

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2016

PROKAPITAL



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2016

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2016
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2016

Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802

Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn Eesti
---------	--

Telefon	+372 614 4920
---------	---------------

Faks	+372 614 4929
------	---------------

E-post	prokapital@prokapital.ee
--------	--

Kodulehekülg	www.prokapital.com
--------------	--

Põhitegevusalad	Valdusettevõtjate tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellid
-----------------	---

Audiitor	AS Deloitte Audit Eesti
----------	-------------------------

Sisukord

ETTEVÖTTE KIRJELDUS	3
LÜHIDALT AS-IST PRO KAPITAL GRUPP	3
JUHATUSE ESIMEHE ARUANNE	4
TEGEVUSARUANNE	6
PEAMISED SÜNDMUSED JA FINANTSNÄITAJAD 2016. AASTAL	6
STRATEEGIA JA EESMÄRGID 2017. AASTAKS	10
SEGMENTID.....	10
ARENDUSPROJEKTID.....	15
KONTSERNI STRUKTUUR	16
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	17
MUUD SÜNDMUSED.....	20
HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE	21
JUHATUSE DEKLARATSIOON	34
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	35
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	35
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	36
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	37
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	38
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	39
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	39
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine.....	39
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted	41
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused	53
Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad.....	56
Lisa 6. Segmentiaruandlus.....	58
Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes.....	59
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid	59
Lisa 9. Lühiajalised nõuded.....	59
Lisa 10. Varud.....	60
Lisa 11. Materiaalne põhivara	60
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud.....	63
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused.....	67
Lisa 14. Lühiajalised võlad	67
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused	67
Lisa 16. Pangalaenu ja arvelduskrediidid.....	68
Lisa 17. Tagatised ja panditud varad	69
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad	70
Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid.....	73
Lisa 20. Mittekontrolliv osalus	73
Lisa 21. Müügitulu	74
Lisa 22. Müüdud kaupade ja teenuste kulu.....	75
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud.....	75
Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud.....	75
Lisa 25. Finantstulud ja -kulud.....	76
Lisa 26. Tulumaks	76
Lisa 27. Puhastulem aktsia kohta.....	78
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega	78
Lisa 29. Bilansipäevajärgsed sündmused	80
Lisa 30. Riskide juhtimine	80
Lisa 31. Kohtuvaidlused	84
Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta	85
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2016 KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	89
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	90
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	93

Ettevõtte kirjeldus

Lühidalt AS-ist Pro Kapital Grupp

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

Alates oma asutamisest 1994. aastal on Pro Kapital ellu viinud 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga umbes 190 000 ruutmeetrit. Ettevõtte on olnud üks esimesi tegutsejaid Balti turgudel, mille projektid on olnud olulisteks saavutusteks Balti kinnisvaraturul.

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

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

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Tallinna Börsi lisanimekirjas Ettevõtte aktsiad on kaubeldavad Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) kauplemisskeskkonnas *Quotation Board* alates 13. märtsist 2014. Alates 8. juulist 2015 on AS-i Pro Kapital Grupp tagatud, ennetähtaegselt lunastatavad, fikseeritud intressiga võlakirjad noteeritud Nasdaq Stockholm börsil.

Visioon

Meie visiooniks on olla Balti riikide pealinnade kõrgema klassi elamu- ja kommertsinnisvara juhtiv arendaja. Tänapäevaks ellu viidud projektidest saadud kogemusi kasutades püüame pakkuda oma klientidele parima kvaliteediga tooteid Tallinna, Riia ja Vilniuse unikaalsetes asukohtades ja lisandväärtust kogu tootearendustsükli ulatuses.

Missioon

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

Juhatuse esimehe aruanne

2016. aastal jätkas AS Pro Kapital Grupp tööd Ettevõtte suurima eraldiseisva hoone arendusprojektiga, Tallinnas asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskusega. Jätkati ehitustöödega ning novembrikuus allkirjastati finantseerimisleping projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimiseks rahastusplatvormiga TSSP, mis on investeerimisfondi TPG tütarettevõtte, mille hallata on varad mahuga üle 19 miljardi dollari. Finantseerimislepingu kogumaht on 65 miljonit eurot, millega rahastatakse täismahus 2018. aasta sügisel avatava T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse valmimine. Jätkati aktiivseid üüriläbirääkimisi mitmete kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtete ja kõrval kinnistutel jätkas Tallinna linn detailplaneeringu menetlust võimaldamaks Rail Baltica projekti raames Tallinna Ühisterminali rajamist kaubanduskeskuse vahetusse naabrusesse. Koos juba osaliselt väljaehitatud trammiteega, mis tulevikus ühendab Tallinna Lennujaama ning kaubanduskeskuse Tallinna kesklinnaga, tõstab see märgatavalt kogu piirkonna atraktiivsust, kujundades sellest lähiaastatel linna ühe aktiivseima äripiirkonna.

Ettevõtte jätkas samuti arendustegevustega Baltikumi pealinnades asuvates elamuarendusprojektides.

Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on Kristiine City kaubamärgi all valminud kolm elamuhoonet, neljanda hoone ehitustööd käimas ning 2017. aasta jooksul on kavas alustada järgmiste hoonete ehitustöödega. Alustati edukalt ka Marsi 6 projekti eelmüükidega, kus ajalooline kasarmuhoone renoveeritakse 45 erilahendustega *loft* - korteriks. Lõppesid Tondi 53 kinnistul asuva ajaloolise kasarmuhoone renoveerimistööd ning alates 1. septembrist asub valminud hoones AS-i Pro Kapital Grupp peakontor. 2016. aastal kehtestati Kalaranna 1 kinnistu detailplaneering ning ettevõtte alustas koostöös Eesti Arhitektide Liiduga Kalasadama ümbruse ala arhitektuurivõistlusega. 2017. aastal on kavas käivitada ala projekteerimistööd.

Riias alustati elamuhooone ehitustöödega Kliversala arendusprojektis, mille käigus valmivad 47 eksklusiivset korterit ning jätkusid ka Tallinase elamuehitusprojekti projekteerimistööd.

Vilniuses, Šaltinių Namai elamukompleksis valmis K4-1 elamuhooone ning korterid on klientidele üle antud. Käivitati edukalt kompleksi teise etapi eelmüügiprotsess ning vahetult 2017. aasta hakul alustati ka ehitustöödega.

Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli jätkuvalt positiivne ning näitab mõõdukat kuid stabiilset tõusutrendi, mis hoiab head aluspõhja jätkuvaks nõudluseks uute arendusprojektide järele nii elamu- kui kaubanduskinnisvara segmentides. Vaatamata kasvavale uusarenduste arvule näeb Ettevõtte oma turgude hinnatasemetel häid kasvuväljavaateid, seda tänu strateegiale keskenduda suuremahulistele kõrgema turusegmendi arendusprojektidele, kus konkurents ei ole nii tihe.

2016. aasta jooksul viis Ettevõtte läbi kaks võlakirjaemissiooni etappi emiteerides võlakirju kokku väljalaskehinnaga 16 003 059 eurot. Emissioonist laekuvate vahenditega finantseeritakse peamiselt Ettevõtte arendusprojekte.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investorbaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali.

Müük ja varud

Eesti

Eestis püsis kinnisvaraturg 2016. aastal mõõdukal kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügi mahud kasvasid stabiilses tempos. Tondi Elukvartalis on valminud kolm esimest kortermaja, milles 77 korterit 93-st on üle antud ostjatele. Neljanda hoone eelmüük jätkub ning 8 korterile 31-st on eelmüügilepingud sõlmitud. Edukalt alustati ka Marsi 6 ajaloolise kasarmuhoone *loft* - korterite eelmüüki, kus 24 korterile 45-st on leping sõlmitud. Ettevõtte jätkas samuti varem valminud varude müüki Tondi ja Ilmarise kvartalites.

Aastaga müüdi 32 korterit, 23 panipaika ja 34 parkimiskohta moodustades neto müügitulu 4 173 tuhat eurot. 2016. aasta lõpus oli müümata varudes kokku 23 korterit, 2 kontoripinda, mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

PK Ilmarine hotelli tulud kasvasid võrreldes eelneva aastaga 7% võrra. Hotelli täituvus oli 2016. aastal sama mis 2015. aastal – 75%. Tallinna hotelli neto müügitulu moodustas 1 613 tuhat eurot. Ärikasum kasvas 2016.

aastal 10% suurenenud keskmisele hinna ja efektiivse majandamise tulemusena. 2017. aastal eeldatakse tulude mõõdukat kasvu, keskendudes jätkuvalt ärirentaablusele.

Tallinna haldussegment keskendub elamukinnisvara haldamisele ning 2016. aastal teeniti 1 412 tuhat eurot neto müügitulu.

Alanud 2017. aastal koondab Ettevõtte tähelepanu T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendusele koos täiendavate üürilepingute sõlmimisega, Kristiine City uute elamuhoonete ehitamisele Tondil ning kavandab Kalaranna elamupiirkonna projekteerimistöödega alustamist.

Läti

Lätis alustas Ettevõtte Kliversala elurajooni esimese elamuhoonete ehitustöödega. Alustati ka eelmüügiga ning 8 korterile 47-st on eelmüügilepingud sõlmitud. Ettevõtte jätkab Kliversala ja ka Tallinase elamukvartali projekteerimistöödega.

Läti ettevõtete üüritulud moodustasid 2016. aastal 59 tuhat eurot.

PK Riga Hotel müügitulu vähenes 4% võrra eelneva aasta tuludega võrreldes. Hotelli täituvus oli 2016. aastal 71%, vähenedes 5% võrra. Riia hotelli neto müügitulu oli 1 395 tuhat eurot. Ärikasum vähenes 2016. aastal 8% võrra. Arvestades Riia hotellituru keerulist olukorda, võib hinnata hotelli tegevust efektiivseks ja 2017. aastal eeldatakse tulemuste jäämist samale tasemele nagu need olid eelneval aastal.

Leedu

Leedus tegeleb Ettevõtte jätkuvalt Šaltinių Namai elamukompleksi arendus- ning müügitööga. 2016. aastal valmis edukalt K4-1 elamuhoonete ning 2017. aastal keskendub Ettevõtte kompleksi teise etapi 4 kortermaja ehitustöödele.

Aruandeaastal müüdi 41 korterit, 7 äripinda, 2 panipaika ja 35 parkimiskohta, moodustades neto müügitulu 8 729 tuhat eurot. 2016. aasta lõpus oli müümata varudes 8 korterit, 6 äripinda, 4 väikemaja, mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Saksamaa

Bad Kreuznachis asuvas PK Parkhotel Kurhausis teostati renoveerimistöid pooltes numbritubades ja osaliselt üldkasutatavatel pindadel, renoveerimistööd on jätkunud 2017. aastal. Ehitustööde teostamine mõjutas hotelli tulemusi: müügitulu kahanes 15% võrra, täituvus 13% võrra. Neto müügitulu moodustas 2 935 tuhat eurot ja täituvus oli 55% 2016. aastal. Ärikasum kahanes 2016. aastal 92% võrra.

2017. aastal eeldatakse PK Parkhotel Kurhausi tulemuste paranemist.

Proгноос 2017. aastaks

Käesoleval aastal keskendume T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse arendustegevusele Tallinnas ning jätkame elamuarendusprojektide ehitus- ning müügiotsustuste Baltikumi pealinnades. Positiivse turuolukorra kestmisel kaalume ka uute elu- ja ärihoonete ehitustööde alustamist peamiselt Tondi Elukvartalis Tallinnas. Eeldame mõõdukat kinnisvara müügitulevuse kasvu 2017. aastal seoses uute hoonete valmimisega. Üüritegevus jääb minimaalseks võimaldades Ettevõtetel rohkem keskenduda oma põhitegevusele kinnisvaraarendajana. Hotellisegmendis eeldame mõõdukat tulude kasvu ning töötamist tõhususe ja kasumlikkuse parandamise suunas. Haldussegment keskendub teenuse standardite parandamisele ja klienditeenuste tõhususele.

Paolo Michelozzi

Tegevjuht

AS Pro Kapital Grupp

20. aprill 2017

Tegevusaruanne

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 2016. aastal

- 19. jaanuaril 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2018. 4 234 PKG2 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 11 855,20 eurot.
- 21. jaanuaril 2016 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu valida täiendavaks juhatuse liikmeks Edoardo Axel Preatoni alates 1. märtsist 2016, volituste kehtivusajaga 3 aastat.
- 2016. aasta märtsis otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse emiteerida kolmandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 900 000 eurot, väljalaskehinnaga 919 726 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Pärast kolmandat emissiooni on tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade nimiväärtus kokku 14,3 miljonit eurot.
- 2016. aasta mais otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse emiteerida neljandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 15 000 000 eurot, väljalaskehinnaga 15 083 333 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Pärast neljandat emissiooni on tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade nimiväärtus kokku 29,3 miljonit eurot.
- 2. juunil 2016 kehtestas Tallinna Linnavolikogu osaliselt Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu, mille kohaselt on AS Pro Kapitali Grupp tütarettevõttele AS-le Pro Kapital Eesti kuuluvale kinnistule määratud ehitusõigus 6-18 hoone brutomahuga 38 300 ruutmeetrit ning rekreatsiooniala ja rannapromenaadi rajamiseks.
- 13. juunil 2016 allkirjastas Pro Kapitali kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Kliversala ehituslepingu River Breeze Residence'i rajamiseks Riias, Kliversalas. Juulis alanud ehitusperioodi pikkuseks on 18 kuud, eeldatava valmimistähtajaga 2017-2018 talvel. Ehituslepingu maksumuseks on 12,6 miljonit eurot ilma käibemaksuta. 7-korruselise hoone pindalaks on 12 850 ruutmeetrit koos 2 maa-aluse parkimistasandiga. Kokku on kavandatud 47 korterit suurustega 56 kuni 316 ruutmeetrit
- 17. juunil 2016 toimunud AS Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolekul võeti vastu otsus AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamise kohta aktsiate väljalaskmise teel 67 784 aktsia võrra hinnaga 2,37 eurot aktsia kohta. Märkimisperioodil 20.- 22. juuni 2016 pakuti märkimiseks 33 892 aktsiat, mille märkimise õigus oli ettevõtte juhatuse liikmel Paolo Vittorio Michelozzil. Märkimisperioodil märgiti kõik 33 892 aktsiat kogusummas 80 324,04 eurot. AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali uueks suuruseks on 10 847 566,00 eurot.
- 10. augustil 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 840 184 PKG3 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 10. august 2018.
- 1. september 2016 alates asub AS Pro Kapital Grupp ettevõtte peakontor vastvalminud renoveeritud kontorihoones Tondil, aadressil Sõjakooli 11.
- 16. septembril 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 516 029 PKG4 vahetusvõlakirja lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 16. september 2018. 1 000 PKG4 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 2 800 eurot.
- 1. novembril 2016 alustas Pro Kapitali kontserni tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti Kalasadama ümbruse arhitektuurikonkursiga, mille eesmärgiks on leida Kalaranna 1 kinnistule parim hoonestuse ning avaliku ruumi arhitektuurne ja linnaruumiline lahendus. Võistlustööde esitamise tähtajaks määrati 1. veebruar 2017.
- 18. novembril 2016 allkirjastas kontserni tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimiseks ettevõttega Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L., mis on San Franciscos baseeruva investeerimisfondi TPG 100%-ne tütarettevõtte. Finantseerimislepingu kogumaht on 65 miljonit eurot, millega rahastatakse täismahus 2018. aasta sügisel avatava T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse valmimist.
- 23. novembril 2016 lunastas AS Pro Kapital Grupp 100 „AS Pro Kapital Grupp võlakiri 11.2016“ võlakirja väljalaskehinnas kokku 1 000 000 EUR.
- 24. novembril 2016 sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu Tondile Kristiine City'sse nelja kortermaja ning poolmaa-aluse parkla ehitamiseks. Esimese

ehitusetapi ehitustööde lepinguline maksumus on üle kolme miljoni euro, millele lisandub käibemaks. Esimeses ehitusetapis valmib 31 korteri ja poolmaa-aluse parklaga viiekordne eluhoone tähtajaga 2017. aasta detsembris. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud ka optsoon kolme ülejäänud ehitusetapi teostamiseks, mille rakendamisel rajatakse täiendavalt 93 korterit kogumaksumusega enam kui 10 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

- 29. novembril 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 383 634 vahetusvõlakirja PKG5 lunastustähtaega 2 aasta võrra ja uueks lunastustähtajaks on 29. november 2018. Lunastati 38 433 PKG5 vahetusvõlakirja väljalaskehinnas 107 612,4 EUR.
- 21. detsembril 2016 sõlmis AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks mahus 343 750 AS-i Tallinna Moekombinaat A-aktsiat, mis moodustavad 1,61% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest, hinnaga 550 000 eurot. 24. jaanuaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmiti täiendav ostuleping mahus 300 000 aktsiat hinnaga 480 000 eurot, mis moodustavad 1,4% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,3% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluse omandamise eesmärgiks oli suurendada Pro Kapitali osalust T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskust arendavas ettevõttes.
- 12. jaanuaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmis AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte PK Invest UAB lepingu nelja kortermaja ning maa-aluse parkla ehitamiseks Vilniuse vanalinnas asuvasse Šaltinių Namai elukvartalis. Ehitustööde lepinguline maksumus on 10,8 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning tööd kestavad 24 kuud.
- 3. veebruaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu Tondile Kristiine City'sse ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks korterelamuks. Tööde lepinguline maksumus on ligi 2,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning tööd kestavad ligikaudu 1 aasta.
- 8. märtsil 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 vahetusvõlakirja PKG6 lunastustähtaega 2 aasta võrra ja uueks lunastustähtajaks on 08. märts 2019. Lunastati 186 495 PKG6 vahetusvõlakirja väljalaskehinnas 522 186 EUR.

Finantsnäitajad, tuhandetes eurodes

Konsolideeritud kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015	Muutus
Tulu	20 652	18 322	12,7%
Brutokasum	6 054	4 448	36,1%
EBITDA	386	2 117	-81,8%
Kasum/kahjum põhitegevusest	-309	1 424	-121,7%
EBT	-3 808	-1 169	-225,7%
Puhaskasum /-kahjum	-4 025	-2 010	-100,2%
Puhaskasum /-kahjum aktsionäridele	-3 913	-1 934	-102,3%
Brutorentaablus	29,3%	24,3%	
EBITDA	1,9%	11,6%	
Ärintentaablus	-1,5%	7,8%	
EBT	-18,4%	-6,4%	
Puhasrentaablus	-19,5%	-11,0%	
Puhasrentaablus aktsionäridele	-18,9%	-10,6%	
Kasum aktsia kohta (EPS)	-0,07	-0,04	
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Baltikum)	1,96	2,23	
P/E suhe	-28,00	-55,75	

Ettevõtte brutorentaabilus kasvas 2016. aastal 21% võrra võrreldes 2015. aastaga. EBITDA kahanes 82% võrra. 2015. aasta EBITDA oli positiivselt mõjutatud kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse ümberhindlusest tekkinud kasumist summas 3 041 tuhat eurot, mis kajastati muu ärituluna. 2016. aasta kinnisvara investeeringute ümberhindluse mõju oli negatiivne kokku summas 599 tuhat eurot.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015	Muutus
Varad kokku	142 314	130 323	9,2%
Käibevara	24 001	20 438	17,4%
Põhivara	118 313	109 885	7,7%
Kohustused kokku	62 110	46 891	32,5%
Lühiajalised kohustused	19 541	15 150	29,0%
Pikaajalised kohustused	42 569	31 741	34,1%
Omakapital	80 204	83 432	-3,9%

Finantsnäitajad

	31.12.2016	31.12.2015
Omakapitali osakaal	56,4%	64,0%
Võla ja omakapitali suhe	57,6%	41,9%
Netovõla ja kapitali suhe	33,7%	25,5%
Võla ja EBITDA suhe	119,7	16,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,2	1,3
Varade tootlus	-3,0%	-1,6%
Omakapitali tootlus	-4,8%	-2,3%

Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid

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

Finantstulemused

AS Pro Kapital Grupp lõpetas 2016. 6 054 tuhande euro suuruse brutokasumiga (2015: 4 448 tuhat eurot). Brutorentaabilus kasvas 21% võrra moodustades 29,3% (2015: 24,3%). Aasta brutokasumit mõjutas kinnisvara müügi kasv (keskmine hind ruutmeetri kohta kasvas 16%, kinnisvara müük kasvas 28% võrreldes 2015. aastaga).

Tegevuskulud vähenesid 5% moodustades 2016. aastal 5 764 tuhat eurot kui välja jätta erakorralise mõju kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse ümberhindlusest -599 tuhat eurot kahjumit (2015: 6 065 tuhat eurot, mis ei sisalda erakorralist tulu kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse ümberhindlusest summas 3 041 eurot). Turustuskulud kasvasid 11% võrra, üldhalduskulud kasvasid 3% võrra võrreldes 2015. aastaga.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015	Muutus
Rahavoog põhitegevusest	648	3 498	-81,5%
Rahavood investeerimistegevusest	-9 740	-1 368	-678,6%
Rahavood finantseerimistegevusest	8 082	2 381	277,7%
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 010	4 511	-122,4%

2016. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog miinus 1 010 tuhat eurot (2015: pluss 4 511 tuhat eurot). Põhitegevusest saadud positiivne rahavoog moodustas 648 tuhat eurot (2015: 3 498 tuhat eurot).

