

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2021

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2021
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2021
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Ettevõtlusvorm	Aktsiaselts
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Estonia
Telefon	+372 614 4920
E-post	prokapital@prokapital.ee
Kodulehekülg	www.prokapital.com
Põhitegevusalad	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellide opereerimine
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS

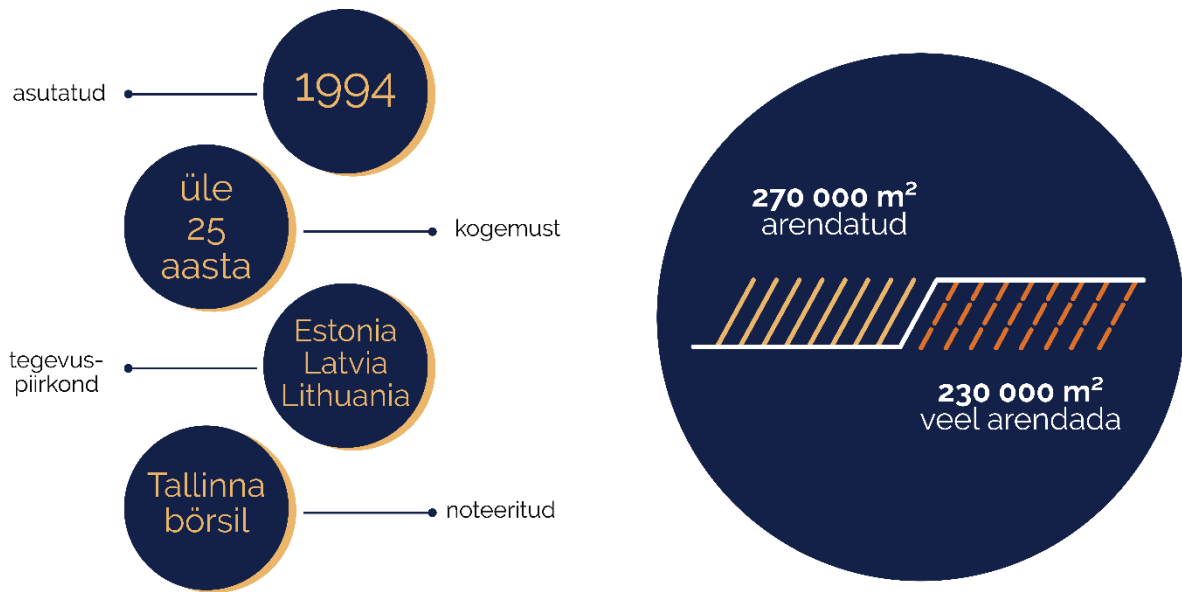


Sisukord

Ettevõttest	4
Meie visioon ja missioon	6
Meie väärtused	6
2021. aasta kokkuvõte	7
Olulisemad finantsnäitajad	7
Peamised sündmused 2021. aastal	10
Juhatuse esimehe pöördumine	11
Tegevusaruanne	13
Juhtimine	13
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas	14
Vastutustundlik kinnisvaraarendus	16
Meeskond	20
Kliendikogemus	22
Ühiskondlik panus	24
Riskide juhtimine	24
Strateegia ja eesmärgid 2022. aastaks	27
Arendusprojektid	28
Segmendid	32
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	37
Aktsiad ja aktsionärid	37
Kontserni struktuur	42
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	43
Tasustamise aruanne	69
Juhatuse deklaratsioon	71
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	72
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	72
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne	73
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	74
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	75
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	76
Lisa 1. Üldine informatsioon	76
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine	77
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted	80
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused	102
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted	105
Lisa 6. Segmendiaruandlus	106

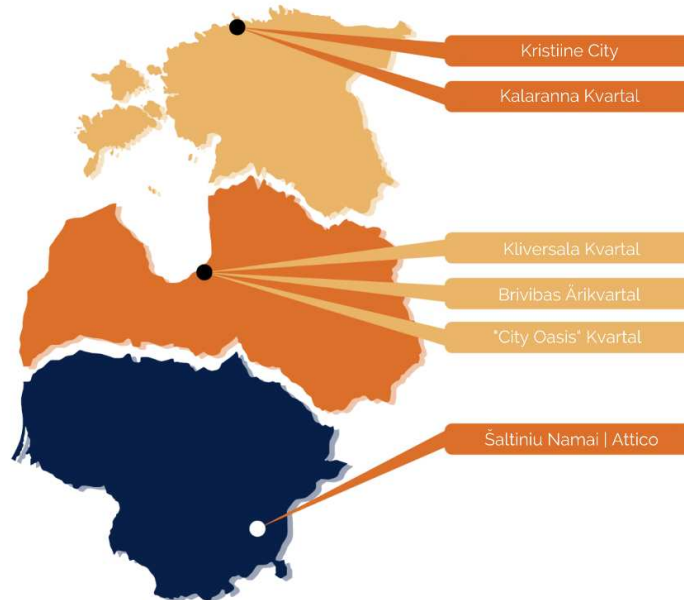
Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes	107
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid	108
Lisa 9. Lühiajalised nõuded	108
Lisa 10. Varud	108
Lisa 11. Pikaajalised nõuded	109
Lisa 12. Materiaalne põhivara	109
Lisa 13. Kinnisvarainvesteeringud	112
Lisa 14. Lühiajalised laenukohustused	117
Lisa 15. Lühiajalised võlad	117
Lisa 16. Lühiajalised eraldised	118
Lisa 17. Pikaajalised laenukohustused	118
Lisa 18. Ostjate ettemaksed	119
Lisa 19. Laenud ja arvelduskrediidid	119
Lisa 20. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad	120
Lisa 21. Tagatised ja panditud varad	123
Lisa 22. Pikaajalised kohustused	124
Lisa 23. Aktsiakapital ja reservid	124
Lisa 24. Mittekontrolliv osalus	125
Lisa 25. Müügitulu	126
Lisa 26. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	127
Lisa 27. Turustus- ja üldhalduskulud	127
Lisa 28. Muud äritulud ja -kulud	128
Lisa 29. Finantstulud ja -kulud	128
Lisa 30. Tulumaks	129
Lisa 31. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta	131
Lisa 32. Tehingud seotud osapooltega	132
Lisa 33. Riskide juhtimine	133
Lisa 34. Kohtuvaidlused	138
Lisa 35. Tegevuse jätkuvus	139
Lisa 36. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	140
Lisa 37. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	143
Lisa 38. Bilansipäeva järgsed sündmused	147
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2021 konsolideeritud majandusaasta aruandele	149
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	151
Kasumi jaotamise ettepanek	152

Ettevõtte



AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõtte“) on Baltikumi üks vanimaid kinnisvaraarenduse ettevõtteid. Arendades mahukaid elamu- ning äripiirkondasid, mõjutame oluliselt linnapildi kujunemist, kohalike kogukondade arengut ja heaolu ning ümbritsevat looduskeskonda. Strateegiliselt jätkusuutlik ning ettevaatav juhtimisviis seab kogu äritegevuse keskmesse kvaliteedi ning vastutuse. Seetõttu oleme kõigi arendustega algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame tagada erakordsete elukeskkondade loomist, kus inimesed end hästi tunnevad.

Oleme Baltikumi kinnisvaraarendusettevõtte, kes arendab, haldab või projekteerib samaaegselt 6 pikaajalist ning suuremahulist projekti parimates asukohtades Tallinnas, Riias ja Vilniuses.



Tallinna projektid:

- Kristiine City elupiirkonda arendatakse järkjärgult ja selle valmimine tõstab oluliselt kogu piirkonna väärtust.
- Kalaranna elamu- ja äripindade arendus, mille asukoht vanalinna ning mere piiril teeb piirkonnast tõeliselt unikaalse ning eksklusiivse keskkonna. Tühermaana seisnud Kalaranna mereäärsest alast saab urbanistlik, avatud ala nii linnarahvale kui linna külalistele.

Riia projektid:

- Kliversala kvartal asub Riia südames, Daugava jõe kaldal, jalutuskäigu kaugusel vanalinnast. Valminud on elukinnisvara esimene luksuslik elamu River Breeze Residence, mis on tänaseks pälvinud mitmekülgset tunnustust nii omanäolise arhitektuuri kui esmaklassilise ehituskvaliteedi eest. Projekt on arendamisel mitmes etapis ning ettevalmistamisel on järgmise etapi – Blue Marine alustamine.
- Projekteerimisfaasis on Brivibase tänava äripiirkond (Brivibase Ärikvartal) ning Tallinase tänava elukvartal (City Oasis). Mõlemad arendused annavad ajaloolistele piirkondadele omanäolise ilme ja atmosfääri, luues täiesti uut kasutajakultuuri ja väärtust ka ümberkaudsetele aladele.

Vilniuses asub meie arendatav unikaalne elumupiirkond ajaloolise vanalinna piiril. Varasemalt inimeste teadvuses olnud tehasepiirkonnast on saanud kõrgelt väärtustatud eluala, mille esimene arendusjärg Šaltinių Namai ning teine etapp, Šaltinių Namai | Attico, on valminud. Viimane etapp koosneb linnavilladest ning äripindadest. Tegemist on Vilniuse ühe hinnatuima elukeskkonnaga.

Lisaks arendus- ja haldustegevusele Baltikumis, omame ja opereerime hotelli Saksamaa väikeses kuurortlinnas Bad Kreuznach, mis asub Frankfurdi lähipiirkonnas.



AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja ettevõtte aktsiad on kaubeldavad Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) kauplemisseskkonnas Quotation Board alates 13. märtsist 2014. Alates 19. novembrist 2018 on ettevõtte aktsiad noteeritud **Nasdaq Tallinn börsi** põhinimekirjas.

Meie visioon ja missioon

Visioon

Pro Kapital arendab laitmatu ehituskvaliteediga ajatult omanäolisi hooneid, mis ennetavad inimeste vajadusi ning ootusi.

Missioon

Usume, et kinnisvara tõeline väärtus peitub nendes kogemustes ja heaolus, mida see inimeste ellu toob. Ehitame paremaid elukeskkondi, milles inimesed end hästi tunnevad.

Meie väärtused



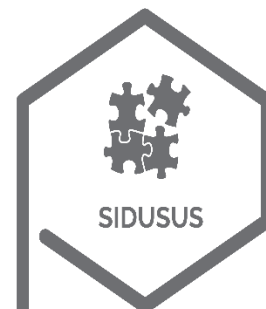
Teadlikud tarbijad ootavad esmaklassilist kvaliteeti parimates asukohtades. Just seda me neile pakume - iga tahk meie arendustest on pisimagi detailini läbi mõeldud.



Tugev kliendisuhe on meie jaoks teenuse lahutamatu osa. Arendustegevuse kvaliteedimärk algab esimesest kokkupuutest kliendiga. Anname endast parima, et kliendid saaksid olla kindlad, millesse nad investeerivad.



Arendame inimesele. Inimestel on ootused, vajadused, unistused. Keskond, kus inimesed elavad ning aega veedavad, peab pakkuma rõõmu, elamusi ning rahulolu. Teeme endast parima, et inimesed tunneksid end hästi ning neil oleks mugav ja meeldiv ümbruskond.



Üha kasvava linnastumisega ootavad inimesed sidusust ning mugavust. Inimeste aeg, vajadused ja ootused on meie projektide keskmes. Just seetõttu peame oluliseks luua võimalusi inimestevaheliseks suhtluseks, heaoluks ja ühendusteks teenustega, mis vaatavad kaugemale hästitoimivast infrastruktuurist.

2021. aasta kokkuvõte

Olulisemad finantsnäitajad

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2021	2020
Müügitulu	43 095	13 637
Brutokasum	10 576	4 213
EBITDA	39 804	2 449
Kasum/ kahjum põhitegevusest	39 820	2 491
EBT	33 862	-2 925
Puhaskasum/ -kahjum jätkuvatest tegevusvaldkonnadest	33 872	-3 279
Puhaskasum/ -kahjum aktsionäridele	29 757	-55 678
Brutorentaablus	24,5%	30,9%
EBITDA	92,4%	18,0%
Ärentaablus	92,4%	18,3%
EBT	78,6%	-21,4%
Puhasrentaablus	78,6%	-24,0%
Puhasrentaablus aktsionäridele	69,0%	-408,3%
Kasum/ kahjum aktsia kohta (EPS)	0,52	-0,06
Aksia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	1,44	0,70
P/E suhe	2,74	-12,1

2021. aastal oli kontserni käive 43,1 miljonit eurot, mis kasvas 29,5 miljoni euro võrra (216%) võrreldes eelneva perioodiga (2020: 13,6 miljonit eurot). Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2021. aastal mõjutas müügitulu kasvu eelkõige Ratsuri Majade arenduse lõpetamine ning Kalaranna Kvartali esimeste majade valmimine Tallinnas. Kontserni brutokasum kasvas 6,4 miljoni euro võrra.

Kontserni kasum põhitegevusest oli 39,8 miljonit eurot, mis on tunduvalt paranenud võrreldes eelmise aastaga. 2020. aasta tulemust mõjutas tugevalt T1 Mall of Tallinn õiglase väärtuse langusest tulenenud kahjum. 2021. aastal saadi õiglase väärtuse muutumisest 5,5 miljonit eurot kasumit. Seoses T1 Mall of Tallinn operaatori pankroti väljakuulutamisega kaotas Ettevõtte 2. juunil 2021 kontrolli tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat üle ning lõpetas tütarettevõtte kajastamise konsolideeritud finantsaruannetes, mis omakorda avaldas Ettevõtte majandustulemustele täiendavat positiivset mõju.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Varad kokku	116 026	179 048
Käibevara	67 961	69 542
Põhivara	48 065	109 506
Kohustused kokku	73 183	169 477
Lühiajalised kohustused	25 527	138 575
Pikaajalised kohustused	47 656	30 902
Omakapital	42 843	9 571

Ettevõtte käibevarasid mõjutavad eelkõige käimas olevad arendusprojektid Kristiine City ja Kalaranna Kvartal Tallinnas. Põhivara, kohustuste ja omakapitali muudatused on tingitud peamiselt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega seotud tütarettevõtte kajastamise lõpetamisega Ettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes. Kohustusi vähendavad ka lühiajaliste laenude osas seoses 2021. aastal lõpetatud etappidega Kalaranna Kvartali arendusprojektis.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2021	2020
Rahavood põhitegevusest	13 290	-7 656
Rahavood investeerimistegevusest	1 165	-980
Rahavood finantseerimistegevusest	-14 222	7 413
Raha ja raha ekvivalentide muutus	233	-1 223

2021. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog 233 tuhat eurot (2020: -1,2 miljonit eurot). Põhitegevusest kaasati 13,3 miljonit eurot (2020: põhitegevusse suunati 7,7 miljonit eurot). Investeerimistegevusest kaasati 1,2 miljonit eurot (2020: kasutati 1,0 miljonit eurot). Finantseerimistegevusest kasutati 2021. aastal 14,2 miljonit eurot (2020: kaasati 7,4 miljonit eurot). Aruandeperioodil kaasati täiendavaid laenusid summas 22,3 miljonit eurot, tagastati laenusid summas 33,6 miljonit eurot ning maksti intresse kokku 5,4 miljonit eurot.

Finantsnäitajad

	31.12.2021	31.12.2020
Omakapitali osakaal	36,9%	5,3%
Võla ja omakapitali suhe	52,8%	1 271,2%
Netovõla ja kapitali suhe	23,3%	92,1%
Võla ja EBITDA suhe	1,9	49,7
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,7	0,5
Varade tootlus	23,0%	-1,7%
Omakapitali tootlus	113,5%	-150,8%

Alternatiivsed tulemusnäitajad

Tulemusnäitaja	Valem	Definitsioon
EBITDA	Ärikasum+ amortisatsioonikulud	Kasum enne intresse, makse ja amortisatsiooni.
EBT	Ärikasum+finantstulud - finantskulud	Kasum enne maksustamist.
Brutorentaablus	Brutokasum/müügitulu *100	Brutokasumi osakaal müügitulust.
EBITDA marginaal	EBITDA/müügitulu*100	Kasumlikkuse näitaja esitlemaks EBITDA'd osakaaluna müügitulust.
Ärirentaablus	Ärikasum/müügitulu *100	Põhitegevuse kasumlikkus.
EBT marginaal	EBT/müügitulu*100	Kasumi enne maksustamist osakaal müügitulust.
Puhasrentaablus	Puhaskasum/müügitulu*100	Näitaja mõõtmaks puhaskasumi osakaalu müügitulust.
Puhasrentaablus aktsionäridele	Aktsionäridele jaotatav puhaskasum / müügitulu*100	Puhaskasumi osakaal müügitulust ilma mittekontrolliva osaluseta
Kasum aktsia kohta (EPS)	Puhaskasum/keskmise aktsiate arv	Puhaskasum ühe aktsia kohta.
P/E suhe	Aktsia sulgemisind/EPS	Ettevõtte väärtuse hindamise näitaja.
Omakapitali osakaal	Omakapital/Varad kokku*100	Finantsvõimenduse suhtarv omakapitali arvelt finantseeritud varade proportsiooni esitamiseks.
Kohustuste ja omakapitali suhe	Intressi kandvad kohustused/omakapital*100	Suhtarv mõõtmaks kohustuste suhet omakapitali.
Netokohustuste ja omakapitali suhe	(intressi kandvad kohustused-raha ja raha ekvivalendid)/(intressi kandvad kohustused- raha ja raha ekvivalendid +omakapital)*100	Finantsvõimenduse näitaja.
Kohustuste ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused/EBITDA	Suhtarv mõõtmaks teenitud tulu võimekust tasuda intressi kandvad kohustused ja maksud.
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	Likviidsuse näitaja lühiajaliste kohustuste katmise võime hindamiseks.
Varade tootlus (ROA)	Puhaskasum/keskmise koguvara*100	Kasumlikkus koguvara kohta.
Omakapitali tootlus (ROE)	Puhaskasum/keskmise omakapital*100	Kasumlikkus omakapitali kohta.

Peamised sündmused 2021. aastal

2021. aastal jätkasime Kalaranna Kvartali esimese etapi ehitusega – tegemist on unikaalse mereäärse elamukvartaliga Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kahes etapis valmib kokku 12 hoonet koos maa-aluse parklaga, rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak, samuti uuendatakse rannapromenaad. Esimene ehitusfaas algas 2020. aasta jaanuaris ning selle käigus valmib kaheksa hoonet, viimased neist 2022. aastal. 20. aprillil 2022 on peaaegu kõik esimese etapi korteritest müüdud või kaetud eellepingutega ning rohkem kui pooled teise etapi nelja maja korteritest on kaetud eelbroneeringutega.

Ratsuri Majade arendusprojekt, mis on unikaalne kombinatsioon ajaloolisest ning modernsest arhitektuurist, valmis 2021. aasta kevadel. Ehituse käigus renoveeriti 20. sajandi algusest pärit muinsuskaitse alune endine tallihoone, mille kõrvale ehitati Uus-Hollandi stiilis hoone. Endise tallihoone võlu tuleneb paksudest kiviseintest, ajaloolisest paekivist ning punastest tellistest. Ratsuri Majade arendusprojektis oli kokku 39 eriilmelist kodu – 17 endises tallihoones ning 22 uues hoones. See oli kogu Ettevõtte ajaloo unikaalne projekt, mis müüdi välja enne ehituse lõppemist.

Kristiine City järgmine arendusprojekt kannab nime Kindrali Majad. Projekti ehitust alustati 2021. aastal ning see on hetkel ehitusjärgus. Esimesed kaks hoonet on planeeritud klientidele üle anda 2022. aasta suvel. Kõrge huvi tõttu otsustas Ettevõtte kiirendada arendusprotsessi ning alustada ka teise etapiga, mis peaks valmima 2023. aasta alguses. Kokku valmib selle arendusprojekti raames kolmes hoones 195 korterit.

Riias oleme arendamas elamukvartalit ajaloolises ja ainulaadse asukohaga Kliversala kvartalis. Esimene hoone, River Breeze Residence, on tuntud oma ainulaadse välimuse ja laitmatu kvaliteedi poolest ning on pärjatud mitmete arhitektuuri ja ehituse auhindadega. Aruandeaastal on jätkunud korterite müük. Projekti järgmine etapp – Blue Marine – on saanud ehitusloa koos tehniliste nõuetega ning plaanime ehitust alustada nii pea kui võimalik. Uued hooned ehitatakse tervikliku alana, mis seob endas suurlinna tunde, kaasaegse arhitektuuri ning läbimõeldud elukeskkonna.

2018. aasta novembris avas oma ukseid tulevikukontseptsiooniga keskus T1 Mall of Tallinn. T1 keskuse uudne kontseptsioon pakkuda dünaamilisemat ajaveetmise võimalust ja kõrgetasemelist meelelahutust võeti külastajate poolt hästi vastu. Sellegipoolest ei vastanud esimese tegevusaasta tulemused ootustele. Muutuva jaekaubandusturu väljakutsed ja keskuse eeldatust aeglasem käivitumine on selle peamised põhjused. 2020. aasta kevadel esitas T1 Mall of Tallinn operaator kohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, kuid menetlus lõpetati 2021. aasta aprillis. 2. juunil 2021 kuulutas Harju Maakohus välja T1 Mall of Tallinn operaatorfirma AS Tallinna Moekombinaat pankroti, mille tulemusena kaotas Ettevõtte kontrolli tüdarettevõttes ja lõpetas tüdarettevõtte kajastamise oma konsolideeritud finantsaruannetes (Lisa 37).

Juhatuse esimehe pöördumine

Ettevõttele kujunes 2021. aasta edukaks nii müügi kui arendustegevuse valdkonnas. Peale 2020. aasta väljakutseid on Ettevõtte üles näidanud head kohanemisvõimet, millele aitas kaasa üleüldine turu situatsioon.

Nii nagu ka varasematel aastatel on Ettevõtte põhitegevuseks kinnisvaraarendus kõikides Baltikumi pealinnades (Tallinn, Riia ja Vilnius) ning hotelli opereerimine Saksamaal Bad Kreutznachis.

Kinnisvaraarendus

Tallinnas käimasolevad projektid on kiiresti edasi liikunud. Kalaranna Kvartali arenduses, kus neljas etapis on valmimas planeeritud kokku 240 korterit, on teine etapp lõpule jõudmas, mille raames on valmimas neli maja. 20. aprill 2022 seisuga on 99% esimese etapi korteritest broneeritud või kaetud eellepingutega ning teise etapi kaks esimest maja on planeeritud valmima 2022. aasta suve jooksul. Kindrali Majade arenduses on ehitamisel kolm kortermaja kokku 195 korteriga. Projekt on täielikult välja müüdud ning loodame korterid kahes esimeses majas uutele omanikele üle anda 2022. aasta suve keskel ning kolmandas majas 2022. aasta sügise keskpaigaks. 2021. aastal tõid Tallinna projektid, mis on praegu selles piirkonnas kesksel kohal, Ettevõttele kõige rohkem müügitulu tänu soodsatele turutingimustele.

Riias on müügil luksuslikud River Breeze korterid ning samal ajal valmistume ka järgmiseks arenduseks Kliversala elukvartalis – Blue Marine arendusprojektiks. Ehitushange tähtajaga kevad 2022 on välja kuulutatud ning jätkame edasiste sammudega, kui selle tulemused on selgunud. 20. aprill 2022 seisuga on juba 33% korteritest broneeritud. Blue Marine arenduses on planeeritud kokku 101 eluasemepinda.

Oleme tänaseks saanud ehitusloa City Oasise 326 korteriga elamukvartalile Tallinase tänaval, mida iseloomustab rahulik ja roheline elukeskkond keset kesklinna. Plaanime ehitusprotsessiga alustada niipea, kui kinnisvaraturu olukord on meie hinnangul selleks sobiv.

Läti kinnisvarasektor on võrreldes naaberriikidega rohkem väljakutseid pakkuv, kuid pikemas perspektiivis näeme turul hindade tõusu.

2019. aastal valmis viie elamu ja 115 korteriga arendusprojekt Šaltinių Namai Attico Vilniuses. Tänaseks on müümata ainult 2 korterit, millest üks on näidiskorter. Vilniuse turg on väga aktiivne ning valmistume juba ka järgmiseks etapiks kuhu on planeeritud 41 luksuslikku linnavillat ning ärihoone, mille ehitamist planeerime käesoleval aastal alustada. Vilniuse turg on äärmiselt aktiivne ja ootame juba meie tiiptasemel arenduse järgmist etappi.

Hotellindus

COVID-19 pandeemiaga seotud piirangud avaldasid hotellindusele mõju nii 2020., kui ka 2021. aastal. PK Parkhotel Kurhaus oli piirangute tõttu suletud pool 2020. aastast ning samuti jaanuarist kesk-juunini 2021. aastal. Sellest hoolimata olid 2021. aastal tulud 300 tuhande euro võrra suuremad kui eelneval aastal. Kuigi tubade täituvus on kasvanud, on madalam keskmine

hind tulusid vähendanud. Tänu riiklikule toetusele on 2021. aasta netotulemus oluliselt parem kui 2020. aasta netotulemus. Mõned aastad tagasi alustati hotelli renoveerimisega ning uuendati pooled hotellitoad. 2022. aastal on planeeritud projektiga jätkata ning aasta lõpuks renoveerida ülejäänud numbritoad ning osa üldaladest. Kuna hotell on jätkuvalt pandeemia järelmõjude tõttu alatäitunud, on praegu soodsad tingimused renoveerimise lõpetamiseks, et olla valmis ajaks kui reisimiseks piiranguid enam ei seata ja suudame opereerida kõrgemate hindadega värskelt renoveeritud pindadel.

Kokkuvõte

Kinnisvarasektoril on hoolimata pandeemia tingimustest läinud hästi ning oleme kindlad, et suudame ka edaspidi pakkuda turuootustele vastavaid kõrgekvaliteedilisi arendusprojekte. Me elame suuri väljakutseid pakkudel ajal, mistõttu kohanemisvõime on olulisem kui kunagi varem, eelkõige ehitussektori tarneprobleemide ning kasvavate ehitusmaterjalide hindade tingimustes. Sellest hoolimata näeme Baltikumi piirkonna tulevikku lootusrikkana, saades tuge ka siiani positiivsetest trendidest kinnisvaraturul.



