

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Pro Kapital Eesti

registrikood: 10672309

tänavatalu nimi, Sõjakooli tn 11
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 7 Kasutusrent	16
Lisa 8 Laenukohustised	17
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Aktsiakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	19
Lisa 12 Muud äritulud	19
Lisa 13 Turustuskulud	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	20
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Intressitulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

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

Seisuga 31. detsember 2018 kuulusid AS Pro Kapital Eesti kontserni järgmised tütaretevõtted:

- Ilmarise Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS (100%);
- Pro Halduse AS (100%);
- Tallinna Moekombinaat AS (93%);
- Kalaranna Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS tütaretevõtte Marsi Elu OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS tüharetevõtte Dunte Arendus OÜ (100%);

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad näitajad:

- aruandeaasta müügitulu oli 738 tuhat eurot (2017: 809 tuhat eurot), millest moodustas kinnisvara renditulu 0,19% (2017: 32,75%), tulu muudest teenustest 99,81% (2017: 67,25%). Renditulu vähenes seoses äripindade võõrandamisega.
- ärikasum 1 434 tuhat eurot (2017: ärikahjum 3 229 tuhat eurot).
- kasumi (kahjumi) tüharetevõtjatelt moodustas kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum osalustest tüharetevõtetes 20 004 tuhat eurot (2017: kasum 29 tuhat eurot), intressitulud 3 263 tuhat eurot (2017: 2 889 tuhat eurot) ja intressikulud 244 tuhat eurot (2017: 201 tuhat eurot).
- puhaskasum 24 456 tuhat eurot (2017: 5 893 tuhat eurot).
- bilansimaht seisuga 31. detsember 2018 oli 178 716 tuhat eurot (31. detsember 2017: 146 569 tuhat eurot).
- omakapital seisuga 31. detsember 2018 moodustas 166 811 tuhat eurot (31. detsember 2017: 142 355 tuhat eurot).
- omakapital moodustas bilansimahust 93,3% (31. detsember 2017: 97,1%)
- finantssuhtarvud:
 - omakapitali tootlus 31. detsember 2018: 15,8% (31. detsember 2017: 4,2%)
 - varade tootlus 31. detsember 2018: 15,0% (31. detsember 2017: 4,07%)
 - lühiajaliste kohustuste kattekordaja 31. detsember 2018: 228,0 (31. detsember 2017: 290,08);
 - maksevõime kordaja 31. detsember 2018: 228,0 (31. detsember 2017: 290,08).

Kasutatud valemite kirjeldus:

omakapitali tootlus = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine omakapital

varade tootlus = aruandeaasta puhaskasum/ keskmine varade maht

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

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

Olulisemad sündmused möödunud aruandeaastal:

- Valmis tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat arendusprojekt. 9. novembril 2018 avati kaubandus- ning meelelahutuskuskeskus T1 Mall of Tallinn, renditava kogupinnaga 55 000 m². Tegemist on ühe Baltimaade suurima äri- ja meelelahutuskuskeskusega, mille neljal korrusel on üle 200 poe ning restorani.

- Kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS sõlmisid 10.09.2018 lepingu Tallinnas, Kristiine City arenduspiirkonnas, Sammu tänavale, 3 kortermaja ning poolmaa-aluse parkla ehitamiseks (edaspidi **Kristina Majad**). Kristiine City südamesse rajatavate Kristina Majade ehitus toimub kolmes etapis. Esimeses etapis rajati 3 kortermaja kokku 93 korteriga, teises etapis on 4 kortermaja 124 korteriga, millest valmis on 2 ja ehitamisel 2 kortermaja. Kolmandas ning Kristina Majade kinnistu viimases ehitusetapis ehitatakse Sammu tänavale 92 korteriga 3 korterimaja, mille planeeritud valmimine on 2019. aasta lõpus ning mille ehitusmaksumus on ca 8 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Nordecon AS alustas ehitustöödega vahetult ehituslepingu sõlmimise järgselt.