Investeeringustegevusse suunati 2016. aastal 9 740 tuhat eurot (2015: 1 368 tuhat eurot). Sealhulgas kulutati kinnisvara investeeringu arendusele 8 522 tuhat eurot (enamus sellest Peterburi tee kaubanduskeskuse arendamiseks Tallinnas) ning ülejäänud põhivara soetamiseks ja renoveerimisele.

Finantseerimistegevusest saadi 2016. aastal 8 082 tuhat eurot (2015: 2 381 tuhat eurot). Aruandeaastal emiteeriti 159 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressiga võlakirju nominaalväärtusega 15,9 miljoni eurot, lunastamistähtajaga 01. juuni 2020 ja intressimääraga 8% aastas. Lunastati 1 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju ja 123 tuhande euro väärtuses vahetusvõlakirju. Ettevõtte sai täiendavalt pangalaene summas 3,0 miljonit eurot, tagastas laene summas 3,3 miljonit eurot ning maksis intresse pangalaenude ja võlakirjade eest kokku 3,4 miljonit eurot. Vähemusomanikud tasusid 1,2 miljonit tütarettevõtte kapitali suurendamiseks ja Ettevõtte tasus vähemusosade tagasiostmisel 0,9 miljonit eurot.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest peab oma projektides oluliseks omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välisrahastamist, vältides nii intressi- ja laenu riski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav välisrahastamine soodsate äri võimaluste tekkides. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Pangalaenu, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Pangalaenude maksegraafikud on kombineeritud, peamiselt püsimate maksetega, kuid osa tagasimakseid on muutuva iseloomuga ja sõltuvad müügimahtudest.

Ettevõtte pöörab erilist tähelepanu oma käibekapitali ja likviidsuse taseme jälgimisele.

2016. aastal maksis ettevõtte pankadele laenusid tagasi summas 3,3 miljonit eurot, võttis täiendavalt laenu 3,0 miljonit eurot. Ettevõtte on 2017. aastal pangalaenude tagasimakse kohustus 3,2 miljoni euro väärtuses, 3,0 miljonit eurot makstakse tagasi 2018. aastal.

Ettevõtte on emiteerinud kokku 29,3 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressiga võlakirju lunastamistähtajaga 01. juuni 2020, mille aasta intressiks on 8%.

Seisuga 31. detsember 2016 oli ettevõtte 11,0 miljoni euro eest vahetusvõlakirju (lühiajalise lunastustähtajaga 5,1 miljonit eurot; pikaajalise lunastustähtajaga 5,9 miljonit eurot) ja 1,24 miljoni eest mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju (kõik pikaajalise lunastustähtajaga).

Strateegia ja eesmärgid 2017. aastaks

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

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

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

Pro Kapital Grupi peamised eesmärgid 2017. aastaks:

- Alustatud arendusprojektidega jätkamine ning uute arendusprojektide käivitamist võimaldavate ettevalmistuste lõpule viimine eeldusel, et turu meeleolu on positiivne.
- Välislaenu konservatiivse taseme hoidmine.
- Lisanduva erakapitali meelitamine ja investorite baasi suurendamine.

Segmendid

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

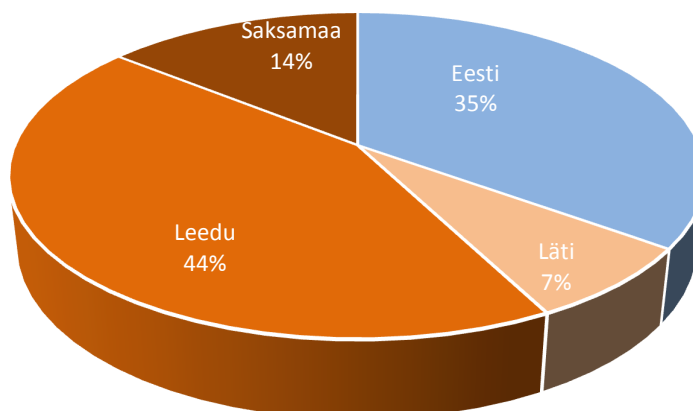
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Tulu			Kasum/kahjum põhitegevusest			Puhaskasum /-kahjum*		
	2016	2015	Muutus	2016	2015	Muutus	2016	2015	Muutus
Eesti	7 225	8 275	-12,7%	1 376	1 662	-17,2%	-5 818	-6 311	7,8%
Läti	1 527	1 621	-5,8%	436	505	-13,7%	-713	-3 348	78,7%
Leedu	8 965	4 925	82,0%	3 856	1 275	202,4%	3 185	8 361	-61,9%
Saksamaa	2 935	3 501	-16,2%	386	1 006	-61,6%	-462	129	-458,1%

	Ärimentaablus		Puhasrentaablus*	
	2016	2015	2016	2015
Eesti	19,0%	20,1%	-80,5%	-76,3%
Läti	28,6%	31,2%	-46,7%	-206,5%
Leedu	43,0%	25,9%	35,5%	169,8%
Saksamaa	13,2%	28,7%	-15,7%	3,7%

* Tulemusnäitajad antud tabelis ei sisalda kontsernisisesid tehinguid. Eesti segment sisaldab Emaettevõtte tulemusi. Puhaskasum /-kahjum on kajastatud enne maksustamist ja sisaldab vähemusosalust.

2016 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



Eesti

Eestis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, äri- ja kontoripindade arendamise ja üürimisega ning rahavoogusid loovate kaubandus- ja kontoripindade ning hotellide opereerimisega.

Eesti segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 35% võrreldes 45%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2016	2015	Muutus
Kinnisvara müük	4 173	5 337	-21,8%
Üüritulu	20	26	-23,1%
Hotelli käive	1 613	1 504	7,2%
Muud tulud	1 419	1 408	0,8%

Kinnisvarasegmendi tulud kahanesid 22% võrra. Seoses kahe Marsi tänava korterelamu valmimisega Tondi Elamukvartalis kajastati 2015. aastal nende majade müügitulusid (müügitulu kajastatakse asjaõiguspõhiste sõlmimisel). 2016. aastal valmis kolmas Marsi tänava elumaja. 2016. aastal müüdi kokku 32 korterit, 34 parkimiskohta ja 23 panipaika (2015: 41 korterit, 41 parkimiskohta ja 30 panipaika) ning 31. Detsember 2016 seisuga oli Tallinnas müügis veel 23 korterit, 2 äripinda, mitmed parkimiskohad ja panipaigad. Tondi Elamukvartali neljas maja valmib enne 2017. aasta lõppu ja aruande avaldamise hetkel on sõlmitud eelmüügilepinguid 31-st korterist 8-le.

Üüri- ja kinnisvarasegmendi tulu langes 23%, kuna Ettevõtte üüritegevus on minimaalne, üürides välja müügis olevaid pindu.

Hotellinduses toimus 7% tulude suurenemine. PK Ilmarine Hotel-i täituvus oli 2016. aastal 75%.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest.

Peamised sündmused Eesti segmendis

- 2. juunil 2016 kehtestas Tallinna Linnavolikogu osaliselt Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu, mille kohaselt on Pro Kapitali kontserni tütarettevõttele AS Pro Kapital Eesti kuuluvale kinnistule määratud ehitusõigus 6-18 hoone brutomahuga 38 300 ruutmeetrit ning rekreatsiooniala ja rannapromenaadi rajamiseks.
- 1. novembril 2016 alustas Pro Kapitali kontserni tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti Kalasadama ümbruse arhitektuurikonkursiga, mille eesmärgiks on leida Kalaranna 1 kinnistule parim hoonestuse ning avaliku ruumi arhitektuurne ja linnaruumiline lahendus. Võistlustööde esitamise tähtaeg on 1. veebruar 2017.
- 18. novembril 2016 allkirjastas kontserni tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimiseks ettevõttega Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L., mis on San Franciscos baseeruva

investeeringimisfondi TPG 100%-ne tütarettevõtte. Finantseerimislepingu kogumaht on 65 miljonit eurot, millega rahastatakse täismahus 2018. aasta sügisel avatava T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse valmimist.

- 24. novembril 2016 sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu Tondile Kristiine City'sse nelja kortermaja ning poolmaa-aluse parkla ehitamiseks. Esimese ehitusetapi ehitustööde lepinguline maksumus on üle kolme miljoni euro, millele lisandub käibemaks. Esimeses ehitusetapis valmib 31 korteri ja poolmaa-aluse parklaga viiekordne eluhoone tähtajaga 2017. aasta detsembris. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud ka optsioon kolme ülejäänud ehitusetapi teostamiseks, mille rakendamisel rajatakse täiendavalt 93 korterit kogumaksumusega enam kui 10 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- 21. detsembril 2016 sõlmis AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks mahus 343 750 AS-i Tallinna Moekombinaat A-aktsiat, mis moodustavad 1,61% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest, hinnaga 550 000 eurot. 24. jaanuaril, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmiti täiendav ostuleping mahus 300 000 aktsiat hinnaga 480 000 eurot, mis moodustavad 1,4% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,3% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluse omandamise eesmärgiks oli suurendada Pro Kapitali osalust T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskust arendavas ettevõttes.
- 3. veebruaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu Tondile Kristiine City'sse ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks korterelamuks. Tööde lepinguline maksumus on ligi 2,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on ligikaudu 1 aasta.

Läti

Ettevõtte tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, ärikinnisvara arendamist ning rahavoogusid genereerivat hotellikinnisvara haldamist.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulust moodustas aruandeperioodil 7% võrreldes 9%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015	Muutus
Üüritulu	59	79	-25,3%
Hotelli käive	1 395	1 484	-6,0%
Muud tulud	73	59	23,7%

Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala projektis on väljastatud ehitusluba 47 korteriga elamu ehitamiseks ja ehitustööd on alanud. Käesoleva aruande valmimise hetkel on sõlmitud eelmüügilepingud 7 korterile.

Renditulud kahanesid 2016. aastal 25% võrra.

Hotellinduse müügitulu kahanes 2016. aastal 6%. Riias on avatud mitmeid uusi hotelle, mis üritavad meelitada kliente vahendeid valimata, kasutades hinnasõda. Arvestades antud asjaolu on PK Riga Hotel-i tulemused suurepärased, kuigi ärikasum kahanes 2016. aastal 8% võrra. Hotelli täituvus oli 2016. aastal 71%.

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

Peamised sündmused Läti segmendis

- 13. juunil 2016 allkirjastas Pro Kapitali kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Kliversala ehituslepingu River Breeze Residence'i rajamiseks Riias, Kliversalas. Juulis alanud ehitusperioodi pikkuseks on 18 kuud, eeldatava valmimistähtajaga 2017-2018 talvel. Ehituslepingu maksumuseks on 12,6 miljonit eurot ilma käibemaksuta. 7-korruselise hoone pindalaks on 12 850 ruutmeetrit koos 2 maa-aluse parkimistasandiga. Kokku on kavandatud 47 korterit suuruselt 56 kuni 316 ruutmeetrit

Leedu

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

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 43% võrreldes 27%-ga aasta tagasi.

Leedu müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015	Muutus
Kinnisvara müük	8 729	4 718	85,0%
Üüritulu	91	100	-9,0%
Muud tulud	145	106	36,8%

Kinnisvara müük suurenes aastal 2016 85% võrreldes eelneva perioodiga tänu K4-1 elamahoone valmimisele. 2016. aastal müüdi 41 korterit, 7 äripinda, 35 parkimiskohta ja 2 panipika (2015: 19 korterit, 6 äripinda, 2 väikemaja, 14 parkimiskohta ja 2 panipika). Seisuga 31. detsember 2016 oli Vilniuses müügis 8 korterit, 6 äripinda, 4 väikemaja, mitmed panipaigad ja parkimiskohad.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2016. aastal kahanes üüritulu 9%.

Ettevõtte pakub hooldus- ja muid teenuseid oma müüdud ja üüritavatele korteritele. 2016. aastal kasvas hooldustegevusest saadud tulu 37%.

Peamised sündmused Leedu segmendis

- 12. jaanuaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmis AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte PK Invest UAB lepingu nelja kortermaja ning maa-aluse parkla ehitamiseks Vilniuse vanalinnas asuvasse Šaltinių Namai elukvartalis. Ehitustööde lepinguline maksumus on 10,8 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on 24 kuud.

Saksamaa

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

Saksamaa segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 14% võrreldes 19%-ga aasta tagasi.

Saksamaa müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015	Muutus
Hotelli käive	2 935	3 501	-16,2%

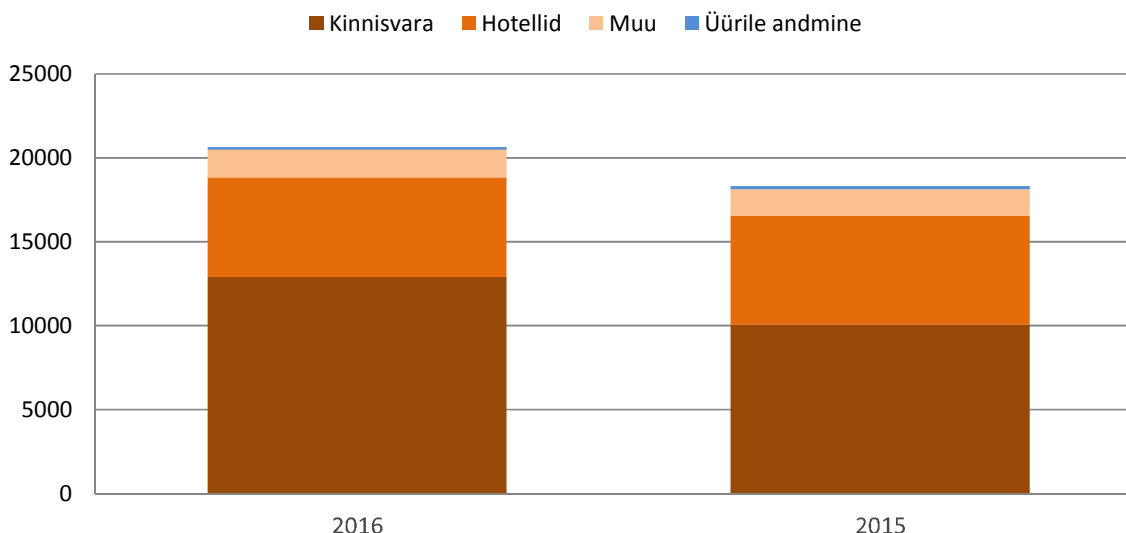
PK Parkhotel Kurhaus hotelli täituvus kahanes 2016. aastal 13% võrra võrreldes eelneva perioodiga ja moodustas 55% võrreldes 63%-ga 2015. aastal.

Saksa segmendis keskendub ettevõtte oma kulude struktuurile, otsib võimalusi müügitulu suurendamiseks ja tõhusamaid lahendusi oma klientide teenindamiseks.

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2016	2015	Muutus
Kinnisvara müük	12 902	10 055	28,3%
Üüritulu	170	205	-17,1%
Hotellide käive	5 943	6 489	-8,4%
Muud tulud	1 637	1 573	4,1%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas kasvas 28%, mis on loomulik areng müügiobjektide kasvanud arvu tõttu. 2016. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 2 122 eurot/m² (2015: 1 837 eurot/m²) – antud hind on ilma käibemaksuta. 2016. aastal müüdi kokku 5 706 m² (2015: 5 188 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2017. aastal jätkab ettevõtte aktiivselt olemasolevate varade müüki ning Tondi elamukvartali eelmüüki Tallinnas, Šaltinių Namai elamukompleksi eelmüüki Vilniuses ning Kliversala esimese korterelamu eelmüüki Riias.

Üüritulu vähenes 2016. aastal, kuid ei omanud olulist mõju kogutulule.

2016. aastal tegutses Ettevõtte kolmes hotellis: PK Ilmarine Hotel Tallinnas, PK Riga Hotel Riias ja PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. Hotellinduse müügitulud kahanesid 2016. aastal 8% renoveerimistööde mõjul Saksamaal ja turu olukorra tõttu Riias.

Täituvus, PK hotellid, %

	2016	2015	Muutus
PK Ilmarine Hotel, Tallinn	75,3%	74,8%	0,7%
PK Riga Hotel, Riia	71,1%	74,6%	-4,7%
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	54,6%	63,1%	-13,4%

Haldustegevus sõltub suuresti ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2016. aastal suurenes hallatav pind ja moodustas 93 814 m² seisuga 31. detsember 2016 (31. detsember 2015: moodustas 87 418 m²). Haldusteenuste üldine kasumlikkus on jäänud samale tasemel kui eelneval aastal.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandi- õigus	Planeeritud maht	Liigitus
T1 kaubandus- keskus	Kaubandus	Tallinn	92%	GLA 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Büroo	Tallinn	100%	GLA 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamu	Tallinn	100%	NSA 85 380 m ² 59 040 m ² elamu 26 340 m ² äri	Varud, kinnisvarainvesteering
Marsi 3, 3a, 3b	Elamu	Tallinn	100%	NSA 6 594 m ² 6 594 m ² elamu	Varud
Kalaranna piirkond	Elamu	Tallinn	100%	NSA 33 013 m ² 27 600 m ² elamu 5 413 m ² äri	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamu	Riia	100%	NSA 22 005 m ² 21 009 m ² elamu 1 046 m ² äri	Kinnisvarainvesteering
Kliversala piirkond	Elamu	Riia	100%	NSA 55 666 m ² 44 746 m ² elamu 10 920 m ² äri	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznesi kvartal	Büroo	Riia	100%	NSA 18 378 m ² 18 378 m ² äri	Kinnisvarainvesteering
Šaltinių Namai	Elamu	Vilnius	100%	NSA 21 150 m ² 18 583 m ² elamu 2 567 m ² äri	Varud, kinnisvarainvesteering

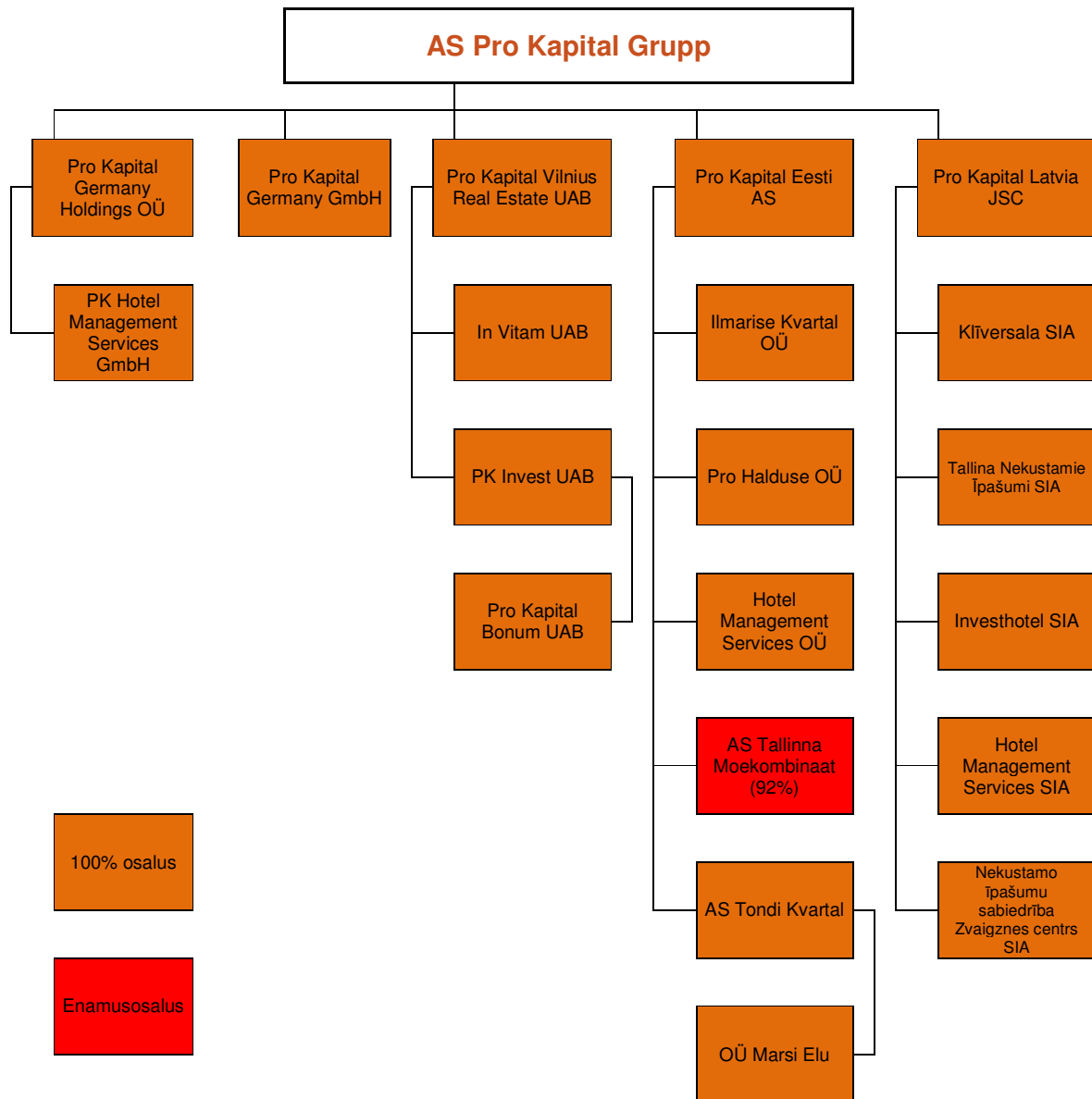
*NSA – müüdav netopind, GLA – väljaüritav brutopind, elamu – elamuarendus, kaubandus - kaubanduskinnisvara

Projektide seis:

T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskus	Ehitusluba väljastatud. Hoone ehitustööd jätkumas, sõlmitud on finantseerimisleping kogu projekti rahastamiseks.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud. Projekt ei ole veel käivitunud. Jätkub uue detailplaneeringu väljatöötamine koos linnaga seoses Tallinna Rail Baltica Ühisterminali rajamisega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba 7 hoonele väljastatud. Tondi 53 asuval kinnistul väikese ajaloolise hoone ehitustööd lõpetatud. Marsi 6 hoone ehitustööd alanud.
Marsi 3,3a,3b; Sõjakooli 12,12a-12c	Esimesed kolm kortermaja valminud, neljanda kortermaja eelmüük ja ehitustööd käimas.
Kalaranna piirkond	Detailplaneering kehtestatud, arhitektuurivõistlus lõppenud.
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd käimas ehitusloa taotlemiseks. Arhitektuuriline plaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.
Kliversala piirkond	Uus detailplaneering linnavalitsuse poolt kehtestatud ning esimesele kortermaja ehitustööd alanud.
Zvaigznesi kvartal	Ehitusluba olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks väljastatud.
Šaltinių Namai	Esimene etapp lõpetatud ja müügis, kahe täiendava hoone ehitustööd lõppenud, müük jätkumas. Teise etapi ehitustööd ja eelmüük alanud.

Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2016



Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2015 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 203 938 aktsiat Aruande aasta jooksul emiteeriti lisaks 67 784 aktsiat. 31. detsember 2016 seisuga on ettevõtte aktsiaid kokku 54 271 722 tükki, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 10 854 344,40 eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiate arv (tk)	54 271 722	54 203 938	54 106 575
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	10 854 344,40	10 840 787,60	10 821 315,00

23. novembril 2012 noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsi lisanimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2015 kaubeldi ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 1,79 - 2,80, 31. detsembril 2015 oli sulgemishind 2,23 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 334 tuhande ettevõtte aktsiaga, mille käive moodustas 780 tuhat eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja mahud, 1. jaanuar 2014 – 31. detsember 2016, NASDAQ Balti Lisanimekiri*



Tehingute statistika eurodes	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kõrgeim	2,65	2,80	2,73
Madalaim	1,75	1,79	2,07
Viimane	1,96	2,23	2,50
Keskmine	2,11	2,34	2,50
Kaubeldud aktsiaid (tk)	331 150	333 897	723 901
Käive (miljon)	0,70	0,78	1,81
Turuväärtus (miljon)	106,37	120,87	135,27

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2016*



Indeks/ Aktsia	31.12.2016	31.12.2015	Muutus
—OMX Baltic Benchmark GI	788,17	648,32	21,57%
—B8600PI Kinnisvara	413,50	445,25	-7,13%
—PKG1T (euro)	1,96	2,23	-12,11%

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurti börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2016 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 1,72 - 2,35 eurot ning 31. detsembri 2016 kauplemispäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,08 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,11 eurot. 2016. aasta jooksul moodustas kauplemissaht 374 tuhat aktsiat.

Aktsionärid

31. detsembri 2016 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 84 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

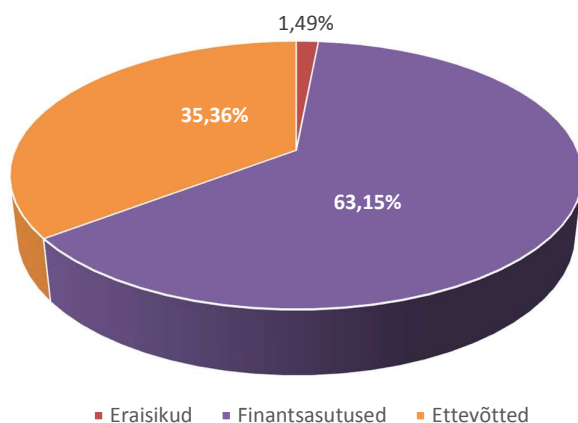
Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2016:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Nordea Bank Finland Plc Clients	28 529 425	52,57%
Eurofiduciaria S.R.L.	6 994 143	12,89%
Svalbork Invest OÜ	5 994 539	11,05%

Aktsionäride jaotus seisuga 31. detsember 2016:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	34 270 464	63,15%
Ettevõtted	19 191 071	35,36%
Eraisikud	810 187	1,49%

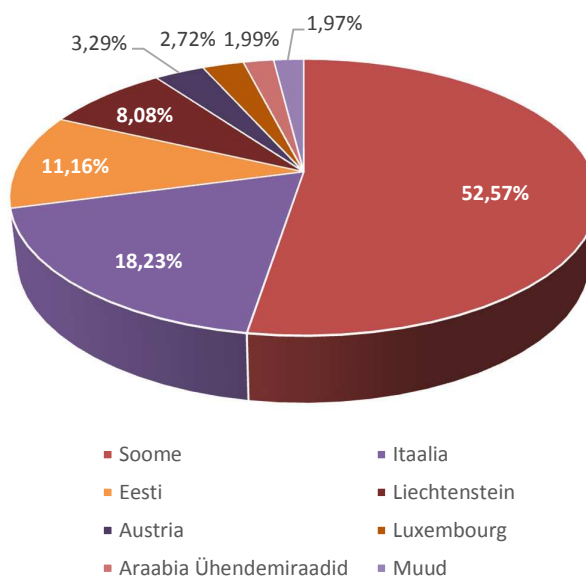
Aktionäride jaotus seisuga 31. detsember 2016



Aktionäride geograafiline jaotus seisuga 31. detsember 2016:

Aktionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Soome	28 529 425	52,57%
Itaalia	9 891 368	18,23%
Eesti	6 054 107	11,16%
Liechtenstein	4 385 419	8,08%
Austria	1 784 766	3,29%
Luxembourg	1 473 849	2,72%
Araabia Ühendemiraadid	1 082 526	1,99%
Muud	1 070 262	1,97%

Aktionäride geograafiline jaotus seisuga 31. detsember 2016



Juhatuse ja nõukogu liikmed seisuga 31. detsember 2016:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus %
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	252 647	0,47%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	12 553	0,02%

Kasum/ - kahjum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta oli 2016. aastal -0,07 eurot/aktsia (2015: -0,04 eurot/aktsia).

P/E suhe 2015. aastal oli -28,00 (2015: -55 75).

Ettevõtte jälgib ka oma netovara näitajat aktsia kohta. 31. detsembri 2016 seisuga moodustas netovara aktsia kohta bilansilises väärtuses 1,51 eurot/aktsia (31. detsembril 2015: 1,54 eurot/aktsia).

Muud sündmused

Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on Ettevõtte otsustanud muuta kohtuvaidluste raporteerimise põhimõtteid.

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses poolleiolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohasel avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Juhatuse hinnangul ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp ega tema tütaretevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

2016. aasta lõpus oli Ettevõttes töötajaid 121 inimest võrreldes 108 töötajaga 2015. aasta lõpus. Nende hulgas 86 töötajat osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2015: 78). Ettevõtja tööjõukulud olid 2016. aastal kokku 3,03 mln eurot võrreldes 2,29 mln euroga 2015. aastal.

Riskid

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

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

Varariskid on kaetud sõlmitud kindlustuslepingutega.

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Ülevaade

Ühingujuhtimine moodustab äriühingu juhtimise põhimõtete süsteemi. Vastavad põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu sise-eeskirjadega ning alates 01. jaanuar 2006 soovitatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspektsiooni poolt välja antud Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT).

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

Ühingu juhatus esitab järgmise ülevaate Ühingu juhtimistavade ja kinnitab HÜT järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

I AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ühing on aktsiaselts, mille juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kõrgeim juhtimisorgan.

1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aktsionäri õiguste teostamine on tagatud selliselt, et see ei ole takistatud põhjendamatute formaalsustega ega ole muul viisil aktsionäri ebamugavaks tehtud. Üldkoosolek viiakse läbi äriühingu asukohas. Ühing võimaldab aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva. Üldkoosoleku kokkukutsumise teates näitab Ühing e-posti aadressi, millele aktsionär saab koosolekut puudutavaid küsimusi saata. Vastavalt HÜT-le tagab Ühing põhjendatud küsimustele vastamise kas üldkoosolekul vastava teema arutamise ajal või enne üldkoosoleku toimumist, jättes aktsionäri mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab Ühing esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse emitendi veebilehel.

2016. aastal ei esitatud äriühingule küsimusi seoses aktsionäride koosolekute päevakorras olnud teemadega.

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

1.1.2. Ühing võimaldab aktsionäride isiklikku osavõttu üldkoosolekust. Nii aktsionäride üldkoosoleku kui ka erakorralise koosoleku toimumisest teatatakse vähemalt 3 nädalat ette. Koosoleku kutsele märgitakse koosoleku läbiviimise täpne koht, kuupäev ja kellaaeg. Ühingu esindaja osaleb alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadav.

1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

1.2.1. Vastavalt HÜT-le tehakse üldkoosoleku kokkukutsumise teade samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teate üleriigilise levikuga päevalehes, tehes selle samaaegselt kättesaadavaks Ühingu veebilehel, ning samuti avaldatakse teade NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu. Ühingu aktsionäridele teatatakse nii aktsionäride erakorralise koosoleku kui ka üldkoosoleku kokkukutsumisest kohe pärast vastava koosoleku kokkukutsumise otsuse tegemist.

HÜT kohaselt näidatakse teates ära koosoleku kokkukutsumise põhjendus ja kokkukutsumise ettepaneku tegija (nt juhatus, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Koosolekuga seotud teave tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse ja koosolekut kokku kutsuva organi. Info koosoleku kohta avaldatakse Ühingu veebilehel.

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

HÜT kohaselt esitab emitent üldkoosoleku kokkukutsumisel põhjendused ja selgitused nende päevakorras olevate teemade kohta, mille sisuks on aktsionäri jaoks olulised muutused (nt põhikirja muutmine, täiendavate aktsiate või aktsiatega seotud teiste väärtpaberite emiteerimine või erakorralised tehingud, mille sisuks on kogu või enamuse vara või ettevõtte müük või mis on tehtud emitendiga seotud isikuga). Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse. Päevakorraga seotud materjalid tehakse kättesaadavaks äriühingu veebilehe kaudu samaaegselt üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

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

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

Ühing on igas aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teates märkinud e-posti kontaktaadressi, mille kaudu aktsionärid saavad ühendust võtta, kui neil on koosolekuga seoses küsimusi. 2016. aastal esitati äriühingule küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentide väljasegitamisega. Kuna 2016. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi ei esitatud, ei ole Ühing avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel.

Aktsionäridele esitatav teave on eesti ja inglise keeles.

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

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab koosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

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

2016. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku. Aktsionäride üldkoosolek toimus 17. juunil 2016. Ühing järgib antud soovitusi ja tagab sujuva ning kõikide isikute huve arvestava koosoleku läbiviimise, üldkoosolek peeti kõigi koosolekul kohal viibivate aktsionäride heakskiidul eesti ja inglise keeles.

HÜT kohaselt ei valita üldkoosoleku juhatajaks nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

Ühing järgib antud soovitusi. Aktsionäride korralisel koosolekul valiti koosoleku juhatajaks juriidilise osakonna juhataja Ervin Nurmela.

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

Ühing viis 2016. aastal läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku.

Aksionäride üldkoosolek toimus 17. juunil 2016. Koosolekul osalesid ettevõtte juht ja juhatuse liige Paolo Vittorio Michelozzi, Ühingu nõukogu liige Petri Olkinuora ja Ühingu audiitor Erki Usin AS-st Deloitte Audit Eesti. Ühingu nõukogu esimees Emanuele Bozzone, Ühingu nõukogu liige Pertti Huuskonen ning juhatuse liige Allan Remmelkoor ei osalenud sellel koosolekul, kuna olid hõivatud muude töökohustustega.

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

Ühing ei ole vastavat soovitusi järginud ja ei kavatsenud soovitusi järgida ja teha üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt Internet). Soovituse mittejärgimise põhjuseks on, et puudub hea ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku Ühingu aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine sidevahendite kaudu äriühingule juriidilist riski aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel.

- 1.3.4. HÜT kohaselt on kasumi jaotamist (või kahjumi katmist) arutatud üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrapunktina ja selle kohta on võetud vastu eraldi otsus.

II JUHATUS

2.1. Ülesanded

- 2.1.1. Juhatus teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrolliva aktsionäri huvid. Juhatus teeb otsuseid, lähtudes Ühingu ja kõigi aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab äriühingu mõistliku arengu vastavalt kehtestatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et äriühing ja kõik Ühingu kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte. Juhatus tagab äriühingu tegevuses ja asjaajamises sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli rakendamise. Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus: analüüsib järjepidevalt äriühingu tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske, on koostanud vastavad sise-eeskirjad ning töötab välja finantsaruannete koostamise vormid ja selliste aruannete koostamise juhised, korraldas kontrolli ja aruandluse süsteemi.

2.2. Koosseis ja tasu

- 2.2.1. Seisuga 31. detsember 2016 on Ühingu juhatuses kolm juhatuse liiget: Paolo Michelozzi, Allan Remmelkoor ja Edoardo Preatoni. Paolo Michelozzi on valitud juhatuse esimeheks. Juhatuse liikmed valib ettevõtte nõukogu, lähtudes nende pädevusest ettevõtte tegevusvaldkonnas, lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust, aga ka ausust ja pühendumust ettevõttele.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni aasta	Liige alates	Ameti-koht	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Paolo Vittorio Michelozzi	Itaalia	1961	22.11.2001	Esimees	31.07.2018	252 647
Allan Remmelkoor	Eesti	1971	30.05.2008	Liige	17.05.2017	0
Edoardo Axel Preatoni	Itaalia	1987	01.03.2016	Liige	28.02.2019	0



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



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



Hr Edoardo Axel Preatonil on diplom humanitaarteadustes Itaalia Milano Istituto De Amicis. Hr Preatoni on töötanud hotellinduse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas ja ta on Preatoni Real Estate Development LLC asutaja ja tegevdirektor Dubais, AÜE.

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

Vastavalt HÜT-le sõlmib nõukogu esimees iga juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu. Ühing järgib antud soovitusi üksnes osaliselt. Juhatuse liikmetel Allan Remmelkooiril ja Edoardo Preatonil ei ole ametilepingut Ühinguga. Kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtte ja AS Tallinna Moekombinaat on sõlminud ametilepingu Allan Remmelkooiriga. Allan Remmelkooir on ka Eesti ja Läti alamkontserni valdusettevõtete juhatuse liige. Juhatuse liikmel Edoardo Preatonil ei ole sõlmitud ametilepingut kontserni tütarettevõtetega.

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

Ühingu juhatuse liikmed ei kuulu muude emitentide juhatusse.

- 2.2.3. HÜT kohaselt on juhatuse tasustamise alused selged ja läbipaistvad. Nõukogu arutab ja vaatab korrapäraselt üle juhatuse tasustamise alused. Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid, tema tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektoris kuuluvate äriühingute samade näitajatega. Juhatuse liikme tasu, sealhulgas preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema emitendi parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.

Juhatuse esimehe Paolo Michelozzi tasu on määratud kindlaks nõukogu poolt ja lepitud kokku ametilepingus, mis on sõlmitud juhatuse esimehega kolmeks aastaks. Juhatuse liikme Allan Remmelkooiri tasu on määratud kindlaks juhatuse esimehe poolt ja kinnitatud kontserni tütarettevõtete Eesti ja Läti valdusettevõtete nõukogude poolt ning AS-i Tallinna Moekombinaat nõukogu poolt. Juhatuse liikmele Edoardo Preatonile ei ole tasu määratud.

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

Preemiasüsteemid on kokku lepitud juhatuse liikmete Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkooiriga ning põhinevad konkreetsetel ja eelnevalt kindlaksmääratud tunnustel. Juhatuse liikme Edoardo Preatoniga ei ole preemiasüsteemi kokku lepitud.

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

väljastatud aktsiaoptsioonide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek. Aktsiaoptsioonide väljastamisel lähtub emitent Tallinna Börsi reglemendis sätestatust.

Juhatusel ei ole Ühingu väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi.

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

Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkooi lahkumishüvitis on lepitud kokku ametilepingus. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu. Edoardo Preatoniga ei ole lahkumishüvitist kokku lepitud.

- 2.2.7. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või töenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga. Nõukogu esimees tutvustab juhatuse tasustamise olulisemaid aspekte ja muudatusi nendes üldkoosolekule. Juhul kui mõne juhatuse liikme tasustamine on toimunud tavapärastest erinevatel alustel, tutvustatakse üldkoosolekule erinevusi koos nende põhjendusega.

Ühing ei järgi antud soovitusi. Äriühingu arvates kahjustaks juhatuse liikmete individuaalsete tasude avaldamine äriühingu huve, muutes need tundlikud andmed kättesaadavaks äriühingu konkurentidele. Sama mitteavaldamise põhimõtet rakendab enamik NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutest. Ühing avaldab äriühingu majandusaasta aruandes kogu kontserni juhatuse ja nõukogu liikmete tasud koondsummana. Lisaks tasule hüvitatakse juhatuse esimehele eluasemekulud Tallinnas.

2.3. Huvide konflikt

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

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

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

Ühing järgib antud soovitusi.

2016. aastal sõlmiti juhatuse liikmete Paolo Michelozziga järgnevad tehingud:

Paolo Michelozziga seotud äriühing PB11 SIA omandas Ühingu kontserni ettevõttelt korteriomandi, asukohaga Marsi tn 3 Tallinn. Tehingu tingimused kiitis heaks Ühingu nõukogu. Ühing on sõlminud PB11 SIA'ga üürilepingu viidatud korteri üürimiseks (Juhatuse liikme ametileping näeb ette elamiskulude hüvitamist Ühingu poolt).

17. juuni 2016 toimunud Ühingu aktsionäride koosolekul võeti vastu otsus Ühingu aktsiakapitali suurendamise kohta aktsiate väljalaskmise teel 67 784 aktsia võrra hinnaga 2,37 eurot aktsia kohta. Aktsiate märkimise õigus oli ettevõtte juhatuse liikmel Paolo Michelozzil. Esimene märkimisperiood toimus 20. - 22. juuni 2016, mille kestel pakuti märkimiseks 33 892 aktsiat. Märkimisperioodil märgiti kõik 33 892 aktsiat kogusummas 80 324,04 eurot. Teine märkimisperiood toimus 25. november 2016 - 02. detsember 2016, mille kestel pakuti märkimiseks 33 892 aktsiat. Märkimisperioodil märgiti kõik 33 892 aktsiat kogusummas 80 324,04 eurot. Aktsiad märkis Ühingu juhatuse liige Paolo Michelozzi.

2016. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Allan Remmelkooriga uusi tehinguid.

2016. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Edoardo Preatoniga tehinguid.

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

Ühingu juhatuse liikmed Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkoor ei tegele muude aktiivsete ülesannetega nende ülesannete kõrval, mis neil on juhatuse liikmetena. Juhatuse liige Edoardo Preatoni tegeleb muude ülesannetega väljaspool kolme Balti riiki.

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

Juhatuse liikmete teadmise kohaselt, mille aluseks on äriühingu sisekontrolli protseduurid, järgib äriühing vastavat soovitusi.

- 2.3.5. Juhatuse liikmete huvid muudes äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr. Paolo Vittorio Michelozzi on Läti äriühingu PB11 SIA, mis rendib Ühingule korterit Tallinnas, ainuomanik. Lisaks juhatuse liikme tasule kompenseeritakse hr. Paolo Vittorio Michelozzile Tallinnas elamise majutuskulud.

Hr. Allan Remmelkooriga ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr. Edoardo Axel Preatonil ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või mõnel muul viisil seotud ühingud.