Edoardo Preatoni
Juhatuse esimees
AS Pro Kapital Grupp
20. mai 2022

Tegevusaruanne

Juhtimine

AS Pro Kapital Grupp on Baltikumi üks juhtivaimaid kinnisvaraarendusettevõtteid, olles ainus omalaadne, enam kui 25-aastase kogemuste pagasiga arendusettevõtte Baltikumis. Meie aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas ning lisaks on nad kaubeldavad Frankfurdi börsil. Meie tegevust iseloomustab pikaajaline vaade, mistõttu peame väga oluliseks hoida ja kasvatada oma head mainet vastutustundlikult juhitud ettevõttena. Suurarendajana on meil vastutus erinevate huvigruppide ees, seega soovime tagada nii Ettevõtte kui kogu sektori usaldusväärsust, sõltumata muutustest majanduskeskkonnas. Mahuka arenduste portfelli haldamine strateegiliselt jätkusuutlikul ning ettevaataval viisil on aidanud meil edukalt ületada erinevaid kriise ning võimaldab hakkama saada keskkonnast tuleneva turbulentsiga ka tulevikus.

Meie juhtimise põhimõtted tuginevad kolmel sambal:

- Kanname pikaajalist **vastutust nii kliendi kui tervete kogukondade ees**, mistõttu teeme enamat kui nõutakse ja oodatakse, tagades aastatepikkuse kvaliteedi ja ajatult unikaalse disaini.
- Börsiettevõttena tahame tagada asja- ning ajakohase info jagamise kõigile huvigruppidele **ausalt ja läbipaistvalt**.
- Oleme ainus kinnisvaraettevõtte, kel on üheaegselt käimas pea kümme suurprojekti. Seetõttu mõistame, et arendades terveid elupiirkondasid, **kujundame tulevikku suunatud keskkonda, käitumismustreid ja mõjutame otseselt inimeste heaolu**.

Usume, et usaldusväärsust kannab eelkõige läbipaistev juhtimisviis, mis omakorda tugineb pikaajalistel väärtustel ning võimekusel mõista ja struktureeritult juhtida oma tegevuse mõju selle erinevates tahkudes. Aus, eetiline ning läbipaistev juhtimine tähendab ühtlasi, et järgime oma tegevuses kõikidel tegevusturgudel kehtivaid seadusi ja regulatsioone, börsiettevõttena ka Nasdaq Tallinna börsi nõudeid ning Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) juhiseid. Me ei tolereeri korruptiivset käitumist, altkäemaksude andmist ja võtmist ega ebaausat konkurentsi. Võimalikesse ebaeetilistesse olukordadesse suhtume täie tõsidusega.

Sarnaselt varasematele perioodidele, ei määratud Ettevõttele ka 2021. aastal ühtegi seaduste või muude regulatsioonide rikkumisest tulenevat olulise tähtsusega trahvi ega mitterahalist karistust.

Oleme seadnud põhimõtteks avalikustada konsolideeritud finantsaruannetes poolleiolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju meie tegevusele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta jooksul) on vähemalt 100 000 eurot. Juhatuse hinnangul ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp ega tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslikult negatiivne mõju võiks ületada 100 000 eurot.

Meie juhtimine ning tegevus on sõltumatu. Gruppi kuuluvad ettevõtted ega võtmeisikud ei toetanud 2021. aastal poliitiliste organisatsioonide tegevust.

Grupi juhtimisviis toetub oma tegevuses usaldusele ning usaldusväarsusele. Julgustame, toetame ning usaldame oma töötajaid iseseisvalt tegutsema ning juhinduma otsustes meie väärtustest. Enamus võtmeisikuid on töötanud ettevõttes enam kui 10 aastat ning see on panus, mida hindame väga kõrgelt. Meie meeskond on suhteliselt väike, mistõttu on tegevus hästi nähtav nii sisemiselt kui väliselt. Just seepärast rõhutame juhtimises usaldusega kaasnevat vastutust ega tolereeri selle kuritarvitamist. Meil on korraga töös mitmeid arendusi kõigis Baltikumi pealinnades ning iga projektiga on seotud mitmeid inimesi erinevatest osakondadest. Ehitajate, tarnijate ja alltöövõtjate valik sünnib meeskonnasiseses koostöös ning võttes arvesse parimaid praktikaid ja pikaajalist kogemust. Samaväärselt oluline on kolmandate osapoolte maine ja tegevuspraktikad ning võimekus tagada kvaliteetne teenus. Meie hinnangul välistab selline praktikas juurdunud töökorraldus huvide konfliktid. Juhatus on ühenduslülilik riikide kontorite, erinevate üksuste ning nõukogu vahel. Finantsküsimumused, strateegia ja teised kaalukad teemad arutame koos juhatuse ja tegevjuhiga, kõige tähtsamad otsused võetakse vastu nõukogus. Samuti töötame järjest enam selle suunas, et tagada asjakohane sisemine infovahetus kogu grupis.

2021. aastal jätkasime Grupi juhtimis põhimõtete arendamist. Lisaks suhtlusele investorkogukonnaga, oleme teadlikult ja süsteemselt arendamas grupi kommunikatsiooni ning turundust, mis tõstaks erinevate huvigruppide teadlikkust ja ühtlasi hoiaks ning kasvataks meie mainet. Soovime oma tegemistes olla läbipaistvad ning avatud viisil, mis toetaks nii meie ettevõtte kui kogu sektori usaldusväarsust. Ent olulisimaks peame just kahesuunalist suhtlust nii töötajate kui ettevõtte väliste huvigruppidega, olgu selleks meie kliendid, alltöövõtjad või partnerid. Usume, et pidevas dialoogis on võimalik oma tööd parandada ning seeläbi kujundada elukeskkondi, mis oma kvaliteedi, ajatu disaini ja läbimõeldud lahendustega ületaks inimeste ootusi.

Avatud ja läbipaistva juhtimise ning aktiivse suhtluse üheks olulisimaks eesmärgiks on suurendada investorite huvi ning seeläbi aktsiate tehingute aktiivsust börsil. See omakorda toetab meie pikaajalist arengut ning kasvu.

Meie mõju ja vastutus ühiskonnas

Meie äritegevus ei seisne pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame sellega oluliselt inimeste elukvaliteeti, ühiskondlikku arengut ja ka majanduskeskkonda. See mõju on mitmekülgne ning pikaajaline, mistõttu teadvustame ning võtame oma vastutust väga tõsiselt. Seetõttu arvestame oma tegevuse mõjude erinevaid tahke ning teeme rohkem kui meilt oodatakse või mida nõuavad regulatsioonid. Peame oma tegevuses tagama kõrge kvaliteedi ja ohutuse, ent samal ajal arvestama arendustegevuse mõjuga keskkonnale ning leidma mõistlikke, jätkusuutlikke lahendusi.

Meie olulisim mõju ning vastutus tuleneb meie äristrateegiast arendada suuri terviklikke piirkondi. Kujundame uusi unikaalseid kvartaleid ja elukeskkondasid koos ümbritseva infrastruktuuri ja avaliku ruumiga piirkondadesse, mis on ajalooliselt olnud kasutusel tööstuspiirkonnana või seisnud kasutamata. Loodavad keskkonnad esmaklassilistes asukohtades kõigis kolmes Baltikumi pealinnas, on atraktiivsed nii meie klientidele kui ümberkaudsetele piirkondadele, kuna arendustegevusega kasvab kogu ala väärtus. Selline strateegia ning tegevuspraktika võimaldab meil püsida ees turu trendidest ning neid positiivselt kujundada.

2018. aasta lõpus analüüsisime Balti riikides oma huvigruppide ja valdkonna ekspertide ootusi ning nägemust meie laiemast rollist ja vastutusest ühiskonnas. Küsitlesime ja arutasime sel teemal klientide, alltöövõtjate, koostööpartnerite, kohaliku kogukonna ja omavalitsuse esindajate, rahastajate, regulaatorite, ehituse ja jätkusuutlikkuse ekspertidega. Saime kinnitust, et meilt oodatakse vastutustundlikku kinnisvaraarendust ja kliendisuhtlust, ausust ja avatust igapäevatöös ning meeldivat töökeskkonda. Sisuline ja mitmekülgne tagasiside oli väga oluliseks sisendiks mõtestamiseks lahti ja konstruktiivselt analüüsida oma ühiskondlikku rolli ning tulevikus teadlikumalt tegevust planeerida ja suunata. Oleme toonud need teemad enda jaoks süsteemsemalt pildile ka grupisiselt. Soovime ühiskondliku vastutuse juhtimist senisest sihipärasemalt suunata ning olulisemaid aspekte sisuliselt edasi arendada, seada konkreetset eesmärgid ning tulemusnäitajad, mis põhimõtete kirjeldamise kõrval arengut ilmestaksid ja kinnitaksid.

Järgnev nimekiri visualiseerib huvigruppide ja meie enda töötajate fookuses olevate teemade kaardistamist.

1. Kvaliteet, turvalised ja tervist säästvad hooned
2. Aus ja eetiline juhtimine
3. Usaldusväärne turundus ja kommunikatsioon
4. Tervislikud, turvalised ja korralikud töötingimused
5. Kliendisuhted ja -kogemus
6. Ressursikasutus ja keskkonnasõbralikud valikud
7. Motiveeriv, arendav, mitmekülgne ja atraktiivne töökoht
8. Lihtne ja keskkonnasõbralik ligipääs hoonetele
9. Avatud ja kaasav suhtlemine huvigruppidega
10. Jätkusuutlik tarneahel
11. Jäätmekäitlus
12. Ehituse ja äritegevuse väline mõju
13. Panustamine kinnisvarasektori arengusse
14. Keskkonna sertifikaadid
15. Sponsorlus ja vabatahtlik panus

Suurprojektide elluviimisel kanname olulist vastutust nii ehituses kui ideoloogias, millest lähtume. Selle vastutuse lahutamatuks osadeks on julgus teha tulevikku vaatavaid ning turgude suundumustest lähtuvaid otsuseid. Ent samaväärselt võimekus leida tasakaal kõrgete ootuste ning võimaluste vahel ning suutlikkus juhtida arendustegevust selle igas tahus tagades seeläbi esmaklassiline kvaliteet. Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust nendele piirkondadele, mida arendame. Arvestame iga projekti puhul kohalike tavade, arhitektuuri ning esteetikaga. Usume, et on oluline kujundada terviklik infrastruktuur, arvestades looduskeskkonna aga ka suundumusega üha rohelisema ning tervislikuma eluviisi suunas.

Mitmeid neist punktidest täidame juba täna, ent näiteks keskkonnaaspektides näeme võimalust tulevikus teha veel enam. Keskkonnasäästlike ja ressursitõhusaid lahendusi rakendame täna mõistlikult ning õiglaselt proportsioonis turu ootuste- ja vajadustega. Kahtlemata loob nii tarbijakäitumiste muutumine, kasvav ootus energiatõhususele ning kiirelt muutuv keskkond eeldused selleks, et oma tegevusi tulevikus tänasest mõnevõrra erinevalt adresseerida.

Oleme eelpool kirjeldatud vastutustundlikkuse ja jätkusuutlikkuse analüüsist välja jätnud meie Saksamaa hotelli, kuna hotellide opereerimine ei ole meie põhitegevus. Sellegipoolest rakendame vastutustundlikkuse ja jätkusuutlikkuse põhimõtteid ka Saksamaal.

Vastutustundlik kinnisvaraarendus

Arendame terveid elukeskkondasid ning võime tunda uhkust, et lähtume plaanides just tulevikku suunatud vaatest. Püsime turu trendidest ees ning keskendume arendustes mugavuse ja heaolutunde loomisele. Julgusest käia ajast ees, võtta riske ning vastutust oma tegevuse eest suurprojektide elluviimisel, sünnivad elu- ja ärikeskkonnad, mis selgelt kujundavad inimeste mõttemalle ja käitumisharjumisi. Vastutustundlik kinnisvaraarendus tähendab, et meie tegevus mõjutab inimeste ootusi keskkonnale, kus nad elavad, töötavad ja oma aega veedavad. Meie eesmärk on tagada kaua kestav positiivne mõju.

Meie tegevusalal on ainulaadne ka mitme suure projekti samaaegne arendamine. Usume, et meie töö loob pikaajalist väärtust ja annab tunnistust ka meie tugevast positsioonist Balti riikides. Arendame suuri integreeritud elamukvartaleid, suurendades seeläbi tervete alade väärtust kogu infrastruktuuri ja maastiku kujundamise kaudu, toetades inimeste kogukonnatunnet ja nende ootusi elukvaliteedile.

Kristiine City on palju enam kui kogum elamumajadest, mis laiendab kesklinna piire. See on omanäoline ning iseseisev elamukeskkond, justkui „linn linna sees“, olles samaaegselt orgaaniline osa linnaruumist.

Usume, et kinnisvara on palju enam kui füüsiline ruum. Olgu tegemist elamu- või ärikinnisvaraga, see peaks looma emotsioone. Elamukinnisvara puhul on arendajana oluline mõista, et kodu on ilmselt üks kõige olulisem investeering inimeste elus. See on keskkond, mis peaks inimeses tekitama soojuse ja turvalisuse tunde.

Riia linna südame ääres asub esimene Kliversala kvartali eluhoone River Breeze Residence. See hoone on hästi tuntud ja tunnustatud erakordse kvaliteedi ja unikaalse arhitektuuri tõttu. 2018. aastal nimetati hoone „Kõige jätkusuutlikuma arendusprojektiks 2018. aastal“. 2019. aastal saavutas see eksklusiivne elumaja 3. koha „Parima uue eluhoone“, 2. koha „Läti Parima Uue Elamuhoone“ nominatsioonidel ning võitis kõige prestiižsema tiitli 2019. aasta lõpus – „Riia Arhitektuuri Auhind 2019“. Hiljuti nomineeriti Kliversala kvartal 2022. aasta Euroopa Liidu kaasaegse arhitektuuri Mies van der Rohe auhinnale, mis on märkimisväärne tunnustus kvaliteetse arhitektuuri panuse eest säästvasse arengusse ja kodanike heaolusse.

Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust nendele piirkondadele, mida arendame. Arvestame iga projekti puhul kohalike tavade, arhitektuuri ning esteetikaga.

Ilmselgelt on ehitustegevusel mõju ümbruskonna elanike igapäevaelule. Võimalusel planeerime elamukinnisvara arenduste etappide järjekorda selliselt, et ehitustegevusega olemasolevate hoonete elanikke mitte häirida. Ootame, et meie koostööpartnerid ning töövõtjad järgivad kõiki heakorrareegleid ja tavaid, et naabruskonda võimalikult vähe segada. 2021. aastal ei jõudnud meieni ümbruskaudsetelt elanikelt ühtegi põhjendatud kaebust neid häirivate tegurite kohta ehitustegevuse või hoonete opereerimisega seoses.

Kalaranna Kvartali suurarendus paikneb Tallinnas merepiiril, mistõttu teeme käimas oleva ehitustegevuse käigus kõik endast oleneva, et tagada piirkonnas ohutus. Ehituse ajal on ligipääs merele suletud ja ehitusala on piiratud kaitserajatistega. Uuendatud ranna- ja sadamaala taasavatakse esimese ehitusetapi valmimisel.

Kõigile meie viimastel aastatel valminud või meie poolt opereeritud äri- ja elamukinnisvara hoonetele on mugav ligipääs ühistranspordiga (500 m jalutuskäigu kaugusel) ning iga hoone juures on jalgrataste parkimiskohad. Meie hoonetele pääsevad ligi ka piiratud liikumisvõimega inimesed.

Kvaliteet

Meie visioon on arendada ajatult omanäolisi ning laitmatu ehituskvaliteediga hooneid, mis ennetavad inimeste ootuseid, vajadusi ja soove. See nägemus peegeldab meie pikaajalist kogemust ning ettevaatavat äristrateegiat. Usume, et pikaajalise väärtuse loomisel on keskseks just kvaliteet ning seda äritegevust läbivalt. Kvaliteet tähistab meie jaoks eelkõige vastutust kliendi ees, kellele on kinnisvarasse investering oluline samm aastateks. Soovime, et ka kümne ning kahekümne aasta pärast oleksime tuntud ja hinnatud just kvaliteedi pärast. See on enamat kui ehitusmaterjalid ja trendikas disain. Kvaliteet algab turu vajaduste mõistmisest ning võimest liikuda trendidest eespool, neid vajadusi ette aimates. Kvaliteet peegeldub detailides alates sellest, et teame ja tunneme oma kliente ning nende tegelikke kasutajakogemusi nii eluruumides kui ümbruskonnas. See tähendab läbimõeldud ruumiplaneerimist ja teenuseid, arukalt lahendatud kommunikatsioone ning ventilatsiooni, nutikat ja praktilist maastikuarhitektuuri ja infrastruktuuri, mis omakorda kõlab kokku ajatu ning kvaliteetse disaini ja viimistlusega.

Meie arendused sünnivad koostöös hinnatud arhitektidega, et läbi nende kogemuse ja nägemuse siduda hoonete unikaalne välis- ja siseilme praktilisusega. Samuti hindame kogemustega ning mainekate arhitektuurbüroode võimekust efektiivselt juhtida projekteerimist kuni ehitusloa väljastamiseni. Teeme arhitektidega projekteerimisel aktiivset koostööd, analüüsides põhjalikult iga ruutmeetri optimaalseimat kasutust.

Et tagada kõrge ehituskvaliteet, oleme ehitaja valikul väga nõudlikud. Ka eritööde puhul teeme koostööd vaid valdkonna parimate spetsialistidega. Kutsume hangetele osalema usaldusväärseid ja eetilise ärikultuuriga ettevõtteid ning lähtume lõplikul valikul lisaks hinnapakkumisele nende senisest kogemusest ja võimekusest tehniliselt keerukaid projekte veatult teostada. Peatöövõtjate ülesanne on kaasata sobiv alltöövõtjate võrgustik.

Kõrge ehituskvaliteedi tagame lisaks tugevatele partneritele ka hoolikalt valitud ehitus- ja siseviimistlusmaterjalide kasutamisega. Materjalid peavad olema vastupidavad, ajatud ning esteetilised. Seda nii hoonete sees kui nende ümber.

Analüüsime ja planeerime arukalt elektri-, valgus-, kütte- ja ventilatsiooniplaane ning teisi automatiseeritud tehnosüsteeme, mis vastavad inimeste tegelikele kasutusvajadustele ja tagavad pikaajalise efektiivsuse. Hoonetes, mida ise opereerime, kindlustame korraliku hooldusega kogu ehitise pikema eluea.

Kvaliteet tähendab tunda turu vajadusi, arukat projekteerimist, nõuetele vastavat ja teadlikku ehitustegevust, aga ka hoonete opereerimist sellisel viisil, mis võimaldab pakkuda igakülgselt positiivset kliendikogemust. Läbimõeldud, targalt planeeritud ja hoolikalt läbiviidud arendusprotsess tagab hoonete vastupidavuse ajas, vähendades vajadust remondiks ning täiendavate ressursside kulutamist. Seega on hoonete pikk eluiga ning ajatu ilme väga oluline panus keskkonnahoidu.

Keskkonnahoid

Üha enam kasvab inimeste teadlikkus keskkonnahoiust ning sellega koos ootused jätkusuutlikele lahendustele. Nii era- kui ärikliendid hindavad järjest enam naturaalseid materjale ja energiasäästlikkust. Inimesed soovivad, et nende elu- ja tegutsemiskeskond oleks roheline, arukalt planeeritud ning võimaldaks liikumist ja aktiivset eluviisi.

Meie tegevus vastab keskkonnanõuete täitmisel regulatsioonidele, ent keskkonnasõbralikud lahendused ei ole tänini kujunenud tegevuse keskseks. Sellel on mitmeid põhjusi, millest olulisim on kodu või äripinna hinna ja kvaliteedi suhe. Meie tegevuse fookuses on kliendid ning nende vajadused ja ootused, mistõttu otsime aktiivselt võimalusi leida väga häid ja keskkonnasõbralikke lahendusi tasakaalustatud viisil. Siiski, peame oluliseks turu osaliste ootustega keskkonnateadlike valikute osas kursis olla, sest võimekus keskkonnateemasid sobivalt adresseerida võib lähitulevikus oluliselt toetada meie konkurentsivõimet.

Lähtume oma töös põhimõttest loodust mitte kahjustada ega liigselt koormata. Järgime kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui hilisemal opereerimisel. Hoidume pinnase, eluslooduse ja bioloogilise mitmekesisuse rikkumisest ning liigsest õhu saastamisest. Väldime ohtlike materjalide põhjendamatut kasutamist ja keelatud

materjalide kasutamist täielikult. Püüame alati leida mõistlikke võimalusi energia, vee ja teiste ressursside säästlikumaks kasutamiseks ehitustegevuse ajal ning valmis hoonete opereerimisel. See tähendab ka seda, et kaalume ja katsetame taastuenergia lahendusi. Oluliseks osaks meie tegevuses on ka jäätmekäitlus, milleks loome alati nõuetekohased võimalused. Tagame, et valmis hooned vastaksid keskkonnanormidele ega ohustaks ümbritsevat elukeskkonda.

*2021. aastal ei kaasnenud meie poolt valminud hoonete ehitusega või opereeritud ärikinnisvaraga ühtegi keskkonnareostust või kaitse all oleva looduse rikkumist.
Šaltinių Namai | Attico on üks esimesi arendusi Leedu turul, mis vastab energiaklassile A++.
Jätkusuutlik ja pikaajalise vaatega kinnisvara arendamine on turul kõrgelt hinnas.*

Ohutus ja tervis

Kinnisvara võlu ei peitu kinnisvaras endas. See on loodud inimestele. Seetõttu on meie tegevuse keskseks väärtuseks just inimeste heaolu. Soovime, et inimestel oleks meie ehitatud kodudes ning ärihoonetes või kaubanduskeskustes hea olla. Samaväärselt oluliseks on, et nii kliendid kui meie töötajad jõuaksid igal õhtul tervena koju ning meie arendused oleksid neile ohutud. Selleks täidame seadustest tulenevaid nõudeid ning peame seda piisavaks, tagamaks ohutuse meie hoonetes. Me ei tee järeleandmisi ehituskvaliteedis, mistõttu peame konstruktsioonide vastupidavust ja tuleohutust elementaarseteks. Sarnaselt varasemale ei juhtunud ka 2021. aastal meie poolt opereeritud hoonetes või valminud kortermajades meile teadaolevalt ühtegi õnnetust meie süül.

Nii elukondlikud kui ärihooned on hädaolukordadeks vajalike vahenditega korrektselt varustatud. Tagame enda hallatavates hoonetes tehniliste süsteemide õigeaegse hoolduse, häiresüsteemide korrashoiu ja teeme kõik endast oleneva muude elementaarsete riskide maandamiseks (näiteks libedus, pimedus, jääpurikad).

Ehitustegevuse ajal tagab ohutuse objektil ehitusfirma. Teeme koostööd korrektsete peatöövõtjatega ning platsikord on üldjuhul hästi hoitud. Meile on oluline, et ehituse ajal objekti külastavad inimesed oleksid ohutusnõuetest teadlikud ning peaksid neist kinni. Tõsiseid tööõnnetusi ei ole meile teadaolevalt meie ehitusobjektidel 2021. aastal juhtunud.

Lisaks ohutusele on väga oluline ka tervislik keskkond. Seda, kuidas inimesed end meie hoonetes tunnevad, mõjutavad näiteks sobiv õhutemperatuur ja ventileeritud õhk, avarus, tasakaalus päeva ja kunstlik valgus, samuti ohtlike materjalide vältimine, avalikes ruumides ka helitaust. Kortermajade puhul peame oluliseks rohelist elukeskkonda, mis annaks kodu lähedal võimaluse sportimiseks ja liikumiseks.

Kristiine City elamupiirkonna keskel asuvad spordiklubi ja tennisekeskus. Vaid mõne minutilise jalutuskäigu kaugusel asub ujula ja mitmekülgsete võimalustega linna üks suurimaid spordikeskusi, samuti ratsabaas. Mõne kilomeetri raadiuses on kaks erinevat terviserada suusatamiseks, jalgsi või rattaga liikumiseks. Kristiine City elamupiirkond pakub mitmesuguseid võimalusi ka looduses aktiivsete tegevuste harrastamiseks. Pandeemiaga seotud piirangute periood mõjutas kindlasti inimeste ootusi tulevasele elukeskkonnale ning

Kristiine City mitmekesised võimalused õues tegutsemiseks on muutunud veelgi suuremaks väärtuseks kui kunagi varem.

Meeskond

AS Pro Kapital Grupp on enam kui 25-aastase kogemusega ettevõtte, mis teeb meist ühe vanima professionaalse kinnisvaraarendusettevõtte terves Baltikumis. Seejuures on suur osa meie meeskonnast olnud ettevõttes pea poole või rohkem selle eluajast. Usume, et see näitab meie võimekust oma meeskonda hoida, pakkudes inimestele keskkonda, mis on pidevas arengus, innustav ning toetav. Usume, et iga ettevõtte on oma inimeste nägu ja nende kujundada, mistõttu hindame oma inimesi väga kõrgelt.

Kogu grupis töötas 2021. aasta lõpu seisuga 67 töötajat võrreldes 84 töötajaga 2020. aasta lõpus. Nende hulgas 32 töötajat osutasid hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2020: 31). Baltikumis töötas 37 inimest (20 Eestis, 9 Lätis ja 8 Leedus). Grupi põhitegevusele, kinnisvaraarendusele, keskendunud Baltikumi kontorite töötajatest 27,03% on mehed ja 72,97% on naised. Grupi ja Baltikumi ettevõtete juhtide seas on 2 meest ja 4 naist. Tööjõu voolavus oli Baltikumis 2021. aastal 14%, mis tuleneb suures osas tütaretevõtte AS Tallinna Moekombinaat üle kontrolli kaotamisest, samas värbasime 4 uut töötajat.

Kümme sõnapaari, mis meid tööandjana iseloomustavad:

Usaldus ja iseseisvus. Peame oluliseks, et töötajatel on otsustusvabadus. Oleme oma igapäevatööd võimalikult vähe reguleerinud ega rõhuta juhtimises liigset hierarhiat. Hindame ja väärtustame initsiatiivi, võimet ja tahet oma tööd teha ilma käskude, korralduste ja liigse bürokraatiata.

Inimlik juhtimine. Iga inimese arvamus ning heaolu on oluline. Oma tööd teeb hästi inimene, kes on puhanud, innustunud ja kelle elus on lisaks töötegemisele palju muudki ning kelle elu on tasakaalus. Seetõttu püüame töös olla paindlikud ja õiglased, ega diskrimineeri inimesi. Kui töökorraldus või konkreetsed ülesanded ei piira, võimaldame oma töötajatele paindlikku tööaega ja -kohta.