- AS Pro Kapital Eesti asutas Tallinnas asuva Kalaranna kinnistu arendamiseks uue tütarettevõtte OÜ Kalaranna Kvartal. Uue tütarettevõtte tegevusalaks ja kavandatavaks majandustegevuseks on kinnisvaraarendus. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas vanalinna vahetus läheduses asuva Kalaranna Kvartali varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.

- Ettevõtte tütarettevõtte, AS Tondi Kvartal, asutas Tallinnas asuva Dunte projekti arendamiseks uue tütarettevõtte, OÜ Dunte Arendus. Uue tütarettevõtte tegevusalaks ja kavandatavaks majandustegevuseks on kinnisvaraarendus. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas, Tondil, Kristiine City vahetus läheduses asuva Dunte projekti varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.

Riskid:

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

Tegevusrisk

Käesoleval kümnendil on Eesti kinnisvaraturg järjepidevalt kasvanud. 2018. aasta lõpus on kinnisvaraturul toimunud kerge jahanemine, kuid turg on jätkuvalt aktiivne, mida kinnitavad ka 2019. aasta esimesed kuud.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaraalaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid.

Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikku turu kõikumist. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Ettevõtte kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja suurus võimaldab aegsasti reageerida turu vajadustele.

Likviidsusrisk

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

Finantseerimisrisk

Hetkel on suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused. Ettevõtte näeb potentsiaalset riskikinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

Finantseerimisrisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida tasakaalustatud ning jätkusuutlik finantseerimise tagamine nii arvelduskrediitide, pangalaenude, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Ervin Nurmela

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 144	2 764 615	
Nõuded ja ettemaksed	34 989 021	25 988 608	2
Kokku käibevarad	34 994 165	28 753 223	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	64 337 289	44 331 215	4
Nõuded ja ettemaksed	76 949 327	58 043 909	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 400 000	15 400 000	5
Materiaalsed põhivarad	35 075	41 071	6
Kokku põhivarad	143 721 691	117 816 195	
Kokku varad	178 715 856	146 569 418	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	153 484	99 120	9
Kokku lühiajalised kohustised	153 484	99 120	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 751 440	4 060 940	8
Eraldised	0	54 392	
Kokku pikaajalised kohustised	11 751 440	4 115 332	
Kokku kohustised	11 904 924	4 214 452	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	16 880 400	16 880 400	10
Kohustuslik reservkapital	1 688 040	1 688 040	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 786 526	117 893 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 455 966	5 892 737	
Kokku omakapital	166 810 932	142 354 966	
Kokku kohustised ja omakapital	178 715 856	146 569 418	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	737 562	809 396	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-63 748	
Brutokasum (-kahjum)	737 562	745 648	
Turustuskulud	-220 474	-138 389	13
Üldhalduskulud	-915 222	-836 162	14
Muud äritulud	1 831 645	3 702 394	12
Muud ärikulud	0	-244 457	
Ärikasum (kahjum)	1 433 511	3 229 034	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	20 003 574	28 025	4
Intressitulud	3 263 267	2 889 036	16
Intressikulud	-244 386	-249 603	17
Muud finantstulud ja -kulud	0	-3 755	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 455 966	5 892 737	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 455 966	5 892 737	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused ning välja arvatud õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringud.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud peamistest arvestuspõhimõtetest on esitatud alljärgnevalt.

Finantsvarad

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

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Tegingupäev on päev, mil Ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul on müüja andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