III NÕUKOGU

3.1. Ülesanded

- 3.1.1. Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste äriühingu tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ning äriühingu ja kõigi aktsionäride parimates huvides. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle äriühingu strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega äriühingu tegevuse pikaajalise planeerimise. Nõukogu on kinnitanud äriühingu riskijuhtimise poliitika, mis on rakendatud ellu äriühingus ja kõigis äriühingu tütarettevõtetes. Nõukogu kinnitab ka äriühingu aastaeelarve. Nõukogu on aktiivselt arutanud äriühingu arendusprojektide edenemist ja arendusprojektide käivitamiseks vajalikku rahastamist. Nõukogu esimees on regulaarselt kontaktis juhatuse esimehiga ja arutab äriühingu strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi. Juhatuse esimehel on kohustus teavitada nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada äriühingu arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees peab teatama sellest nõukogule ning kutsuma vajadusel kokku nõukogu koosoleku.
- 3.1.2. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust äriühingu strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu äriühingu finantsseisundit, riskijuhtimise süsteemi, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas äriühingut puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud. Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne äriühingu kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Emanuele Bozzone ja Pertti Huuskonen, mõlemad on ettevõtte nõukogu liikmed. Ühing on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on nõukogu nõuandev organ raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seaduslikkusega seotud küsimustes.

Auditikomitee ülesandeks on kontrollida ja analüüsida:

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

Auditikomitee on kohustatud andma soovitusi ja tegema ettepanekuid nõukogule järgmistes küsimustes:

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

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

3.2. Koosseis ja tasu

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

Vastavalt AS Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu 3 kuni 7 liikmest. AS Pro Kapital Grupp 17. juuni 2016 toimunud aktsionäride korralisel pikendati nõukogu liikmete volituste tähtaja kuni 05. juuli 2019. Nõukogus on kolm liiget.

Info nõukogu liikmete kohta:

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2019	0
Pertti Huuskonen	Soome	1956	13.04.2012	Liige	05.07.2019	12 553
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	05.07.2019	0

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

Hr Pertti Huuskonenil on tehnikateaduste magistri (M.Sc. (Eng.)) ja eMBA kraad. Hr Huuskonenil on laialdased kogemused ühinemiste ja omandamiste kavandamisel ja ettevalmistamisel. Hr Huuskonenil on muu hulgas märkimisväärsed kogemused uudsete teeninduskontseptsioonide väljatöötamisel kinnisvara vallas ja äritegevuse teostamisel, äriruumide kavandamise ja rentimise, maapiirkondade maakorralduse, varaliste tehingute ja kinnisvaraarenduse vallas. Hr Huuskonen on Technopolis Plc. direktorite nõukogu liige aastatel 2008-2012 (kusjuures aastatel 2008-2011 oli ta Technopolis Plc. direktorite nõukogu täistööajaga esimees). Alates 2011. aastast on ta mitmel ametikohal (sealhulgas tegevjuht) hr Huuskonenile kuuluvas investeerimis- ja konsultatsioonifirmas Lunacon Oy (investeeringud ja konsultatsioonid). Ta on ka Põhja-Soome suurima meediaettevõtte Kaleva Oy juhatuse liige, Suomen Hoivatilat Oyj (päevahoid ja eakate hooldusteenused, noteeritud Nasdaq Helsinki börsil) juhatuse esimees ja Lehto Group Oyj (Soomes tegutsev keskmise suurusega ehitusettevõtte) juhatuse esimees. Hr Huuskonen on olnud muu hulgas ka Technopolis Plc. president ja tegevjuht (1985-2008), Technopolis Ülemiste ASi nõukogu esimees (2010-2011), Detection Technology Oy juhatuse liige (2002-2007) ja Hr Huuskonen on olnud Partnera Oy (Soomes tegutsev 180 mln € investeerimisettevõtte) juhatuse esimees. Hr Huuskonen on ka Oulu ärikooli (Business School) akadeemilise juhatuse nõunik ja lektor (alates 2011) ja Rootsi aukonsul Oulus, Soomes (1997-2013).

Hr Petri Olkinuoral on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr Olkinuoral on pikk ja edukas karjäär Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuhina (2002-2011),

laialdased kogemused rahvusvahelise kinnisvara, omandamise, rahastamise ja arendustegevuse vallas. Käesoleval ajal on hr. Olkinuora mh. järgmistes ametites: Hr Olkinuora on Northern Horizon Capital A/S (varahaldur Taanis) (alates 2011) ja Restamax Oyj (noteeritud restorani ettevõtte) aseesimees (alates 2012) ja A-Insinööri Oy (Soome juhtiv inseneribüroo) juhatuse liige (alates 2011), Tapiolan jalkapallstadion Oy (areena arendaja) (alates 2012), Koja-Yhtiöt Oy (hoonete ja laevade ventilatsiooniseadmete tööstuslik tootja) (alates 2004), Rapal Oy (tarkvarafirma) (alates 2002) ning East Finland Real Estate Oy (outlet keskuse arendaja) juhatuse liige. Ta on ka Hartela-Yhtiöt Oy (Soome ehitusettevõtte ja arendaja) nõukogu liige (alates 2013). Hr Olkinuora tegeleb ka oma investeerimistegevusega Forbia Oy's, mis pakub nõustamisteenuseid kinnisvara ja ehitusega seotud ettevõtetes (alates 2011). Hr Olkinuora on muu hulgas tegutsenud ka Soome Kinnistuomanike ja Ehitusklientide Liidu RAKLI ry aseesimehena (2002-2003) ja juhatuse liikmena (2007-2009), EPRA (European Public Real Estate Association) juhatuse liikmena (2006-2009) ja ta oli Finnish Green Building Association ry asutajaliige (2010-2012).

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

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

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

Hr Emanuele Bozzone – teda kui nõukogu esimeest ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogu liige: AS Tondi Kvartal, AS Tallinna Moekombinaat, ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr Pertti Huuskonen – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

Hr Petri Olkinuora – teda käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena.

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

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

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

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.2.5. Nõukogu liikme tasu suurus avaldatakse HÜT aruandes, tuues eraldi välja põhi- ja lisatasu (sh lahkumishüvitis ja muud makstavad hüved).

Nõukogu liikme tasu suuruse ja selle maksmise korra määras 17. juuni 2016 toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Nõukogu liikmetele makstakse 25 000 eurot aastas (brutosumma). Nõukogu esimehele makstakse 27 500 eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele makstakse 600 euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nende nõukogu koosolekutel ja komiteede koosolekutel osalemisega seotud reisi- ja majutuskulud. Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

Muid tasusid või boonussüsteemi nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

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

2016. aastal peeti kokku 10 nõukogu koosolekut. Kõik nõukogu liikmed osalesid kõigil toimunud nõukogu koosolekutel.

3.3. Huvide konflikt

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

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.3.2. Nõukogu liikme kandidaat teavitab teisi nõukogu liikmeid huvide konflikti olemasolust enne tema valimist ja viivitamata selle hilisema tekkimise korral. Ärilisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud emitendi majandustegevusega, teatab nõukogu liige viivitamata nõukogu esimehele ja juhatusale. Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära eelmise aasta jooksul tekkinud huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega. Nõukogu liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Nõukogu liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulisel ulatusel sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Majandusaastal 2016 ei esinenud huvide konflikte.

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

2016. aastal ei esinenud nõukogu liikmetel huvide konflikte ning ükski nõukogu liige tagasi ei astunud.

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

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.3.5. Nõukogu liikmete huvid muudes äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr. Emanuele Bozzoneli ei ole huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr. Pertti Huuskonen on äriühingu Lunacon OY omanik, millele kuulub seisuga 31. detsember 2016 12 553 Ühingu aktsiat.

Hr. Petri Olkinuori ei ole huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

IV JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

- 4.1. Juhatus ja nõukogu teevad äriühingu huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja äriühingu plaanid, tegevuspõhimõtted ja -strateegiad. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilisi juhtimise küsimusi. Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogu teavitab aktsionäride üldkoosolekut järelevalve tulemustest. Nõukogu kinnitab äriühingu eelarve.

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

- osaluse omandamine või lõppemine teistes ühingutes või
- ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine või
- kinnisasjade või kinnistute võõrandamine, mille väärtus ületab 300 000 eurot, ja (mis tahes väärtusega) kinnisasjade või kinnistute koormamine või

- välisfiliaalide asutamine ja sulgemine või
- investeringute tegemine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud kulutuste summa või
- laenude ja võlakohustuste võtmine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud summa (välja arvatud kontsernisisesed laenud), või
- laenude andmine ja võlakohustuste tagamine, kui see väljub igapäevase majandustegevuse raamest (välja arvatud kontsernisisesed laenud).

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

Selline õigus anti 17. juunil 2016 aktsionäride otsusega, mille kohaselt nõukogu võib kolme aasta jooksul otsusega kinnitatud põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest (mis kiideti heaks 17. juuni 2016 aktsionäride üldkoosolekul) suurendada ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 1 200 000 euro (ühe miljoni kahesaja tuhande euro) võrra. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja põhikirjale.

Juhatus on äriühingu juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut. Juhatus tegutseb äriühingu juhtimisel vastavalt põhikirjale ja nõukogu seaduslikele korraldustele. Äriühingut võib kõigis õigustoimingutes esindada iga juhatuse liige üksinda. Juhatus nimetab ja vabastab äriühingu direktorid ja raamatupidamise eest vastutava isiku (tegevjuhtkond). Juhatus kinnitab selliste isikute volituste ulatuse.

- 4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune andmevahetus oleks piisav ja tõhus. Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad äriühingu tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele äriühingu äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale ja toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivituse ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid. Nõukogu määratleb juhatuse poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu. Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist.
- 4.3. Juhatuse ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse andmevahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle. Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka äriühingu töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja eeskirjad siseringi deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isikud, kes tegelevad insaiderite registriga.

V TEABE AVALDAMINE

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

Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab äriühing NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe äriühingu kodulehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi. Äriühingu kodulehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab investorikalendri börsi kaudu ja oma kodulehel.

- 5.2. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:
 - aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
 - üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
 - põhikiri;
 - nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
 - juhatuse ja nõukogu koosseis;
 - andmed audiitori kohta;
 - majandusaasta aruanne;
 - vahearuanded;
 - aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
 - muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab vajaliku info oma kodulehel. Äriühingu teadmiste kohaselt puuduvad aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

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

Ühing järgib antud soovitusi ja lisab majandusaasta aruandesse ülevaate Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta.

- 5.4. HÜT kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma kodulehel. Üldkoosolekul kas aktsionäride küsimustele vastates või muul viisil avaldatud sisetabe, mida ei ole varem avalikustatud, avalikustab emitent viivitamata pärast üldkoosoleku toimumist.

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

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

- 5.5. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikuga läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikust. Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad emitendi kodulehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

VI FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

6.1. Aruandlus

- 6.1.1. HÜT kohaselt avalikustab emitent igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded. Juhatus koostab raamatupidamise aastaaruande, mida kontrollivad audiitor ja nõukogu. Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor. Emitendi juhatuse liikmed ning teised tegevjuhtkonda kuuluvad isikud lahkuvad nõukogu koosolekult ajaks, kui audiitor kannab ette auditeerimise olulisemad järeldused.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

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

Puuduvad äriühingud, milles Ühikul on osalus ja mis ei kuulu kontserni äriühingute hulka.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

- 6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

- 6.2.1. Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks andmed audiitori kandidaadi kohta, sealhulgas allpool nimetatud andmed tema ärisidemete kohta. Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele. Enne, kui nõukogu esitab üldkoosolekule valimiseks audiitori kandidaadi, küsib nõukogu audiitori kandidaadilt ülevaate selle kohta, milline tööalane, majanduslik või muu seos, mis võib mõjutada audiitori sõltumatust, on ühelt poolt audiitori, tema juhtorganite ja juhtivaudiitorite ning teiselt poolt emitendi ja tema juhtorganite vahel. Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muu hulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenused), mida audiitor on emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab emitendile järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida emitent selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab. Kui nõukogu teeb ettepaneku valida uus audiitor, siis põhjendab ta üldkoosolekule eelmise audiitoriga lepingu lõpetamise põhjuseid.

Ühing järgib antud soovitusi.

AS Deloitte Audit Eesti valiti ettevõtte audiitoriks 2016. majandusaastal. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorkontrolli eest 2016. majandusaastal on 45 700 eurot (ilma käibemaksuta).

2016 majandusaastal osutas AS Deloitte Audit Eesti Ühinguks lisaks audiitorteenusele ka tõlkimis- ja nõustamisteenust – kokku summas 1 966 eurot (ilma käibemaksuta).

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitorteenuse lepingu sõlmimist lepingu eelnõu nõukogule kinnitamiseks. Audiitoriga sõlmitavas lepingus lepatakse eelkõige kokku audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Emitent ei sõlmi lepingut, mille kohaselt auditeerimise eest makstava tasu avaldamine on lepingu rikkumine. Lepingu alusel kohustub audiitor teatama nõukogu esimehele viivitamata igasugusest ohust audiitori sõltumatusele või töö professionaalsusele, mis ilmneb auditeerimise käigus, välja arvatud juhul, kui selline oht kõrvaldatakse viivitamata. Lepingu alusel kohustub audiitor viivitamata teatama nõukogule talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist. Audiitoriga sõlmitav leping ei tohi seada audiitorile mingil moel takistusi emitendi tegevuse hindamisel.

Ühing järgib antud soovitusi.

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

Alates Ühingu aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib Ühing antud soovitusi.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

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

Ühingu raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

- 6.2.6. Auditeerimise järelduste tutvustamisel nõukogule esitab audiitor muu hulgas:

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

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

Ühing järgib antud soovitusi.

VII PERSONALIPOLIITIKA

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

VIII DIVIDENDIPOLIITIKA

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

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ASi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi Ettevõtte juht
Juhatuse esimees

Allan Remmelkoor Tegevjuht
Juhatuse liige

Edoardo Preatoni Juhatuse liige



20. aprill 2017

20. aprill 2017

20. aprill 2017

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	8	5 382	6 392
Lühiajalised nõuded	9	4 475	1 608
Varud	10	14 144	12 438
Käibevara kokku		24 001	20 438
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		42	48
Materiaalne põhivara	11	18 336	17 103
Kinnisvarainvesteeringud	12	99 660	92 457
Immateriaalne põhivara		275	277
Põhivara kokku		118 313	109 885
VARAD KOKKU	6	142 314	130 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	8 261	8 004
Ostjate ettemaksed		2 226	1 692
Lühiajalised võlad tarnijatele	14	8 502	5 103
Maksukohustused		547	264
Lühiajalised eraldised		5	87
Lühiajalised kohustused kokku		19 541	15 150
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	38 040	27 054
Pikaajalised võlad tarnijatele		804	837
Edasilükkunud tulumaksukohustus	26	3 360	3 503
Pikaajalised eraldised		365	347
Pikaajalised kohustused kokku		42 569	31 741
Kohustused kokku	6	62 110	46 891
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	19	10 854	10 841
Ülekurss	19	1 816	1 669
Kohustuslik reservkapital	19	1 082	1 082
Ümberhindluse reserv	19	9 462	9 462
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		59 104	60 677
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-3 913	-1 934
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		78 405	81 797
Mittekontrolliv osalus	20	1 799	1 635
Omakapital kokku		80 204	83 432
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		142 314	130 323

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2016	2015
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Äritulud			
Müügitulu	6, 21	20 652	18 322
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	22	-14 598	-13 874
Brutokasum		6 054	4 448
Turustuskulud	23	-518	-466
Üldhalduskulud	23	-5 396	-5 250
Muud äritulud	24	254	3 353
sh kasum õiglase väärtuse hindamise muutusest	24	0	3 041
Muud ärikulud	24	-703	-661
sh kahjum õiglase väärtuse hindamise muutusest	24	-599	0
Ärikasum/ -kahjum	6	-309	1 424
Finantstulud	25	13	13
Finantskulud	25	-3 512	-2 606
Kahjum enne maksustamist		-3 808	-1 169
Tulumaks	26	-217	-841
Aruandeperioodi kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-4 025	-2 010
Aruandeperioodi puhaskahjum		-4 025	-2 010
Aruandeperioodi kahjumi jaotus:			
Emaettevõtja		-3 913	-1 934
Mittekontrolliv osalus		-112	-76
Tulumaksujärgne muu koondkasum			
Objektid, mida edaspidi klassifitseeritakse kasumiaruandes			
Valuutakursi vahed välistehingutest		0	143
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	73
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		-4 025	-1 794
Aruandeperioodi koondkahjumi jaotus:			
Emaettevõtja osa		-3 913	-1 718
Mittekontrolliv osalus		-112	-76
Kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	27	-0,07	-0,04
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	27	-0,07	-0,04
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	27	-0,07	-0,04
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	27	-0,07	-0,04

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

<i>Tuhandetes eurodes</i>	Lisa	2016	2015
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi kahjum		-4 025	-2 010
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	11	695	693
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	599	-3 041
Kasum/kahjum põhivara müügist ja maha kandmisest		-4	0
Kasum/kahjum põhivara allahindlusest	11	30	-44
Finantstulud ja -kulud		3 499	2 450
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	26	-107	764
Valuutakursi muutuse kasum/kahjum		0	143
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		409	-119
Muutused käibevahendites:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9	-2 862	957
Varude muutus	10	-1 707	2 097
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutus		4 185	1 330
Eraldiste muutus		-64	278
Põhitegevuse rahavood kokku		648	3 498
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-1 206	-55
Laekunud materiaalse põhivara müügist		7	0
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-2	-13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-8 552	-1 306
Laekunud intressid		13	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 740	-1 368
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktiivakapitali suurendamine	19	0	214
Laekunud mittekontrolliva osaluse muutusest (neto)	7,20,28	276	153
Laekunud võlakirjade emissioonist	18	12 637	7 652
Vahetusvõlakirjade tagasiost	18	-123	-62
Mittekonverteeritavate võlakirjade tagasiost	18	-1 000	0
Saadud laenud		2 961	3 673
Saadud laenude tagasimaksed		-3 310	-6 794
Makstud intressid		-3 359	-2 455
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		8 082	2 381
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 010	4 511
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	6 392	1 881
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	5 382	6 392

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnisvara ümber- hindluse reserv	Realiseeri- mata kursi- vahed	Jaotamata kasum	Emaette- võtja aktsionä- ride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Kokku
1. jaanuar 2015	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	61 159	83 764	2 024	85 788
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	18	0	0	-18	0	0	0
Aktsiakapitali suurendamine	20	195	0	0	0	0	215	0	215
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-464	-464	-313	-777
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	73	143	-1 934	-1 718	-76	-1 794
31. detsember 2015	10 841	1 669	1 082	9 462	0	58 743	81 797	1 635	83 432
Aktsiakapitali suurendamine	13	147	0	0	0	0	160	0	160
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	361	361	276	637
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	0	-3 913	-3 913	-112	-4 025
31. detsember 2016	10 854	1 816	1 082	9 462	0	55 191	78 405	1 799	80 204

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 7 ja lisas 20.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi Emaettevõtja) ja tema tütarettevõtjate (edaspidi koos Grupp või Ettevõtja) 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 20. aprillil 2017.

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

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

Alates 23. novembrist 2012 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 13. märtsist 2014 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad noteeritud Frankfurdi Väärtpaberibörsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Quotation Board nimekirja avatud turu segmendis. 8. juulil 2015 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Seisuga 31. detsember 2016 on Ettevõtja põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Asukohariik	Osalus	
		31.12.2016	31.12.2015
Nordea Bank Finland Plc kliendid	Soome	52,57%	36,47%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,89%	12,71%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	11,05%	12,62%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	0%	8,35%
Anndare Ltd.	Irish	0%	7,18%

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

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

2.1 IFRSi muudatuste mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2016. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Käesoleval perioodil kehtivad standardid ja tõlgendused

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

- **Muudatused IFRS 10 “Konsolideeritud finantsaruanded”, IFRS 12 “Muudes majandusüksustes olevate osaluste avalikustamine” ja IAS 28 “Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse”** – investeerimisettevõtted: konsolideerimiserandi rakendamine, vastu võetud Euroopa Liidus 22. septembril 2016 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IFRS 11 “Ühised ettevõtmised” muudatused** – ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestamine, vastu võetud Euroopa Liidus 24. novembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 1 „Finantsaruannete esitamine” muudatused** – avalikustamise algatus, vastu võetud Euroopa Liidus 18. detsembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);

- **IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 38 „Immateriaalsed varad“ muudatused:** aktsepteeritavate amortisatsioonimeetodite täpsustamine, vastu võetud Euroopa Liidus 2. detsembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ ja IAS 41 „Põllumajandus“ muudatused** – põllumajandus: kandvad taimed, vastu võetud Euroopa Liidus 23. novembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **IAS 19 „Hüvitised töötajatele“ muudatused** – kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed, vastu võetud Euroopa Liidus 17. detsembril 2014 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. veebruaril 2015 või pärast seda),
- **IAS 27 „Konsolideerimata finantsaruanded“ muudatused** – kapitaliosaluse meetod konsolideerimata finantsaruannetes, vastu võetud Euroopa Liidus 18. detsembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda);
- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS täiendused (2010 – 2012)“** on seotud iga-aastase IFRS parendusprojektiga (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 ja IAS 38), muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 17. detsembril 2014 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. veebruaril 2015 või pärast seda),
- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS täiendused (2012 – 2014)“** on seotud iga-aastase IFRS parendusprojektiga (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 ja IAS 34), muudatuste peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 15. detsembril 2015 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda).