Arenguvõimalusi pakkuv. Meie meeskond on küll väike, ent pidevas muutumises ja arengus olev äri võimaldab töötajatele pakkuda huvitavaid õppimis- ja arenguvõimalusi. Hindame kõrgelt inimesi, kes meie meeskonnas pikka aega on töötanud. Kuulame ja toetame neid igakülgset. Uutele ametikohtadele otsime inimesi alati esmalt ettevõtte seest. Koolitussoovid ja seminaridel osalemised arutame iga töötajaga eraldi läbi ja toetame neid vastavalt vajadusele ja soovidele.

Loominguline töö. Meie töö on põnev ja muutumises. Töötame omanäoliste projektidega, millest mitmed on unikaalsed kogu Baltikumis. Seeläbi saame pakkuda oma inimestele arengu- ja eneseteostusvõimalusi, mida mujal ettevõtetes siinsel turul on pea võimatu kogeda. See toob töösse väljakutseid, vaheldust, põnevust ja ambitsioonikust.

Eesmärgile pühendumine. Meil on ühine eesmärk ning ühised huvid, mille poole liigume ja töötame üksteist toetades. Ühiselt luuakse sõna otseses mõttes käegakatsutavat lõpptulemust ning meie inimesed hindavad kõrgelt võimalust panustada väärtuse loomisesse läbi uute keskkondade arendamise ja kujundamise.

Ühtehoidvad kolleegid. Meeskond tervikuna, aga eelkõige iga inimene meeskonna sees, on meie jaoks ülioluline. Tähistame üheskoos olulisemaid tähtpäevi ja korraldame ühisüritusi, muuhulgas suviti ja jõulude ajal. Uue töötaja otsingul hindame pigem meeskonnaga sobivat isiksust, mitte pelgalt erialaselt pädevat spetsialisti. Oleme arvamisel, et meeskonnaliikmete vahel tekkiv sünergia on lisaväärtuseks nii ettevõttele, kui ka töötajate heaolule ning töötulemustele.

Võrdsed võimalused. Kõikide positsioonide värbamisprotsessis kohtleme kõiki kandidaate võrdselt, meie valikud põhinevad kandidaadi iseloomuomadustel, oskustel, kogemustel ja soovitud, mitte nende sool, rahvusel, nahavärvil või usulisel kuuluvusel. Samuti pakume võrdseid võimalusi ettevõttesisestel konkurssidel.

Tervist väärtustav. Järgime rangelt tööohutuse nõudeid ja peame oluliseks hoida oma töötajate tervist kontoritöö eripärast tulenevalt. Eestis lubame töötaja haigestumise korral end töötasus kaotamata ravida kuni üks nädal. Lätis oleme sõlminud kõigile töötajatele vabatahtliku tervisekindlustuse. Hindame järjepidevalt tööohutuse riske ja töötajad läbivad regulaarseid tervisekontrole.

Kaasaegne töökeskkond. Veedame töökohas suure osa oma ajast, mistõttu peab see olema keskkond, kus tunneme end hästi. Meie kaasaegsed ja mugavad tööruumid Tallinnas ja Vilniuses asuvad otse arendusprojektide juures ning on lihtsasti ligipääsetavad nii auto- kui ühistranspordiga. Nii oleme justkui sündmuste keskel ja see võimaldab ka pidevalt tegevusel silma peal hoida ning klientidega suhelda. Riias kolisime 2018. aastal värskest renoveeritud kontorisse, mis asub Riia kesklinnas.

Stabiilne tööandja. Oleme mitmel turul tegutsev, rahvusvaheline börsiettevõtte – võimekas, püsiv, avatud ja läbipaistva juhtimisega kinnisvaraarendaja, kes elas üle ka enam kui kümne aasta taguse majanduskriisi. 83% meie juhtivtöötajatest (emafirma juhatus, finantsjuht ning Läti ja Leedu tegevjuhid) on kuulunud Pro Kapitali meeskonda üle 15 aasta ning pooled üle 20 aasta.

2021. aastal:

- ei juhtunud meie töötajatega ühtegi tööõnnetust (nagu ka 2020. aastal);
- puudusid meie töötajad tervislikel põhjustel töölt vaid 2,6% päevadest, mis on keskmiselt alla kahe päeva aastas (1,3% 2020. aastal);
- osales üle 32% (54% 2020. aastal) meie töötajatest tööalastel koolitustel või seminaridel, mis on keskmiselt 5 tundi töötaja kohta (8 tundi 2020. aastal);
- ei saanud me ühtegi ametlikku kaebust töötajate diskrimineerimise või ebaõiglase kohtlemise kohta (nagu ka 2020. aastal).

Meie meeskond on võrdlemisi väike ning enamus töötajaid on meeskonnas olnud pikka aega. Seetõttu on personalijuhtimine toiminud seni juhtimiskultuuri orgaanilise osana. Peame oluliseks hoida inimlikku ja vahetut organisatsioonikultuuri ning vältida asjatut bürokraatiat ja formaalsust. Et oleme kasvamises ja muutumises, näeme teatud teemades vajadust grupiülese lähenemise juurutamiseks. Näiteks peaksime regulaarse tagasiside ja konkreetsemate suundade ning vajaduste hindamiseks läbi viima töötajate rahulolu uuringuid, samuti pöörama tulevikku silmas pidades juba täna senisest enam tähelepanu tööandja brändi arendamisele ning maine kasvatamisele ja hoidmisele kogu tegevuspiirkonnas.

Kliendikogemus

Meie klientideks on korteriostjad ja äripindade üürnikud. Selles aruandes kirjeldame vaid elamukinnisvaraga seonduvat.

Elamukinnisvara kliendiprofiil on lai. Korteriostjaks on vanemate poolt toetatud üliõpilased, noored paarid, väikelastega pered, aga ka leibkonna kasvades mitmendat kodu ostvad pered, kes kikka jõudnud ja kodust lahkunud laste tõttu sobivamat kodu vajavad inimesed, lastele lähemale kolivad eakad. Olenevalt arendusprojektidest on meie klientideks lisaks eestlastele ka välismaalased (näiteks Kalaranna arenduse puhul) ning eraisikute kõrval ka ettevõtted, kes investeerivad üürikinnisvarasse.

Kodu ostmine on enamasti inimeste jaoks üks tähtsamaid otsuseid ja suurim tehing. Seetõttu kanname veelgi kõrgemat vastutust kõigi oma klientide ees. Oleme oma arendustega erinevates valmimisetappides algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame olla veendunud kvaliteedis mida pakume. Ühtlasi annab see meile võimaluse olla kliendiga pidevas dialoogis, mõista nende vajadusi ning ootusi. Kvaliteetne arendustegevus ei peegeldu vaid materjalides ja viimistluses, vaid igas detailis, läbimõeldud ruumiplaneerimises, maastikuarhitektuurist kuni infrastruktuurini. See ei tähenda vaid nõuete täitmist, vaid ajas kestvat ehituskvaliteeti, ajatult esteetilist ent praktilist materjalikasutust ja disaini ning keskkonda, kus on hea elada. Oleme end koduostjale tõestanud usaldusväärse ning pikaajalise partnerina. Meie kliendid peavad olema kindlad, millesse nad investeerivad.

Kahtlemata on koduost emotsionaalne ning selles mängib suurt rolli just viis, kuidas see kvaliteet inimesteni tuua. Läbipaistvus ja selgus peab toimima koostöös veenva ning esteetiliselt atraktiivse visuaalse keelega – inimene peab saama aru, millesse ta investeerib. Seetõttu on turunduskommunikatsioonil meie töös väga suur ja mõjus roll, milles tootekirjelduste ja visuaalsete elementide iga detail ja üldpilt peab kõnetama konkreetset sihtgruppi. Meie lubadused vastavad tegelikkusele, plaanid ja vaated on tõesed ning oleme suhtluses avatud, mis võimaldab inimestel tutvuda nii siseviimistlusmaterjalidega kui plaanidega.

Usume, et kvaliteedimärk kujuneb esimesest kokkupuutest kliendiga. Nagu iga teine suhe, kasvab ja areneb see ajas ning just seepärast ei kasuta me agressiivset müügistiili ega ei survesta inimeste otsuseid. Väärtustame iga inimest ning peame kinni privaatsusnõuetest, kogudes ja säilitades kontaktandmeid korrektselt. Koostöös kinnisvaramaakleritega juhindume sellest, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid. 2021. aastal ei astunud me vastuollu ühegi

turunduseetika-, tarbijakaitse-, klientide privaatsuse- või andmete lekkega seotud nõude- või põhimõttega.

Tugev kliendisuhe on meie jaoks äritegevuse lahutamatu osa. Iga kliendisuhtlus, hoolimata projektist, kujundab meie mainet ja usaldusväarsust, mis saadab meid ka tulevikus. Klientide kogemused ja hinnang meie töö kvaliteedile ning teenindusele, teeb neist meie peamised ja ehk isegi olulisimad maine kandjad. Pro Kapital on kasvanud tugevaks ning hinnatud kaubamärgiks, mida kinnitab, et müüme erinevates projektides üldjuhul kaaluka osa kortereid enne ehitustegevuse, või suisa enne turundustegevuse algust. Mitmed meilt varem kodu ostnud inimesed soetavad kortereid ka järgmistes arendusprojektides.

River Breeze Residence Riias on turuliider kõrgema klassi segmendis alates 2018. aastast tänaseni. Meie kliendid hindavad kõrgelt selle elumaja kvaliteeti, elegantsi ja väärtust Kliversala kvartalis. Meie kinnisvaraarendustest peetakse väga lugu ka Tallinnas – nii mõnigi meie eelnevalt valminud projekti klient ostab kinnisvara uutes arendustes. 2021. aastal valminud Ratsuri majade projektis müüsimise kõik korterid enne ehitustööde lõppu. Kindrali majades oli enne ehituse algust ette müüdud või broneeritud enam kui 50% korteritest, mis on usaldus, mida me hindame väga kõrgelt.

Meie kindel põhimõte on olla kliendi jaoks olemas ka pärast müügitehingut. Peame oluliseks olla oma kliendiga pidevas dialoogis, mis ühelt poolt aitab meil kujundada elukeskkonda, kus inimestel on hea elada, ent lahendab kiirelt ja konstruktiivselt ka võimalikud probleemid. Seetõttu haldame enamus kortermaju valmimise järgselt ise. Maja hoolduspartnerite leidmisel seisame uute omanike huvide eest ning aitame korteriühistut valiku tegemisel. Usume, et nõnda talitades toetame värskete koduomanike sujuvat ja meeldivamat sisse elamist. Kasutajatele lähedal olles tuvastame teemasid, mis vajavad kohandamist või järgmistes projektides. Seeläbi täiustame oma arendusobjekte järjepidevalt ja areneme ühes nendega.

Meie unikaalsuseks on ka meeskonda kuuluvad kinnisvarahaldurid. Usume, et see võimaldab meil pakkuda parima kvaliteediga klienditeenindust, kuna just haldusüksused on kliendisuhtluses ühenduslüliks ehitaja ja meie arendusmeeskonna vahel nii korterite üleandmisel kui ka garantiiperioodil, mis kestab kaks aastat, kuni ehitaja lahendab garantiiga seonduvad küsimused.

Peame väga oluliseks olla oma klientidele usaldusväärseks partneriks. Usume, et nõnda kujuneb sidus kogukond ja rahulolevad kliendid jäävad meie arendustele lojaalseks ka tulevikus ning jagavad soovitusi oma sotsiaalses keskkonnas. Seda ilmestab hästi mitmete arendusprojektide erinevates etappides soetatud korterite ostmise samade klientide või nende soovitude pinnalt loodud uute kliendisuhete arvukus.

Usume, et inimene ei osta pelgalt korterit, vaid investeerib elukeskkonda. Just seepärast pühendume oma tööle justkui teeksime seda endale ja oma perele. Analüüsime ja mõtleme läbi iga väikseima detaili, arvestame erinevate vajaduste, harjumuste ja ootustega viisil, mis võimaldab luua aruka, läbimõeldud, koduse ja arvestava elukeskkonna. Meile on tõesti oluline, et inimene oleks oma uues kodus õnnelik. See eristab meid selgelt ning toetab meie kasvu ja liikumist trendide loojana kvaliteetse ja vastutustundliku kinnisvaraarenduse suunas.

Leiame, et iga suhe, seal hulgas suhe kliendiga, on pidevas arengus. Selle üheks lahutamatuks osaks on avatus tagasisidele. Koostöö ärikinnisvara klientidega on seni olnud elamukinnisvarakliendiga võrreldes tagaplaanil, mistõttu näeme siin täna ruumi arenguks. Meie ärikinnisvara kliendid on tagasi peegeldanud ootust pöörata rohkem tähelepanu just kliendikogemuse parandamisele. Soovime, et kliendisuhtlus kannaks meie väärtusi, mistõttu suuname senisest enam teadlikku tähelepanu kliendisuhtluse arendamisele, rahulolu mõõtmisele ja tagasiside süsteemsemale kogumisele ka ärikinnisvara klientidega.

Ühiskondlik panus

AS Pro Kapital Grupp suurim ning mõjusaim positiivne panus ühiskonda on terviklikust ja pikaajalisest strateegiast lähtuv elukeskkondade ja äripiirkondade arendamine. Seega ei seisne meie äri pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame positiivselt inimeste elukeskkonda. Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust nendele aladele, mida arendame. Just seepärast toetame ning võtame osa tegevustest ja projektidest, mis kaasavad kohalikku kogukonda, edendavad noorte haridust, tõstavad teadlikkust ja toetavad kultuuri. Jagame heameelega oma kogemust ja teadmisi erinevatele huvigruppidele, olgu selleks erialaspetsiifilised üritused, investeerimiskogukond või avalikkus. Kuigi 2020 ja 2021 esitasid rohkem väljakutseid kui varasemad aastad, keskendusime piirangute olukorras rohkem oma põhitegevusele kui ühiskondlikule tegevusele. Andsime endast parima, et tagada eriolukorras olevate inimeste heaolu. Sellest hoolimata on meie eesmärk lähitulevikus kehtestada konkreetseid põhimõtteid ja pühenduda tegevustele, mis kannavad meie väärtusi kõige rohkem. Usume, et toetuspõhimõtete juurutamine annab meile võimaluse koostöösse senisest süsteemsemalt ja sisulisemalt panustada luues seeläbi pikaajalist väärtust nii kogu grupi arengus kui teemades, kuhu end suuname.

2021. aasta toetused ja koostööprojektid

Suunasime end peaaesjalikult kolmele peamisele teemale, mida peame oluliseks hoida ja kasvatada – elukeskkonna parandamine, kunsti toetamine ja noorte arendamine.

Elukeskkond on palju enam kui füüsiline ruum. See on keskkond, ühes inimeste – nende ootuste, rõõmude, muredega. Meie vastutus on just inimeste ees, kujundades nende eluruumi selle mitmes tahus, peame oluliseks seda suunata ja kujundada viisil, et oleks ühtviisi hea. Meie panus:

- 2021. aastal nomineeriti River Breeze arendus Baltic Prestige Awards 2021/22 auhinnale. Corporate Livewire Baltics Prestige Awards tunnustab väikeseid ja keskmise suurusega ettevõtteid, mis on viimase 12. kuu jooksul osutunud parimateks omasuguste seas.

Riskide juhtimine

Vastutustundlikku ettevõtte töö osaks on identifitseerida tegevusega seonduvad riskid ning neid maandada.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab meil leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Meie pikaajalise strateegia kohaselt omandame kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendame ning müüme turu kõrghetkel. See annab meile võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Likviidsusrisk

Juhime likviidsusriski operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Monitoorime iganädalaselt vahendeid pangakontodel ja modelleerime nii lühiajalisi kui pikaajalisi rahavoo prognoose, et tuvastada võimalikke probleeme ja leida neile õigeaegselt lahendused. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

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

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Ohutuse ja turvalisuse riskid

Arendades hooneid, kus inimesed igapäevaselt elavad, töötavad ja külastajatena viibivad, peame tagama nende ohutuse ja turvalisuse. See tähendab ranget sisemist kontrolli ning põhimõtete järgimist kogu tegevuses. Järgime nii elamu- kui ärikinnisvara arendustes kõiki projekteerimisele, ehitustegevusele ja ohutusele kehtestatud nõudeid, teeme koostööd vaid kompetentsete ja usaldusväärsete ehitusfirmade ning nende alltöövõtjatega ning kasutame kvaliteetseid ehitusmaterjale ja töövõtteid. Meie poolt opereeritavates hoonetes tagame vajaliku päästevarustuse ja turvameetmete olemasolu hädaolukordadeks, viime regulaarselt läbi riskianalüüse ja õppuseid. Hoonete haldajatena jälgime, et kinnisvara ja selle ümbruse üldisest heakorrast tulenevad riskid ei ohustaks inimesi.

Kogukonnast tulenevad riskid

Ehitustegevusel on üldjuhul ajutine häiriv mõju ümbruses elavatele ja töötavatele ning tegutsevatele inimestele. Teeme kõik endast oleneva, et võimalikke ebamugavusi vähendada ning ootame sama oma koostööpartneritelt. Probleemide korral oleme avatud suhtlusele, ennetamaks erimeelsuste süvenemist ning soovime kiiresti leida osapooltele sobivad lahendused. Mõistame, et avalikkuse ja kohaliku kogukonna kaasamine on kujunemas üha olulisemaks arendustegevuse lahutamatuks osaks. Sellest annab tunnistust kasvav ühiskondlik huvi suurte taristu- ja tööstusinvesteeringute sobivuse üle kogukondadesse ja looduskeskkonda.

Keskkonnariskid

Meie tegevusega ei kaasne suure mõjuga keskkonnariske, mis võiksid ootamatult avalduda. Maandame olulisemad riskid elusloodusele, maapinnale ja ümbritsevale keskkonnale läbi asukohtade valiku, nõuetekohase projekteerimise ja ehitustegevuse ning sellele eelnevate analüüside teostamise. Suur osa meie kinnisvaraarendustest asub tänini kasutuseta aladel, sageli tööstuspiirkondades, kus võib probleemiks olla keskkonnakahju, mis on tekkinud piirkonna varasema kasutuse tulemusel. Sellisel juhul kõrvaldame vajadusel reostuse või muu keskkonnakahju.

Koostööpartnerite valikul lähtume muuhulgas sellest, et partner suudaks tagada keskkonnaga seotud nõuete ning aspektide korrektse järgimise. Meie tegevusega kaasneb oluline energiakulu ja jäätmete teke, mistõttu järgime kõiki hoonete energiatõhususe- ja jäätmekorraldusega, aga ka teiste oluliste keskkonnamõjudega seotud nõudeid. Üha karmistuvate keskkonnaregulatsioonide ning turu kasvavate ootuste valguses peame suutma neile mitte ainult vastata, vaid leidma ka viise teha enam kui oodatakse ja nõutakse.

Töötajatega seotud riskid

Meie töötajate töökohad ei ole seotud oluliste riskiteguritega, kuna enamus tööajast veedetakse kontoris. Samas on meile ülioluline, et meie arenduste ehitustöödel oleks alltöövõtjate poolt tagatud nõuetekohased töövõtted ning inimeste ohutus ehituspiirkonnas. Seetõttu on need ootused fikseeritud juba ehitusettevõtete valimisel ja omavahelistes kokkulepetes. Teeme koostööd kompetentsete ja usaldusväärsete ehitajatega, kes tööohutuse reegleid korrektset järgivad. Oma töötajate ja teiste koostööpartnerite esindajate külastuste ajal ehitusplatsidele veendume, et järgitakse kõiki ohutusreegleid.

Meie hinnangul ei ole tööjõupuudus ettevõtte jaoks otsene risk, kuna oleme suhteliselt väike meeskond ning ajas võrdlemisi püsiv. Uute töötajate kaasamine toimub pigem vajaduspõhiselt.

Oleme väga teadlikud oluliselt muutunud tööharjumustest ning ühiskondlikult kõrgenevatest ootustest tööelule. Töötajate heaolusse ja rahulolusse panustavad tööandjad mitmetelt erinevatelt tegevusaladelt, mis loob ka meile kasvava vajaduse nende muutustega sammu pidada. Seetõttu peame vajalikuks edaspidi rohkem tähelepanu pöörata meie üldise tunde ja kuvandi tugevdamisele, mis aitaks kaasa tugevale tööandja kuvandile. See võimaldab võimekate töötajate tähelepanu köita ka tulevikus. Sarnaselt paljude teiste pikaajaliselt tegutsenud ettevõtetega, kelle võtmetöötajad on olnud ettevõttes enam kui kümme aastat, peame meiega hoolitsema selle eest, et inimesed meeskonnas end hästi tunneksid. Eriti suurt tähelepanu peame pöörama just pikaajalistele töötajatele, kelle lahkumine võiks avaldada ootamatut mõju kogu grupi kompetentsusele ja järjepidevusele.

Strateegia ja eesmärgid 2022. aastaks

Meie olulisimaks eesmärgiks on pühenduda kõrge kvaliteediga kinnisvara arendamisele. Meie eesmärk on jätkata Pro Kapitali pikka ajalugu pakkudes inimestele suurepäraseid pindasid elamiseks, töötamiseks ja vaba aja veetmiseks.

Arendame uusi elu- ja äripiirkondi Tallinna, Riia ning Vilniuse parimates asukohtades. Võtame arvesse pikaajalist perspektiivi ning püsime teadlikult turutrendidest ees. Leiame, et järjest enam tähelepanu pälviv jätkusuutlikkus on turul ammu oodatud ning kavatseme olla eeskujuks luues põneva tuleviku väljavaatega keskkondasid, milles on oluline roll seal elavate inimeste tervisel ja heaolul, aga ka üldisel linnaruumil. Lisaks olemasoleva mahuka kinnisvaraportfelli arendamisele oleme avatud võimalustele seda laiendada ja tugevdada.

Pikk kogemuste pagas turu ühe regiooni vanima professionaalse kinnisvaraarendus-ettevõttena, toetab meie konservatiivseid laenamis põhimõtteid, mida järgime ka edaspidi. Uute projektide arendamiseks püüame tagada optimaalseimat finantseerimist, vajadusel kombineerides laene finantsasutustest, investoribaasi laiendamist või kaasates erakapitali.

Kalaranna Kvartalis peaksid viimased hooned valmima suve alguses nagu ka Kindrali Majade esimesed hooned. Kindrali Majade viimane hoone peaks valmima aasta lõpuks. Uute projektidega plaanime alustada aasta teises pooles. Meie uusi arendusi mõjutavad muutused ehitusturul, mis on seotud ehitusmaterjalide defitsiidiga, hindade tõusu ja tarneraskustega. Siiski oleme positiivselt meelestatud ja arvestades jätkuvat nõudlust uute elamispindade järele, tahame jätkata arendustegevusega esimesel võimalusel.

Hotelli segmenti on mõjutamas endiselt käimasolev pandeemia ja on veel vara ennustada, kuidas hotelliturg Bad Kreuznachis reageerib peale piirangute lõppemist. Oleme siiski kindlad, et saame raskustest üle, saades kindlustunnet Saksamaa turismi ja ärisektori toetustest.

Eesmärk 2022. aastaks:

Jätkata käimasolevate arendusprojektide ehitamist ning valmistada ette uute projektide käivitamist. Monitoorida üleilmse pandeemia ja Ukrainas käimasoleva sõja mõju, kohandada Ettevõtte strateegia ning plaanid vastavaks, tagades samaaegselt töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervise ja heaolu.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandiõigus	Liigitus
Ülemiste 5	Ärikinnisvara	Tallinn	100%	Kinnisvarainvesteering
Kristiine City*	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Kalaranna piirkond	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud
City Oasis kvartal	Elamukinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Kliversala piirkond*	Elamukinnisvara	Riia	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Brivibas ärikvartal	Ärikinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Šaltinių Namai	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud

**Seoses projekti mastaapsusega ootab osa kinnisvaraprojektist arendamise algust ja on seetõttu kajastatud kinnisvarainvesteeringu koosseisus (lisad 10 ja 13).*

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara renditava kogupinnaga 18,5 tuhat ruutmeetrit.

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse südamesse. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri endiste ajalooliste kasarmute piirkonda. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.

Ratsuri majad Kristiine Citys

Ratsuri Majade näol on osaliselt tegemist ajaloolise hobusetalliga, millest saime ainekast nime valikul. Ratsuri Majad elamud renoveeris ja ehitas OÜ Vanalinna Ehitus. Ehituse käigus rekonstrueeriti 1916. aastast pärinev tallihoone ning teostati Uus Hollandi stiilis juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla. Hoone valmis eelmise aasta kevadel. Ratsuri majades on ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis



uusehitises. Enne ehituse valmimist olid kõikidele korteritele broneerimis- või eelmüügilepingud sõlmitud.

Kindrali Majad Kristiine Citys



Kristiine City aedlinnaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgeid võimalusi igas vanuses elanikele. Fookus on mugavusel, turvalisusel

ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid. Neljajalgsetele sõpradele luuakse majades spetsiaalsed pesuruumid. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud 2022. aasta suveks. Loodame ka kolmanda korterid üle anda veel käesoleva aasta numbriga sees. Kõik korterid on müüdud välja arvatud üks, mis on alles jäänud näidiskorteriks järgneva etapi jaoks.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese



ehitusfaasi käigus valmib kaheksa hoonet 240 korteriga, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgeid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimesed hooned valmisid 2021. aasta lõpus, viimaste majade korterid antakse üle 2022. aasta suve lõpuks. Peaaegu kõik korterid on müüdud, saadaval on veel ainult kaks korterit.

Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel vaadetega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. Kinnistu arendatakse terviklikuks elamukvartaliks.



River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.

River Breeze Residence märgib Kliversala kvartali arendamise algust. Hetkel on käimas järgneva etapi – Blue Marine'i- ehitushange.

Brivibase ärikvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone - Brīvbase tänava - ääres, muutes selle atraktiivseks äri-piirkonnaks. Projekti esimeses faasis renoveeritakse olemasolev tööstus-hoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. Täna on saadud ehitusluba ning oleme ehitamisega valmis alustama kui turuseis muutub soodsamaks.