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

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

Raha

Bilansikirjel "Raha" kajastatakse kassa ja arvelduskonto jääki.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Investeeringute soetamist tütarettevõtjatesse kajastatakse ostumeetodil, mille puhul kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksuses. Edaspidi kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjates kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt korrigeeritakse alginvesteeringut tütarettevõtjast saadud kasumi või kahjumi osaga ja laekunud dividendidega. Juhul kui Ettevõtte osalus tütarettevõtjate kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, kajastatakse kogu kahjum kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumi koosseisus (sarnaselt konsolideeritud aruannete koostamise põhimõtetele) Ettevõtte kasumiaruandes ja vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust kogu kahjumi summas. Ema- ja tütarettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse proportsionaalselt emaettevõtja osalusega tütarettevõtjate aktsia- või osakapitalis. Elimineerimist ei rakendata juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära. Nõuetelt arvestatud intressitulust kajastatakse kasumiaruandes real "Intressitulud". Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksimumes, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nüüdisväärtuse ja nimiväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna real "Intressitulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

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 algab arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu. Ettevõtte käsitleb arendusfaasi algusena hetke kui toimub üks või enam järgmistest sündmustest: broneerimislepingute sõlmimine klientidega, ehitusloa taotlemine kohalikul omavalitsuselt, arenduslaenu laenulepingu sõlmimine ja ehituslepingu sõlmimine.

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksimumes, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest 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“. Õiglasest väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvara-investeering 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 jääk-maksimumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksimumes, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalselt põhivara bilansis soetusmaksimumes, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse varade bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud materiaalse põhivaraga seotud kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksimumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes.

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

Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus vara väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes müüdü toodangu kulu ja/või üldhalduskulude vähendamisenä. Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	2,5 kuni 3,5 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	2,5 kuni 5 aastat

Rendid

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kasutus- või kapitalirendiks.

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

Ettevõtte rendileandjana

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

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

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

Ettevõtte rentnikuna

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

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

Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

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

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

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

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

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustuse nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

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

Saadud laenud.

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

Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustisi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest.

Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulud

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

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

Tulu kinnisvara müügist

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

Tulu muude teenuste müügist

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

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

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

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuste tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamise järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodi(de)l, mil tekivad nendega seotud tulud.

Maksustamine

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

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

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 177	1 177	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 177	1 177	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	438 554	438 554	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 842	7 842	0	0	3
Muud nõuded	111 488 588	34 539 261	28 020 031	48 929 296	
Laenunõuded	82 219 731	5 300 000	27 990 435	48 929 296	
Intressinõuded	29 268 857	29 239 261	29 596	0	
Ettemaksed	2 187	2 187	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 938 348	34 989 021	28 020 031	48 929 296	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	71	71	0	0	
Muud nõuded	84 031 115	25 987 206	13 199 613	44 844 296	
Laenunõuded	58 025 416	0	13 181 120	44 844 296	
Intressinõuded	26 005 699	25 987 206	18 493	0	
Ettemaksed	1 331	1 331	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	84 032 517	25 988 608	13 199 613	44 844 296	

Laenunõude alusvaluuta on euro. Laenunõue summas 17 783 935 eurot on pikaajaline laen, lõpptähtajaga 12 kuu jooksul laenuandja poolt nõude esitamisest. Laenunõue summas 219 000 eurot ja intressinõue summas 29 596 eurot on lõpptähtajaga 31.12.2021. Laenunõue summas 48 929 296 eurot on lõpptähtajaga 31.12.2026. Laenunõue summas 15 287 500 eurot on osaliselt ümberklassifitseeritud lühiajaliseks. Lühiajaline osa on summas 5 300 000 eurot. Summas 9 987 500 eurot on pikaajaline laen, lõpptähtajaga 12 kuu jooksul laenuandja poolt nõude esitamisest.

Nõue on tagatud laenusajaale kuuluva ja tulevikus omandatatava varaga.