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

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

Käesolevate finantsaruannete kinnitamise kuupäeva seisuga on Euroopa Liit võtnud vastu järgnevad standardite parandused ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“**, vastu võetud Euroopa Liidus 22. novembril 2016 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda),
- **IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“** ja IFRS 15 tulevad muudatused „IFRS jõustumiskuupäev“, vastu võetud Euroopa Liidus 22. septembril 2016 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda).

Grupp ei ole veel analüüsinud uute standardite ja tõlgenduste mõju Grupi raamatupidamise arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.

IASB poolt välja antud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel Euroopa Liidus vastu võetud.

Euroopa Liidus vastu võetud IFRS standardid ei erine käesoleval hetkel oluliselt Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Nõukogu (International Accounting Standards Board, IASB) poolt rakendatud standarditest, välja arvatud järgnevad standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mida Euroopa Liit ei ole heaks kiitnud (rakendamise kuupäev kehtib IFRS-le tervikuna):

- **IFRS 14 „Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine“** (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda) - Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard.
- **IFRS 16 „Rendid“** (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda),
- **IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“** – aktsiapõhiste maksete klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda),
- **IFRS 4 „Kindlustuslepingud“** – IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 14 „Kindlustuslepingud“ kohaldamine (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda või kuni IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ rakendatakse esmakordselt),
- **Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“** – varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühisettevõtte vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal),

- **Muudatused IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“** – täpsustab IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“ (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda).
- **Muudatused IAS 7 „Rahavoogude aruanne“** - Avalikustamise algatus (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või pärast seda),
- **Muudatused IAS 12 „Tulumaks“** – Edasilükkunud tulumaks: alusvara katmine (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või pärast seda).
- **Muudatused IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud“** – vara klassifitseerimine finantsinvesteeringuks (rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele),
- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS-ide täiendused (2014-2016)“** on seotud IFRS-i (IFRS 1, IFRS 12 ja IAS 28) iga-aastase arendusprojektiga, mille peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust (muudetud IFRS 12 rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja muudetud IFRS 1 ja IAS 28 rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele),
- **IFRIC 22 „Välisvaluutatehingud ja ettemakstud tulu“** (rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Kontsern ei ole veel hinnanud nende uute standardite ja muudatuste mõju oma arvestuspõhimõtetele ja finantsaruannetele.

Finantsvarade ja –kohustuste portfelli **riskimaandamise arvestust**, mille põhimõtted ei ole Euroopa Liidu poolt vastu võetud, jäävad endiselt reguleerimata.

Grupi hinnangul ei oma finantsvarade ja –kohustuste portfelli riskimaandamise arvestus **IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“** alusel finantsaruannetele olulist mõju, kui seda kohaldataks bilansipäeval.

Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

3.1 Vastavuse kinnitus

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

3.2 Koostamise alused

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

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate ettevõtjate (tütarettevõtjad) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui Emaettevõtja:

- omab mõju investeerimisobjekti üle;
- on mõjutatud investeerimisobjektist saadavatest muutuvatest tuludest;
- omab võimekust kasutada enda mõju kasumi saamisel.

Kui asjaolud ja tingimused viitavad, et ühes või enamas ülal nimetatud kontrollielemendis on toimunud muutused hindab Emaettevõtja uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütarettevõtja konsolideerimine algab kui Emaettevõtja omandab kontrolli tütarettevõtja üle ja lõpeb kui Emaettevõtja kaotab kontrolli tütarettevõtja üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarettevõtjate tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtjate koondkasum jaotatakse Emaettevõtja omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarettevõtjate finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud.

Grupi osaluste muutused olemasolevates tütarettevõtjates

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

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

3.4 Äriühendused

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

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

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

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

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

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

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglasest väärtuses kajastatakse vastavalt sellele, kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslike kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 *Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad* tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus tekib ositi, hinnatakse Grupi varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäevaga (st hetkel kui Grupp omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasest väärtusesse ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad, mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

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

3.5 Firmaväärtus

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

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

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

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

3.6 Välisvaluutad

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

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

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

Konsolideerimisel arvutatakse Grupi välismaiste äriüksuste varad ja kohustused ümber eurodesse aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Juhul, kui vaadeldaval perioodil esineb valuutakursside suuri kõikumisi, kasutatakse tehingupäevadel kehtinud valuutakursse. Ümberhindamise

tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja –kahjumi on kajastatud muus koondkasumis ja omakapitalis (omistatakse vastavalt vajadusele mittekontrollivatele osalustele).

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

Samuti juhul kui välismaise äritegevus asukohariigis võetakse arvestusvaluutana kasutusele euro, klassifitseeritakse selle asukohaga seotud omakapitalis kajastatud proportsionaalne kursivahede summa ümber kasumiaruandesse.

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

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

3.7 Raha ja rahavood

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

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

3.8 Varud

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

Kinnisvaraobjektid, mis on kajastatud varude all, klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks juhul, kui nimetatud vara ei vasta enam varude definitsioonile ja on toimunud vara kasutusotstarbe muutus, mille tulemusena hoitakse seda peamiselt väärtuse tõusu eesmärgil.

3.9 Materiaalne põhivara

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

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

Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes. Ümberhinnatud ehitise müügi või maha kandmise korral, kantakse omakapitalis kajastatud materiaalse põhivara ümberhindluse reservi jääk otse jaotamata kasumisse.

Maad ei amortiseerita.

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

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

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

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

3.10 Kinnisvarainvesteeringud

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

Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. 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 sõlmitakse ehitusleping arenduseks, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu.

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

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

3.11 Immateriaalne põhivara (välja arvatud firmaväärtus)

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

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

Äriühenduse käigus omandatud immateriaalne vara, mida kajastatakse firmaväärtusest eraldi, võetakse esialgselt arvele omandamise kuupäeval määratud õiglases väärtuses (mida käsitletakse nende varade soetusmaksumusena). Edaspidi kajastatakse äriühenduse käigus omandatud immateriaalset põhivara

soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra, sarnaselt eraldi omandatud immateriaalsele põhivarale.

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

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

3.12 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)

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

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

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

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

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

3.13 Investeeringud tütarettevõtjatesse (Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes)

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

3.14 Finantsinstrumendid

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

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

3.15 Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse: (i) õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, (ii) lunastustähtajani hoitavad investeeringud, (iii) müügivalmis finantsvarad ning (iv) laenud ja nõuded. Finantsvara liigitus oleneb finantsvara olemusest ja eesmärgist ning

see määratakse esmakordsel kajastamisel. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse või nende kajastamine lõpetakse, kasutades tehingupäevapõhist arvestust. Tavapärastel tingimustel toimuv ost või müük on finantsvara ost või müük vastavalt lepingule, mille tingimuste kohaselt antakse finantsvara üle ajavahemiku jooksul, mis on tavaliselt kehtestatud õigusaktidega või kujunenud kokkuleppeliselt konkreetsetel turul.

Efektiivse intressimäära meetod

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

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

Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad

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

Finantsvara liigitatakse kauplemise eesmärgil hoitavaks, kui see on:

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

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

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

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

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

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

Müügivalmis finantsvarad

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

Müügivalmis finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtuses. Müügivalmis finantsvara omakapitali instrumendid, millega aktiivsel turul

ei kaubelda, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasest väärtuses üksnes juhul, kui juhtkonna hinnangul on nende õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt mõõta.

Muutused müügivalmis monetaarsete finantsvarade raamatupidamislikus väärtuses, mis on seotud valuutakursi muutustega (vt allpool), efektiivse intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud siis eelnevalt investeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse.

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

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

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

Laenud ja nõuded

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

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

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade puhul mõõdetakse vara väärtuse languse tulemusena tekkinud kulu vara raamatupidamisliku väärtuse ja hinnanguliste tulevaste rahavoogude

nüüdisväärtuse vahelise erinevusena, mida on diskonteeritud finantsvara esialgse efektiivse intressimääraga.

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

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

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

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

Müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid, mida on eelnevalt kajastatud kasumiaruandes, ei tühistata kasumiaruande kaudu. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud omakapitali väärtpaberite õiglane väärtus tõuseb, kajastatakse see muus koondkasumis ja akumuleeritakse investeringute ümberhindlusreservis. Kui järgneval perioodil müügivalmiks liigitatud võlaväärtpaberite õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

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

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

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

3.16 Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

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

Omakapitali instrumentid

Omakapitali instrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustuste maha arvamist. Väljastatud omakapitali instrumentid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

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

Liitinstrumentid

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

Emiteerimise päeval hinnatakse kohustusekomponendi õiglast väärtust, kasutades sarnaste mitte-konverteeritavate instrumentide turul kehtivaid intressimäärasid. See summa kajastatakse kohustusena korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, kuni võlakirja konversiooni või instrumendi aegumistähtajani. Vahetusvõlakirjade emiteerimisega seotud tehingukulud kajastatakse kohustuse raamatupidamisliku maksumuse hulgas ning amortiseeritakse vahetusvõlakirja kehtivusaja jooksul kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Vahetusvõlakirjade aruandeperioodi intressikulu kajastatakse kasumiaruandes tegelike intressimäärade põhjal.

Finantskohustused

Finantskohustused liigitatakse kas „finantskohustused õiglaselt väärtustatud läbi kasumiaruande” või „muud finantskohustused”. Kõik Ettevõtja finantskohustused kuuluvad kategooriasse “muud finantskohustused”.

Muud finantskohustused

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

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

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

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

3.17 Eraldised

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

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

3.18 Tingimuslikud kohustused

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

3.19 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse Emaettevõtja kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sisse makstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

3.20 Tulude kajastamine

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

Müügitulu

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

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

Renditulu

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

Muud äritulud

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

Dividendid ja intressitulu

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

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

3.21 Kulud

Müüdud toodete ja teenuste kulu

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

Turustuskulud

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

Üldhalduskulud

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

Muud ärikulud

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

Finantskulud

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

3.22 Rendiarvestus

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

Grupp rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud varad võetakse algselt arvele rendiperioodi alguses määratud rendivarade õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Renditud varale vastav kohustus võetakse konsolideeritud finantspositsiooni aruandes arvele kui kapitalirendikohustus.

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

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

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

Grupp rendileandjana

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

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

3.23 Maksustamine

Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summal.

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

Muud tütarettevõtjad

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

3.24 Segmendiaruandlus

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

3.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

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

Aruandeperioodi järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevatel majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused

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

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

4.1 Olulised hinnangud rakendatavates arvestuspõhimõtetes

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

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisa 10, 11 ja 12). Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud objektid, mille omamise eesmärgiks on tulu saamine kinnisvara kasutusrendist või turuväärtuse kasvust. Samuti klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuna objektid, mida plaanitakse hoida pikemat aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

2014. aasta lõpus otsustas Grupp vaadata üle oma kinnisvara, lähtudes lühi- ja pikaajalist arenduse strateegiast. Senimaani oli mitmed kinnitunud kajastatud varudena soetusmaksumuses. Peale strateegia ülevaatamist kinnisvara, mida ei arendata lähimate aastate jooksul, kajastati ümber kinnisvarainvesteeringuna põhivara sektsioonis.

Strateegia ülevaatamisel võttis Grupp arvesse järgmisi asjaolusid, millel oli määrav tähendus osa varade ümberklassifitseerimisel:

- Viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud;
- Grupil puudub kavatsus alustada antud varade arendamist vähemalt eeloleva viie aasta jooksul;
- varade osas puudub tegevuskava nende müümiseks lähitulevikus;
- varade peamine eesmärk on hoida neid väärtuse tõusu eesmärgil;
- keskmine Grupi tegevustsükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enam aasta perspektiivile.

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Maksetähtaja ületanud nõudeid hinnatakse individuaalselt vastavalt nende laekumise tõenäosusele (vt lisa 9).

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

4.2 Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtja tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil. Lisas 9, 10, 11 ja 12 on välja toodud nende varade iseloom ja summa läbi aruande perioodi.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

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

Kinnisvaraobjektid, mis on ostetud ja arendatud müügiks, kajastatakse finantsseisundi aruandes varudena. Selliste varade väärtuse hindamisel võtab juhtkond arvesse bilansipäeva lähedal turul sama tüüpi varadega teostatud müügitehinguid. Väärtuse hindamisel kasutati ka kinnisvaraspetsialistide poolt teostatud

hinnanguid. Kui tegelikud müügihinnad olid madalamad varudena kajastatud kinnisvaraobjektide raamatupidamislikest väärtustest, hinnati varad alla nende neto realiseerimisväärtuseni. Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Grupp atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid ning vajadusel ka sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit, sõltuvalt sellest, milline on asjaolusid arvestades kõige asjakohasem.

Materiaalse põhivara kaetav väärtus

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

Materiaalse põhivara kasulik eluiga

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

Nõuete laekumise tõenäolisus

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

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



Lisa 5. Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad

Ettevõtte nimi	Omanik	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
			31.12.2016	31.12.2015	
AS Pro Kapital Grupp	Vt lisa 1	Eesti	Vt lisa 1		Valdusettevõtte, emaettevõtte
AS Pro Kapital Eesti	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Ilmarise Kvartal	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Marsi Elu	AS Tondi Kvartal	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse (eelnevalt AS Pro Halduse)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	91.95%	92.78%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services OÜ (eelnevalt AS Domina Management)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	AS Pro Kapital Grupp	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Invest UAB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Bonum UAB	PK Invest UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB (eelnevalt UAB Domina Management)	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	AS Pro Kapital Grupp	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Klīversala SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Investhotel SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services SIA (eelnevalt Domina Management SIA)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	AS Pro Kapital Grupp	Saksamaa	100.00%	100.00%	Kinnisvaraarendus
PK Hotel Management Services GmbH (eelnevalt Domina Tourismus GmbH)	OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Saksamaa	100.00%	100.00%	Hotellide opereerimine

PROKAPITAL



Alljärgnevalt on esitatud Grupi ettevõtjate (konsolideeritud) finantsnäitajad.

tuhandetes eurodes

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2016	Soetus- maksumus 31.12.2015	Müügitulu 2016 (-kahjum) 2016	Puhaskasum 2016	Netovara 31.12.2016	Netovara 31.12.2015
AS Pro Kapital Eesti	EUR	17 981	17 981	876	2 421	110 184	107 763
OÜ Ilmarise Kvartal	EUR	286	286	55	110	2 981	2 871
AS Tondi Kvartal	EUR	4 364	4 364	280	2 153	22 770	20 617
OÜ Marsi Elu	EUR	458	458	3 893	203	473	270
AS Pro Halduse	EUR	27	27	1 544	29	621	592
AS Tallinna Moekombinaat	EUR	12 895	12 345	0	-1 294	21 795	21 902
Hotel Management Services OÜ	EUR	270	420	1 617	104	184	230
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	EUR	2 375	2 375	6	-207	2 093	2 300
PK Invest UAB	EUR	6 679	6 679	3 494	163	2 523	2 360
Pro Kapital Bonum UAB	EUR	800	800	5 489	1 739	2 489	750
In Vitam UAB	EUR	43	43	124	9	72	63
Pro Kapital Latvia PJSC	EUR	10 188	10 188	212	-495	8 258	8 753
Klīversala SIA	EUR	9 819	9 819	105	-336	16 715	17 051
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	EUR	6 589	5 689	0	-280	1 129	509
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	EUREUR	2 500	2 500	15	-104	776	880
Investhotel SIA	EUR	996	996	592	305	1 894	1 589
Hotel Management Services SIA	EUR	797	797	1 425	24	503	479
OÜ Pro Kapital Germany Holding	EUR	202	202	0	0	199	199
Pro Kapital Germany GmbH	EUR	25	25	436	-140	2 872	3 018
PK Hotel Management Services GmbH	EUR	201	201	2 985	-566	-564	2

Lisa 6. Segmentiaruandlus

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

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

Grupi äritegevus toimub Eestis (kinnisvara müük, rent, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine), Lätis (kinnisvara müük, rent, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine), Leedus (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine) ja Saksamaal (hotelli opereerimine).

<i>tuhandetes eurodes</i>	PKG holding	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Elimi- neerimine	Kokku
2016							
Müügitulu	523	7 230	1 565	8 965	3 421	-1 052	20 652
Muud äritulud ja –kulud (neto)	7	-540	36	-65	172	-59	-449
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	0	-501	-25	-73	0	0	-599
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 307	-829	-689	3 109	-593	0	-309
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 913	2 347	-347	-473	-113	0	-3 499
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-6 220	1 518	-1 036	2 636	-706	0	-3 808
Tulumaks	0	0	20	-237	0	0	-217
Mittekontrolliv osalus	0	-112	0	0	0	0	-112
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	-6 220	1 630	-1 016	2 399	-706	0	-3 913
Varad	56 710	149 116	35 917	18 060	7 019	-124 508	142 314
Kohustused	107 472	9 918	24 182	9 570	4 705	-93 737	62 110
Põhivara soetamine	0	75	5	2	1 124	0	1 206
Põhivara kulum	-2	-154	-217	-38	-284	0	-695
2015							
Müügitulu	386	8 279	1 624	4 925	3 937	-829	18 322
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-25	-2 484	-2 724	7 748	177	0	2 692
<i>sh õiglase väärtuse muutusest</i>	0	-2 476	-2 222	7 739	0	0	3 041
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 395	-2 438	-3 311	8 476	92	0	1 424
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 072	2 515	-254	-537	-102	-143	-2 593
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-5 467	77	-3 565	7 939	-10	-143	-1 169
Tulumaks	0	0	325	-1 166	0	0	-841
Mittekontrolliv osalus	0	-76	0	0	0	0	-76
Emaettevõtja aktsionäride kuuluv osa puhaskasumist (-kahjumist)	-5 467	153	-3 240	6 773	-10	-143	-1 934
Varad	57 019	145 419	28 275	21 609	5 936	-127 935	130 323
Kohustused	101 723	8 375	15 524	15 518	2 916	-97 165	46 891
Põhivara soetamine	0	13	3	9	30	0	55
Põhivara kulum	0	-154	-219	-26	-294	0	-693

Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes

Muutused vähemusosaluses	AS Tallinna Moekombinaat
Vähemusosalus (%) 31.12.2015	7,22%
Uute aktsiate märkimine	2,44%
Aktsiate tagasiost	-1,61%
Vähemusosalus (%) 31.12.2016	8,05%
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2015	
<i>tuhandetes eurodes</i>	1 634
Kapitali suurendamine	420
Vähemusosaluse tagasiostmine	-144
Aruandeaasta kahjum	-112
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2016	1 799

1.märtsil 2016 tütarettevõtte aktsiakapitali suurendati 562 523 aktsia võrra nimiväärtusega 0,60 eurot ja ülekursiga 1,51 eurot aktsia kohta, vähemusosanikud maksid 1 187 tuhat eurot.

21. detsembril sõlmis AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks mahus 343 750 AS-i Tallinna Moekombinaat A-aktsiat, mis moodustavad 1,61% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest, hinnaga 550 000 eurot. 24. jaanuaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmiti täiendav ostuleping mahus 300 000 A-aktsiat hinnaga 480 000 eurot, mis moodustavad 1,4% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,3% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluse omandamise eesmärgiks oli suurendada Pro Kapitali osalust T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskust arendavas ettevõttes.

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Raha kassas	34	39
Pangakontod	5 348	6 353
Kokku	5 382	6 392

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded ostjate vastu	545	1 012
Nõuded seotud osapooltele (lisa 28)	11	10
Muud nõuded	27	59
Viitlaekumised	69	43
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3 823	484
Kokku	4 475	1 608

2016. aastal kanti maha 82 tuhande euro väärtuses nõudeid ostjate vastu (2015: 18 tuhat eurot) ning ebatõenäoliselt laekuvaks hinnati nõudeid summas 28 tuhat eurot (2015: 83 tuhat eurot).

Seisuga 31. detsember 2016 oli üle tähtaja nõudeid ostjate vastu summas 694 tuhat eurot, sh sisetehingud summas 542 tuhat eurot (31. detsember 2015: 259 tuhat eurot), millest 9 tuhat eurot oli tähtaja ületanud rohkem kui 360 päeva (31. detsember 2015: 88 tuhat eurot).

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud sisaldavad 3,4 miljonit kulu (lepingu-, tulemus- ja juriidilised tasud), mis on seotud AS-i Tallinna Moekombinaat novembris 2016 sõlmitud laenulepinguga summas 65 miljonit. Need kulud loetakse kui laenu kasvavat osa, need on kajastatud varana ning kajastatakse võrdeliselt laenu summaga, mis ettevõttele antakse.

Lisa 10. Varud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Kinnisvara müügiks	4 956	7 654
Lõpetamata kinnisvara	9 078	4 693
Ostetud kaubad müügiks	75	91
Ettemaksed varude eest	35	0
Kokku	14 144	12 438

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatava ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest. Tondi kvartalis Tallinnas on arendamisvalmiduses 12 789 ruutmeetrit elamu kinnisvara, sealhulgas Marsi 6, Marsi 5 ja neli elamut Sõjakooli 12 aadressil. Ettevõtte loodab teenida antud arendusest keskmist tulu 1 974 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Netopindade keskmiseks kuluks planeeritakse 1 221 €/m². Kliversala arenduses Riias on valmimas 6 141 ruutmeetrit elamu kinnisvara aadressil Kugu iela 28. Ettevõtte loodab teenida antud arendusest keskmist tulu 4 812 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Netopindade keskmiseks investeerimiskulukuks planeeritakse 1 037 €/m². Realiseerimisega seonduvaid kulusid (sh kinnistute haldamiskulud müügi hetkeni ja otsesed tehingukulud koos komisjonitasudega) peaksid jääma keskmiselt 4,5% tasemele kogu müügi- ja renditulust.