City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *lofti*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad

tehnilise projekteerimise tööd.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskauimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede- ning panoraamvaatega kodude vahel. Kvartali maastikuarhitektuuri lahutamatu osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis sisehoov, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, kus valmis viis eluhoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade- ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



Segmendid

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

Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

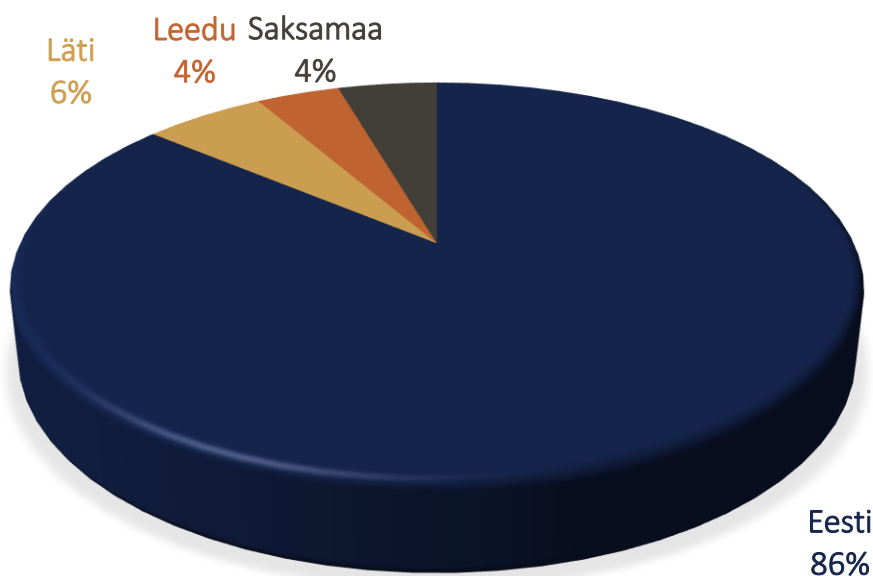
	Äritulud			Brutokasum			Kasum/-kahjum enne maksustamist		
	2021	2020	Muutus	2021	2020	Muutus	2021	2020	Muutus
Eesti	37 101	1 102	32 267%	9 193	144	6 284%	34 114*	-7 028	585%
Läti	2 404	2 001	20%	773	730	6%	308	-627	149%
Leedu	1 639	8 874	-82%	456	3 550	-87%	-60	2 896	102%
Saksamaa	1 951	1 672	17%	154	-211	-173%	642	-342	286%
Kokku	43 095	13 649	216%	10 576	4 213	151%	35 004	-5101	786%

	Ärirentaablus		Puhasrentaablus	
	2021	2020	2021	2020
Eesti	24,8%	13,1%	91,9%*	-445,1%
Läti	32,1%	36,5%	12,8%	-31,4%
Leedu	27,8%	40,0%	-2,7%	28,7%
Saksamaa	7,9%	-12,6%	32,6%	-20,7%

*tulem sisaldab kasumit, mis on tekkinud tütarettevõttes kontrolli kaotamisest (lisa 29)

Kontsernisisesed tehingud on elimineeritud peamistest segmentide tulemusnäitajatest. Eesti segment sisaldab Emaettevõtte tulemusi.

2021 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli 2021. aastal kasvutrendiga, seda eriti Eestis, kus hinnakasv on olnud märkimisväärselt kiire. Eestis toimunud kiire hinnatõus on nüüd aeglustunud, kuid tunnetame siiski endiselt kasvuvõimalust tänu uute projektide ning pakkumiste vähesusele turul. Huvi elamukinnisvara vastu on jätkuvalt kõrge hoolimata maailmas valitsevast rahutust olukorrast. Leedu turg ootab samuti uute projektide valmimist, kuid Lätis on hinnatõus tunduvalt aeglasem ning üldine keskkond ei toeta kõrgema turusegmendi elamukinnisvara müüki. Arendustegevuse perspektiivist vaadates on peale esimeste COVID-19 pandeemiast taastumise märkide ilmnemist turg mõjutatud Euroopas alanud sõjast, mille mõju avaldub ehitusturul materjalide ning tööjõu puudusega. Ukraina, Venemaa ja Valgevene on olnud peamised terase ning teiste materjalide tarnijad ning võtab aega kuni leitakse uued tarneahelad. Loomulikult mõjutab see ka ehituse hinda. Hetkel eelistavad ehitusettevõtted lahtise hinnaga lepinguid, et riske minimeerida. Kui uutele arendustele pakutavad ehitushinnad ei vasta müügihindadele, peame edasi lükkama uute projektide algust hetkeni, kui turuolukord stabiliseerub.

Eesti

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga keskmise ning kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kaubandus- ja kontoripindade arendamise ning rentimisega, kinnisvara haldamisega.

Eestis püsis kinnisvaraturg 2021. aastal kiirel kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügimaht kasvasid stabiilses tempos.

2020. aastal alguse saanud Ratsuri Majade ehitus, Kristiine City arendusprojekt aadressil Talli 5, valmis 2021. aastal. Kõik korterid müüdi välja enne hoonete valmimist.

Oktoobris 2019 sõlmiti ehitusleping Kalaranna Kvartali esimese etapi ehitamiseks. Ehitustööd algasid jaanuaris 2020 ning kaheksa hoone valmimistähtajaks koos 240 korteri, äripindade ja maa-aluse parklaga oli kavandatud 2021-2022. aastaks. Esimesed nelja hoone ehitus lõpetati 2021. aastal. Tulenevalt väga tugevast huvist projekti vastu on 99% korteritest kaetud broneeringute või võlaõiguslike müügilepingutega.

Eesti segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 86% võrreldes 35%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2021	2020	Muutus
Kinnisvara müük	36 971	1 002	3 590%
Renditulu	3	3	0%
Muud tulud	127	85	49%
Kokku	37 101	1 090	3 304%

Kinnisvara segmendi müügitulud suurenesid oluliselt Ratsuri Majade ja esimeste Kalaranna Kvartali majade valmimise toel. Müügitulu kajastatakse notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisel ja pindade valduse üleandmisel ostjatele ehk kinnisvara müügist tekkiv käive sõltub kinnisvaraobjektide valmimisest. 2021. aastal müüdi kokku 164 korterit, 239 parkimiskohta, 5 äripinda ja 84 panipaika (2020: 3 korterit, 4 parkimiskohta ja 8 panipaika) ning 31. detsember 2021 seisuga olid Tallinnas müügis 34 korterit, 11 äripinda, 51 panipaika ja 107 parkimiskohta.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest. Muude teenuste käive suurenes aastaga 49% võrra valdavalt seoses hallatavate pindade suurenemisega.

Läti

Ettevõtte tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis ning ärikinnisvara arendamist.

Riias, Kliversalas valmis 2018. aastal River Breeze Residence arendusprojekt 47 eksklusiivse korteriga, mille müügitegevus jätkus 2021. aastal. Jätkuvad projekteerimistööd ülejäänud Kliversala ala ja City Oasis kvartali elamuehitusprojekti Tallinas tänaval ning Brivibase ärikvartali bürookompleksis.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulust moodustas aruandeperioodil 6% võrreldes 10%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu

tuhandetes eurodes	2021	2020	Muutus
Kinnisvara müük	2 314	1 903	22%
Renditulu	78	78	0%
Muud tulud	12	20	-40%
Kokku	2 404	2 001	20%

2021. aastal müüdi kokku 6 korterit, 6 parkimiskohta ja 4 panipaika (2020: 4 korterit, 8 parkimiskohta ja 4 panipaika). 2021. aasta lõpus oli Lätis müügis 24 luksuskorterit, lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Muud tulud sisaldavad haldusteenustest saadud müügitulu. Ettevõtte pakub haldusteenuseid peamiselt oma üürnikele ja seetõttu on selle segmendi tulud seotud renditavate pindadega.

Leedu

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

2019. aasta keskpaigas valmis Šaltinių Namai | Attico arenduses viis uut elamuhoonet.

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 4% võrreldes 46%-ga aasta tagasi.

Leedu müügitulu

tuhandetes eurodes	2021	2020	Muutus
Kinnisvara müük	1 331	8 574	-84%
Renditulu	18	23	-22%
Muud tulud	290	277	5%
Kokku	1 639	8 874	-82%

Kinnisvara müük vähenes 2021. aastal 84% võrreldes eelneva perioodiga. 2021. aastal müüdi kokku 5 korterit, 9 panipaika, ja 10 parkimiskohta (2020: 22 korterit, 2 linna villat, 13 panipaika ja 23 parkimiskohta). Seisuga 31. detsember 2021 oli Vilniuses müügis 5 korterit, 1 äripind ja mitmed panipaigad ning parkimiskohad.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2021. aastal vähenes renditulu 22% võrra.

Ettevõtte pakub haldus- ja muid teenuseid oma müüdud ja üüritavate korterite omanikele. 2021. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 5% võrra tulenevalt seoses uute pindade müügiga.

Saksamaa

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

Saksamaa segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 4% võrreldes 9%-ga aasta tagasi.

Saksamaa müügitulu

tuhandetes eurodes	2021	2020	Muutus
Hotelli käive	1 951	1 672	17%

PK Parkhotel Kurhausi täituvus tõusis 2021. aastal 8% võrra ning moodustas aasta keskmiseks 56%. Samuti tõusis hotelli müügitulu 17% võrra. Hotellitegevuse 2021. aasta kasum oli 637 tuhat eurot võrreldes 535 tuhande euro kahjumiga 2020. aastal. Saksamaa majandustulemusi mõjutas oluliselt Saksamaa valitsuse seatud piirangud COVID-19st lähtuvalt, mille tõttu hotell oli suletud 2021. aasta algusest kuni juuni keskpaigani. Hotelli positiivne lõpptulemus on seotud Saksa riiklike toetustega.

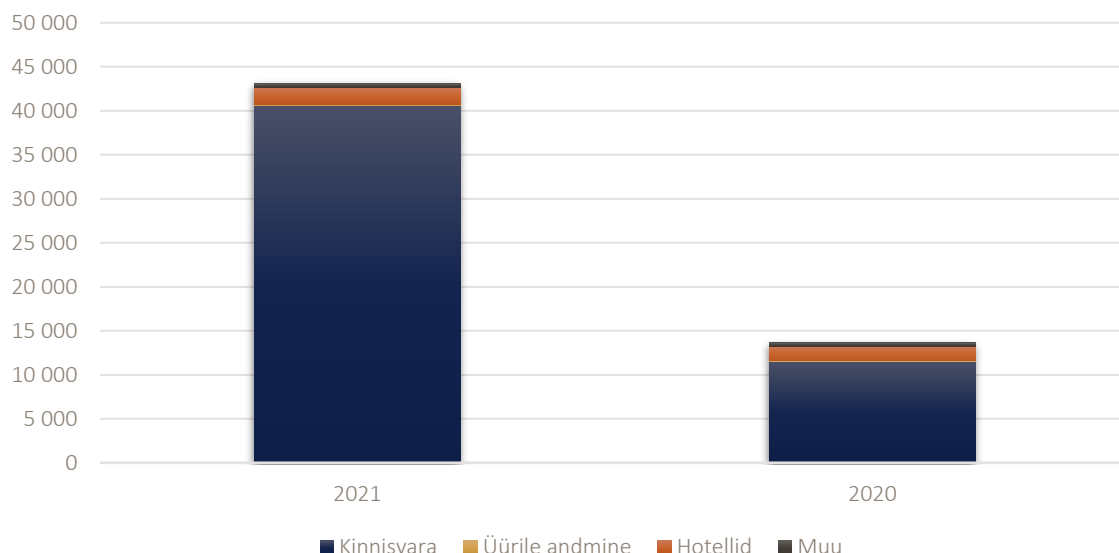
Täituvus, %

	2021	2020	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	56,2	47,5%	8,7%

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2021	2020	Muutus
Kinnisvara müük	40 616	11 479	254%
Renditulu	99	104	-5%
Hotellide käive	1 951	1 672	17%
Muud tulud	429	382	12%
Kokku	43 095	13 637	216%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas I kolmekordistus tänu Kalaranna Kvartalis ja Kristiine City's valminud majadele. 2021. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 3 121 eurot/m² (2020: 3 092 eurot/m²), antud hind on ilma käibemaksuta. Keskmine hinnatõus Eestis oli 61% ning Leedus ja Lätis langes hind 7%. 2021. aastal müüdi kõigis kolmes riigis kokku 11 087 m² eluruumi pindasid (2020: 3 319 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2022. aastal planeerib Ettevõtte lõpetada praeguse etapi Kalaranna Kvartalis ja suurema osa Kindrali Majade projektist. Ettevõtte jätkab aktiivselt olemasolevate varade müüki Riias, Kliversalas ja Šaltinių Namai | Attico elamukompleksi Vilniuses. Samal ajal jätkatakse uute projektide ettevalmistusi.

2021. aastal oli ettevõtte opereerima üks hotell, PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. COVID-19-ga seotud eriolukorra ning Saksamaa valitsuse kehtestatud piirangute tõttu oli hotell suletud kuni 11. juunini 2021.

Haldustegevus sõltub suuresti Ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2021. aastal suurenes hallatav pind 31% võrra ja moodustas 68 836 m² seisuga 31. detsember 2021 (52 510 m²).

seisuga 31. detsember 2020). Segmendi brutokasum on suurenenud 22% võrra, haldusteenuste üldine kasumlikkus on vähenenud 0,6% võrreldes eelneva aastaga.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest. Kontserni eesmärk on kasutada välisrahastamist viisil, mis aitab vältida nii intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav finantseerimine soodsate äri võimaluste tekkides. Kontsern püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Kontserni ettevõtted kaasavad spetsiifiliste arendusprojektide finantseerimisel kohalikke pankasid. Vähendamaks riske, on iga projekt seotud eraldi ettevõttega ning reeglina ei tagata ühe tütar ettevõtte kohustusi teise kontserni ettevõtte varadega. Laenud, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Laenude maksegraafikud on kombineeritud fikseeritud määraga tagasimaksetest ja muutuva iseloomuga müügimahtudest sõltuvatest maksetest.

2021. aastal maksis Kontsern pankadele laenusid tagasi summas 30,6 miljonit eurot ja võttis laenu 22,3 miljonit eurot. Kontsernil on 2022. aastal laenude tagasimakse kohustus 3,6 miljoni euro väärtuses.

2021. aasta veebruaris refinantseeris Ettevõtte 1 miljoni euro nominaalväärtusega mittekonverteeritavaid võlakirju ja lunastas 337 tuhande euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju (lisa 20).

Seisuga 31. detsember 2021 oli Ettevõttel väljastatud 0,2 miljoni euro eest konverteeritavaid võlakirju, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamiskuupäevaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju tähtajaga oktoobris 2024. Vahetusvõlakirjad kannavad 7%-list intressimäära ja ülejäänud võlakirjad 8%-list intressimäära.

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2021 seisuga on Ettevõttel kokku 56 687 954 aktsiat, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia.

Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 11 337 590,80 eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	56 687 954
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	11 337 590,80	11 337 590,80

23. novembril 2012 noteeriti ettevõtte aktsiad Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja omistati ISIN EE3100006040. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Nasdaq

Tallina börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2021 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega hinnavahemikus 0,68 - 1,56 eurot. 31. detsembril 2021 oli sulgemishind 1,44 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 1,9 miljoni aktsiaga, mille käive moodustas kokku 1,9 miljonit eurot.

**Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavahemik ja mahud,
1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2021, NASDAQ Balti Põhinimekiri***



*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Tehingute statistika eurodes	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Kõrgeim	1,56	1,39	1,71
Madalaim	0,68	0,68	1,00
Viimane	1,44	0,70	1,39
Keskmine	1,10	0,88	1,38
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 883 042	832 989	1 038 459
Käive (miljon)	1,85	0,77	1,40
Turuväärtus (miljon)	81,63	39,68	78,80

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2021*

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Indeks/ Aktsia	31.12.2021	31.12.2020	Muutus
■ OMX Baltic Benchmark GI	1 568,82	1 104,74	42,01%
■ B35PI Kinnisvara / B8600PI Kinnisvara	419,63	260,46	61,11%
■ PKG1T (eurodes)	1,44	0,70	105,71%

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market segmendi kauplemiskeskonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,65 – 1,52 eurot ning 31. detsembri 2021 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,41 eurot. 2021. aasta jooksul moodustas kauplemismaht 76 tuhat aktsiat 53 tuhande euro kogukäibega.

Aktsionärid

31. detsembri 2021 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 801 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga:

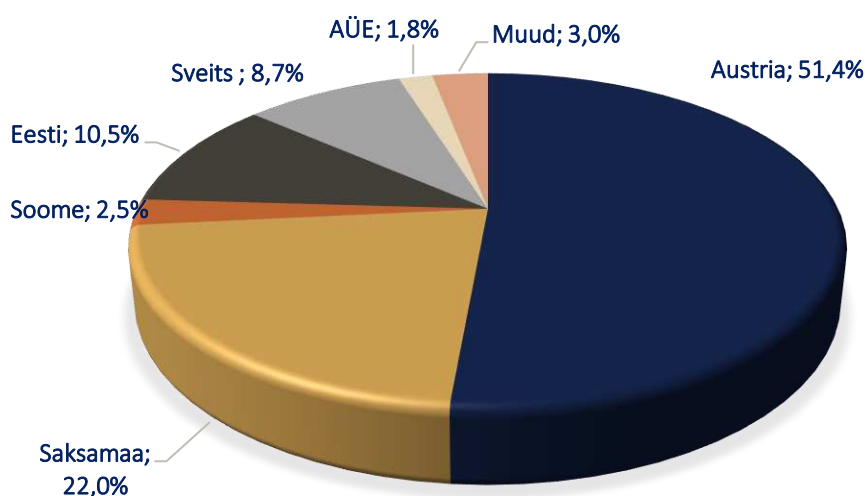
Aktsionärid	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	29 150 898	51,42%	31 010 717	54,70%
Clearstream Banking AG	12 474 534	22,01%	11 372 980	20,06%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%	3 759 620	6,63%
Six Sis Ltd	4 920 031	8,68%	0	0%

Aktsionäride liigitus:

Aktsionärid	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	50 399 093	88,91%	51 068 571	90,09%
Ettevõtted	5 877 489	10,37%	5 172 897	9,13%
Eraisikud	411 372	0,73%	446 486	0,79%

Aktsionäride geograafiline jaotus residentsuse järgi seisuga 31. detsember 2021:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	29 150 898	51,4%
Saksamaa	12 475 294	22,0%
Eesti	5 957 187	10,5%
Šveits	4 924 991	8,7%
Soome	1 426 194	2,5%
Araabia Ühendemiraadid	1 038 408	1,8%
Muud	1 714 982	3,0%



AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsember 2021 seisuga 49,59% (31. detsember 2020: 45,99%) AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 18 803 439 aktsiat, mis on 33,17% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 221 478 aktsiat omab Clearstream Bank esindajakonto kaudu mis on 0,39% Ettevõtte aktsiatest;
- Six Sis Ltd esindajakonto kaudu omab 3 498 765 aktsiat, mis on 6,17% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhatus ja nõukogu liikmete osalused seisuga 31. detsember 2021:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus %
Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Edoardo Preatoni	Juhatus liige	0	0,00%
Angelika Annus	Juhatus liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	0	0,00%

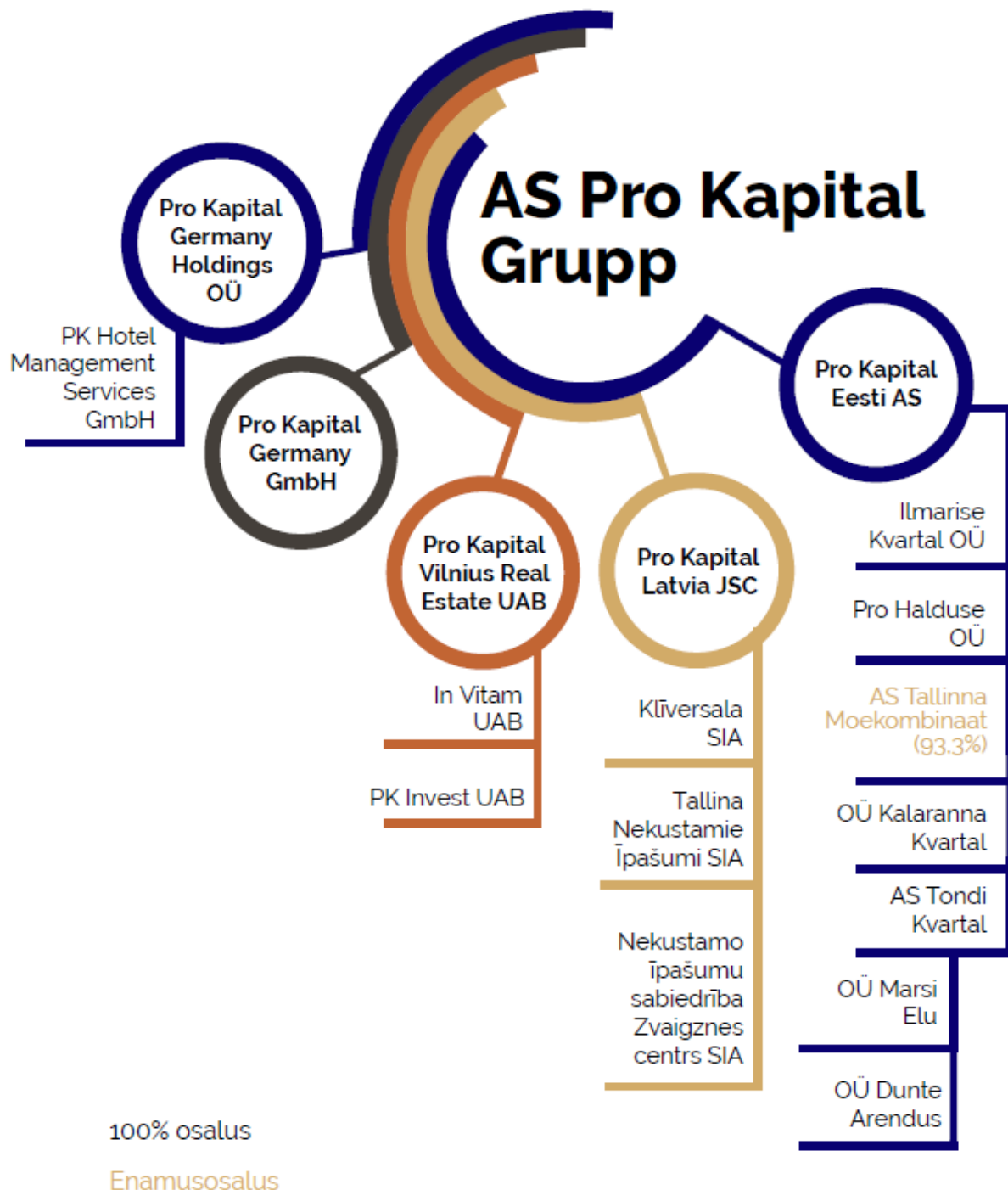
31. detsember 2021 seisuga omab Emanuele Bozzone koos lähikondsetega 357 000 Ettevõtte tagamata ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega kokku 999 600 eurot.

Kasum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta oli 2021. aastal 0,52 eurot (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega) (2020: kahjum -0,98 eurot aktsia kohta.). P/E suhe 2021. aastal oli 2,74 (2020: -0,71).

Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2021



* 2. juunil 2021 kuulutati välja AS Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle.

Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Ülevaade

Ühingujuhtimine moodustab äriühingu juhtimise põhimõtete süsteemi. Vastavad põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu sise-eeskirjadega ning alates 1. 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.

AS-i Pro Kapital Grupp (HÜT kontekstis kui Ühing) juhatus esitab järgmise ülevaate Ühingu juhtimistavade ja kinnitab HÜT järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

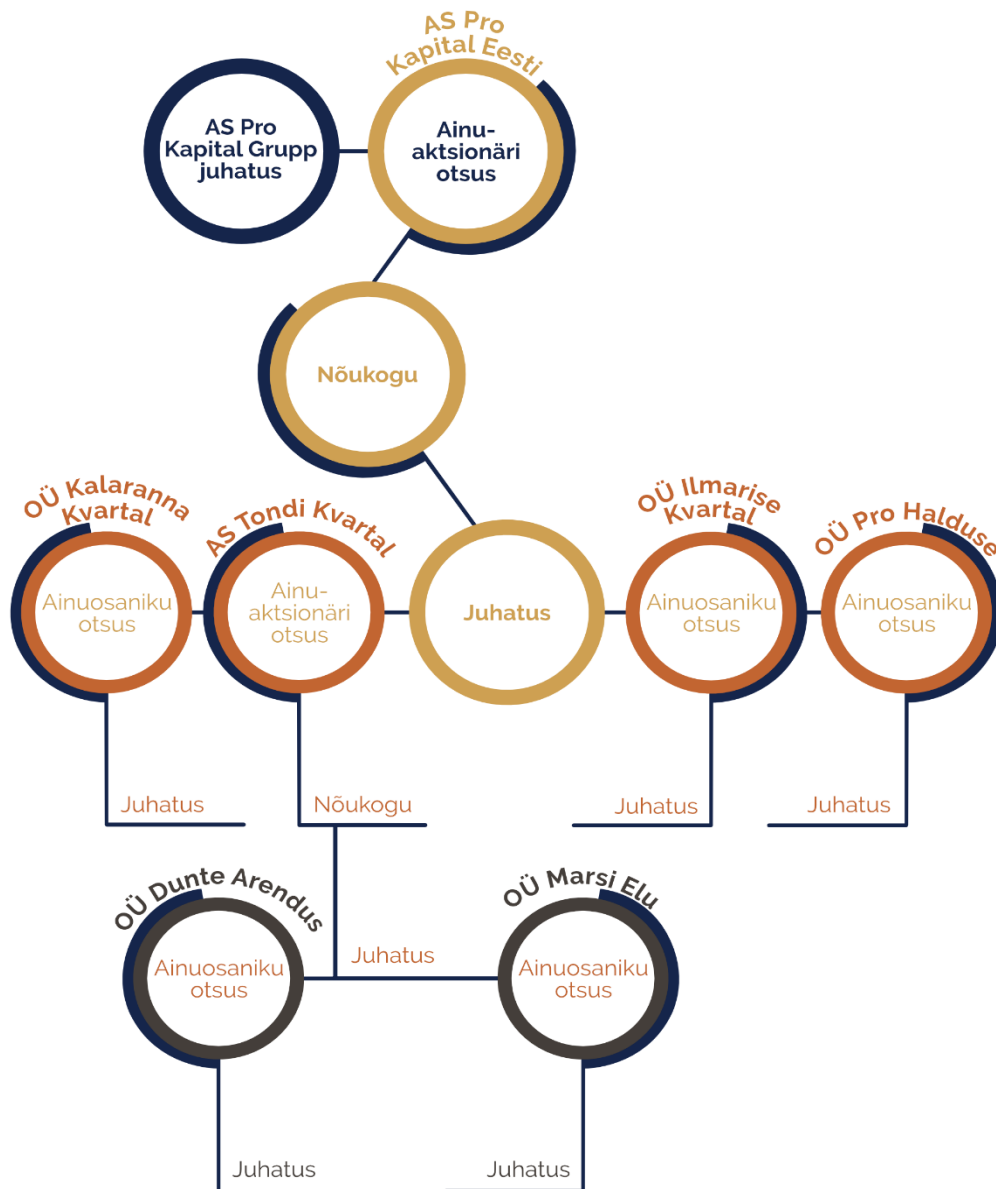
Lisaks ning vaid seal, kus Ühing on lugenud selle põhjendatuks, on Ühingu juhatus samuti ära näidanud selle, kui Ühing vastab rahvusvahelistele hea ühingujuhtimise tava standarditele, mille on 2015. a vastu võtnud G20/OECD (G20/OECD HÜT).