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

Lisainfo lisas 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	73 949	0	35 086
Üksikisiku tulumaks	0	6 864	0	5 283
Erisoodustuse tulumaks	0	995	0	71
Sotsiaalmaks	0	13 684	0	9 793
Kohustuslik kogumispension	0	663	0	546
Töötuskindlustusmaksed	0	805	0	634
Ettemaksukonto jääk	7 842		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 842	96 960	0	51 413

Vaata lisa 2 ja 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10113604	Ilmarise Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10284292	Tondi Kvartal AS	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10236910	Pro Halduse OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
11474184	Tallinna Moekombinaat AS	Eesti	kinnisvara rent ja haldus	93	93
14527018	Kalaranna Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Ilmarise Kvartal OÜ	3 136 000		117 181	3 253 181
Tondi Kvartal AS	21 518 351		4 212 311	25 730 662
Pro Halduse OÜ	645 696		-52 387	593 309
Tallinna Moekombinaat AS	19 031 168		15 728 969	34 760 137
Kalaranna Kvartal OÜ	0	2 500	-2 500	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	44 331 215	2 500	20 003 574	64 337 289

Aruandeaastal Ettevõtte osalus tütarettevõtjasse Tallinna Moekombinaat AS ei muutunud. 2017 aastal suurenes 1,4%.

27.06.2018 allkirjastas Pro Kapital Eesti AS nõukogu osaühingu asutamisosuse, mille alusel registreeriti 17.07.2018 äriregistris tütarettevõtte Kalaranna Kvartal OÜ. AS Pro Kapital Eesti asutas uue tütarettevõtte Tallinnas Kalaranna kinnistu arendamiseks. Kalaranna

Kvartal OÜ tegevusalaks ja kavandatavaks majandustegevuseks on kinnisvaraarendus.

Tütarettevõtjal Tondi Kvartal OÜ on omakorda uus 100% tütarettevõtte Dunte Arendus OÜ, mille väärtus on võetud arvesse Tondi Kvartali kapitaliosaluse meetodil leitud väärtuse hulgas. 27.06.2018 allkirjastas AS Tondi Kvartal nõukogu osaühingu asutamisotsuse, mille alusel registreeriti 28.06.2018 äriregistris AS Tondi Kvartal tütarettevõtte Dunte Arendus OÜ.

2018 aastal tütarettevõtjas Pro Halduse OÜ vähendati haldusteenuste äritegevust. Pro Halduse OÜ keskendub haldusteenuste osutamisele ainult viimastel aastatel Pro Kapitali poolt arendatud ja edaspidi arendatavatel kinnistutel. Lepingud ülejäänud kinnistutel lõpetati.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	96 104	4 909 105	5 005 209
Akumuleeritud kulum	0	-1 820 547	-1 820 547
Jääkmaksumus	96 104	3 088 558	3 184 662
Müügid	-96 104	-3 040 602	-3 136 706
Amortisatsioonikulu	0	-47 956	-47 956
31.12.2017			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	14 910 000
Ostud ja parendused	304 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	185 600
31.12.2017	15 400 000
Ostud ja parendused	428 370
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 831 630
Ümberliigitamised	-15 260 000
31.12.2018	2 400 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 400	263 881
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 117	15 793
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	6 650 964

Varasematel perioodidel on soetusmaksumuses kajastatud äripinnad, mis võõrandati 2017. aastal. Seoses sellega on 2018.aasta renditulu vähenenud.

Õiglasest väärtuses on kajastatud Ülemiste 5 kinnistu.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Hindaja on rakendanud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2018 aastal otsustas juhtkond Kalaranna kinnistul kinnisvaraarendusega tegelema hakata, mistõttu Kalaranna tänava kinnistu klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringust varudesse, eelnevalt võttes arvesse õiglase väärtuse muutust 2 300 tuhande euro võrra. 31.12.2017 oli kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses summas 12 960 tuhat eurot, peale ümberhindlust 15 260 tuhat eurot. Kinnistu arendamiseks loodi uus tütarettevõtte Kalaranna Kvartal OÜ, kellele Kalaranna tänava kinnistu müüdi.

Ülemiste 5 kinnistu asub Peterburi tee 2 kinnistu kõrval, ning see on kavandatud osaliselt kaubanduskeskuse ehituse laiendamiseks. 31.12.2018 ümberhindlus vähendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust 40 tuhande euro võrra. 31.12.2017 oli kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses summas 2 440 tuhat eurot, peale ümberhindlust 2 400 tuhat eurot.