Aasta jooksul kajastati varusid müüdnud kaupade kuluna summas 8 369 tuhat eurot (2015: 7 755 tuhat eurot). 2016. aastal varusid maha ei kantud (2015: varusid maha ei kantud). Varude saldod kajastatakse netoväärtuses ehk neid on vähendatud mahakantud varude võrra. Juhtkonna hinnangu kohaselt müüakse müügis olev kinnisvara (sh pooleli olevad tööd, mis lõpetatakse 2017. aastal) ning müügiks soetatud kaubad müüakse täies mahus normaalne äritseikli jooksul pärast aruande perioodi.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Alates 2011. aastast on Ettevõtte maad ja ehitised kajastatud ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse hetkel, millest arvestatakse maha kumuleerunud kulumit ja allahindlused. Kinnistute õiglast väärtust hindavad sõltumatud kinnisvara eksperdid. 2012. ja 2013. aastal ei tuvastatud olulisi muutuseid varade õiglase väärtuses. 2014. aasta novembris teostas Newsec Valuation õiglase väärtuse hinnangu. Saksamaa hotelli tegevuse tulemi vähenemise tõttu viimastel aastatel oli Bad Kreuznachi hotelli kaetav väärtus vähenenud ning 2014. aastal kajastati vara väärtuse langus summas 1 941 tuhat eurot. Tallinna ja Riia kinnistute õiglane väärtus oli eelmise hindamisega vastavuses ja vara väärtuse korrigeerimine ei olnud vajalik. 2015. aastal ei tuvastatud kinnistute õiglasest väärtusest märkimisväärsed muutusi. 2016. aastal alustati 60 toa ja osaliselt üldpindade renoveerimist Saksa hotellis. Aasta jooksul investeeriti kokku 1,1 miljonit eurot, mis kajastati lõpetamata projektina. 2017. aastal renoveerimistööd jätkuvad. Juhtkond on otsustanud järgida vara väärtuse ümberhindamise sagedust üks kord viie aasta jooksul, juhul kui ei kahtlustata õiglasest väärtuse olulist muutumist, mis juhul tehakse ümberhindamine viivitamatult.

31. detsember 2011 seisuga moodustati ümberhindluse muutuse kajastamiseks ümberhindluse reserv (kajastatakse omakapitalis) summas 11 330 tuhat eurot (vaata lisa 19). Saksamaa hotelli kinnistu väärtuse vähenemine kajastati läbi ümberhindlusreservi vähenemise 2014. aastal. Seisuga 31. detsember 2016 on ümberhindlusreservi väärtus kokku 9 462 tuhat eurot (31. detsember 2015: 9 462 tuhat eurot). Ümberhindluse reservi jaotamisele puuduvad piirangud.

2016. aasta jooksul Eesti tütaretevõtte AS Tondi Kvartal renoveeris Sõjakooli 11 hoone Tallinnas, eesmärgiga kasutada seda kui Ettevõtte peakontorit. Peale tööde lõpetamist klassifitseeriti see ümber kinnisvarainvesteeringust põhivaraks.

Hotellikinnistud ja kontoripinnad <i>tuhandetes eurodes</i>	Soetusmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Pulkvieza Brieza 11, Riia	1 592	1 633	5 364	5 506
Põhja pst 21, 21a, 21b-1, Tallinn	3 185	3 270	5 475	5 601
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	1 963	2 047	5 062	5 267
Kontoripinnad	926	220	1 059	359
Kokku	7 666	7 170	16 960	16 733

Ümberhinnatud väärtus <i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
1. jaanuar 2015	18 791	1 275	2 489	0	22 555
Lisandunud:					
Soetus	7	34	20	0	61
Ümberklassifikatsioon	475	395	-870	0	0
Õiglase väärtuse muutus	43	0	0	0	43
Välja läinud:					
Müük läbi tütaretevõtte	0	0	-1	0	-1
Maha kandmine	0	-16	-433	0	-449
31. detsember 2015	19 316	1 688	1 205	0	22 209
Lisandunud:					
Soetus	0	11	77	1 118	1 206
Kinnisvarainvesteeringutest	750	0	0	0	750
Välja läinud:					
Müüdid	0	0	-9	0	-9
Maha kandmine	0	-13	-57	0	-70
31. detsember 2016	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086

Akumuleeritud kulum <i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
1. jaanuar 2015	1 731	1 012	2 193	0	4 936
Lisandunud:					
Aruandeperioodi kulum	488	152	44	0	684
Ümberklassifikatsioon	428	280	-708	0	0
Õiglase väärtuse muutus	-64	0	0	0	-64
Välja läinud:					
Müük	0	0	-1	0	-1
Maha kandmine	0	-15	-433	0	-448
31. detsember 2015	2 583	1 429	1 095	0	5 107
Lisandunud:					
Aruandeperioodi kulum	490	144	55	0	689
Õiglase väärtuse muutus	30	0	0	0	30
Välja läinud:					
Müük	0	0	-9	0	-9
Maha kandmine	0	-13	-54	0	-67
31. detsember 2016	3 103	1 560	1 087	0	5 750

Jääkväärtus <i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
31. detsember 2015	16 733	259	110	0	17 102
31. detsember 2016	16 963	126	129	1 118	18 336

Põhivara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluv materiaalne põhivara õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnistuid hindavad sõltumatud ja kvalifitseeritud eksperdid ning väärtuse hindamine põhineb põhiliselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna Grupp opereerib hotelle kinnistutel, mida omavad kinnisvara tütaretevõtted, ei võta hindaja arvesse omaniku renditulu, vaid hotellide võimet genereerida rahavoogusid ja opereerida vara efektiivselt. Grupp annab hindajatele ajaloolised andmed ja hotelli eeldatavad tulevikunäitajad, mis sisaldab muuhulgas järgmist sisendinfot: täituvus, keskmine tubade hind, valdkonna tasemel tulud ja kulud, haldus- ja turustuskulud. Esitatav informatsioon põhineb hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel ja selle on üle vaadanud finantskontroller. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja mudeleid, mis on tüüpiliselt turuga seotud nagu diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamisaruanded vaatab üle ja kinnitab Ettevõtja juhtkond.

Oluliste mittejälgitavate sisendite muutuste tundlikkuse hinnang:

- oodatavate tulude vähenemine madalama täituvuse või madalama tubade tulumäära tõttu vähendab õiglast väärtust;
- valdkonna kulude ja muude kulude kasv vähendab õiglast väärtust;
- diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade suurenemine vähendab õiglast väärtust.

Diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad panevad osaliselt paika turutingimused, kuid neid mõjutab ka eeldatav tulunorm, mis on aktsionäride eeldatav tulunorm.

PK Ilmarine Hotel Tallinnas

Peamiselt mõjutab hotelli võimet genereerida rahavoogusid turusituatsioon. Praegust seisu hinnatakse stabiilseks. Hotell ei ole oluliselt kannatanud poliitilistest muutustest Venemaal, kuna Vene kliendid ei ole olnud hotelli sihturuks. Hindaja on kasutanud viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 9,93% ja kapitalisatsioonimääraga 8%. Hinnangu tundlikkuse analüüs näitab, et:

- diskontomäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 130 tuhande euro võrra;
- diskontomäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 130 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 220 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 240 tuhande euro võrra.

PK Riga Hotel Riias

Turusituatsioon Riias on väga konkurentsitihe. Hoolimata sellest on hotell suutnud säilitada tulud peaaegu samal tasemel projektsiooniga ning hotell tegutseb efektiivsemalt teenides kasumit. Hindaja on kasutanud viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,2% ja kapitalisatsioonimääraga 8%. Hinnangu tundlikkuse analüüs näitab, et:

- diskontomäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 160 tuhande euro võrra;
- diskontomäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 150 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% tõus vähendab õiglast väärtust 140 tuhande euro võrra;
- kapitalisatsioonimäär 5% langus suurendab õiglast väärtust 140 tuhande euro võrra.

PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis

Hotell Bad Kreuznachis kannatas ebamugavuste käes, mille põhjustasid renoveerimistööd 2016. aastal, mis mõjusid negatiivselt täituvusele, müügitulule ja lõpptulemusele. Hotelli täituvus langes 13% ja keskmine määr 6%, mis viisid 18%-lise languseni tubade müügitulus. Kui renoveerimistööd valmis saavad, siis tulevikunäitajad on palju optimistlikumad. Hindaja on kasutanud kümne aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskonteerimismääraga 9,66% ja kapitalisatsioonimääraga 8,16%. Hindajad ei koostanud tundlikkuse analüüsi. Kõige kriitilisemad teemad, millega arvestada, on efektiivsem hotellide opereerimine ja investeringud kinnistusse.

Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

2014. aasta lõpul otsustas Grupp üle vaadata lühi-ja pikaajalise kinnisvarainvesteeringute arenduse strateegia. Kuni 2014. aastani oli suur osa Grupi kinnisvara portfelist kajastatud varudena soetusmaksumuse meetodil, hoolimata asjaolust, et kinnisvara omandamisest on kaua aega möödas ja kinnisvara väärtus finantsaruannetes ei ole kajastanud nende õiglast väärtust. Pärast strateegia üle vaatamist otsustati kinnisvara, mida ei arendata lähiaastatel kajastada ringi varude alt pikaajaliste varade alla kinnisvarainvesteeringuks. Ümberklassifitseerimise tulemusena suurenesid kinnisvarainvesteeringud 29 591 tuhande euro võrra. Varade ümberhindluse tulemusena suurenes kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 31 696 tuhande euro võrra.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 hindas Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõtte on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvara- investeeringud	Kokku
Saldo seisuga 1. jaanuar 2015	88 110	88 110
Lisandunud:		
Soetatud	1 306	1 306
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	3 041	3 041
Saldo seisuga 31. detsember 2015	92 457	92 457
Lisandunud:		
Soetatud	8 552	8 552
Üle viidud põhivarasse	-750	-750
Õiglase väärtuse muutused:		
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-599	-599
Saldo seisuga 31. detsember 2016	99 660	99 660

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades, diskonteeritud rahavoogude meetodit. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja kui võimalik, oodatavad müügi- või rendihinnad. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatavad üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

Kuni 31. detsember 2014 Grupp rakendas lävendit, mille kohaselt jääb kinnisvaraobjekti väärtus muutumatuks, kui sõltumatu kinnisvarahindaja poolt leitud väärtus ei ületa kinnisvaraobjekti kajastatud raamatupidamislikku väärtust üle 3% ega ole väiksem kui 1,5% kinnisvaraobjekti raamatupidamislikust väärtusest. Seoses mitmete varade ümberklassifitseerimisega varudest kinnisvara investeeringuteks 2014. aasta lõpus, on Grupp otsustanud enam mitte kasutada lävendit ja kajastab muutused õiglases väärtuses alates 1. jaanuar 2015.

Peterburi tee 2, Tallinn

Peterburi tee kaubanduskeskus 54 726 ruutmeetrise renditava pinnaga on üheks Grupi prioriteediks. Mallitüübis arendatav kaubanduskeskus esindab moodsat kaubanduskeskuse kontseptsiooni, mille kaubandusalad vahelduvad arvukate vaba aja veetmise ja meelelahutuse võimalustega. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, ehitusmaksumus 500 €/m² (2015: 514 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 247 €/m² (2015: 1 399 €/m²) keskmine rendihind 14,24 €/m² esimesel aastal, 16,00 €/m² teisel aastal, 17,85 €/m² kolmandal tegevusaastal (2015: 15,32 €/m²

esimesel, 16,70 €/m² teisel, 18,72 €/m² kolmandal aastal), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 16,57 €/m² (2015: 17,43 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär peale 5 aastast rendiperioodi 7% (2015: 7%), väljumishind peale vakantsi, halduskulude ja komisjonitasu maha arvamist 17,55 €/m² (2015: 17,97 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50% (2015: 14,75%). Õiglase väärtuse tõus võrreldes eelmise hindamisega on 7 200 tuhat eurot, tütarettevõtte on 2016. aastal investeerinud projekti 7 705 tuhat eurot, ümberhindluse netomõju on -505 tuhat eurot. Neto väärtuse vähenemine 1,5% tuleneb pidevatest muutustest projektis, mida jooksvalt ehitatakse.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub eespool nimetatud Peterburi tee 2 kinnistu kõrval ning see on kavandatud osaliselt kaubanduskeskuse ehituse laiendamiseks. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 6 061 ruutmeetrit. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, eeldatava algusega peale kolmeaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 513 €/m² (2015: 513 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 582 €/m² (2015: 1 564 €/m²), kaubanduspindade keskmine rendihind 15 €/m² (2015: kaubanduspindade keskmine rendihind 17 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 13,52 €/m² (2015: 13,71 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär pärast 1 aastast rendiperioodi 7% (2015: 7%), väljumishind peale vakantsi, halduskulude ja komisjonitasu maha arvamist 15,89 €/m² (2015: 15,99 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50% (2015: 14,75%). Õiglase väärtuse vähenemine võrreldes eelmise hindamisega oli 60 tuhat eurot, mis tuleneb renditava ala tasu vähendamisest.

Kalaranna piirkond, Tallinn

Kalaranna on atraktiivne elamurajoon: see asub mere ääres, vana- ja kesklinna vahetus läheduses. Ettevõttel on plaanis arendada peamiselt elumaju müüdava netopinnaga 27 600 ruutmeetrit, äripindasid müüdava netopinnaga 1 520 ruutmeetrit, millele lisanduvad renditavad sotsiaal- ja äriotstarbelised äripinnad netopinnaga 4 731 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: ehitusperiood on planeeritud neljas faasis, ehitusperioodi igas faasis 2 aastat, eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 733-961 €/m² (2015: 720-742 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 673 €/m² (2015: 1 678 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 600 €/m² (2015: 2 600 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 074 €/m² (2015: 3 112 €/m²), keskmine äriruumide müügihind alates 1 900 €/m² (2015: 1 900 €/m²), keskmine äripinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 278 €/m² (2015: 2 140 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 10,87 €/m² (2015: 9,54 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär pärast 1 aastast rendiperioodi 7,5% (2015: 8%), väljumishind peale vakantsi, halduskulude ja komisjonitasu maha arvamist 9,15 €/m² (2015: 8,88 €/m²). Hindaja on rakendanud 11 aasta (2015: 11 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,00% (2015: 14,75%). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglane väärtus 100 tuhande euro võrra, tütarettevõtte on investeerinud 2016. aastal projekti 6 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -106 tuhat eurot.

Tondi elamukvartal, Tallinn

Tondi kvartal on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal. Seda on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse esimene etapp – punastest tellistest kasarmuhoone renoveerimine – on lõpetatud ning peaaegu kõik korterid on müüdud. Teises etapis on plaanis ehitada 10 uut korterelamut Marsi, Sõjakooli ja Sammu tänavale. Kolme kortermaja ehitustööd Marsi tänaval on lõpetatud ja järgmise hoone asukohaga Sõjakooli 12 ehitustööd on alustatud. Bilansis on esimese ja teise etapi kinnisvaraarendus kajastatud varude real, erandina vaid Sammu tänav kinnistu, mida lähitulevikus arendama ei hakata. Vastavalt juhtkonna otsusele kolmes järgnevas faasis arendatavad kinnistud koos Sammu tänav kinnistuga on bilansipäeva seisuga klassifitseeritud varudest kinnisvarainvesteeringuks 2014. aastal. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega, mis puudutab Sammu tänav ja kolme viimase etapi arendust: müüdav netopind 46 249 ruutmeetrit ja renditav äripind 26 768 ruutmeetrit, ehitusperiood teises faasis 3 aastat, kolmandas 4 ja viimases 5 aasta, (2015: hinnati igas eraldi faasis 1-2 aastat, viimane faas 4 aasta), mis algavad peale 2-7 aastat ja kestavad kokku 12 aastat, ehitusmaksumus 562-700 €/m² (2015: 545-686 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 126 €/m² (2015: 1 103 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 1 750 €/m² (2015: 1 750 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 055 €/m² (2015: 2 108 €/m²), keskmine

äripindade rendihind alates 10 €/m² (2015: 10 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 9,38 €/m² (2015: 8,69 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär pärast 2 aastast rendiperioodi 7,5% (2015: 8%), väljumishind peale vakantsi, halduskulude ja komisjonitasu maha arvamist 10,08 €/m² (2015: 10,23 €/m²). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 12 aasta (2015: 11 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50%-17,00% (2015: diskontomäär 14,75%-17,25%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 30 tuhat eurot, tütarettevõte on investeerinud 2016. aastal projekti 549 tuhat eurot ja klassifitseeris ümber põhivaradesse kontoripinnad summas 750 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 171 tuhat eurot.

Kliversala elamukompleks, Riia

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal. Maa-ala asub kahe põhilise silla vahel, ühe Riia kõige suurema pargi kõrval ja on pika rannajoonega. Kinnistu asub vee piiril ning sealt avaneb vaade vastaskaldal olevale vanalinnale. Kinnisvaraarendus näeb ette rea eksklusiivseid korterelamuid koos äripindadega. Kinnistut on plaanitud arendada neljas etapis. Esimese etapi arendust alustati 2016. aastal ja see osa kinnistust on kajastatud varuna. Ülejäänud kolm faasi on klassifitseeritud kui kinnisvarainvesteering. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav neto elupind 37 988 ruutmeetrit ja renditav äripind 11 120 ruutmeetrit, iga etapi ehitusperiood 1-3 aastat, ehitusmaksumus 876 €/m² (2015: 876 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 849 €/m² (2015: 1 849 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 700 €/m² (2015: 2 700 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 283 €/m² (2015: 3 278 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 12-14 €/m² (2015: 10-16,30 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 14,41 €/m² (2015: 14,41 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär pärast 2 aastast rendiperioodi 8,25% (2015: 8,25%), väljumishind peale vakantsi, halduskulude ja komisjonitasu maha arvamist 15,14 €/m² (2015: 15,14 €/m²). Hindaja on rakendanud 11 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,6% (2015: 11,80%) ja alustamise aeg pärast 1 aastat. Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 50 tuhande euro võrra, tütarettevõte on investeerinud 2016. aastal projekti 24 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 26 tuhat eurot.

Tallinas tänava elamukompleks, Riia

Tallinas on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 22 960 ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega rendipinnaga 974 ruutmeetrit. Kinnisvara arendustööd on planeeritud kolmes etapis. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood viis aastat, ehitusmaksumus 702 €/m² (2015: 702 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 742 €/m² (2015: 1 742 €/m²), hindamisel kasutatud keskmine korteri müügihind alates 2 300 €/m² (2015: 2 300 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 561 €/m² (2015: 2 558 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 11 €/m² (2015: 11 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 11,35 €/m² (2015: 11,35 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär pärast 2 aastast rendiperioodi 8% (2015: 8%), väljumishind peale vakantsi, halduskulude ja komisjonitasu maha arvamist 9,83 €/m² (2015: 9,84 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,2% (2015: 11,4%) kohese alustamise eeldusega. Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 40 tuhande euro võrra, tütarettevõte on investeerinud 2016. aastal projekti 104 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -64 tuhat eurot.

Zvaigznes Centrs, Riia

Zvaigznes on kombineeritud arendusprojekt, mis asub põhilise linna läbiva tee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 17 065 ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti on planeeritud arendada kahes etapis, esimeses etapis on planeeritud renoveerimine. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: iga etapi ehitusperiood kaks aastat, kokku 4 aastat ilma ooteperioodita (2015: 3 aastat üheaastase ooteperioodiga), ehitusmaksumus 671 €/m² (2015: 656 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 472 €/m² (2015: 1 440 €/m²), keskmine äripindade rendihind 12,5-13,6 €/m² (2015: 12,9-14,5 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 11,09 €/m² (2015: 11,09 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär pärast 2 aastast rendiperioodi 7,8% (2015: 8%), väljumishind peale vakantsi, halduskulude ja komisjonitasu maha arvamist 12,56 €/m² (2015: 12,60 €/m²). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,2% (2015: 4 aasta diskonteeritud rahavoogude meetod diskontomääraga 14,4%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 13 tuhande euro võrra, tütarettevõte on investeerinud 2016. aastal projekti 1 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 12 tuhat eurot.