Ühingu otsustuste ja juhtimisstruktuur oli 31. detsembril 2021 järgmine – esitatud riikide kaupa

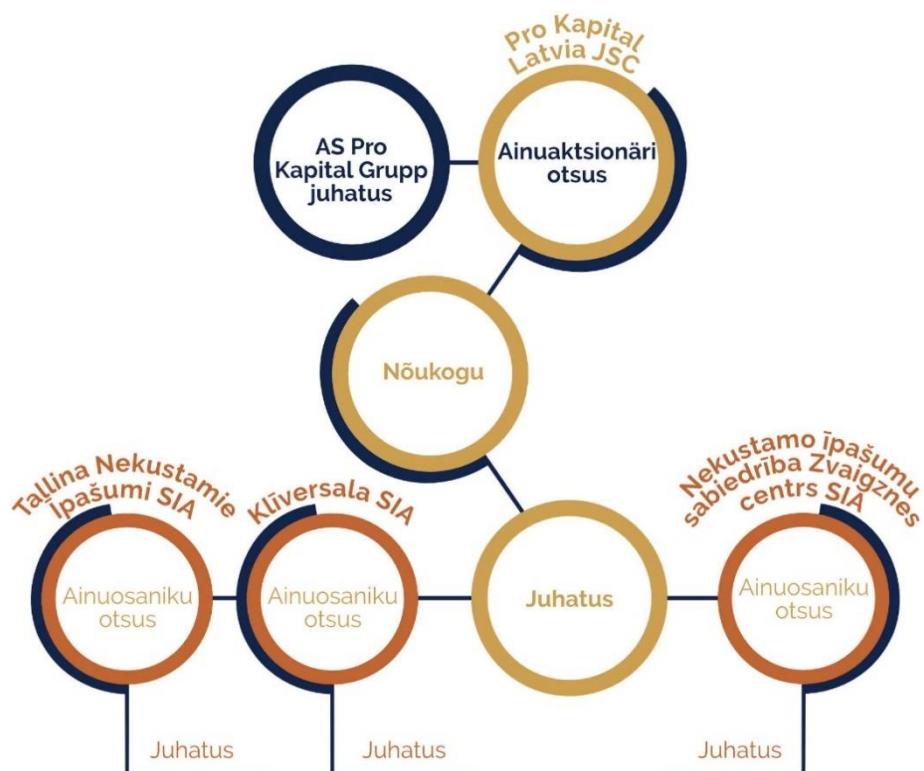
Emaettevõtte



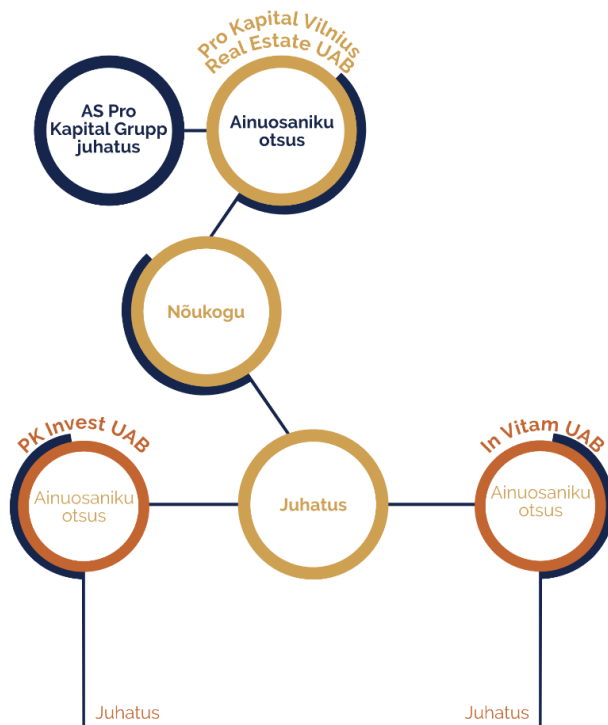
Eesti alamkontserni juhtimisstruktuur



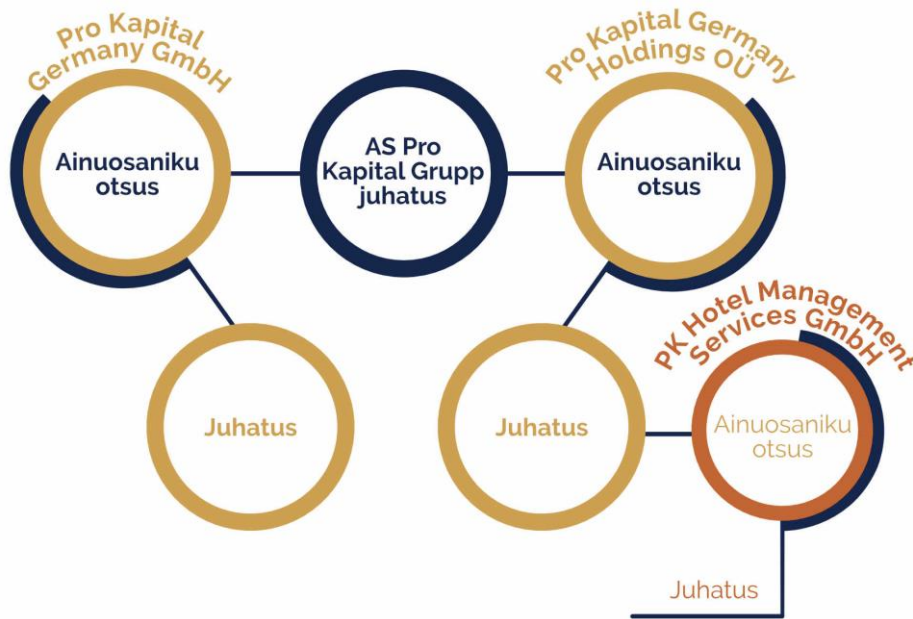
Läti alamkontserni juhtimisstruktuur



Leedu alamkontserni juhtimisstruktuur



Saksa alamkontserni juhtimisstruktuur



1. 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.

2021. aastal toimus üks aktsionäride üldkoosolek ning äriühingule ei esitatud enne üldkoosolekut küsimusi seoses üldkoosoleku päevakorras olnud teemadega. Üldkoosolekul esitatud küsimused on protokollitud. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestati selgelt kellele aktsionärid või nende esindajad võivad oma küsimused suunata (e-post ja telefoni number) ning viidati, et juhul kui küsimusi peaks laekuma, siis vastatakse neile ja vastused avalikustatakse Ühingu veebilehel.

Samuti, aktsionäride üldkoosoleku alguses selgitab koosoleku juhataja, et küsimusi võib

küsida kogu koosoleku jooksul ning veel kord, enne koosoleku lõpetamist küsitakse osalejatelt üle, kas on veel küsimusi.

- 1.1.1. Ühingu põhikiri ei võimalda anda eri liiki aktsiatele selliseid õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel. Välja on lastud vaid 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 esindajad osalevad alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadavad.

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. Lisaks üldkoosoleku kokkukutsumise teate avaldamisele NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu avaldab Ühing oma veebilehel eraldi linkide all üldkoosoleku päevakorda puudutavad nõukogu ja juhatuse ettepanekud ning info auditeeritud majandusaasta aruande kohta.

2021. aastal vastasid kõik seotud isikutega tehtud tehingud nõuetele.

Mis tahes tehinguid nõukogu liikmetega otsustatakse aktsionäride üldkoosoleku tasemel. Muidu, gruppisiseselt tehingud seotud isikutega mis tahes väärtuses protokollitakse ja tehingu vajadust selgitatakse protokollis – juhatuse puhul nõukogu protokollis ja nõukogu puhul aktsionäride/osanike tasemel.

Kui üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid, nõukogu või audiitor või kui teema võetakse päevakorda juhatuse 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. Juhatuse või nõukogu võivad keelduda selliste andmete esitamisest, kui see on vastuolus emitendi huvidega. Sellisel juhul põhjendavad juhatuse 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. 2021. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi enne üldkoosolekut ei esitatud, seega ei ole Ühing seoses 2021. a üldkoosolekuga avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel. Juhul kui selliseid küsimusi tulevikus peaks laekuma, siis kajastab Ühing nad oma veebilehel eraldi lingi all. (Link hetkel puudub, et aktsionäre mitte segadusse ajada, justkui küsimusi esitati ning tühja lehte lingi all hoida ei ole mõttekas.)

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

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab üldkoosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel jaotuses: Ettevõtte-Investorile-Aktsionär (materjalid alates 2013. aastast). Lisaks, on Ühingu veebilehel üleval ka olulised Ühingu dokumendid nagu näiteks Ühingu põhikiri inglise ja eesti keeles ning ka (2017. a) aktsiate avaliku pakkumise prospekt ja (2020. a) [Nasdaq Stockholmi võlakirja 2020/2024 kauplemisele võtmise prospekt](#) ning (2021. a) [Nasdaq OMX Tallinn 20-2024 mittekonverteeritavate võlakirjade prospekt \(inglise keeles\)](#). Investoritele mõeldud presentatsioonid on samuti leitavad äriühingu veebilehel (jaotuses: investorile-presentatsioonid).

- 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. 2021. aastal ei esitatud ühtegi ettepanekut seoses täiendavate päevakorrapunktidega või olemasolevate päevakorrapunktide muutmise ega ka vastavaid punktide projektide sõnastusi. Juhul, kui tulevikus peaks selliseid ettepanekuid laekuma, siis kajastab Ühing nad oma veebilehel eraldi lingi all näiteks nii, nagu ta tegi 2017. a aktsionäride erakorralise üldkoosoleku puhul. (Muidu lingid puuduvad, et aktsionäre mitte segadusse ajada, justkui ettepanekuid oleks esitatud.)

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.

2021. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride üldkoosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 7. juulil 2021.

Ühing järgib antud soovitusi ja tagab sujuva ning kõikide isikute huve arvestava koosoleku läbiviimise. Üldkoosolek peeti kõigi koosolekul kohal viibivate aktsionäride heakskiidul paralleelselt eesti ja inglise keeles.

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

Ühing järgib antud soovitusi. 2021. a aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks advokaadibüroo Sorainen partner ja vandeadvokaat Karin Madisson.

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

Ühing viis 2021. aastal läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku.

Aktsionäride üldkoosolek toimus 7. juulil 2021. Koosolekul osalesid Ühingu nõukogu esimees Emanuele Bozzone ja nõukogu liige Oscar Crameri. Nõukogu liige Petri Olkinuora ei osalenud. Lisaks osalesid koosolekul Ühingu tegevjuht ja juhatuse esimees Paolo Michelozzi, Ühingu juhatuse liige Allan Remmelkoor, Ühingu finantsjuht Angelika Annus.

- 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 plaani soovitusi järgida ning 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. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestab Ühing selgelt, et eeldatakse, et aktsionär või tema esindaja osalevad koosolekul isikus. Seega, kuigi Ühingu esindajatele antud volikirjade alusel hääletamine või Ühingule ette saadetud hääletamise instruksioonid ei ole otseselt keelatud, siis Ühing seda ei võimalda. Eestis on tavapraktika, et rahvusvahelised aktsionärid saavad ja tavaliselt ka võtavad endale kohaliku esindaja. Kuna Ühing ei ole teinud aktsionäride üldkoosolekutel hääletamist ebamõistlikult keeruliseks ega kulukaks, siis on Ühing täitmas lisaks ka OECD 2015 HÜT nõudeid.

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

7. juuli 2021 aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati katta 2020. aasta puhaskahjum 55 677 271 eurot Ühingu eelmiste perioodide jaotamata kasumi, ümberhindluse reservkapitali, kohustusliku reservkapitali ja ülekursi arvelt (päevakorra punkt nr 3) ning dividendide maksmist ei arutatud.

2. 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 töötas 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 2021 oli Ühingu juhatuses kolm juhatuse liiget: Paolo Vittorio Michelozzi, Angelika Annus ja Edoardo Axel Preatoni. Paolo Michelozzi oli valitud juhatuse esimeheks. Juhatuse liikme Allan Remmelkoore volitused Ühingu juhatuse liikmena lõppesid 31. augustil 2021 ja uueks juhatuse liikmeks valiti Ühingu finantsjuht Angelika Annus. Juhatuse liikmete Paolo Michelozzi ja Edoardo Preatoni volitused lõppesid 31. detsembril 2021. Edoardo Preatoni volitusi pikendati ja alates 2022. aastast koosneb juhatus kahest juhatuse liikmest. 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	Amet	Ametiaeg lõppeb või lõppes	Ettevõtte aktsiate arv
Paolo Michelozzi	Itaalia	1961	22.11.2001	Esimees	31.12.2021	281 647
Allan Remmelkoor	Eesti	1971	30.05.2008	Liige	31.08.2021	0
Angelika Annus	Eesti	1971	01.09.2021	Liige	31.08.2024	0
Edoardo Axel Preatoni	Itaalia	1987	01.03.2016	Liige	31.12.2024	0



Hr Paolo Michelozzil on üldharidus-tunnistus (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. AS Pro Kapital Grupp tegevjuhi ja juhatuse esimehena on ta vastutanud Ühingu igapäevase äritegevuse korraldamise eest (sh eelarvestamine) ning esindanud Ühingat rahvusvahelisel tasemel, samuti viinud täide nõukogu poolt ja aktsionäride üldkoosolekul antud suuniseid ja otsuseid ning loonud ja hoidnud suhteid rahvusvaheliste investoritega. 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 AS-i 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. 281 647 aktsia

omanikuna on härra Michelozzi Ühingu aktsionär. Hr Michelozzi volitused Ühingu juhatuse liikmena lõppesid 31. detsembril 2021.



Hr Allan Remmelkooril on Tallinna Tehnikaülikooli bakalaureusekraad väikeettevõtete ärijuhtimise alal. Hr Remmelkoor on olnud kontsernis juhtivatel ametikohtadel alates 1997. aastast. Lisaks Ühingu juhatuse liikmeks olemisele oli hr Remmelkoor ka mitme kontserni tütarettevõtte juhatuse liige (AS Pro Kapital Eesti, AS Tallinna Moekombinaat ja OÜ Ilmarise Kvartal) ja AS Tondi Kvartal nõukogu

esimees. AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmena vastutas ta Ühingu esindamise eest Eestis ning grupi suurima kinnisvaraprojekti - T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse - tegevjuhina keskust haldava AS-i Tallinna Moekombinaat igapäevase äritegevuse korraldamise eest. Lisaks on hr Remmelkoor ka 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). Härra Remmelkoor ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju. Hr Remmelkoor'e volitused Ühingu juhatuse liikmena lõppesid 31. augustil 2021.



Hr Edoardo Preatoni on diplom humanitaarteadustes Itaalia Milano Instituto De Amicis. Hr Preatoni on töötanud hotellinduse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas ja ta on Preatoni Real Estate Development LLC asutaja ja tegevdirektor Dubais, Araabia Ühendemiraatides. AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmena vastutab hr Preatoni Ühingu viimase hotelli müügi ehk Ühingu

põhitegevusega mitteseonduva äri lõpetamise eest ja alates 2019. a lõpust on ta Ühingu äriarenduse juht. 2022. aasta algusest on Hr Preatoni juhatuse esimees ja kogu grupi tegevjuht. Hr Preatoni ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.

Pr Angelika Annusel on Estonian Business School ärijuhtimise kraad. Pr Annus on



töötanud Ühingu alates 1998. aastast, finantsjuhina alates aastast 2014. Lisaks Ühingu juhatuse liikmeks olemisele on pr Annus ka mitme kontserni tütarettevõtte juhatuse liige (AS Pro Kapital Eesti, AS Tondi Kvartal, OÜ Marsi Elu, OÜ Kalaranna Kvartal, OÜ Dunte Arendus ja OÜ Pro Kapital Germany Holdings) alates 1. septembrist 2021. AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmena

vastutab ta Ühingu igapäevase äritegevuse korraldamise eest. Pr Annus ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.

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

Vastavalt HÜT-le sõlmib nõukogu esimees iga juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu. Ühing järgib antud soovitusi osaliselt. Juhatuse esimehel, Paolo Michelozzil, oli Ühingu sõlmitud juhatuse liikme ametileping. Juhatuse liikmetel Allan Remmelkooril ja Edoardo Preatonil ei olnud ametilepingut Ühingu. Kuna Allan Remmelkoor oli kontserni Eesti ja Läti tütarettevõtete juhatustes ning lähtuvalt põhimõttest, et tasutakse teenuste eest sellel tasemel, kus neid osutatakse, siis oli Allan Remmelkoor sõlminud juhatuse liikme lepingud AS-iga Tallinna Moekombinaat (kuna ta on T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse tegevjuht) ja AS-iga Pro Kapital Eesti (mis on T1 Mall of Tallinn projekti tütarettevõtte emaettevõtte) ning Läti tütarettevõttega. Äriarenduse juhina oli juhatuse liige Edoardo Preatoni sõlminud ametilepingu AS-iga Pro Kapital Eesti (kontserni tütarettevõttega, mis koondab enda alla Eestis asuvad arendusprojektid) 1. jaanuarist 2022 on Edoardo Preatonil sõlmitud ametileping AS-iga Pro Kapital Grupp. Juhatuse liikmel Angelika Annusel on AS-iga Pro Kapital Grupp sõlmitud juhatuse liikme ametileping alates 1. septembrist 2021.

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. Ühing järgib seda soovitusi.

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 kuutasu oli lepitud kokku tema juhatuse liikme ametilepingus, mis on sõlmitud kolmeks aastaks. Juhatuse esimehe täiendava tasu üle otsustas Ühingu nõukogu Tasustamise komitee hinnangu alusel juhatuse esimehele nõukogu poolt aastaks seatud eesmärkide saavutamise osas. Juhatuse liikme Allan Remmelkoori kuutasu oli määratud kindlaks AS-iga Pro Kapital Eesti ning AS-iga Tallinna Moekombinaat nõukogu poolt ning on kokku lepitud tema vastavate grupi tütarettevõtetega sõlmitud juhatuse liikme lepingutes. Allan Remmelkoori täiendava tasu üle otsustas Ühingu juhatuse esimees, tegutsedes grupi vastava tütarettevõtte nõukogu esimehena, kes hindas hr Remmelkoorile seatud eesmärkide saavutamist, mida kinnitavad üle grupi vastavate tütarettevõtete nõukogud. Juhatuse liikme Edoardo Preatoni kuutasu ja kvartaalsed lisatasud olid määratud kindlaks AS-iga Pro Kapital Eesti sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle otsustas AS-i Pro Kapital Eesti nõukogu, kes hindas Edoardo Preatonile seatud aastaeesmärkide saavutamist. Juhatuse liikme Angelika Annuse kuutasu ja poolaasta lisatasud on määratud kindlaks Ühingu sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle

otsustab Ühingu nõukogu, kes hindab Angelika Annusele seatud aastaeesmärkide saavutamist.

- 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.

Kõigi juhatuse liikmete preemiasüsteemid on kokku lepitud juhatuse liikme lepingutes, need on tulemuspõhised ja põhinevad konkreetsete, eelnevalt kindlaksmääratud eesmärkide saavutamisel.

- 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 Nasdaq Tallinna börsi reglemendis sätestatust.

- 2.2.6. HÜT kohaselt on juhatuse liikme lahkumishüvitis seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve. Kõigi juhatuse liikmete lahkumishüvitis on lepitud kokku nende ametilepingutes. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu.

- 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 tõenäolise 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 järgib antud soovitusi alates käesolevast 2021 aastaaruandest.

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 on juhatuse ja nõukogu liikmed teadlikud, et on kohustatud teavitama nõukogu ja teisi juhatuse liikmeid huvide konflikti olemasolust nii enne ametilepingu sõlmimist kui ka viivitamatult selle hilisemal tekkimisel. Juhatuse liikmed on teadlikud, et nad on kohustatud viivitamatult teistele juhatuse liikmetele ja nõukogu esimehele teatama juhatuse liikmele või nende lähedasele või nendega seotud isikule tehtavast ärilisest pakkumisest, mis on seotud äriühingu majandustegevusega. 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 majandushuviidega. Ühing ja selle juhatuse liikmed järgivad soovitusi.

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele määrab Ühingu nõukogu potentsiaalse huvide konflikti olukorras ülesannete teostamiseks ja erapooletuks otsustamiseks sõltumatu liikme. Näiteks, juhatuse esimehele seatud aastaeesmärkide saavutamise hindamiseks ja tasustamise otsustamiseks peab nõukogu Tasustamise komitee koosoleku ilma juhatuse esimehe osaluseta. Samuti, juhatuse liikmete või nendega seotud isikutega tehingute tegemise aruteludel väljub kõnealune isik ruumist enne küsimuse otsustamist, kuid pärast küsimustele vastamist. Arutelu nõukogu liikmetega ja nendega seotud isikutega tehingute üle toimub üldkoosoleku tasemel ning juhul, kui kõnealune isik on samuti aktsionär, siis otsuse vastuvõtmisel nad ei hääleta.

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

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele kiidavad Ühingu nõukogu ja grupi tütarettevõtete nõukogud heaks ja teostavad tehinguid seotud isikutega viisil, mis tagab huvide konflikti nõuetekohase haldamise ja kaitseb Ühingu huve.

Ühing järgib antud soovitusi.

2021. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Allan Remmelkooriga uusi tehinguid.

2021. aastal sõlmiti juhatuse esimehe Paolo Michelozziga 2 tehingut.

2021. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Edoardo Preatoniga uusi tehinguid.

2021. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Angelika Annusega uusi 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. Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muude tööülesannetega ainult nõukogu nõusolekul.

Ühingu juhatuse liige Allan Remmelkoor ei tegele muude aktiivsete ülesannetega nende ülesannete kõrval, mis tal on juhatuse liikmena. Oma juhatuse liikme lepingus AS-iga Pro Kapital Eesti on Edoardo Preatoni teavitanud vastava tütarettevõtte nõukogu, et tema omandis olevad ettevõtted tegelevad Dubais, Araabia Ühendemiraatides kinnisvaraga tegelevatesse ettevõtetesse investeerimisega, kuid need ettevõtted ei ole Ühingu konkurendid ja tütarettevõtte nõukogu on kinnitanud, et ei pea sellist äritegevust konkurentsikeelu rikkumiseks. Oma juhatuse liikme lepingus on juhatuse esimehel, Paolo Michelozzil, nõukogu poolt lubatud tegutseda tema isikliku kinnisvara valdusettevõtte, SIA PB11 (Läti ühing) direktorina ning selle ettevõtte põhitegevust ei loeta Ühingule otsest konkurentsi pakkuvaks. Ühingu juhatuse liige Angelika Annus on teavitanud Ühingut, et ta omab Ramaris OÜ-d, mis osutab finantskonsultatsioonide teenuseid, kuid ei paku sellega Ühingule konkurentsi. Selle ettevõtte põhitegevust ei loeta Ühingule konkurentsi pakkuvaks.

- 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 Michelozzi on Läti äriühingu PB11 SIA, mis rendib Ühinguale lähetusteks korterit Riias, ainuomanik. Lisaks juhatuse liikme tasule kompenseeriti hr Paolo Michelozzile Riias lähetusel käimiseks majutuskulud. 31. detsember 2021 seisuga omab hr Michelozzi 281 647 Ühingu aktsiat, mida hoitakse Swedbank AS Clients väärtpaberikontol.

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

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

Pr Angelika Annusel ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või mõnel muul viisil seotud ühingud.

3.1. 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 16. mail 2012 kinnitanud äriühingu riskijuhtimise poliitika, mis on rakendatud ellu äriühingus ja kõigis äriühingu tütarettevõtetes. 19. detsembril 2018 vaatas Ühingu nõukogu läbi Ühingu riskide detailse hindamise (tõenäosused ja võimalikud tagajärjed ning riskireitingud) ja olulisemaid riske jälgitakse regulaarselt nõukogu tasemel. 19. märtsil 2019. a kinnitas Ühingu nõukogu Ühingu kaasajastatud riskijuhtimise poliitika, kus seni määratletud riskid olid struktureeritud loogiliste alapealkirjade alla: (i) Ühingu äritegevuse, valdkonna ja turutingimustega seonduvad äri- ja majanduslikud riskid; (ii) keskkonnariskid; (iii) tööjõu ja -keskkonna ja -ohutuse riskid; ja (iv) õiguslikud ja poliitilised riskid. 29. aprillil 2021 kiitis nõukogu heaks uuendatud riskijuhtimise poliitika. 29. aprillil 2021 kinnitas nõukogu kaasajastatud riskihinnangute dokumendi.

Nõukogu kinnitab ka äriühingu aastaeelarve. Nõukogu on aktiivselt arutanud äriühingu arendusprojektide edenemist ja arendusprojektide käivitamiseks vajalikku rahastamist. Vastavalt soovitusel on nõukogu esimees regulaarselt kontaktis juhatuse esimehega ja arutab äriühingu strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi.

Juhatus 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 erakorralise nõukogu koosoleku. Ühing järgib antud soovitusi.

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 kvartali aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Ühing avaldab olulist informatsiooni, sh kvartali vahearuannete ja majandusaasta aruannete teateid, avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi NASDAQ OMX Tallinna Börsi süsteemi. Ühing avaldas 2021. aastal 33 börsiteadet, mille sisu on nähtav siit: <https://www.prokapital.com/et/info-from-nasdaq/>.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad alates 29. juuli 2019 Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora. Kõik eelnimetatud isikud on Ühingu nõukogu liikmed. Ühing on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on nõukogu nõuandev organ Ühingu 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 audiitortegevuse 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.

2021. aastal toimus üks Ühingu Auditikomitee istung, et arutada audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitada Ühingu auditeeritud 2020. a majandusaasta aruanne.

Ühingul puudub siseaudiitor kuivõrd seda funktsiooni teostab finantskontroller. Ühing kinnitab, et Ühingu audiitorid ei ole kunagi Ühingule siseauditi teenust osutanud.