Vaata lisa 7,11 ja 12.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	37 332	37 332	100 581	137 913
Akumuleeritud kulum	-25 395	-25 395	-70 305	-95 700
Jääkmaksumus	11 937	11 937	30 276	42 213
Ostud ja parendused	10 114	10 114	2 545	12 659
Amortisatsioonikulu	-7 213	-7 213	-6 588	-13 801
31.12.2017				
Soetusmaksumus	47 446	47 446	93 266	140 712
Akumuleeritud kulum	-32 608	-32 608	-67 033	-99 641
Jääkmaksumus	14 838	14 838	26 233	41 071
Ostud ja parendused	9 538	9 538	0	9 538
Amortisatsioonikulu	-8 495	-8 495	-6 929	-15 424
Müügid	-110	-110	0	-110
31.12.2018				
Soetusmaksumus	55 556	55 556	92 273	147 829
Akumuleeritud kulum	-39 785	-39 785	-72 969	-112 754
Jääkmaksumus	15 771	15 771	19 304	35 075

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	125	0
Arvutid ja arvutisüsteemid	125	0
Muud materiaalsed põhivarad	0	317
Kokku	125	317

Vaata lisa 14.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 400	263 881	5,11

2018.aasta keskel kinnisvara võõrandati, leping läks üle ostjale.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017	Lisa nr
Kasutusrendikulu	64 800	64 800	14
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
12 kuu jooksul	64 800	64 800	
1-5 aasta jooksul	129 600	194 400	

20.04.2016 sõlmis AS Pro Kapital Eesti äriruumi üürilepingu AS Tondi Kvartaliga kontorihoone rentimiseks aadressil Tondi 53/Sõjakooli 11. Üürileping kehtib kuni 31.12.2021. Kontorihoone kasutusrendikulu oli 2018.aastal 64 800 eurot (2017: 64 800 eurot).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
seotud osapooled	11 751 440	0	11 751 440	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Pikaajalised laenud kokku	11 751 440		11 751 440			
Laenukohustised kokku	11 751 440		11 751 440			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
seotud osapooled	4 060 940	0	4 060 940	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Pikaajalised laenud kokku	4 060 940		4 060 940			
Laenukohustised kokku	4 060 940		4 060 940			

Laenu tagatiseks on Ettevõtte kogu olemasolev ja tulevikus tekkiv vara.

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

Vaata lisa 17.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 541	21 541	
Võlad töövõtjatele	26 261	26 261	
Maksuvõlad	96 960	96 960	3
Muud võlad	7 867	7 867	
Intressivõlad	2 367	2 367	
Muud viitvõlad	5 500	5 500	
Võlad seotud osapooltele	855	855	17
Kokku võlad ja ettemaksed	153 484	153 484	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 477	21 477	
Võlad töövõtjatele	25 225	25 225	
Maksuvõlad	51 413	51 413	3
Võlad seotud osapooltele	1 005	1 005	17
Kokku võlad ja ettemaksed	99 120	99 120	

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	16 880 400	16 880 400
Aktsiate arv (tk)	28 134 000	28 134 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2018 moodustas 148 242 492 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendina, on 29 648 498 eurot. Seega aruandepäeva seisuga oleks omanikele väljamakstav netodividendide summa 118 593 994 eurot. Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2018.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	737 562	809 396	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	737 562	809 396	
Kokku müügitulu	737 562	809 396	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	1 400	263 881	5,7
Muud teenused	736 162	545 515	
Kokku müügitulu	737 562	809 396	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	3 514 257	
Kasum materiaalse põhivarade müügist	15	317	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 831 630	185 600	5
Muud	0	2 220	
Kokku muud äritulud	1 831 645	3 702 394	