Šaltinių Namai, Vilnius

Šaltinių Namai on elamuarendusprojekt Vilniuses, vanalinna kõrval. Äriplaani näeb ette Šaltinių Namai elamukvartalis korterite ehitust, mis on planeeritud kahe peamise etapina. Esimene etapp on lõpetatud. Arenduse teine etapp näeb ette korterite müüdavat netopinda 12 603 ruutmeetrit, millele lisandub 1 293 ruutmeetrit müüdavat äripinda. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood 4 aastat ilma ooteperioodita (2015: 5 aastat eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi), ehitusmaksumus äri- ja elupindadel 678-963 €/m² (2015: 450-700 €/m²), netopindade keskmine kulu 1 379 €/m² (2015: 1 170 €/m²), keskmine korteri müügihind 2 300-3 100 €/m² (2015: 2 000-3 100 €/m²) korteritel, keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 019 €/m² (2015: 2 966 €/m²), keskmine äripinna müügihind 1 500-2 000 €/m² (2015: 1 500- 1 900 €/m²), keskmine äripinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 349 €/m² (2015: 2 028 €/m²). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 10,4% (2015: 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetod diskontomääraga 10,4%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 90 tuhande euro võrra, tütarettevõtte on investeerinud 2016. aastal projekti 162 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -72 tuhat eurot. 2017. aasta alguses alustati teise faasi ehitustööd. Allkirjastatud ehitusleping sisaldab kogu teise faasi kinnistut ja arvestades põhimõtet, et kinnisvarainvesteering tuleb ümber klassifitseerida varudeks ehituslepingu allkirjastamisel, siis on kogu teine faas üle viidud kinnisvarainvesteeringust varudeks.

Kõikide kinnistute realiseerimisega seonduvaid kulud (kinnistutega seonduvad kulud ja haldamine müügi hetkeni, otsesed tehingukulud koos komisjoni tasudega) peaksid jääma keskmiselt 4,5% tasemele kogu müügi- ja renditulust.

All olevas tabelis on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuh eurot), kui toimuvad muutused peamistes Colliersi hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

	Õiglane väärtus tuh eurot	Ehituskulu/m ²		Müügihind/m ²		Rendi hind/m ²		Kapitalisatsiooni määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
Peterburi	33 500	-2 800	2 800	N/A	N/A	0	0	-3 100	3 300
Ülemiste	2 410	-260	260	N/A	N/A	420	-400	-350	380
Kalaranna	12 500	0	0	1 800	-1 700	N/A	N/A	N/A	N/A
Tondi	17 590	-490	480	1 930	-1 890	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	14 150	-2 600	2 600	2 950	-2 950	760	-770	N/A	N/A
Tallinas	4 140	-1 560	1 560	1 520	-1 530	40	-50	N/A	N/A
Zvaigznes	2 480	-920	910	N/A	N/A	1 140	-1 150	N/A	N/A
Šaltinių	12 890	-670	660	1 390	-1 390	N/A	N/A	N/A	N/A

Kõik antud lisas kajastatud eeldatavad kulud, müügi- ja üürihinnad on ilma käibemaksuta.

Kinnisvarainvesteeringud on juhtkonna hinnangul hinnatud lähtudes parima ja kõrgeima väärtuse teenimise eesmärgi.

Informatsioon panditud kinnisvarainvesteeringute tagatiste kohta on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 17.

Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (lisa 16)	3 141	931
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (lisa 18)	5 104	6 052
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad (lisa 18)	0	1 000
Kapitalirendi lühiajaline osa	16	21
Kokku	8 261	8 004

Lisa 14. Lühiajalised võlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele	6 656	3 039
Võlad seotud osapooltele (lisa 28)	0	391
Viitvõlad	1 820	1 673
Muud	26	0
Kokku	8 502	5 103

Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Pangalaenu ja arvelduskrediidid (lisa 16)	4 365	6 924
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad (lisa 18)	5 930	5 104
Mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	27 337	14 640
Laenuid mittekontrollivalt osaluselt (lisa 28)	400	362
Kapitalirendi pikaajaline osa	8	24
Kokku	38 040	27 054



Lisa 16. Pangalaenu ja arvelduskrediidid

tuhandetes eurodes

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenu jääk 31.12.2015	Laenu jääk 31.12.2016	Laenu tagasimaksed			Tähtaeg	Tagatis
					1 aasta jooksul	2-5 aasta jooksul	peale 5 aastat		
Pro Kapital Eesti:									
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	1 405	1 303	102	1 201	0	01.11.2018	lisa 17
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	2 107	1 942	165	1 777	0	09.08.2018	lisa 17
OÜ Marsi Elu	Nordea Bank AB	EUR	220	0	0	0	0	27.09.2016	lisa 17
AS Tondi Kvartal	Nordea Bank AB	EUR	0	501	27	474	0	31.08.2021	lisa 17
AS Tallinna Moekombinaat	Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	EUR	0	886	0	886	0	18.11.2021	lisa 17
			3 732	4 632	294	4 338	0		
Pro Kapital Latvia:									
Investhotel SIA	AS Swedbank	EUR	3 245	2 874	2 874	0	0	01.05.2017	lisa 17
			3 245	2 874	2 874	0	0		
Pro Kapital Vilnius:									
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	878	0	0	0	0	07.12.2018	lisa 17
			878	0	0	0	0		

Aruandlusperioodi jooksul tagastasid OÜ Marsi Elu ja PK Invest UAB võetud pangalaenu.

Aprillis 2016 sõlmis AS Tondi Kvartal laenulepingu Nordea Bank AB-ga, et finantseerida Sõjakooli 11 kontorihoone renoveerimistööd.

Novembris 2016 allkirjastas AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimiseks ettevõttega Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L., mis on San Franciscos baseeruva investeerimisfondi TPG 100% tütarettevõte. Finantseerimislepingu kogumaht on 65 miljonit eurot, millega rahastatakse täismahus 2018. aasta sügisel avatava T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse valmimist.

Lisa 17. Tagatised ja panditud varad

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

Pandi nimi	Saaja nimi	Kohustus seisuga 31.12.2016	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise bilansiline väärtus 31.12.2016
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	1 303	Põhja pst. 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 475
			Põhja pst. 21, 23, Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud)	283
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	1 942	Põhja pst. 21, 21a, 21b-1, Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	5 475
			Põhja pst. 21, 23, Tallinn	OÜ Ilmarise Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud)	283
			Tondi 51, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Lõpetatud ehitis (varud)	331
AS Tondi Kvartal	Nordea Bank AB	501	Sõjakooli 11, Tallinn	AS Tondi Kvartal	Maa ja ehitised	610
AS Tallinna Moekombinaat	Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	886	Peterburi tee 2, Tallinn	AS Tallinna Moekombinaat	Kinnisvarainvesteering	33 500
			Pulkvieza Brieza 11, Riia	Investhotel SIA	Maa ja ehitis	5 364
Investhotel SIA	AS Swedbank	2 874	Trijadibas 5, Riia	Investhotel SIA	Muud varad	3 342
				Kliversala RE SIA	Lõpetamata ehitis (varud), kinnisvarainvesteering	22 877
Kokku		7 506				

AS Pro Kapital Grupp on andnud tagatise Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide tütarettevõtete aktsiad, välja arvatud Investhotel SIA aktsiad. Tagatis on antud tagamaks mittekonverteeritavate võlakirjade väljastamist 2015. ja 2016. aastal kokku summas 29,3 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate koguväärtus on 63,6 miljonit eurot. Lisaks, et jagada tagatist, on emettevõtte pangakontod, mida hoitakse Nordea Bank AB all, samuti tagatiseks. Tagatiseks antud rahakonto seis Nordeas pangas oli 31. detsembri 2016 seisuga 24 tuhat eurot.

Lisaks Grupi poolt võetud pangalaenudega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised garantiikirjad:

- AS-le Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarüksina kuuluvat Kliversala RE SIA võimalikku kohustust AS Swedbank (Läti) ees summas 8 500 tuhat eurot, kuna AS Swedbank (Läti) on väljastanud garantiikirja summas 8 084 tuhat eurot VAS-le „Privatizācijas aģentūra” tagamaks Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi. Garantiikiri aegub 31. detsember 2017.
- OÜ-le Kristiine Keskus, millega tagatakse (koos AS-ga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid Täismaja AS-i vastu tulenevalt AS-i Pro Kapital Eesti ja Täismaja AS-i vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostumüügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.

Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (lisa 13)	5 104	6 052
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 13)	0	1 000
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (lisa 15)	5 930	5 104
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 15)	27 337	14 640
Kokku	38 371	26 796

Konverteeritavad võlakirjad

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 13. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja nimiväärtusega 0,6 eurot vahetusvõlakirja kohta ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Emaettevõtte juhtkonnal oli õigus pakkuda eelnevalt mainitud vahetusvõlakirju mitmel märkimisperioodil. Vahetusvõlakirja pakkumised viidi läbi niimoodi, et ei eraldi ega koos ei vastanud need, vastavalt direktiivile 2003/71/EC ja kehtivatele seadustele, avaliku pakkumise tingimustele. Võlakirja hind erinevatel perioodidel oli Emaettevõtja juhtkonna poolt määratud, kuid see ei tohtinud olla vähem kui 4,0 eurot vahetusvõlakirja kohta. Märkimiseks pakutud vahetusvõlakirjade miinimumkoguseks oli 50 tuhat eurot. Intressimäär võlakirja kohta oli 7% aastas tema emiteerimise hinnast. 24. aprillil 2009 registreeriti Emaettevõtja tingimuslik aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

Kooskõlas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralisele koosoleku otsusega 13. aprillil 2009, märgiti 4 025 758 vahetusvõlakirja hinnaga 4,5 eurot vahetusvõlakirja kohta. Kõik vahetusvõlakirjad registreeriti Eesti Väärtpaberite Keskregistris.

Aastal 2011 jagunes Grupp kaheks ja selle tulemusena jäi emiteeritud vahetusvõlakirjade hinnaks 2,8 eurot vahetusvõlakirja kohta.

AS Pro Kapital Grupp poolt perioodil 2009-2011 emiteeritud vahetusvõlakirjad sai vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtja aktsiate vastu kuni 31. detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetumääraks oli üks vahetusvõlakirja aktsia kohta. 6. veebruaril 2013 toimunud Grupi aktsionäride üldkoosolekul otsustati pakkuda võimalust vahetusvõlakirja omanikele pikendada võlakirja lunastamise tähtaega kahe aasta võrra ning võlakirjade omanikud võtsid pakkumise vastu. Kõikide vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega on pikendatud vastavalt. 2016. aastal osteti tagasi 43 667 vahetusvõlakirja summas 122 267,60 eurot (2015: 22 224 vahetusvõlakirja summas 62 227,20 eurot). 31. detsember 2016 seisuga ei ole ettevõtte vahetusvõlakirju vahetatud Emaettevõtja aktsiate vastu.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	13. aug 2009	20. jaan 2010	10. aug 2010	16. sept 2010	29. nov 2010	8. märts 2011	25. mai 2011
Summa, tuhandetes eurodes	3 261	1 059	2 352	1 445	1 074	1 594	249
Väljalaskehind	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR	2.80 EUR
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinnast)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Võlakirja tagasiostu kuupäev	13. aug 2017	20. jaan 2018	10. aug 2018	16. sept 2018	29. nov 2018	8. märts 2017	25. mai 2017
Võlakirja aktsiateks vahetamise kuupäev	13. aug 2017	20. jaan 2018	10. aug 2018	16. sept 2018	29. nov 2018	8. märts 2017	25. mai 2017

8. märtsil 2017 pikendas Ettevõtte 382 778 konverteeritava võlakirja PKG6 lunastustähtaega 2 aasta võrra ning uus lunastustähtaeg on 8. märts 2019. 186 495 konverteeritavat võlakirja on lunastatud summas 522 186 eurot.

<i>võlakirjade arv</i>	2016	2015
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	3 984 551	4 006 775
Tagasiostetud vahetusvõlakirjade arv	-43 667	-22 224
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	3 340 884	3 984 551
<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	11 157	11 219
Tagasiostetud võlakirjad tagasiostuhinnas	-123	-62
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	11 034	11 157
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	5 104	6 052
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	5 930	5 104

Mittekonverteeritavad võlakirjad ja garanteeritud, lunastatavad, fikseeritud diskontomääraga võlakirjad

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

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

15. aprillil 2014 emiteeris Ettevõtte 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 000 eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

16. septembril 2014 emiteeris Ettevõtte 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 000 eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

Novembris 2016 lunastas Ettevõtte 100 tagamata mittekonverteeritavat võlakirja summas 1 000 000 eurot.

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 000 000 eurot. 20. aprillil 2015 otsustas Grupi juhatus kuulutada välja emiteerimise esimese etapi väärtuses 10 000 000 – 15 000 000 eurot.

Mais 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada esimesel märkimisperioodil märgitud võlakirjad väljalaskehinnas 7 000 000 eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 70 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Juulis 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada teisel märkimisperioodil märgitud võlakirjad nominaalväärtusega 6 400 000 eurot väljalaskehinnas 6 483 911 eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 64 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Veebruari 2016 otsustas Ettevõtte juhatus emiteerida kolmandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 900 000 eurot, väljalaskehinnaga 919 726 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 9 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Mais 2016 otsustas Ettevõtte juhatus emiteerida neljandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 15 000 000 eurot, väljalaskehinnaga 15 083 333 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 150 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad on tagatud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiatega, välja arvatud Investhotel SIA aktsiad.

Ettevõtte esitas taotluse võlakirjade noteerimiseks Nasdaq Stockholmi börsil ning alates 8. juulist 2015 on võlakirjad kaubeldavad.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	1. aug 2013	7. nov 2013	15. aprill 2014	16. sept 2014	27. mai 2015	28. juuli 2015	Märts 2016	Mai 2016
Summa, tuhandetes eurodes	640	1 000	300	300	7 000	6 400	900	15 000
Väljalaskehind	10 000 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR	10 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinna)	5%	5%	5%	5%	8%	8%	8%	8%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Võlakirja tagasiosu hiliseim kuupäev	15. aug 2018	22. nov 2016	23. aprill 2019	24. sept 2019	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020

võlakirjade arv

	2016	2015
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	224	224
Tagasiosustatud mittekonverteeritavate võlakirjade arv	-100	0
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	124	224

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	2 240	1 640
Tagasiosustatud mittekonverteeritavate võlakirjade põhisumma	-1 000	600
Võlakirjade väärtus perioodi lõpus	1 240	2 240

Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus**0 1 000****Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus****1 240 1 240***võlakirjade arv*

	2016	2015
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade arv perioodi algul	134	0
Emiteeritud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade arv	159	134
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade arv perioodi lõpus	293	134

tuhandetes eurodes

	2016	2015
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade väärtus perioodi algul	13 400	0
Emiteeritud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade põhisumma	15 900	13 400
Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade väärtus perioodi lõpus	29 300	13 400

Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus**0 0****Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus****29 300 13 400**

Kokku on emiteeritud 293 võlakirja nominaalväärtuses kokku 29,3 miljonit eurot. Aruande päeval oli 29 võlakirja Ettevõtte enda kontol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 2,9 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega 3% ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 31. detsember 2016 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 26,1 miljonit eurot.

Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

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

Aktsiakapital seisuga 31. detsember aastal 2015 on summas 10 841 tuhat eurot, mis jaguneb 54 203 938 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. 17. juunil 2016 otsustasid aktsionärid suurendada aktsiakapitali 67 784 aktsia võrra hinnaga 2,37 eurot aktsia. Esimesel märkimisperioodil juunis märgiti 33 892 aktsiat kogusummas 80 324,02 eurot ning teisel märkimisperioodil, mis lõppes detsembris, märgiti järgmised 33 892 aktsiat kogusummas 80 324,04 juhatuse liikme Paolo Vittorio Michelozzi poolt. Kokku suurenes aktsiakapital 13 556,80 eurot ja ülekurs 147 091,28 eurot. 31. detsember 2016 seisuga on aktsiakapital summas 10 854 tuhat eurot, mis jaguneb 54 271 722 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. Kõigi aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsember 2016 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 000 tuhat eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 000 tuhat eurot.

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

Reservid

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosneb puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2016 on 1 082 tuhat eurot (2015: 1 082 tuhat eurot).

Ümberhindluste reserv tulenes materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 "Materiaalne põhivara" põhjal 2011. aastal. Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes. 31. detsember 2016 seisuga oli ümberhindluse reserv 9 462 tuhat eurot (2015: 9 462 tuhat eurot).

Lisa 20. Mittekontrolliv osalus

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Tekkinud AS Pro Kapital Eesti tütarüksustest	1 799	1 635
Kokku	1 799	1 635

2015 aasta lõpuks ja 2016. aastal on Grupil vaid üks tütarüksuse mittekontrolliva osalusega Eestis - AS Tallinna Moekombinaat.

1.märtsil 2016 tütarüksuse aktsiakapitali suurendati 562 523 aktsia võrra nimiväärtusega 0,60 eurot ja ülekursiga 1,51 eurot aktsia kohta, vähemusosanikud maksid 1 187 tuhat eurot.

21. detsembril sõlmis AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarüksuse AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks mahus 343 750 AS-i Tallinna Moekombinaat A-aktsiat, mis moodustavad 1,61% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest, hinnaga 550 000 eurot. 24. jaanuaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmiti täiendav ostuleping mahus 300 000 aktsiat hinnaga 480 000 eurot, mis moodustavad 1,40% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Mõlema osaluse omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,3% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluse omandamise eesmärgiks oli suurendada Pro Kapitali osalust T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskust arendavas ettevõttes.

AS Tallinna Moekombinaat

Tegevuse asukoht	Eesti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2015	7,22%
Aksiakapitali suurendamine	2,44%
Vähemusosaluse ostmise	-1,61%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2016	8,05%

Finantsinformatsiooni kokkuvõte

AS Tallinna Moekombinaat

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Käibevara	3 659	230
Põhivara	33 500	26 300
Lühiajalised kohustused	3 080	939
Pikaajalised kohustused	12 284	3 689
Ettevõtja omanikele kuuluv kapital	21 795	21 902
sh mittekontrolliv osalus	1 799	1 635
<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Äri kahjum	-946	-801
Kahjum enne maksustamist	-1 294	-968
Aruandeperioodi puhaskahjum	-1 294	-968
<i>Jaotatav:</i>		
Emaettevõtjale	-1 182	-892
Mittekontrollivale osalusele	-112	-76
Aruandeperioodi koondkasum kokku	-1 294	-968
<i>Jaotatav:</i>		
Emaettevõtjale	-1 182	-892
Mittekontrollivale osalusele	-112	-76
Põhitegevuse rahavood	-1 710	766
Investeeringutegevuse rahavood	-7 705	-983
Finantseerimisegevuse rahavood	9 400	194
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15	-23

Lisa 21. Müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Kinnisvara müügitulu	12 902	10 055
Renditulu	170	205
Hotellide opereerimise tulu	5 943	6 489
Muud teenused	1 641	1 573
Kokku	20 652	18 322

Kinnisvara müügitulu suurenes tänu uute kortermajade valmimisele ja müügitgevusele Tallinnas ja Vilniuses. Hotellide opereerimise tulu vähenes suuresti seoses renoveerimistöödega Saksa hotellis.

Lisa 22. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

Otsekulud segmentide järgi		
<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Kinnisvara müügi otsekulu	8 536	7 942
Kinnisvara rendi otsekulu	116	116
Hotellide opereerimise otsekulu	4 457	4 384
Muude teenuste otsekulu	1 489	1 432
Kokku	14 598	13 874

Otsekulud tüüpide järgi		
<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Personalikulud	1 250	1 232
Põhivara kulum	586	584
Muud	12 762	12 058
Sh müüdnud kinnisvara kulu	8 360	7 719
Sh sisse ostetud hooldusteenused	1 821	1 768
Sh tarvikute kulu	481	449
Sh vahendus- ja teenustasud	341	294
Kokku	14 598	13 874

Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud		
<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Personalikulud	177	144
Muud	341	322
Kokku	518	466

Üldhalduskulud		
<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Personalikulud	2 825	2 437
Materiaalse põhivara kulum	109	100
Immateriaalse põhivara kulum	2	7
Maa ja kinnisvara maksud	550	482
Muud	1 910	2 224
Kokku	5 396	5 250

2016. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 114 (2015: 104) ja tööjõukulud (sisaldab otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2016. aastal 4,25 miljonit eurot võrreldes 3,18 miljoni euroga 2015. aastal.

Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud		
<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Viivised ja trahvid	35	8
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	3 041
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse tühistamine	0	1
Muud	219	303
Kokku	254	3 353

Muud ärikulud*tuhandetes eurodes*

	2016	2015
Viivised ja trahvid	28	574
Kahjum materiaalse põhivara müügist	3	1
Materiaalse põhivara allahindlus	30	0
Kahjum õiglase väärtuse hindamise muutusest	599	0
Muud	43	87
Kokku	703	662

Muud tulud olid oluliselt mõjutatud kinnisvara investeeringute ümberhindamisest õiglasele väärtusele (lisa 12). 2016. aastal pole ümberhindamise mõju olnud oluline ja negatiivne muutus on mõjutatud sellest, et T1 kaubanduskeskus on ehitamisel ning selle väärtust ei saa nii täpselt praegusel hetkel fikseerida

Läti grupi tütarettevõtte Klīversala SIA on ettevõttega VAS „Privatizācijas aģentūra” sõlmitud lepingu kohaselt pikendanud kohustuslike investeeringute tegemist oma kinnisvarasse kuni 31. oktoober 2017. Klīversala SIA on kohustatud objekti investeerima 7 832 tuhat eurot kuni 31. detsember 2016 ja tegema lisainvesteeringu summas 2 miljonit eurot kuni 31. oktoober 2017. Klīversala SIA oli kohustatud maksma ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra” investeerimiskohustuste mittetäitmise eest eelnevalt arvatatud trahvi summas 259 tuhat eurot ja 6% mitteinvesteeritud summast, kokku 443 tuhat eurot perioodi 1. jaanuar 2014 kuni 31. detsember 2015 eest. Kogu trahvisumma on 702 tuhat eurot. Trahv summas 50 tuhat eurot tasuti 2015. aastal ja ülejäänud maksti 2016. aasta jooksul mitme osamaksena. 573 tuhat on kajastatud 2015. aasta kuludes, trahvi summast 131 tuhat eurot on provisjoneeritud juba 2014 aastal.