Nõukogu on moodustanud Tasustamise komitee, mille koosseisu kuuluvad alates 8. juuli 2020 Emanuele Bozzone ja Oscar Crameri, kes mõlemad on Ühingu nõukogu liikmed. Tasustamise komitee on nõuandev organ Nõukogu jaoks Ühingu juhatuse tasustamist puudutavates küsimustes. Tasustamise komitee on moodustatud et korraldada järelevalvet Juhatuse liikmete tasustamise ning Ettevõtte tulemuste seostatuse tagamiseks ning tulemuste iga-aastaseks hindamiseks.

2021. aastal kogunes tasustamise komitee ühel korral, et arutada juhatuse liikme volituste pikendamist, uue juhatuse esimehe valmist ja kinnitada temaga sõlmitava ametilepingu tingimused.

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise kord otsustatakse aktsionäride üldkoosoleku tasemel, viimane selline otsus pärineb 20. juunist 2016. Ühingus puudub nõukogu liikmete tasustamist ja valimist koordineeriv eraldi komitee ning aktsionäride üldkoosolekule teeb nõukogu liikmete tasu osas Balti turu tingimustele vastavad ettepanekud juhatuse. Uute nõukogu liikmete kandidaatide osas konsulteerib nõukogu esimees Ühingu suuraktsionäridega, et teha kindlaks nende nõuded potentsiaalsetele

nõukogu liikme kandidaatide pädevusele ja nõukogu suurusele ning kas suuraktsionärid kontakteeruvad potentsiaalsete kandidaatidega ise või teevad selle ülesandeks juhataja esimehele – vastavuses Ühingu strateegiliste eesmärkide ja suuraktsionäride soovistega, arvestades alati, et 1/3 nõukogu liikmetest peaks olema sõltumatud – enne kui mis tahes uusi nõukogu liikme kandidaate aktsionäride üldkoosolekule esitletakse.

- 3.1.3. Nõukogu töö 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 juhatajaga. Ühing järgib antud soovist.

3.2. Koosseis ja tasu

- 3.2.1. Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja emitendi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka isiku vanust. Nõukogu koosseis peab olema piisavalt väike efektiivse juhtimise tagamiseks ning piisavalt suur vajaliku oskusteabe kaasamiseks. Ühing leiab, et selle nõukogu on moodustatud tasakaalukalt, vajaliku pädevuse alusel liikmetest, kel on lai kogemus Ühingu põhilises ärivaldkonnas – kinnisvaraarendus ja -ehitus rahvusvahelisel tasemel.

Vastavalt AS Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu 3 (kolmest) kuni 7 (seitsmest) liikmest. Nõukogus on kolm liiget, Ühingu nõukogu esimees on Emanuele Bozzone.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2023	0
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	05.07.2023	30 000
Oscar Crameri	Šveits	1961	27.05.2020	Liige	05.07.2023	0

Hr Emanuele Bozzone omab teaduskraadi majanduse ja kaubanduse alal. Hr Bozzone 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 Trustee Services Ltd Liab Co ja ettevõttes Archer Consulting SA. Hr Bozzone omab läbi endaga seotud ettevõtete 357 000 Ühingu tagamata, fikseeritud intressiga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega 2,80 EUR ja koguväärtuses 999 600 EUR.

Hr Petri Olkinuora on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr Olkinuora on olnud Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuht (2002-2011) ning hetkel on ta mitme ettevõtte nõustaja ja professionaalne nõukogu liige. Käesoleval ajal on hr Olkinuora järgmistes ametites: nõukogu esimees järgmistes ettevõtetes: Forbia Oy (erainvesteeringute ettevõtte, alates 2011), Salo IoT Park Oy (kontorihoonete park, alates 2018), Tampereen Tilapalvelut Oy (munitsipaalomandis olevatele varadele teenuse osutamine, alates 2018) ja Tampereen Infra Oy (munitsipaalomandis oleva infrastruktuuri ettevõtte, alates 2019). Samuti on hr Olkinuora nõukogu liige järgmistes ettevõtetes: 7Bros Oy (ingelinvestor, alates 2018), Evli-Rahastoyhtiö Oy (panga varahalduse juht, alates 2018), Hartela-Yhtiöt Oy (Soome ehitusettevõtte ja arendaja, alates 2013), Koja Oy, Koja-Yhtiöt Oy (merel ja hoonetes kasutatavate ventilatsiooniseadmeid tootev tööstusettevõtte, alates 2004), NoHo Partners Oyj (börsil noteeritud restoraniettevõtte, alates 2012), Rapal Oy (tarkvaraettevõtte, kuni juuni 2021), Rentto Oy (kinnisvaraarendaja ja kinnisvaraettevõtte, alates 2019), TPI-Control Oy (soojendus- ja jahutussüsteemide teenusepakkuja, alates 2018), Royal Areena Oy (kinnisvaraarendaja, alates 2019), Li-Plast Kiinteistöt Oy (kinnisvara rentimine, alates 2021). 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).

Hr Oscar Crameril on õigusnõustamise ja panganduse taust, tema erialaks on vastavuskontroll ning korporatiiv- ja maksuõigus. Viimase 10 aasta jooksul on ta töötanud maksunduse ja õiguslase konsultatsiooni ettevõtete juhatustes. Enne seda oli ta 4 aastat ühe investeerimispanga juhatuse liige ning vastavuskontrolli ja õigusosakonna juht; veel enne töötas ta suurte audiitorbüroode maksu- ja õigusosakonna juhina (6 aastat algul Arthur Andresenis ja siis Deloitte'is). Härra Crameril on olnud Ticino Raiffeisen Bank Föderatsiooni nõukogu liige ja kohaliku Raiffesein Bank nõukogu esimees ning ka Ticino kantoni notarite koja nõukogu esimees. Härra Crameril on ka advokaat Ticino kantonis (Šveits). Käesoleval ajal on hr Crameril järgmistes ametites: direktor (juhatuse liige) järgmistes väikestes kinnisvaraettevõtetes: TATA Real Estate SA; RACSO Real Estate SA; OVVI Real Estate SA; Nausica SA (likvideerijana); Wamasch Trade SA; Wamasch AG; Elettro G. SA; ELC Consulting SA; Gewiss Swiss SA; Eliticino-Tarmac SA; European Helicopter Holding SA; Bearea SA (likvideeritud 2021); Axel P'Real Estate SA; Studio Tdesign SA (likvideerijana) ja Olympian Sicav (kuni 2021).

Nõukogu ja äriühingu tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka potentsiaalse liikme vanust on nõukogu liikmete kandidaatide tutvustamisel ja nende valimise ettepaneku tegemisel arvestatud.

- 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. Sõltumatu on isik, kellel ei ole emitendi, tema kontrollitava äriühinguga, emitenti kontrolliva aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Sõltumatuse tunnused on

esitatud Hea Ühingujuhtimise Tava lisas. Nõukogu liikmeks ei ole üheaegselt rohkem kui kaks endist juhatuse liiget, kes olid emitendi või tema poolt kontrollitava äriühingu juhatuse liikmeks vähem kui kolm (3) aastat tagasi.

Ühingu juhatus on veendunud, et 31. detsember 2021 seisuga on Hea Ühingujuhtimise Tava järgitud.

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

Hr Oscar Cramerit ei käsitleta sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste grupi tütarettevõtete nõukogudes: AS Pro Kapital Eesti ja AS Tondi Kvartal.

Petri Olkinuorat käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena, kuivõrd ta valiti nõukogusse 13. aprillil 2012 ja NASDAQ OMX HÜT Lisa soovitusel kohaselt on tal lubatud sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda 10 aastat kuni 12. aprill 2022. Kuigi vähemusaktsionäridele ei ole Ühingu põhikirjaga otseselt Ühingu nõukogus kohta tagatud, on nõukogu sõltumatute liikmete funktsioon järgida vähemusaktsionäride huve ning vähemusaktsionäridel on alati õigus teha ettepanekuid kandidaatide osas, keda valida aktsionäride üldkoosolekul uuteks nõukogu liikmeteks.

- 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 Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Nõukogu esimees hr Emanuele Bozzone juhib 4 muud ettevõtet, ükski nendest ei ole börsiettevõtte. Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks ja grupi 2 tütarettevõtte nõukogu liikmeks olemisele on hr Oscar Crameri veel 14 ettevõtte juhtorgan (kahes ettevõttes on ta likvideerija). Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks olemisele on hr Olkinuora veel 15 ettevõtte nõukogu liige, sealjuures viies neist on ta nõukogu esimees.

- 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 Hea 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. juunil 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 koosolekul ja komiteede koosolekul osalemisega seotud reisi-, majutuse ja postikulud. 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 koosolekul.

2021. aastal peeti kokku 15 nõukogu koosolekut, millest 6 vormistati kirjalike otsustena ilma koosolekut 7-päevase etteteatamis tähtajaga kokku kutsumata (seoses COVID-19 riikidevaheliste liikumispiirangutega). Kõik nõukogu liikmed osalesid kõigil 15 nõukogu koosolekul.

Vastavuses OECD 2015 HÜT soovitustega, mis puudutavad nõukogu vastutust, soovib Ühing välja tuua, et tal on selge riskihalduse süsteem ja poliitika ning et nõukogu vaatab regulaarselt üle Ühingu riske (finants ja majanduslikke, õiguslikke ja poliitilisi, keskkonna ja personali ning tööohutusega seotud riske).

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 Hea 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 olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

Ühingu juhatus on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Majandusaastal 2021 ei esinenud huvide konflikte.

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

2021. aastal ei esinenud nõukogu liikmetel huvide konflikte ning ükski nõukogu liige ei ole selle tõttu 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 Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

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

Peale selle, et Hr Emanuele Bozzoneli omab 357 000 tagamata, fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja (31. detsember 2021 seisuga kokku nominaalväärtuses 999 600 eurot) ei ole tal muid huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr Oscar Crameri ei oma 31. detsembri 2021 seisuga Ühingu aktsiaid. Hr Crameril ei ole ka huve ettevõtetes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr Petri Olkinuora omab seisuga 31. detsember 2021 SEB Bank kaudu 30 000 (0,05%) Ühingu aktsiat.

4. 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. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamuste vahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilise juhtimise küsimusi. Ühing järgib antud soovitusi.

Nõukogu on seisukohal, et nõukogu ja juhatuse vaheline koostöö on adekvaatne ja toimib hästi ning mõlemad Ühingu organid täidavad oma rolle strateegilise nõustamise ja selle täideviimise osas.

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. Ühing järgib antud soovitusi.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad äriühingu igapäevase majandustegevuse raamest 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
- investeeringute 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, st vastav õigus kehtib kuni 16. juuni 2019) suurendada ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 1 200 000 euro (ühe miljoni kaheksa tuhande euro) võrra. Ühingu 23. mai 2019 üldkoosolekul pikendati seda nõukogu õigust suurendada kuni 1 200 000 euro võrra. Ühingu aktsiakapitali veel 3 aasta võrra, st kuni 22. mai 2022. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja põhikirjale.

Eelneva nõukogu õigusega seonduvas otsuses otsustasid Ühingu aktsionärid oma 23. mai 2019 üldkoosolekul välistada olemasolevate aktsionäride eesõiguse märkida Ühingu uusi aktsiaid – juhul kui neid otsustab välja lasta Ühingu nõukogu. Sellise otsuse peamiseks eesmärgiks oli võimaldada Ühingul maksta juhtkonna lisatasusid aktsiates, mitte rahas (mille eest nad saaksid aktsiaid osta). Sellel põhjusel otsustasid aktsionärid, et juhatuse lisatasusid võib nõukogu poolt emiteeritavate Ühingu aktsiate eest

makstava aktsiate hinnaga tasaarveldada. 23. mai 2019 Ühingu aktsionäride üldkoosolekul selgitas nõukogu, et selline eesõiguse välistamine ja tasaarveldamine ei riku Ühingu ega selle võlausaldajate huve, eeldusel, et aktsiate märkimishind (nimiväärtus + ülekurs) on vähemalt aktsiaemissiooni otsusele eelneva 3 kuu Ühingu aktsia hinna keskmine. Aktsionäride eesõiguse välistuse ja tasaarveldamise tingimused protokolliti üldkoosoleku protokollis ja nad kujutavad endast reegleid, mille alusel selliseid tehinguid tohib teostada.

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. Ühing järgib antud soovitusi.

- 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 viivitusega 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. Ühing järgib antud soovitusi.
 - 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. Ühing järgib antud soovitusi. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja ajutised insaiderid juhtimiskohustusi täitvate isikute ringi koos nendega seotud isikute ringiga ning eeskirjad insaiderite deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isiku, kes tegeleb jooksvalt insaiderite registriga.
2018. aasta lõpust saadab Ühing märgukirju juhtimiskohustusi täitvatele isikutele pärast 30-päevase keeluperioodi möödumist (teha tehinguid Ühingu aktsiate ja teiste väärtpapieritega) ning enne järgmise keeluperioodi algust, et tagada, et keeldu järgitakse ning võimalikest eranditest õigel ajal teavitatakse.

5. TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Äriühing kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab emitent sobivaid infokanaleid, sealhulgas enda veebilehte. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele.

Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab äriühing NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe äriühingu veebilehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.

Ühing on oma inglise keelsel veebilehel (Kontakt) selgelt teavitanud, et investorsuhete kontaktiks on finantsjuht Angelika Annus ning lisanud ka tema kontaktid (telefoninumber, e-post), et investorid saaksid otse suhelda Ühingu vastutava esindajaga.

OECD 2015 HÜT soovitude kohaselt on Ühingu lähenemine, et tagada oluliste asjaolude *ad hoc* avalikustamist järgmine: (i) 'olulise informatsiooni' ja 'insaider informatsiooni' kontseptsioon on arusaadav nii nõukogule, juhatusele kui juhtidele; (ii) juhul, kui juhtorganite poolt võetakse vastu otsuseid või tehakse muid ärilisi otsuseid, mis vastavad olulise informatsiooni kriteeriumile, siis konsulteeritakse investorsuhete ja insaider informatsiooni eest vastutavate isikutega kas ja kui, siis millal tuleb informatsioon avaldada; (iii) kui informatsioon tuleb avaldada, tehakse seda koheselt, kuid igal juhul mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul ajast, kui avalikustamise vajadus selgus.

Samuti, vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele, soodustab Ühing otsest suhtlust ja dialoogi oma juhatusega ja oluliste tütarettevõtete juhtidega ning on vastavad kontaktandmed (telefonid, e-postid) avaldanud oma veebilehel (Ettevõtte, Juhtkond).

- 5.2. Emitendi veebileht on selge ülesehitusega ning avalikustatav teave lihtsalt leitav. Avalikustatav teave on kättesaadav ka inglise keeles. Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris. Nimetatud teate avalikustab emitent ka oma veebilehel.

Äriühingu veebilehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles. Ühingu veebilehel on rubriik 'Ettevõtte', kus on ülevaade ka ettevõtte juhtkonnast, nõukogust ja selle komiteedest ning uudiste rubriik. Lisaks sellele, on Ühingu veebilehel eraldi Investorile rubriik alajaotustega 'Aksionär', 'Nasdaq info', 'Struktuur' (kontserni struktuur koos kõigi Ühingu tütarettevõtetega lisati veebilehele 2018. a), 'Finantsaruanded' ja 'Presentatsioonid'. Veebilehel on info eesti, inglise, läti, leedu ja vene keeltes, seejuures on olulised dokumendid vaid eesti ja inglise keeltes. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab investorikalendri börsi kaudu ja oma veebilehel tavaliselt juba eelmise finantsaasta lõpus.

- 5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:

- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
- üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
- põhikirj;
- 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. Ühingu HÜT aruanne on Ühingu majandusaasta aruande üks osa ja selle leiab Ühingu 2017-2021 konsolideeritud majandusaasta aruannetest (veebilehel Investorile, Finantsaruanded). Finantsaruannete all leiab investor nii aastaaruanded kui ka kõik vahearuanded ja kvartaliaruanded. Informatsioon

aktsionäride üldkoosolekutest (aeg, koht, päevakord), teated, ettepanekud ja otsused (sh arhiveeritud) on samuti üleval Ühingu veebilehel (Investorile, Aktsionär, nupp 'Arhiiv' Aktsionäride üldkoosolekud pealkirja all). Samal lehel on ka eraldi pealkiri 'Juriidiline dokumentatsioon' ning sealt leiab nii Ühingu põhikirja eesti ja inglise keeltes, Ühingu majandusaasta aruanded enne börsil noteerimist ja aktsiate kauplemissprospektid. Ühingu nõukogu ja juhatuse liikmelisust puudutav informatsioon on 'Nõukogu' ja 'Juhtkond' linkide all 'Ettevõtte' lehel. Audiitorit puudutav info on lingi all 'Audiitor' samuti 'Ettevõtte' lehel. Nõukogude komiteesid puudutav info on eraldi lingi all 'Auditi ja Tasustamise komiteed' samuti 'Ettevõtte' lehel.

Äriühingu teadmiste kohaselt puuduvad aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäride poolt kooskõlastatult hääletamist või muul moel aktsionäride õiguste kooskõlastatud teostamist, mis on ka põhjus, miks selliseid dokumente Ühingu veebilehel 'Aktsionär' alajaotuses ei ilmne.

Ühing kaalub eraldi HÜT alajaotuse loomist oma veebilehel.

- 5.4. HÜT kohaselt kirjeldavad juhatus ja nõukogu üldkoosolekule esitatavas majandusaasta aruandes emitendi juhtimistavasid, sealhulgas nende kooskõla käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb käesolevas Hea Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Hea Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid. Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne esitatakse tegevusaruande eraldi peatükina.

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

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

Äriühing ei ole teavitanud finantsanalüütikuid hinnangutest, mida ei ole avalikustatud äriühingu aktsiate noteerimise ajal või pärast seda. Ühing avaldab nii vastavasisulisi börsiteateid kui Ühingu aktsionäride koosolekute protokolle kas koosoleku toimumise päeval või sellele järgneval päeval, avaldades sellistel koosolekutel arutatud kogu informatsiooni.

Äriühing avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega äriühing peab ärialaseid läbirääkimisi. NASDAQ OMX Tallinna börsi emitentidele 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 Ühing alati mitteavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust, et siseinfot ei saa kasutada siseringi tehingute tarvis. Ühing registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.

- 5.6. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega 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 veebilehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega

investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Ühingu juhatus on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Investorivebinaride korraldamisel on Ettevõtte need pärast vahearuannete ja aastaaruannete avaldamist alati ajastanud. 2021. aastal ei korraldatud ühtegi veebiseminari.

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele, mis puudutavad läbipaistvust ja Ühingu puudutava olulise informatsiooni õigeaegset ja täpset avaldamist, soovib Ühing toonitada, et Ühing avalikustab oma veebilehel (Investorile, Aktsionär lehel) kvartaalselt (1 nädala jooksul pärast kvartali lõppu) informatsiooni oma suurimate aktsionäride ja tegelike kasusaajate kohta.

Samuti vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele seoses läbipaistvuse ja Ühingu puudutava olulise info avaldamisega soovib Ühing toonitada, et Ühingu aktsiad on tegelikkuses hõredamalt hoitud kui aktsiaraamtuust paistab ning seetõttu siirdatigi Ühing 19. novembril 2018 NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirja. Põhinimekirjas noteerimise tingimused, mida Ühing on täitnud, on: (i) vähemalt 25% aktsiatest peab olema avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes; (ii) vähemalt 4 miljoni euro suurune turuväärtus (Ühingu turuväärtus oli 31. detsember 2018 seisuga 92,97 miljonit eurot) ja (iii) rahvusvahelistele aruandlusstandarditele vastav raamatupidamine (Ühing kasutab IFRS-i) ning (iv) vähemalt 3-aastane tegevusaeg (Ühing on tegutsenud kauem kui 25 aastat). Ametlikult oli Ühikul üleviimise hetkel 15,51% aktsiatest avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes. Samas, Euroopa Liidu V Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise direktiivi toime tõttu, mis nõuab tegelike kasusaajate tuvastamist koondkontode taga, mille Eesti rakendas jäigalt 30. oktoobril 2018, uuris Ühing oma suurimatelt aktsionäridelt nende taga olevate tegelike kasusaajate kohta ja sai vastuseks, et vähe on neid tegelikke kasusaajaid, kes omavad enam kui 5% Ühingu aktsiatest. Ühing tõendas NASDAQ OMX Tallinn börsile, et tegelikult oli avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes 30. september 2018 seisuga (ning ka 31. detsember 2018) ca 51% aktsiatest.

6. 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 soovitust. Eelnevalt on Ühing avaldanud oma vahearuandeid kahe kuu jooksul pärast perioodi lõppu ja aastaaruande seadusega lubatud 4 kuu jooksul

pärast majandusaasta lõppu välja arvatud 2020. aasta finantsaruanded, mis viibisid ja avaldati juunis 2021.

- 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 Ühingul 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.

Ühingu 2020. majandusaasta audiitor oli AS Deloitte Audit Eesti, kes on osutanud Ühingule teenust juba 20 aastat. Ühingu juhatus korraldas 2021.a hanke uue audiitori leidmiseks. Ühingu auditikomitee ja nõukogu soovitus oli valida Ühingu 2021.a audiitoriks Ernst&Young Baltic AS, kuna nende hinnapakumine ja teenuse kvaliteet on parima suhtega. 2021. aasta osas valisid Ühingu aktsionärid 7. juuli 2021. a aktsionäride korralisel üldkoosolekul Ühingu audiitoriks Ernst&Young Baltic AS. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütaretevõtete audiitorkontrolli eest 2021. majandusaastal on 62 900 eurot (ilma käibemaksuta).

2021. majandusaastal lisaks audiitorteenusele Ernst&Young Baltic AS Ühingule nõustamise ega muid teenuseid ei osutanud. Seoses OECD 2015 HÜT soovitusel vältida auditiga mitteseotud teenuste osas (välis)audiitorite kasutamist, on Ühing kindel, et maksunõustamine ja tõlge ei mõjuta audiitori sõltumatust auditi teostamisel ega põhjusta olukorda, kus audiitor peaks auditeerima omaenda tööd.

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitorteenuse lepingu sõlmimist lepingu eelnõu nõukogule kinnitamiseks. Audiitoriga sõlmitavas lepingus lepitakse 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.

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 juhatuse on Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitanud.

Ühing järgib antud soovitusi.

- 6.2.5. Üldkoosolek, nõukogu ja juhatuse 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 kirjade, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestuspõhimõtte 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.

7. 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 ning vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba ettevõttes töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtted ja -tavad, kontserni infovahetuse ja olulised tööpõhimõtted. Koolitus- ja palgapoliitika toetavad õppivat organisatsiooni eesmärgiga jääda

konkurentsivõimeliseks tööandjaks. Ühingul on hästi sisse töötatud sisseelamise poliitika, sh tööohutusnõuete tutvustamise osa kõigile uutele töötajatele ning uutele juhatuse ja nõukogu liikmetele. Ettevõtte personalipoliitika on pidevas arengus.

8. DIVIDENDIPOLIITIKA

- 8.1. Ettevõtte on ajalooliselt rahastanud oma tegevust peamiselt oma jaotamata kasumi arvelt. Seega on dividendimaksed olnud minevikus piiratud. 1998. aasta eest maksti dividende summas 345 123 eurot, 2004. aasta eest maksti dividende summas 2 039 501 eurot ja 2017. aasta eest maksti dividende summas 850 319,31 eurot. 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 dividendi väljamakse ettepaneku tegemise ajal asjakohaseks. Nõukogul on õigus muuta juhtkonna vastavat ettepanekut ja lõpliku dividendide väljamaksmise ettepaneku kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

2021. aastal Ühing dividende aktsionäridele välja ei maksnud, vaid kattis 55 677 271 euro suurust kahjumit ka eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Tasustamise aruanne

Eesti Väärtpaberituru seaduse kohaselt on Ettevõtte kohustatud avalikustama juhtkonnale makstud tasud. Ettevõtte tasustamise põhimõtted esitatakse aktsionäridele järgmisel aktsionäride üldkoosolekul ning avalikustatakse peale kinnitamist Ettevõtte kodulehel.

Eesti Väärtpaberituru Seaduse mõistes käsitletakse Ettevõtte juhtkonnana aruandeperioodilametis olnud juhatuse liikmeid: Paolo Vittorio Michelozzi, Allan Remmelkoor, Edoardo Axel Preatoni ja Angelika Annus.

Juhatus liikmed valitakse Ettevõtte Nõukogu poolt vastavalt nende teadmistele Ettevõtte tegevusvaldkonnast, kandidaadi liidri- ning juhtimiskogemustele, isiksuseomadustele ning pühendumusele Ettevõttele ning selle eesmärkide täitmisele.

Ettevõtte juhatuse liikmetele makstakse igakuiselt töötasu vastavalt lepingule, mis on kinnitatud Nõukogu poolt. Tulemustasud on seotud Nõukogu poolt seatud eesmärkide täitmisega ning neid makstakse kord aastas vastavalt Nõukogu otsusele. Juhtkonnale ei ole ette nähtud aktsiaoptsioone. Juhatus liikmed saavad kasutada ka kõiki üldiseid soodustusi, mis on võimaldatud kõigile Ettevõtte töötajatele (tasuta parkimine, kohv/tee kontoris jne).

Allpool toodud tasustamise informatsioon on näidatud tuhandetes eurodes. Kõik muutused on arvutatud järgmise valemiga: (aruandeaasta andmed – eelneva aasta andmed) / eelneva aasta andmed.

Hr. Paolo Vittorio Michelozzi on Ettevõttes töötanud üle 20 aasta, sellest juhatuse esimehe rollis 22. novembrist 2001 kuni 31. detsembrini 2021. Hr. Michelozzi'le on makstud igakuist töötasu vastavalt lepingutele Grupi ettevõtetega. Tulemustasud on olnud seotud Nõukogu poolt seatud eesmärkide täitmisega. Seoses Hr. Michelozzi juhatuse liikme volituste lõppemisega on Nõukogu määranud talle lahkumishüvitise üle kahekümne aastase tööpanuse eest, mis sisaldub 2021 aasta bruto töötasus.

Paolo Vittorio Michelozzi	2017	2018	2019	2020	2021
Aastane töötasu*	477,22	462,68	427,67	609,53	1 397,15
Põhitöötasu osakaal töötasust	86%	90%	100%	71%	38%
Aastane töötasu muutus	-21%	-3%	-8%	43%	129%
Keskmine töötajate töötasu muutus	45%	16%	4%	1%	-1%
Brutokasumi marginaali muutus	0%	-4%	-6%	2%	-6%

Hr. Allan Remmelkoor oli Ettevõttes juhtivatel positsioonidel alates 1997. aastast ning juhatuse liige 30. maist 2008 kuni 31. augustini 2021. Hr. Remmelkoor'ile maksti igakuist töötasu vastavalt lepingutele Grupi ettevõtetega. Tulemustasusid, mis olid seotud Nõukogu poolt seatud eesmärkide täitmisega, maksti vastavalt Nõukogu otsusele seoses nende eesmärkide täitmisega.