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Uurimis- ja arengukulud	3 150	0	
Lähetuskulud	927	1 942	
Koolituskulud	199	1 586	
Tööjõukulud	199 386	121 147	15
Reklaamikulu	15 090	13 377	
Muud	1 722	337	
Kokku turustuskulud	220 474	138 389	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Üür ja rent	64 800	64 800	7,17
Energia	5 725	3 290	
Elektrienergia	3 098	2 765	
Soojusenergia	2 627	525	
Mitmesugused bürookulud	57 304	52 088	
Uurimis- ja arengukulud	0	13 902	
Lähetuskulud	1 325	0	
Koolituskulud	752	634	
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 701	0	
Tööjõukulud	252 318	236 404	15
Amortisatsioonikulu	15 424	13 801	6
Muud	380 748	319 118	
Maamaks	132 125	132 125	
Kokku üldhalduskulud	915 222	836 162	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	334 975	258 730	
Sotsiaalmaksud	113 057	87 218	
Muud	3 672	11 603	
Kokku tööjõukulud	451 704	357 551	13,14
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	12	10	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	13	11	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	109	154	
Intressitulu laenudelt	3 263 158	2 888 882	17
Kokku intressitulud	3 263 267	2 889 036	

Intressitulu laenudelt moodustas emattevõttele ja tütarettevõtjatele antud laenudelt arvestatud intress.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	77 249 160	0	70 831 502	0
Tütarettevõtjad	34 677 982	11 754 662	13 199 684	4 061 945

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Pro Kapital Grupp AS	4 152 000	67 000	0	0	eur	31.12.2026
Tütarettevõtjad						
Tallinna Moekombinaat AS	4 821 816	0	0	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Tondi Kvartal AS	0	0	7 400 500	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Ilmarise Kvartal OÜ	0	0	290 000	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Kalaranna Kvartal OÜ	15 287 500	0	0	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Pro Kapital Grupp AS	671 900	416 600	0	0	eur	31.12.2026
Tütarettevõtjad						
Tallinna Moekombinaat AS	2 697 900	0	0	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Tondi Kvartal AS	1 000	978 000	0	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Ilmarise Kvartal OÜ	0	0	115 000	0	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest
Tondi Kvartal AS	219 000	219 000	0	0	eur	31.12.2021
Tondi Kvartal AS	0	0	1 171 000	255 000	eur	12 kuu jooksul nõude saamisest

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	338 214	0	283 206	0
Tütarettevõtjad	64 800	731 295	68 164	788 748
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 559	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	76 243	81 022

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

2018.aastal on antud laene seotud osapooltele summas 24 261 316 eurot. Antud laenude tagasimakseid 67 000 eurot.

Seisuga 31. detsember 2018 sisaldavad kohustised tütarettevõtjatele laenukohustist summas 11 751 440 eurot (31. detsember 2017: 4 060 940 eurot), intressikohustist summas 2 367 eurot (31.detsember 2017: 0 eurot ja muid kohustisi summas 855 eurot (31. detsember 2017: 1 005 eurot).

2018. aastal moodustas intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt 3 263 158 eurot (2017: 2 888 882 eurot).

2018. aastal moodustas intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt 244 386 eurot (2017: 201 336 eurot). Intresse tasuti seotud osapooltele summas 242 019 eurot.

Vaata lisa 16.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2019

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	09.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Eesti aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 - 22 esitatud AS Pro Kapital Eesti (Ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, mille kohaselt sõltub ettevõtte kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus märkimisväärselt hindamisel kasutatud eeldustest ja juhatuse suutlikkusest need eeldused ettevõtte äritegevuses rakendada. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust. Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. 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 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtluse ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

10. mai 2019

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

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	10.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 786 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 455 966
Kokku	148 242 492
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	148 242 492
Kokku	148 242 492

Ainuaktsionäri 14.05.2019 otsusega suunata 2018.a majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	123 786 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 455 966
Kokku	148 242 492
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	148 242 492
Kokku	148 242 492

Ainuaktsionäri 14.05.2019 otsusega suunata 2018.a majandusaasta kasum eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	736162	99.81%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1400	0.19%	Ei

Sidevahendid

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