Lisa 25. Finantstulud ja -kulud**Finantstulud***tuhandetes eurodes*

	2016	2015
Intressitulud	12	7
Kasum valuutakursi muutusest	1	0
Muud	0	5
Kokku	13	12

Finantskulud*tuhandetes eurodes*

	2016	2015
Intressikulud:	2 958	2 080
Konverteeritavate ja mitte-konverteeritavate võlakirjade intressikulu	2 627	1 520
Laenude ja arvelduskrediitide intressikulu	331	560
Kahjum valuutakursi muutustest	0	144
Muud	554	382
Kokku	3 512	2 606

Lisa 26. Tulumaks

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

Kohalik tulumaksumäär maksustatavast tulust

	2016	2015
Eesti	20%	20%
Läti	15%	15%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

<i>tuhandetes eurodes</i>	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Kokku
Kasum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-4 702	-891	1 971	-706	-4 328
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	-134	296	0	162
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud	0	50	12	0	62
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-24	-10	0	-34
Kasutatud maksukahjumid	0	-6	-30	0	-36
Tagastused	0	170	0	0	170
Tulumaksukulu kokku	0	56	268	0	324

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 698	-1 169
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	55	322
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud (+)	62	444
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-34	-38
Kasutatud maksukahjumid	-36	-85
Edasikantavad maksukahjumid (+)	170	199
Tulumaksukulu	217	842
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	324	78
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-107	764
Mõju kasumiaruandele	217	842
Tasutud tulumaks	139	137

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised:

<i>tuhandetes eurodes</i>	Kiirendatud tulumaksu amorti- satsioon	Edasi- lõkkunud arendus- kulud	Materiaalse põhivara ümber- hindlus	Edasi- kantavad maksu- kahjumid	Kokku
31. detsember 2015	145	0	4 068	-710	3 503
Mõju kasumiaruandele:					
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	-3	-30	-15	-59	-107
Mõju omakapitali kirjetele:	0	0	-36	0	-36
31. detsember 2016	142	-30	4 017	-769	3 360

Edasilükkunud tulumaksu saldod

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	3 360	3 503
Kokku, neto	3 360	3 503

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Grupi jaotamata kasum	59 104	60 677
Eesti kohustuslik maksumäär	20%	20%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	14 776	15 169

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015.

Emaettevõtjal on tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44 647 tuhat eurot, mida ei maksustata tulumaksuga, sest Emaettevõtja on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendina välja maksta on 11 162 tuhat eurot.

Lisa 27. Puhastulem aktsia kohta

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

Perioodil 01.01.2016 - 31.12.2016	$(54\,203\,938 \times 354/366) + (54\,271\,722 \times 12/366) = 54\,206\,160$
Perioodil 01.01.2015 - 31.12.2015	$(54\,106\,575 \times 312/365) + (54\,203\,938 \times 53/365) = 54\,120\,713$

Ettevõtte omanike puhaskahjum aktsia kohta (eurodes):

2016	$-3\,912\,941/54\,206\,160 = -0,07$
2015	$-1\,934\,468/54\,120\,713 = -0,04$

Vahetusvõlakirjade mõju 2016. ja 2015. aastal on "mitte lahustav" ning sellest tulenevalt ei kaasata neid "lahustatud puhaskahjum aktsia kohta" arvutusse ja lahustatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne tava puhaskahjumiga aktsia kohta.

Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega

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

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

Tehingud seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Olulist mõju omavad omanikud		
Tulu	78	87
Administratiivsed kulud	12	6
Saadud laenud	0	630
Tagastatud laenud	0	6 138
Intressikulu	91	252
Makstud intressid	91	784
Mittekonverteeritavate võlakirjade tagasiost	1 000	0
Vähemusosaluse soetamine	550	361
Maksed vähemusosaluse eest	911	0
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Arvestatud tasud	872	929
Müügitulu	290	0
Administratiivsed kulud	6	6
Muud seotud osapooled		
Laekunud laenu tagasimaksed	0	501

23. novembril 2016 lunastas Ettevõtte 100 „AS Pro Kapital Grupp võlakiri 11.2016“ mittekonverteeritavat võlakirja väljalaskehinnas kokku 1 000 000 eurot.

21. detsembril 2016 sõlmis AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks mahus 343 750 ASi Tallinna Moekombinaat A-aktsiat, mis moodustavad 1,61% kõigist ASi Tallinna Moekombinaat aktsiatest, hinnaga 550 000 eurot.

2016. aasta jooksul tasus AS Pro Kapital Eesti soetatud AS Tallinna Moekombinaat aktsiate eest 550 000 eurot ja 2015. aastal soetatud OÜ Maris Elu osade eest 361 000 eurot.

Nõuded seotud osapooltelt

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Muud seotud osapooled		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltelt (lisa 9)	11	10
Kokku	11	10

Nõuded seotud osapooltelt on äritegevusega seotud nõuded.

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

Võlad seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad		
Lühiajalised võlad seotud osapooltele	0	391
Vähemusosanikud		
Pikaajalised võlad seotud osapooltele	400	362
Kokku	400	753

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

Osalused emaettevõtjas

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtjad	43,42%	44,80%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,02%	0,02%
Juhatus liikmed ja nende sugulased	0,47%	0,34%

Lisa 29. Bilansipäevajärgsed sündmused

12. jaanuaril 2017 sõlmis AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte PK Invest UAB lepingu nelja kortermaja ning maa-aluse parkla ehitamiseks Vilniuse vanalinnas asuvasse Šaltinių Namai elukvartalis. Ehitustööde lepinguline maksumus on 10,8 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on 24 kuud. Eelnimetatud kinnistu on kajastatud kui kinnisvarainvesteering väärtusega 12,89 miljonit eurot seisuga 31. detsember 2016. Lepingu sõlmimise kuupäeval kanti kinnistu üle varudesse (lõpetamata ehitis).

24. jaanuaril 2017 sõlmis AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte AS Pro Kapital Eesti ostulepingu mahus 300 000 A-aktsiat hinnaga 480 000 eurot, mis moodustavad 1,4% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluse omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,3% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest.

3. veebruaril 2017 sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks 45 korteriga korterelamuks. Tööde lepinguline maksumus on ligi 2,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on ligikaudu 1 aasta.

8. märtsil 2017 pikendas Ettevõtte 382 778 konverteeritava võlakirja PKG6 lunastustähtaega 2 aasta võrra ning uus lunastustähtaeg on 8. märts 2019. 186 495 konverteeritavat võlakirja on lunastatud summas 522 186 eurot.

Ettevõtte juhtkond on arutlenud grupi struktuuri optimeerimise üle. Pidades silmas grupi efektiivsust, on juhtkond alustanud läbirääkimisi investoritega Saksa hotellitegevuse müügiks.

Lisa 30. Riskide juhtimine

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

Finantsrisk

Finantsvarad	31.12.2016	31.12.2015
Raha ja pangakontod (lisa 8)	5 383	6 392
Lühiajalised nõuded (lisa 9)	4 475	1 608
Pikaajalised nõuded	42	48
Kokku	9 900	8 048

Finantsvarade hulka kuuluvad raha ja pangakontod ning pika- ja lühiajalised nõuded. Grupil puuduvad lunastustähtajani hoitavad investeeringud, finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande ja müügioteel finantsvarad.

Finantskohustused	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised võlakohustused	8 261	8 004
Ostjate ettemaksed	2 226	1 692
Lühiajalised võlad tarnijatele	8 502	5 103
Maksukohustused	547	264
Lühiajalised eraldised	5	87
Pikaajalised võlakohustused	38 040	27 054
Pikaajalised võlad tarnijatele	804	837
Edasilükkunud tulumaksukohustus	3 360	3 503
Pikaajalised eraldised	365	347
Kokku	62 110	46 891

Kõik Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses".

Intressirisk

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

Majandusaasta lõpus on intressikandvad finantskohustused järgmised:

	31.12.2016	31.12.2015
Fikseeritud intressimääraga kohustused	39 868	27 135
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	3 157	931
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	3 487	6 924

Kuna intressimäärad on olnud stabiilsed ja madalad, siis juhtkond ei eelda baasintressi määra suurt muutust. Eeldatav Euribori tõus 100 baaspunkti võrra ei tooks kaasa muutust kohustuste positsioonis, kuid intressikulud kasvaksid 75 tuhande euro (2015: 79 tuhande euro) võrra ja puhaskasum väheneks 75 tuhande euro (2015: 79 tuhande euro) võrra.

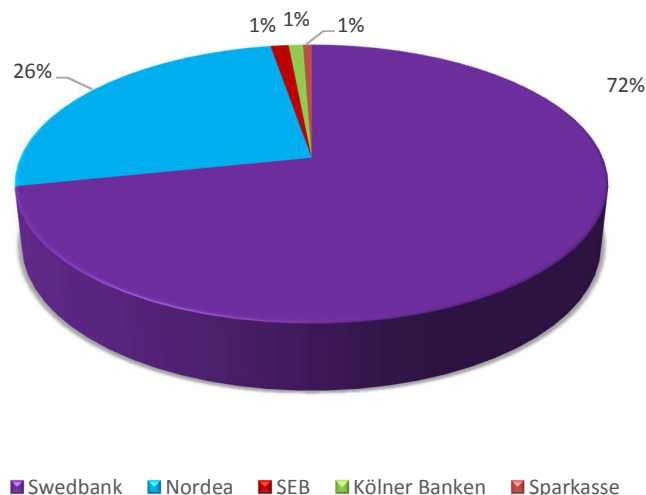
Valuutakursirisk

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

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

Krediidirisk

Grupp hoiab raha järgnevates pankades: Swedbank, Nordea, SEB, LHV, Kölner Banken ja Sparkasse. Raha kontodel 31. detsember 2016 seisuga jaguneb pankades järgnevalt:



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

Üldjuhul on kinnisvara müük finantseeritud ostjate ettemaksetest. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Gruppi kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Teinekord võib juhtuda, et omandiõigus antakse kliendile üle, kuid siis seatakse hüpoteek Grupi ettevõtja kasuks.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp jälgib pidevalt lühiajaliste kohustuste ja käibevarade suhet. Seisuga 31. detsember 2016 on Grupi käibekapital positiivne, käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 1,2 korda (31.12.2015: 1,3 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes (tuhandetes eurodes):

	31.12.2016	Kohustuste tasumine			31.12.2015	Kohustuste tasumine		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud	8 166	3 275	4 891	0	8 363	1 147	7 216	0
Muud laenud	862	0	0	862	857	32	148	678
Konverteeritavad võlakirjad	12 377	5 867	6 510	0	12 516	6 834	5 682	0
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	1 430	62	1 368	0	2 557	1 157	1 400	0
Tagatud võlakirjad	35 728	2 112	33 616	0	18 224	1 072	17 152	0
Võlad tarnijatele	8 024	8 024	0	0	4 176	4 176	0	0
Muud võlad	3 081	2 268	813	0	1 560	1 513	47	0
Kokku	69 668	21 608	47 198	862	48 253	15 931	31 645	678

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Lühiajalised kohustused Grupile (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes (tuhandetes eurodes):

	31.12.2016	Kohustuste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
Pangalaenud	3 275	70	138	3 067
Konverteeritavad võlakirjad	5 867	389	1 614	3 864
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	62	62	0	0
Tagatud võlakirjad	2 112	0	0	2 112
Kokku	11 316	521	1 753	9 043

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud. Konverteeritava võlakirja PKG6 lunastamismaksed ei realiseerunud täies mahus. 8. märtsil 2017 pikendas Ettevõtte 382 778 konverteeritava võlakirja PKG6 lunastustähtaega 2 aasta võrra ning uus lunastustähtaeg on 8. märts 2019. 186 495 konverteeritavat võlakirja on lunastatud summas 522 186 eurot

Õiglane väärtus

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

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

Tegevusrisk

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

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 hiline misega.

Kriisiga võib kaasneda oluline risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises. Muutused finantsturgudel võivad vähendada Grupi ärivõimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevaid finantskohustusi refinantseerida.

Järgmised instrumendid on avatud tururiskile (tuhandetes eurodes) seisuga 31. detsember 2016:

	Jääkmaksumus	Jaotus maksetähtaja järgi		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Kinnisvarainvesteeringud	99 660	0	12 890	86 770
Materiaalne põhivara	18 336	0	0	18 336
Varud (müügiototel varad)	14 144	4 956	9 078	0
Finantsvõlad	46 512	8 261	37 943	308

2016. aastal oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse netomõju -599 tuhat eurot (2015: 3 041 tuhat eurot). Intressikulu finantskohustustelt oli 2 958 tuhat eurot (2015: 2 080 tuhat eurot).

Grupi juhtkonna hinnangul on nad võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutliku arengu.

Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2016	31.12.2015
Omakapitali suhe koguvaradesse	56,39%	64,02%
Kohustuste suhe koguvaradesse	43,61%	35,98%
Pikaajalise võla tase	29,89%	24,36%

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

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

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

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhte: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui 1/2 registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab Grupi Emaettevõtja omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtja konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud soetusmaksumuses leitud tütarettevõtjate raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 32 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtja omakapital 31. detsember 2016 ja 31. detsember 2015 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 31. Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on Ettevõtte otsustanud muuta kohtuvaidluste raporteerimise põhimõtteid.

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Juhatuse hinnangul ei olnud AS-il Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtja kohta

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

Finantsseisundi aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	892	3 153
Lühiajalised nõuded	2 898	2 624
Käibevara kokku	3 790	5 777
Põhivara		
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	28 396	28 396
Pikaajalised nõuded Grupi ettevõtetele	22 148	20 468
Immateriaalne põhivara	1	3
Põhivara kokku	50 545	48 867
VARAD KOKKU	54 335	54 644
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	5 105	7 053
Lühiajalised võlad	23 732	21 826
Maksuvõlad	40	72
Lühiajalised eraldised	720	84
Lühiajalised kohustused kokku	29 597	29 035
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	33 267	19 744
Pikaajalised võlad Grupi ettevõtjatelt	44 589	52 931
Muud pikaajalised võlad	20	12
Pikaajalised kohustused	77 876	72 687
Kohustused kokku	107 473	101 722
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 854	10 841
Ülekurss	1 816	1 669
Kohustuslik reservkapital	1 082	1 082
Jaotamata kasum (kahjum)	-66 890	-60 670
Omakapital kokku	-53 138	-47 078
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	54 335	54 644

Kasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
Äritulu		
Müügitulu	523	385
Brutokasum	523	385
Turustuskulud	-38	-20
Üldhalduskulud	-1 799	-1 735
Muud äritulud	10	1
Muud ärikulud	-5	-26
Ärikahjum	-1 309	-1 395
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	815	712
Intressikulud	-5 181	-4 430
Muud finantstulud ja -kulud	-545	-354
Aruandeperioodi puhaskahjum	-6 220	-5 467

Rahavoogude aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016	2015
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kahjum	-6 220	-5 467
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	2	1
Intressitulud ja –kulud (neto)	4 911	4 072
Mitterahalised tehingud	222	77
Nõuete ja ettemaksete muutus	-1 013	-959
Kohustuste ja ettemaksete muutus	794	56
Põhitegevuse rahavood kokku	-1 304	-2 220
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Antud laenud	-5 976	-1 079
Antud laenude tagasimaksed	5 000	130
Saadud intressid	0	100
Investeeringustegevuse rahavood kokku	-976	-849
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Aktsiakapitali suurendamine	0	20
Ülekursi suurendamine	0	195
Võlakirjad	12 637	7 652
Lunastatud võlakirjad	-1 123	-62
Saadud laenud	1 290	1 582
Laenude tagasimaksed	-9 623	-1 467
Makstud intressid	-3 153	-1 995
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	19	5 925
Rahavood kokku	-2 261	2 856
Raha aruandeperioodi alguses	3 153	297
Raha aruandeperioodi lõpus	892	3 153

Omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum/ kahjum	Aruande- perioodi kasum/ kahjum	Kokku
Saldo 1. jaanuar 2015	10 821	1 474	1 064	-50 098	-5 087	-41 826
Kohustusliku reservi moodustamine	0	0	18	-18	0	0
Aktsiakapitali suurendamine	20	195	0	0	0	215
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-5 087	5 087	0
Aruandeperioodi puhastulem	0	0	0	0	- 5 467	-5 467
Saldo 31. detsember 2015	10 841	1 669	1 082	-55 203	-5 467	-47 078
Tütarettevõtjate aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-28 396
Tütarettevõtjate aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	158 906
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2015	X	X	X	X	X	83 432
Aktsiakapitali suurendamine	13	147	0	0	0	160
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-5 467	5 467	0
Aruandeperioodi puhastulem	0	0	0	0	- 6 220	-6 220
Saldo 31. detsember 2016	10 854	1 816	1 082	-60 670	-6 220	-53 138
Tütarettevõtjate aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-28 396
Tütarettevõtjate aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	161 323
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2016	X	X	X	X	X	79 790

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2016 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2016. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Paolo Michelozzi Juhatuse esimees

20. aprill 2017

Allan Remmelkoor Juhatuse liige

20. aprill 2017

Edoardo Preatoni Juhatuse liige

20. aprill 2017

Nõukogu on juhatus poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Emanuele Bozzone Nõukogu esimees

20. aprill 2017

Pertti Huuskonen Nõukogu liige

20. aprill 2017

Petri Olkinuora Nõukogu liige

20. aprill 2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 35 - 88, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatul kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	
Seisuga 31. detsember 2016 on kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 99 660 tuhat eurot ja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus, mis on kajastatud aruandeperioodi puhaskahjumis, on 599 tuhat eurot kahjumit. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on vaja juhtkonna märkimisväärselt hinnangut.	Auditi protseduuride käigus me:
Kontserni kinnisvarainvesteeringud koosnevad erinevatest vara liikidest, millest kõige olulisemad on pooleliolevad ehitused ja arenduspotentsiaaliga kinnistud. Kontsern kasutab sõltumatut hindajat määramaks kindlaks kõikides nendes kategooriates esitatud kinnistute õiglast väärtust.	- hindasime juhtkonna poolt valitud sõltumatu hindaja kompetentsi, võimekust ja objektiivsust; - arutasime juhtkonnaga sõltumatu hindaja töö ulatust ning vaatasime üle töövõtu tingimused tegemaks kindlaks, et puuduvad asjaolud, mis mõjutaksid hindaja objektiivsust ning piiraksid tema töövõtu ulatust; - hindasime enda kinnisvara ekspertide abil juhtkonna hinnanguid ja eriti sõltumatu hindamise tulemust; - hindasime kasutatud mudelit; ja - hindasime märkimisväärsed eeldusi, sh diskontomäärasid, seotud tulusid ja ehituskulusid ning arendusplaanide ajastust.

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

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

© 2017 Deloitte Eesti

Peamine auditi asjaolu	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	
Sisendid ja eeldused, mis on seotud kõige märkimisväärsimate hinnangutega on välja toodud lisas 12, sh ajastus ja potentsiaalsete arenduste väljaminekud, tulevased rendi- ja müügihinnad, müügitulu ajastus ja samuti juhtkonna võimekus realiseerida need eeldused kontserni tegevuses. Tulenevalt olulisusest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande saldodele tervikuna koosmõjus õiglase väärtuse määramisega seotud hinnangutega on kinnisvarainvesteeringute hindamine peamine auditi asjaolu.	Meie võrdlesime kasutatud eelduseid turuinfo ja ajaloolise finantsinformatsiooniga. Me viisime läbi tundlikkuse analüüsi märkimisväärsete eelduste suhtes hindamaks nende mõju õiglasele väärtusele ja ettevõtte avalikustatud asjaolude tundlikkuse asjakohasust. Lisaks testisime valikuliselt kasutat sisendeid, millega põhjendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamist, et hinnata nende täpsust, usaldusväärsust ja täielikkust. Me hindasime ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud oluliste kinnisvarainvesteeringutesse puutuvate juhtkonna eelduste asjakohasust.

Muu informatsioon

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

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

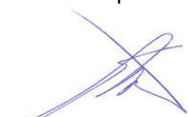
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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.

Me esitame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ja seotud kaitsemehhanismide kohta, kui see on rakendatav.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmisel erandlikel juhtudel otsustame, et asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes infot esitada, sest põhjendatult võib eeldada, et selle kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles sellise info esitamise kasu avalikes huvides.

20. aprill 2017



Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta puhaskahjum 3 913 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	523155	100.00%	Jah

Sidevahendid

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