Allan Remmelkoor	2017	2018	2019	2020	2021
Aastane töötasu*	89,66	81,92	77,70	77,70	32,11
Põhitöötasu osakaal töötasust	86%	95%	100%	100%	100%
Aastase töötasu muutus	3%	-9%	-5%	0%	-59%
Keskmine töötajate töötasu muutus	45%	16%	4%	1%	-1%
Brutokasumi marginaali muutus	0%	-4%	-6%	2%	-6%

Hr. Edoardo Axel Preatoni on olnud Ettevõtte Juhatus liige alates 1. märtsist 2016 ning alates 2019 aasta lõpust ka arendusjuhi positsioonil. 1. jaanuarist 2022 nimetas Nõukogu Hr. Preatoni Ettevõtte juhatuse esimehe ametikohale. Hr. Preatonile on makstud igakuist töötasu vastavalt lepingutele Grupi ettevõtetega. Tulemustasusid, mis on olnud seotud Ettevõtte Eesti grupi kinnisvara müügi käibega, on makstud kvartaalselt.

Edoardo Axel Preatoni	2017	2018	2019	2020	2021
Aastane töötasu*	N/A	N/A	34,75	95,49	154,13
Põhitöötasu osakaal töötasust	N/A	N/A	90%	98%	72%
Aastase töötasu muutus	N/A	N/A	100%	175%	61%
Keskmine töötajate töötasu muutus	45%	16%	4%	1%	-1%
Brutokasumi marginaali muutus	0%	-4%	-6%	2%	-6%

Pr. Angelika Annus on töötanud Ettevõttes vahemikus 1998-2007 ning uuesti alates 2008. aastast. Alates 2014. aastast on ta olnud finantsjuhi ametis. Pr. Annus nimetati Nõukogu poolt Juhatus liikmeks alates Septembrist 2021. Vastavalt Ettevõttega sõlmitud lepingule on talle makstud igakuist töötasu. Tulemustasud, mida makstakse alates 2022. aastast kord poolaastas, on sätestatud lepingus ning seotud Eesti kontserni kinnisvaramüügi käibega.

Angelika Annus	2017	2018	2019	2020	2021
Aastane töötasu*	N/A	N/A	N/A	N/A	35,49
Põhitöötasu osakaal töötasust	N/A	N/A	N/A	N/A	64%
Aastase töötasu muutus	N/A	N/A	N/A	N/A	100%
Keskmine töötajate töötasu muutus	45%	16%	4%	1%	-1%
Brutokasumi marginaali muutus	0%	-4%	-6%	2%	-6%

* Aastane töötasu sisaldab juhatuse liikmete poolt kõikidest grupi ettevõtetest saadud töötasu.

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja hinnangute kirjeldust.

Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Angelika Annus
Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2021	31.12.2020
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	9 626	9 393
Lühiajalised nõuded	9	680	755
Ettemakstud kulud		122	1 042
Varud	10	57 533	58 352
Käibevara kokku		67 961	69 542
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	11	21	3 517
Materiaalne põhivara	12	6 754	6 745
Kasutusõigusega vara	12	202	357
Kinnisvarainvesteeringud	13	40 734	98 512
Firmaväärtus		262	262
Immateriaalne põhivara		92	113
Põhivara kokku		48 065	109 506
VARAD KOKKU		116 026	179 048
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	14	3 955	107 581
Ostjate ettemaksed	18	12 419	7 866
Lühiajalised võlad tarnijatele	15	7 297	22 211
Maksukohustused		1143	458
Lühiajalised eraldised	16	713	459
Lühiajalised kohustused kokku		25 527	138 575
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	17	46 455	27 255
Pikaajalised võlad tarnijatele	22	20	2 295
Edasilükkunud tulumaksukohustus	30	1 133	1 170
Pikaajalised eraldised		48	182
Pikaajalised kohustused kokku		47 656	30 902
KOHUSTUSED KOKKU		73 183	169 477
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	23	11 338	11 338
Ülekurss	23	1 748	5 661
Kohustuslik reservkapital	23	0	1 134
Ümberhindluse reserv	23	2 984	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		26 773	-8 031
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		42 843	13 086
Mittekontrolliv osalus	7,24	0	-3 515
OMAKAPITAL KOKKU		42 843	9 571
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		116 026	179 048

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021	2020
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	25	43 095	13 637
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	26	-32 519	-9 424
Brutokasum		10 576	4 213
Turustuskulud	27	-502	-610
Üldhalduskulud	27	-5 592	-4 372
Muud äritulud	28	35 615	3 865
Muud ärikulud	28	-277	-605
Ärikasum		39 820	2 491
Finantstulud	29	6	4
Finantskulud	29	-5 964	-5 420
Kasum/ kahjum enne maksustamist		33 862	-2 925
Tulumaks	30	10	-354
Kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		33 872	-3 279
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	37	-4 115	-56 177
Aruandeperioodi kasum/ kahjum		29 757	-59 456
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:			
Ettevõtte aktsionärid		29 757	-55 678
Mittekontrolliv osalus	24	0	-3 778
Tulumaksujärgne muu koondkasum			
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	-278
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku		29 757	-59 734
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:			
Ettevõtte aktsionärid		29 757	-55 956
Mittekontrolliv osalus		0	-3 778
Kasum/ -kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	31	0,60	-0,06
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	31	0,60	-0,06
Lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	31	-0,07	-0,99
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurot)	31	-0,07	-0,99

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021	2020
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		33 872	-3 279
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	37	-4 115	-56 177
Aruandeperioodi kasum/kahjum		29 757	-59 456
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		374	416
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	28	-1 092	0
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest		0	8
Põhivara väärtuse muutus		-56	-16
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	13	-5 484	43 128
Kasum kontrolli kaotamisest tütarettevõttes	29	-27 748	0
Finantstulud ja -kulud	29	10 380	15 994
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	30	-37	-178
Muud mitterahalised muutused (netosummades)	37	1 537	-3 111
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		4 492	-1 514
Muutus varudes	10	818	-13 011
Muutus äritegevusega seotud kohustustes ja ettemaksetes		477	10 025
Muutus eraldistes		-127	59
Põhitegevuse rahavood kokku		13 291	-7 656
Rahavood investeeringustegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-178	-94
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-20	-43
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	13	-459	-844
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	13	2 000	0
Maha kantud tütarettevõtete rahaline jääk		-182	0
Laekunud intressid		3	1
Rahavood investeeringustegevusest kokku		1 164	-980
Rahavood finantseerimistegevusest			
Mittekonverteeritavate võlakirjade emiteerimine	20	0	28 500
Vahetusvõlakirjade lunastamine	20	-337	-33
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	20	0	-28 000
Saadud laenud	17	22 340	14 410
Saadud laenude tagasimaksed	17	-30 581	-1 376
Kapitalirendi tagasimaksed		-163	-135
Makstud intressid		-5 481	-5 953
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-14 222	7 413
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Raha ja raha ekvivalentide muutus		233	-1 223
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	9 393	10 616
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	9 626	9 393

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- kapital	Üle- kurss	Kohus- reserv- kapital	Kinnisvara ümber- hindluse reserv	Jaotamata kasum	Ema- ettevõtte aktsionäride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
01.01.2020	11 338	5 661	1 134	3 262	47 647	69 042	263	69 305
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	0	-55 678	-55 678	-3 778	-59 456
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-278	0	-278	0	-278
Koondkahjum kokku	0	0	0	-278	-55 678	-55 956	-3778	-59 734
31.12.2020	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 086	-3 515	9 571
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
Eelmiste perioodide kahjumi katmine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Muudatused seoses kontrolli kaotamisega tütaretevõttes (lisa 24)	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
31.12.2021	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 843	0	42 843

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisa 7 ja lisa 23. Kinnisvara ümberhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisa 23.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos grupp või ettevõtte) 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 20. mail 2022.

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 AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas, alates 19. novembrist 2018 põhinimekirjas. Alates 13. märtsist 2014 on AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad noteeritud Frankfurdi Väärtpaberibörsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Quotation Board nimekirja avatud turu segmendis. 9. juulil 2020 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavad võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Emaettevõtte põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 31.12.2021	Osalus 31.12.2020
Raiffeisen Bank International AG	Austria	51,42%	54,70%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,01%	20,06%
Nordea Bank ABP/Non-Treaty Clients	Soome	2,45%	8,45%
OÜ Svalbork Invest	Eesti	9,86%	6,63%
Six Sis Ltd	Šveits	8,68%	N/A

Konsolideeritud majandusaasta aruande sissejuhatuses on välja toodud Ettevõtte registreeritud aadress. See on ka Ettevõtte peamine tegevuskoht. Ettevõtte ning tema tütarettevõtete (grupi) peamised tegevusvaldkonnad ja kontserni struktuur on välja toodud lisa 5.

Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine

2.1 IFRS-i muudatuste mõju raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2021. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud muudatused, mida on kirjeldatud allpool.

Käesoleval aruandeperioodil kehtivad uued standardid ja standardite muudatused ning nende tõlgendused

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt avalikustatud ja Euroopa Liidus vastu võetud kehtivate standardite muudatused, mis kehtivad käesoleval aruandeperioodil, on järgmised:

Muudatused IFRS 16 „Rendiarvestus“ COVID-19 tingitud rendisoodustuste kajastamine – muudatus kehtib tagasiulatuvalt aruandeperioodidele alates 1. juunist 2020. Muudatuse varasem rakendamine on lubatud, kaasa arvatud finantsaruannetele mis ei olnud veel avaldatud 28. maiks 2020. ISAB muutis standardit, et leevendada reegleid rentide kajastamist vastavalt IFRS 16 juhenditele COVID-19 pandeemiast tulenevate üürisoodustuste arvestamise kohta. Muudatus annab võimaluse rentlikul arvestada rendimaksete muudatusi seoses COVID-19 pandeemiaga samamoodi, kui arvestatakse muudatusi vastavalt IFRS 16-le, kui muudatust ei käsitleta lepingumuudatusena ainult siis, kui kõik järgnevad tingimused on täidetud:

- Muudatus rendimaksetes on sama suur või väiksem, kui lepingumuudatusele vahetult eelnenud renditasu.
- Liisingumaksete vähenemine mõjutab ainult makseid tähtajaga enne 30. juunit 2021.
- Rendilepingu tingimustes ei ole muid sisulisi muudatusi.

Ettevõtte on kasutanud IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatusega võimaldatud erandit ning kajastanud 10 tuhande euro väärtuses COVID-19-st tingitud rendilepingute allahindlusi 2020. aasta kasumiaruandes. Erand ei ole avaldanud mõju 2021. aasta kasumiaruandele.

Intressimäärade võrdluspõhimõtete muudatuse teine faas – IFRS 9, IAS39, IFRS 4 ja IFRS 16 – Augustis 2020 avalikustati muudatuste teine faas, mis jätkab IBOR muutatusi. Muudatused võimaldavad ajutisi lihtsustusi, kus pankadevaheline intressimäär asendatakse alternatiivse peaaegu riskivaba intressimääraga. Täpsemalt võimaldavad muudatused praktilist lähenemist finantsvarade ja -kohustuste lepingujärgsete rahavoogude arvestamisel, mis nõuavad tegeliku intressimäära korrigeerimist, mis on samaväärne turuintressimäära liikumisega. Samuti kehtestatakse muudatusega leevendusi riskimaandamisel, sealhulgas ajutist vabastust kohustusest täita eraldi tuvastatavat nõuet, kui instrument on määratud riskikomponendi maandamiseks. Samuti on tehtud muudatusi IFRS 7 finantsinstrumentide avalikustamise osas, et võimaldata finantsaruannete kasutajal mõista intressimäärade võrdlusaluse muudatuse mõju majandusüksuse finantsinstrumentidele ja riskijuhtimise strateegiale.

Kuigi rakendamine on tagasiulatuv, ei pea majandusüksus varasemaid perioode korrigeerima.

Ettevõtte on hinnanud, et nende uute standardite, muudatuste ja tõlgenduste mõju Ettevõtte finantsaruannetele nende rakendamise hetkel on ebaoluline.

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

- **Muudatused IAS 1 „Finantsaruannete esitamine”** - kohustuste klassifitseerimine lühi- või pikaajalisteks. Muudatused pidid esialgu rakenduma aruandeperioodidele alates 1. jaanuarist 2022 varasema rakendamise võimalusega, kuid tulenevalt COVID-19 pandeemiast on rakendamise tähtaeg edasi lükanud kuni 1. jaanuarini 2023, et pakkuda ettevõtetele rohkem aega standardist tulenevate nõuete sisse viimiseks. Muudatuste eesmärgiks on soodustada järjepidevust finantsseisundi aruannetes kohustuste klassifitseerimiseks lühi- või pikaajalise kohustusena. Muudatused mõjutavad võlgnevuste esitlusviisi finantsseisundi aruandes ja ei muuda olemasolevaid nõudeid mis tahes varade, kohustuste, tulude, kulude või lisades avaldatava informatsiooni osas. Samuti selgitavad muudatused kohustuste klassifitseerimise nõudeid, mida võib arveldada omakapitaliinstrumentide emiteerimise teel. Novembris 2021 avaldati avalikustamise eelnõu, milles selgitatakse, kuidas käsitleda kohustusi, mille täitmist tuleb aruandeperioodile järgneval kuupäeval täita. Eelkõige puudutab ettepanek muudatuste ulatuse kitsendamist, mis tühistavad 2020. aasta muudatused, mille kohaselt peavad majandusüksused liigitama lühiajalisteks kohustusteks need kohustused, mis kuuluvad täitmisele alles järgneva 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi, kui need kohustused ei ole täidetud. Selle asemel tehakse ettepanek, et ettevõtted esitaksid eraldi kõik pikaajalised kohustused, mis kuuluvad täitmisele 12 kuu jooksul peale aruandeperioodi. Kui ettevõtted ei järgi selliseid tulevasi kohustusi aruandeperioodi lõpus, on vajalik esitada täiendavaid lisasid. Ettepanek kehtib aruandeperioodidele algusega alates 1. jaanuarist 2024 ja seda rakendatakse tagasiulatavalt vastavalt IAS 8, kui varasem rakendamine on lubatud. Ettepanek on ka lükata 2020. aasta muudatuste jõustumise kuupäeva vastavalt edasi, nii et majandusüksused ei peaks muutma praegust tava enne kavandatud uute muudatuste jõustumist. Neid muudatusi ei ole EL veel heaks kiitnud.
- **Muudatused IFRS 3 „Äriühendused”, IAS 16 „Materiaalne põhivara”, IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja -varad ning iga-aastased muudatused 2018-2020 (muudatused)** - viide kontseptuaalsele raamistikule koos IFRS 3 muudatustega (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele):
- **IFRS 3 „Äriühendused”** - uuendatakse IFRS 3 viidet finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule ilma äriühendustele kehtivate raamatupidamislike nõuete muutmiseks.
- **IAS 16 „Materiaalne põhivara”** – keelatakse ettevõttel seotusmaksumusest maha arvata kulutusi mis on saadud toodetud vara müügist vara sihtotstarbeliseks kasutamiseks ettevalmistamisel. Selle asemel tuleb need tulud ja kulud kajastada aruandeperioodi kasumis või kahjumis.

- **IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja -varad“** – täpsustatakse, milliseid kulusid on lubatud käsitleda lepingu täitmiseks vajalike kulutustena hindamaks kas leping on koormav.
- **Iga-aastased muudatused 2018-2020** – sisaldab väiksemaid muudatusi standardites IFRS 1 „Esmakordne rahvusvaheliste standardite kohaldamine“, IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, IAS 41 „Põllumajandus“ ning IFRS 16 „Rendiarvestus“ illustreerivate näidete osas.
- **IFRS 16 „Rendiarvestus“** – Covid-19 pandeemiaga seotud rendikontsessioonid enne 30. juunit 2021. Muudatus kehtib aruandeperioodidele algusega 1. aprillist 2021, kaasa arvatud aruannetele mis ei olnud veel kinnitatud muudatuse jõustumise kuupäeval. Märtsis 2021 muudeti IFRS 16 tingimusi, millega võimaldati rentnikele lihtsustusi IFRS 16 rendimuudatuste juhendi kohaldamisest Covid-19 pandeemia otsestest tagajärgedest tulenevate rendisoodustuste suhtes. Peale muudatusi rakendub praktiline juhend rendisoodustustele, mille rendimaksete vähenemine mõjutab ainult makseid, mis olid algselt tasutud enne 30. juunit 2022 eeldusel, et muud tingimused on täidetud.
- **IAS 1 „ Nõuded finantsaruannetele ja IFRS rakendusjuhend 2: Arvestuspõhimõtted“** muudatused kehtivad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuar 2023. Muudatused sisaldavad juhendeid materiaalsuse hindamiseks arvestuspõhimõtete lisades. Täpsemalt asendatakse IAS 1 nõude tuua välja „olulisimad“ arvestuspõhimõtted nõudega tuua välja „materiaalsed“ arvestuspõhimõtted. Lisatakse ka illustratiivsed näited rakendusjuhenditena abistamiseks materiaalsuse kontseptsiooni rakendamist hinnangute andmisel arvestuspõhimõtete lisades.
- **IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, muudatused raamatupidamislikes hinnangutes ja ning vead: raamatupidamislike hinnangute definitsioon“** Muudatus rakendub aruandeperioodidele algusega 1. jaanuarist 2023 arvestuspõhimõtete muudatustele ja hinnangutele peale selle perioodi algust. Muudatus toob sisse raamatupidamislike hinnangute uue definitsiooni – finantsaruannetes määratletud rahalised summad, mille mõõtmine on ebakindel. Muudatused selgitavad ka uue definitsiooni erinevusi võrreldes muudatustega arvestuspõhimõtetes ning vigade parandusi.
- **IAS 12 „Tulumaks: ühekordse tehingu kaudu varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks“** Muudatus rakendub aruandeperioodidele alates 1. jaanuarist 2023. Mais 2021 tulid välja IAS 12 muudatused kitsendavad esialgset erandit ja täpsustavad, kuidas ettevõtte peavad arvestama edasilükkunud tulumaksu rendi- ja dekomisjoneerimise kohustustelt. Muudatuste kohaselt ei kehti esmase kajastamise erand tehingutele, mille esmasel kajastamisel tekivad võrdsed maksustatavad ja maha arvatavad ajutised erinevused. Seda kohaldatakse ainult juhul, kui renditava vara ja rendikohustuse (või kasutusest kõrvaldamise kohustuse ja kasutusest kõrvaldamise vara komponendi) kajastamisel tekivad maksustatavad ja maha arvatavad ajutised erinevused, mis ei ole võrdsed. EL ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

Ettevõtte on hinnanud, et nende uute standardite, muudatuste ja tõlgenduste mõju Ettevõtte finantsaruannetele nende rakendamise hetkel on ebaoluline.

Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

3.1. Koostamise alused

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest, v.a teatud materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.2. Tegevuse jätkuvus

Juhatusel on finantsaruannete kinnitamise ajal põhjendatud ootus, et kontsernil on piisavad ressursid tegevuse jätkamiseks järgneva 12 kuu jooksul aruande avaldamisest. Seega jätkame raamatupidamise aastaaruande koostamist tegevuse jätkuvuse alusel.

3.3. Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtte ning tema poolt kontrollitavate ettevõtete (tütarettevõtted) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui emaettevõtte:

- 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 kolmes kontrollielemendis on toimunud muutused hindab emaettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütarettevõtte konsolideerimine algab kui emaettevõtte omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad konsolideeritakse rida-realt ning elimineeritakse kontsernisisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest Grupi ettevõtete vahel. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarettevõtete tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruandes alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtete koondkasum jaotatakse Emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarettevõtete finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega. Kui kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, arvutatakse kasumis või kahjumis kajastatud müügis kasum või -kahjum vahena (i) saadud tasu õiglase väärtuse ja võimaliku säilitatud osaluse õiglase väärtuse vahel (ii)) vara (sh firmaväärtus) eelmine bilansiline maksumus, millest on

lahutatud tütarettevõtte kohustused ja mis tahes mittekontrollivad osalused. Kõiki selle tütarettevõtte suhtes varem koondkasumiaruandes kajastatud summasid arvestatakse nii, nagu oleks kontsern tütarettevõtte seotud varad või kohustused otseselt võõrandanud (st ümber klassifitseeritud kasumisse või kahjumisse või viidud teise omakapitali kategooriasse vastavalt vajadusele/lubatud kohaldatavate IFRS-standardite järgi).

3.4. Müügiotel varade klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib põhivarad ja võõrandamisgrupid müügiotel olevateks kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu. Põhivarad ja müügiotel varadena klassifitseeritud võõrandamisgrupid kajastatakse bilansilises maksumuses (v.a kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglasest väärtuses) või õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügiga seotud kulud olenevalt sellest, kumb on madalam. Müügiga seotud kulud on kulud, mis on otseselt seotud vara või võõrandamisgrupi müügiga, välja arvatud finantskulud ja tulumaksukulud.

Müügiotel vara klassifitseerimise kriteeriumid loetakse täidetuks ainult siis, kui müük on väga tõenäoline ning antud vara on koheselt müügiks saadaval. Müügi lõpule viimiseks vajalikud toimingud peaksid näitama, et müügi tingimustes tehakse olulisi muudatusi või müügiotsus tagasi võetakse. Juhtkond peab olema veendunud müügi tõenäosuses ning selle tehingu lõpule viimises kaheteistkümneme kuu jooksul alates klassifitseerimisest.

Materiaalset ja immateriaalset põhivara ei amortiseerita, kui see on klassifitseeritud müügiotel põhivaraks.

Varad ja kohustused, mis on klassifitseeritud müügiotel varadeks näidatakse finantsseisundi aruandes eraldi lühiajaliste varadena.

Lõpetatud tegevusvaldkondade tulemused on jätkuvate tegevusvaldkondade tulemuste hulgast maha arvatud ning näidatud kasumiaruandes ühe summana kasumi või kahjumina.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse Emaettevõtte eraldiseisvas finantsaruandes soetusmaksumuses. Vajadusel korrigeeritakse soetusmaksumust vara väärtuse languse osas.

3.5. Äriühendused

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

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglasel väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglasel 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 õiglasel väärtuses.

3.6. Firmaväärtus

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

Firmaväärtust ei amortiseerita, kuid igal aruandeperioodil viiakse läbi raha teeniva üksuse kaetava väärtuse test. 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.

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes tulude või kuludena. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumi- ja muu koondkasumiaruandesse.

3.7. Välisvaluutad

Grupi ettevõtete arvestusvaluuta on Euro. Grupi ettevõtete konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannete koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanga valuutakurssidele.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna.

3.8. Lühi- ja pikaajaliste perioodide klassifitseerimine

Grupp esitleb varasid ja kohustusi finantsseisundi aruandes vastavalt lühi- ja pikaajalisele jaotusele. Vara on lühiajaline, kui see on:

- planeeritud realiseeruma tavapärase äritsükli jooksul;
- omandatud müügi eesmärgil;
- planeeritud realiseeruma aruandeperioodile järgneva 12 kuu jooksul;

või:

- raha või raha ekvivalent (v.a kui selle kasutamisele kehtivad piirangud vähemalt 12 kuu jooksul aruandekuupäevast).

Kõiki teisi varasid käsitletakse pikaajalistena.

Kohutused on lühiajalised, kui need on:

- planeeritud realiseeruma tavapärase äritsükli jooksul;
- soetatud müügi eesmärgil;
- maksetähtajaga kuni 12 kuud aruandekuupäevast;

või:

- ei sisalda õigust tasumist tingimusteta edasi lükata vähemalt 12 kuud peale aruandeperioodi. Kohustuse tingimused, mis võivad kaasa tuua tasumise omakapitali instrumentide emiteerimise teel, ei mõjuta selle liigitamist.

Grupp klassifitseerib kõik ülejäänud kohustused pikaajalisteks.

3.9. Õiglase väärtuse hindamine

Grupp kajastab mittefinantsvarasid nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses bilansipäeva seisuga. Õiglane väärtus on hind, mida oleks võimalik vara müües saada või millises ulatuses turuosaliste vaheline tehing toimuks määratud kuupäeva seisuga. Õiglase väärtuse mõõtmise aluseks on arusaam, et vara omanduse üleminek toimuks kas antud vara peamisel turul või selle puudumisel võimalikult soodsal turul.

Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse oletusi, mida kasutaksid turuosalised vara või kohustuse hindamisel, saades suurimat võimalikku kasu. Mittefinantsvara õiglase väärtuse hindamisel võetakse aluseks vara kasutamisest saadavat kasu ning võimalikku suurimat kasu selle edasi müümisel teistele turuosalistele kes kasutaksid seda võimalikult kasumlikul moel. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse väliseid hindajaid. Hindajate valikukriteeriumiteks on nende teadmised turust, kogemus, maine, sõtlumatus ning kutsestandardite järgimine.

3.10. Raha ja raha ekvivalendid

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

3.11. Varud

Grupi finantsaruannetes käsitletakse varudena arendamisel olevaid projekte. Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kulude kajastamist on kirjeldatud punktis 3.16 „Finantskohustused”.

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.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real.

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.

3.12. Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul.

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 tehakse iga viie aasta tagant või sagedamini kui on tõenäoline et selle väärtuses on toimunud olulisi muutusi.

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse vähenemine kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varasemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.

Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes. 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.

Kasutusõigusega vara kajastatakse vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma väärtuses, juhul kui see on madalam, ning millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Kasutusõigusega vara amortiseeritakse üldjuhul tema rendiperioodi jooksul.

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

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 iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

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

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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

3.13. 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 kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt,

siis päeval, mil algab aktiivne arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu.

Ettevõtte käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke ühe või mitme järgmise sündmuse toimumist:

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

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel 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 õiglasel väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumi- ja muu koondkasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud”. Õiglasel 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

3.14. 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 akumuliseeritud kulumid ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Piiramatult elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

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

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatult elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus.

Immateriaalse 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

3.15. 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 ettevõtte 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 gruppide, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

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

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügiikulutused, 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisenä (vaata punkt 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruandes allahindluse kulu vähendamisenä.

3.16. Investeeringud tütarettevõtetesse (Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)

Investeeringud tütarettevõtetesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses.

3.17. 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustusega, kajastatakse kohe kasumi- ja muu koondkasumiaruandes. Nõuded ostjate vastu kajastatakse tehinguhinnas.

3.18. Finantsvarad

Kõiki raamatupidamises kajastatud finantsvarad hinnatakse olenevalt finantsvarade liigitusest kas amortiseeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses.

Finantsvara mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks, ja
- finantsvara lepingulistest tingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on üksnes põhiosa ja intressid tasumata põhisummalt.

Järgmistele tingimustele vastavat finantsvara mõõdetakse hiljem õiglases väärtuses muus koondkasumis kaudu:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks, ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksed.

Vaikimisi hinnatakse kõiki muid finantsvarasid hiljem õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses

Ettevõtte kajastab järgmisi varasid korrigeeritud soetusmaksumuses: nõuded ostjate vastu, antud laenud, muud finantsnõuded ning raha ja raha ekvivalendid.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit rakendatakse finantsvarade puhul, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, rakendades sisemise intressimäära meetodit. Finantsvarad kajastatakse esmaselt nende õiglases väärtuses, millele lisanduvad soetamisega seonduvad tehingukulud välja arvatud ostjatelt laekumata arvete puhul (ei sisalda finantseerimiskomponenti), mida kajastatakse tehinguväärtuses.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased tasumised või laekumised finantsvara või finantskohustuse eeldatava kehtivusaja jooksul finantsvarade puhul brutoväärtust või finantskohustuse puhul korrigeeritud jääkväärtust.

Tulu kajastatakse võlainstrumendi efektiivse intressimäära alusel, välja arvatud need finantsvarad, mida liigitatakse õiglates väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Finantsvarade kajastamine õiglates väärtuses läbi muu koondkasumi

Kasum ja kahjum finantsvarast, mis moodustavad omakapitaliinstrumendi, mille suhtes kohaldatakse õiglase väärtuse hindamist muu koondkasumi kaudu, kajastatakse muus koondkasumis, välja arvatud saadud dividenditulu.

Ettevõtte ei ole finantsvarasid, mida kajastatakse õiglates väärtuses läbi muu koondkasumi.

Finantsvara kajastamine õiglates väärtuses läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande

Finantsvara kajastamisel saadud kasum või kahjum, mis on kajastatud õiglates väärtuses kasumi- ja muu koondkasumiaruande kaudu, klassifitseeritakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes perioodis, mil need tekkisid. Hindamisest tekkiv kasum või kahjum, mis on kajastatud õiglates väärtuses kasumi- ja muu koondkasumiaruande kaudu, sisaldab ka intressi- ja dividenditulu.

Ettevõtte ei ole finantsvarasid, mida kajastatakse õiglates väärtuses läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande.

Finantsvarade väärtuse langus

Ettevõtte kasutab järgmiseid mudeleid väärtuse alla hindamise määramiseks:

- üldmudel (tavaline);
- lihtsustatud mudel.

Üldmudeliga jälgib ettevõtte krediidiriski taseme muutusi antud vara suhtes ning klassifitseerib finantsvara ühte kolmest väärtuse langusest tingitud allahindluse etappi, mis põhineb krediidiriski taseme muutusest võrreldes esmase kajastamisega.

Grupp kajastab kahjumi allahindlust võlainstrumentidesse tehtud investeeringutest, mida mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses või õiglates väärtuses läbi koondkasumiaruande, rendinõuetest, nõuetest ostjate vastu ja lepingulistest varadest ning finantstagatise lepingutest. Eeldatavate krediidikahjumite summat ajakohastatakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi alates vastava finantsinstrumendi esmasest kajastamisest.

Kontsern kajastab kogu elu jooksul oodatavaid krediidikahjumeid ostjate ja lepinguliste varade ning rendinõuete osas. Nende finantsvarade eeldatavad krediidikahjumid hinnatakse eraldiste maatriksi alusel, mis põhineb Grupi varasemal krediidikahjumite ajalool, mida on kohandatud võlgnikele omaste tegurite, üldiste majandustingimuste ning nii praegustel kui ka aruandekuupäeval prognoositavatel hinnangutel, sh kasutades vajadusel raha ajaväärtust.

Kõigi teiste finantsinstrumentide puhul kajastab Grupp kogu eluaja oodatavat krediidikahjumit kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui aga finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab Grupp selle finantsinstrumendi kahjumi allahindlust summas, mis võrdub 12 kuu oodatava krediidikahjumiga.

Kogu eluaja oodatav krediidikahjum tähistab eeldatavaid krediidikahjumeid, mis tekivad kõigist võimalikest makseviivituse juhtumitest finantsinstrumendi eeldatava eluea jooksul. Seevastu 12-kuuline oodatav krediidikahjum tähistab kogu eluea oodatava krediidikahjumi osa, mis eeldatavasti tuleneb finantsinstrumendi kohustuste täitmatajätmisest, mis on võimalik 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

(i) Kohustuste täitmata jätmise määratlus

Kontsern peab järgmist situatsiooni kohustuste täitmata jätmiseks krediidiriski juhtimise eesmärgil kuna ajalooline kogemus näitab, et finantsvarad, mis vastavad ühele järgmistest kriteeriumidest, ei ole tavaliselt kaetavad:

- kui võlgnik on rikkunud finantskokkuleppeid; või
- ettevõttesiseselt välja töötatud või välistest allikatest saadud teave näitab, et tõenäoliselt ei maksa võlgnik võlausaldajatele, sh kontsernile, täies mahus (arvestamata kontserni valduses olevaid tagatise).

Sõltumata ülaltoodud analüüsist leiab Grupp, et kohustuste täitmata jätmine on toimunud siis, kui finantsvara maksetähtaeg on ületatud 90 päeva, välja arvatud juhul, kui kontsernil on mõistlik ja põhjendatud informatsioon, mis tõendab, et isegi lepingumaksed lähevad rohkem kui 90 päeva üle maksetähtpäeva, ei näita see olulist finantsinstrumendi krediidiriski suurenemist.

(ii) Mahakandmine

Grupp kannab finantsvara maha, kui on teavet, mis näitab, et võlgnik on tõsistes rahalistes raskustes ja puudub reaalne väljavaade tagasi saada rahavoogusid, nt kui võlgnik on saneerimises või on algatatud pankrotimenetlus, või ostjate vastu, kui summad on ületanud kahe aasta maksetähtaja, olenevalt sellest, kumb toimub varem. Mahakantud finantsvarade suhtes võib kontsern endiselt kohaldada täitetoiminguid, võttes vajaduse korral arvesse õigusnõu. Võimalikud tagasinõuded kajastatakse kasumiaruandes.

(iii) Oodatavate krediidikahjumite mõõtmine ja kajastamine

Eeldatavate krediidikahjumite mõõtmine sõltub maksejõuetuse tõenäosusest, maksejõuetusest tulenevast kahjumist (st maksejõuetuse korral kahju suurusest) ja maksejõuetuse korral riskipositsioonist. Maksejõuetuse tõenäosuse ja maksejõuetuse tõenäosuse hindamine põhineb varasematel andmetel, mida on korrigeeritud eespool

kirjeldatud tulevikku suunatud teabega. Mis puutub kohustuste täitmatajätmise riskipositsiooni, siis seda kajastatakse finantsvarade puhul vara brutomaksumuses aruandekuupäeval; finantstagatise lepingute puhul hõlmab riskipositsioon aruandekuupäeva seisuga kasutatavat summat koos kõigi täiendavate summadega, mis eeldatavasti võetakse kasutusele tulevikus vahepeal, mis on määratud ajaloolise kogemuse põhjal, kontserni arusaamast konkreetsetest tulevastest võlgnikest ja muust asjakohasest tulevikku suunatud teabest.

Finantsvarade puhul hinnatakse eeldatavat krediidikahju kõigi lepingujärgsete kontsernile võlgnetavate lepinguliste rahavoogude ja kõigi rahavoogude vahena, mida Grupp eeldatavasti saab, diskonteerituna algse efektiivse intressimääraga. Rendinõuete puhul on eeldatavate krediidikahjumite määramiseks kasutatud rahavood kooskõlas rahavoogudega, mida kasutatakse rendinõuete mõõtmisel vastavalt IFRS 16-le.

Finantstagatise lepingu puhul, kuna Grupp peab makseid tegema ainult juhul, kui võlgnik ei täida kohustusi vastavalt garanteeritud instrumendi tingimustele, on eeldatava kahju hüvitis eeldatavad maksed, mis hüvitatakse omanikule krediidikahju puhul, vähendades seda summadega, mida Grupp loodab saada omanikult, võlgnikult või mõnelt muult osapoolelt. Kui Grupp on mõõtnud finantsinstrumendi kahjumi allahindlust summas, mis võrdub eelmise aruandeperioodi eluea oodatava krediidikahjumiga, kuid tuvastab praegusel aruandekuupäeval, et kogu eluaja oodatava krediidikahjumi tingimused ei ole enam täidetud, mõõdab Grupp kahjumi allahindlust summa, mis võrdub 12-kuu oodatava krediidikahjumiga praegusel aruandekuupäeval, välja arvatud varade puhul, mille puhul kasutati lihtsustatud meetodit.

Kontsern kajastab kõigi finantsinstrumentide allahindluse kasumit või kahjumit, korrigeerides nende bilansilist maksumust kahjumi allahindluse konto kaudu, välja arvatud investeeringud võlainstrumentidesse, mida mõõdetakse õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande, mille kahjumi allahindlus kajastatakse muus koondkasumis ja kogunenud investeeringute ümberhindlusreservis ning see ei vähenda finantsvara bilansilist maksumust finantsseisundi aruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest kolmandale osapoolale.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning saadud ja saadaoleva tasu vahe kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

3.19. Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

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

Omakapitali instrumendid

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

Ettevõtte enda poolt väljastatud omakapitali instrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitali instrumentide ostult, müügilt, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ei kajastata.

Liitinstrumendid

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 Ettevõtte omakapitali instrumentide vastu, on omakapitali instrument. Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirju, mida on võlakirja hoidja soovil võimalik vahetada aktsiate vastu. Ettevõtte 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 aegumistähtjani. Vahetusvõlakirjade emiteerimisega seotud tehingukulud kajastatakse kohustuse raamatupidamisliku maksumuse hulgas ning amortiseeritakse vahetusvõlakirja kehtivusaja jooksul kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Vahetusvõlakirjade aruandeperioodi intressikulu kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes tegelike intressimäärade põhjal.

Finantskohustused

Finantskohustused (sh laenukohustused, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võla-kohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Efektiivse intressi meetod on meetod finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulu jaotamiseks vastaval perioodil. Efektiivne intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt prognoositavaid tulevasi rahavoogusid (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulused ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) kogu finantskohustise eeldatava eluea jooksul või (vajaduse korral) lühema perioodi finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumusele.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui Ettevõtte puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 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.

Finantskohustiste kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantskohustuste kajastamise siis ja ainult siis, kui Grupi kohustused on täidetud, tühistatud või aegunud. Finantskohustise kajastamise lõpetamisel kajastatakse bilansilise maksumuse ning makstud ja makstava tasu vahe kasumis või kahjumis.

Kui kontsern vahetab olemasoleva laenuandjaga ühe võlainstrumendi teise oluliselt erineva tähtajaga, arvestatakse sellist vahetust esialgse finantskohustuse kustutamise ja uue finantskohustise kajastamisena. Samamoodi arvestab kontsern olemasoleva kohustise või selle osa tingimuste olulist muutmist esialgse finantskohustuse kustutamise ja uue kohustise kajastamisena. Eeldatakse, et tingimused on oluliselt erinevad, kui uute tingimuste kohaselt rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtus, sealhulgas kõik tasutud tasud, millest on maha arvatud saadud ja algse tegeliku määra alusel diskonteeritud tasud, erineb diskonteeritud olevikust vähemalt 10 protsenti esialgse finantskohustise ülejäänud rahavoogude väärtusest. Kui muudatus ei ole oluline, on erinevus: (1) kohustise bilansilise maksumuse vahel enne muudatust; ja (2) rahavoogude nüüdisväärtus pärast modifitseerimist kajastatakse kasumis või kahjumis muudetava kasumi või kahjumina muude kasumite või kahjumite hulgas.

3.20. 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.

3.21. Tingimuslikud kohustused

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

3.22. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse Emaettevõtte 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.

3.23. Tulude kajastamine

Grupp kajastab müügitulu summas, mille eest on ta kliendile kaupasid või teenuseid üle andnud ning osas, mille eest on tal õigus tasu saada, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Grupp kajastab tulusid siis, kui ta annab kliendile toote või teenuse üle kontrolli.

Müügitulu lepingutest klientidega, v.a rendilepingud

Kinnisvara müügitulu

Grupp arendab ning müüb elamu- ja äripindasid. Grupp sõlmib klientidega võlaõiguslikud müügilepingud kas valmis või arendamisel oleva vara müümiseks. Kinnisvaratehing on toimunud, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõttel omandiõiguse üleandmisel. Kinnisvaral üldjuhul puudub Grupi mõistes alternatiivne kasutus seoses lepinguliste piirangutega. Samas ei teki täitmisele pööratavat õigust maksmisele enne kui omandiõigust pole juriidiliselt vormistatud. Seetõttu kajastatakse müügitulu ostjale omandiõiguse ülemineku hetkel.

(i) Valmis laovaru

Valminud vara müük on üks toimingukohustus ja Grupp on otsustanud, et see on kontrolli üleandmise hetkel täidetud. Tingimusteta lepingute vahetamise korral toimub see tavaliselt siis, kui seaduslik omandiõigus läheb kliendile üle. Tingimuslike vahetuste puhul toimub see tavaliselt siis, kui kõik olulised tingimused on täidetud. Maksed laekuvad juriidilise omandiõiguse üleandmise korral, mis toimub tavaliselt kuue kuu jooksul alates lepingute sõlmimise kuupäevast.

(ii) Kinnisvaraarendus

Grupp kaalub, kas lepingus on lubadusi, mis on eraldi täitmiskohustused, millele tuleb eraldada osa tehinguhinnast. Arendatava kinnisvara müügiga seotud lepingute puhul vastutab kontsern projekti üldise juhtimise eest ning määratleb erinevad pakutavad kaubad ja teenused, sealhulgas projekteerimistööd, materjalide hankimine, objekti ettevalmistamine ja

vundamendi valamine, raamimine ja krohvimine, mehaanilised ja elektritööd, seadmete (nt aknad, ukseid, kapid jne) paigaldamine ja viimistlustööd. Kontsern käsitleb neid kirjeid ühe täitmiskohustusena, kuna see on oluline teenus kaupade ja teenuste (sisendite) integreerimiseks valmis kinnisvarasse (kombineeritud toodang), mille ostmiseks klient on lepingu sõlminud. Arendatava kinnisvara müügi osas on kontsern kindlaks teinud, et üldjuhul ei vasta see aja jooksul tulude kajastamise kriteeriumidele. Sellistel juhtudel antakse kontroll üle ja seega kajastatakse tulu teatud ajahetkel. See on kas ühele kliendile müüdud vara, mis hõlmab kas kogu maad ja hoonet või mitme ühikuga vara. Kontsern on siiski kindlaks teinud, et tavapäraste mitme osaliste kinnisvara lepingute korral ei loo selle tootlus kontsernile alternatiivselt kasutatavat vara ja on järeldanud, et tal on alati täitmisele kuuluv õigus tasule seni täidetud töö eest. Seetõttu läheb nende lepingute puhul kontroll üle aja jooksul üle.

Lepingute puhul, mis vastavad aja jooksul tulude kajastamise kriteeriumidele, mõõdetakse Grupi tootlust sisendmeetodil, viidates täitmiskohustuse täitmiseks tehtud kulutustele (nt kulutatud ressursid, kulutatud tööaeg, tehtud kulud, kulunud aeg või kasutatud masinatunnid) võrreldes vara valmimise eeldatavate sisenditega kokku. Kontsern välistab mis tahes tehtud kulutuste mõju, mis ei aita kaasa kontserni toimimisele kauba või teenuse kontrolli kliendile üleandmisel (näiteks ootamatud kogused enam kulutatud materjale, tööjõudu või muid ressursse) ja kohandab sisendimeetodit kõigi tekkinud kulude osas mis ei ole proportsionaalsed kontserni edusammudega täitmiskohustuse täitmisel (näiteks paigaldamata materjalid).

(iii) muu varude müügiga seotud tasud

Tehinguhinna määramisel võtab kontsern arvesse muutuvat tasu, oluliste finantseerimiskomponentide olemasolu, mitterahalise tasu ja kliendile makstava tasu (kui seda on).

Kui arendatava kinnisvara müügilepingus sisalduv tasu sisaldab muutuvat summat viivitustrahvide ja piiratud juhtudel ennetähtaegse lõpetamise preemiade näol, hindab kontsern tasu suurust, millele tal on õigus vastutasuks kliendile antava kauba üleandmise eest. Muutuv tasu on piiratud seni, kuni on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivse tulu summat märkimisväärselt ei muudeta. Iga aruandeperioodi lõpus ajakohastab ettevõtte hinnangulist tehinguhinda, sealhulgas hindab, kas muutuva tasu hinnang on kohustatud kajastama aruandeperioodi lõpus valitsevaid asjaolusid ja aruandeperioodi jooksul toimunud olude muutusi.

Mõne kinnisvara müügiga seotud lepingu puhul on kontsernil õigus saada broneerimistasu. Seda ei peeta oluliseks rahastamiskomponendiks, kuna see on põhjustatud muudest põhjustest kui finantseerimine Grupile. Broneerimistasu kasutatakse kontserni kaitsmiseks selle eest, et teine osapool ei suuda mõnda või kõiki oma lepingujärgseid kohustusi piisavalt täita, kui klientidel pole kindlat krediidi ajalugu või kui neil on maksehäireid.

Lisaks võib kontsern teatud arendatavate kinnisvara müügiga seotud lepingute korral nõuda klientidelt tööde käigus ettemaksete maksmist 10–20% müügihinnast, mis annavad olulise finantseerimiskomponendi. Lepingute puhul, kus tulu kajastatakse aja jooksul, kasutab kontsern olulise finantseerimiskomponendi jaoks praktilist otstarbekust, kuna lepingu eeldusena hindab ta tavaliselt, et ajavahemik klientide vara eest maksmise ja kontserni vara võõrandamise vahel kliendile on üks aasta või vähem. Lepingute puhul, kus tulu kajastatakse

teatud ajahetkel (st arenduse lõppedes) ja praktilist otstarbekust ei saa rakendada, korrigeerib kontsern tehinguhinda olulise finantseerimiskomponendi mõjude suhtes, diskonteerides selle kasutades määra, mis oleks kajastada eraldi finantstehingus Grupi ja selle klientide vahel lepingu sõlmimisel. Kontsern on siiski jõudnud järeldusele, et selle korrigeerimise mõju ei ole nii käesoleva kui ka eelmiste aastate finantsaruannetes oluline.

Grupp on kindlaks teinud, et valminud vara müügi lepingud ei sisalda olulisi finantseerimiskomponente. Lisaks puuduvad mitterahalised tasud ja ka klientidele makstavad tasud.

Hotelli müügitulu

Grupp opereerib hotelli Bad Kreuznachi linnas Saksamaal. Hotell saab tulu majutuse pakkumisest, banketisaalide ja nendega seotud rajatiste rentimisest, toitlustamise pakkumisest, termaalspaale juurdepääsu pakkumisest jne. Müügitulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse kui ettevõtte müüb kauba või teenused kliendile, mis väljendab ka toimingukohustuse täitmise hetke ja Grupil tekib õigus tasule. Ettevõttel tekib üldjuhul õigus tasule kohe kui klient on kauba ostnud või teenused saanud. Hotell kajastab majutusteenuse müügitulu päeva lõikes, kaasa arvatud juhtudel kui klient kasutab teenust pikemal perioodil.

Haldusteenuste müügitulu

Grupp osutab haldusteenuseid, mis sisaldavad vaid ühte täitmiskohustust, korteriühistutele kortermajades, mida on Grupp ise arendanud ja müünud. Need teenused on rida igapäevaseid teenuseid, mis on täidetakse aja jooksul teenushaaval, kuna üürnikud saavad ja tarbivad samaaegselt Grupi pakutavaid hüvesid. Haldusteenust osutatakse klientidele regulaarselt pikaajaliste lepingute alusel fikseeritud tasu eest. Grupp saab tasu ja kajastab tulu tekkepõhiselt iga kuu. Grupp rakendab ajakulu hindamise meetodit, et hinnata toimingukohustuse osutamist ning tulu kajastatakse toimingukohustuse täitmise aja jooksul.

Muud müügitulud

Muud müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse sõltuvalt pakutavast teenusest toimingukohustuse täitmise aja jooksul või täitmise hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

Renditulu

Grupi arvestuspõhimõtted kasutusrendile andmisest tekkiva tulu kajastamise kohta on toodud punktis 3.23.

Muud äritulud

Muud äritulud, mis ei ole seotud Grupi ettevõtete põhitegevustega, kajastatakse toimingukohustuse täitmise hetkel.

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 kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava efektiivse intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, et need on võrdsed vara bilansilise jääkväärtusega.

3.24. KuludMüüdud 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 osutamise seotud kulud on samuti kajastatud kasumi- ja muu koondkasumiaruande 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 ettevõtete põhitegevusega.

Laenukasutuse kulutused

Nende varade soetusmaksumusele, mis on otseselt seotud kvalifitseeruvate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, milleks on varad, mille sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks valmistamiseks kulub tingimata märkimisväärne aeg (rohkem kui üks aasta), kuni varad on nende sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks oluliselt valmis, lisatakse laenukasutuse kulutused. Kui muutuva intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressimäära riskiga, kajastatakse tuletisinstrumenti efektiivne osa muus koondkasumis ja liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse, kui kvalifitseeruv vara mõjutab kasumit või kahjumit. Kui fikseeritud intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressiriski efektiivse maandamise teel, kajastavad kapitaliseeritud laenukasutuse kulud maandatud

intressimäära. Kapitaliseerimiseks kõlblikest laenukuludest arvatakse maha konkreetsete laenude ajutisest investeerimisest teenitud investeerimistulu enne nende kulutusi tingimustele vastavatele varadele. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need tekkisid. Intressi- ja finantseerimiskulud kajastatakse aruandeperioodi finantskuludena tekkepõhiselt efektiivse intressimäära meetodil.

3.25. Rendiarvestus

Grupp rentnikuna

Lepingu algusest peale hindab ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga käesolevas mõistes. Ettevõtte kajastab kasutusõigusega varad ja vastava rendikohustuse iga rendilepingu puhul, milles ta on rentnik, välja arvatud lühiajaliste rentide puhul (rendiperioodi pikkus on 12 kuud või vähem) ja madala väärtusega varade puhul (näiteks arvutid, väikevahendid ja telefonid). Sellistel juhtudel kajastatakse rendimaksud tegevuskuludena lineaarsel põhimõttel rendiperioodi jooksul või mõnel muul süstemaatilisel põhimõttel, mis kajastab paremini renditud varade majanduslikult kasulikku eluiga.

Rendikohustused hinnatakse algselt tulevaste maksete summa nüüdisväärtuses, kasutades kaudset diskontomäära. Kui diskontomäära ei ole võimalik leida, kasutab Ettevõtte alternatiivset laenuintressimäära.

Rendikohustuse määramisel arvestatakse järgnevaid rendimaksete komponente:

- fikseeritud rendimakseid, millest on lahutatud saadavad hüved;
- muutuva rendimakseid, mis sõltuvad indeksist või intressimäärast, mis määratakse lepingu alguses;
- makseid, mida rentnik peab tasuma garanteeritud jääkväärtusena;
- ostuoptsioonide realiseerimishinda, kui rentnik on optsioonide kasutamises piisavalt kindel; ja
- rendilepingu lõpetamisega seonduvad trahvid, kui rendileping sisaldab rendilepingu lõpetamise võimaluse kasutamist.

Rendikohustust korrigeeritakse seejärel suurendades selle jääkväärtust selliselt, et see sisaldaks rendikohustuse intressi (kasutades efektiivset intressimäära) ja vähendades rendimaksete tasumise võrra.

Ettevõtte hindab rendikohustuse ümber (ja teeb vastavad korrigeerimised kasutusõigustega varades) juhul, kui:

- Rendilepingu tähtaeg muutub või toimub oluline sündmus või muutuvad oluliselt asjaolud, mille tagajärjena muutub ostuoptsiooni kasutamise võimaluse hindamine, siis rendikohustus arvestatakse ümber diskonteerides korrigeeritud rendimakseid korrigeeritud intressimääraga.
- Rendimaksud muutuvad indeksi või intressimäära tõttu või muutub garanteeritud jääkväärtus, siis rendikohustus arvestatakse ümber diskonteerides korrigeeritud rendimakseid endise intressimääraga (välja arvatud juhul, kui eelnev muutus on tingitud ujuva intressimäära muutusest – siis kasutatakse korrigeeritud intressimäära).

- Rendilepingut on muudetud ja muudatusi ei ole kajastatud eraldi rendilepinguna, siis rendikohustus arvestatakse ümber vastavalt muutunud rendilepingu tähtajale diskonteerides korrigeeritud rendimakseid korrigeeritud intressimääraga lepingu muudatuse kuupäeval.

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil rendikohustusi ümber arvestanud.

Kasutusõigusega varad koosnevad esialgsest rendikohustuse väärtusest, rendimaksetest, mida on tasutud arvestuse päeval või sellele eelnenud perioodil, millest omakorda on lahutatud saadud hüved ja esialgsed otsekulud. Edaspidi arvestatakse neid soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud amortisatsioon ja vara väärtuse langus.

Kasutusõigusega varasid amortiseeritakse rendilepingu lõppemiseni või vara kasuliku eluea lõpuni, sõltuvalt sellest, kumb saabub enne. Kui renditud vara vahetab omanikku või kasutusõigusega vara peegeldab Ettevõtte ootust ostuoptsioonile, siis sellisel juhul amortiseeritakse varasid nende kasuliku eluea lõpuni. Amortisatsiooni arvestamine algab rendilepingu algusega.

Kasutusõigusega varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes eraldi real.

Ettevõtte lähtub IAS 36 põhimõtetest, et hinnata, kas kasutusõigusega varade väärtus võib olla langenud ja arvestab vajadusel varade väärtuse langust selliselt nagu kirjeldatud „Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse languse” arvestuspõhimõtetes.

Grupp rendileandjana

Grupp teenib tulu rendileandjana tegutsemisest kasutusrendilepingutega, mis ei kanna olulisel määral üle kõiki kinnisvarainvesteeringu omamisega seotud riske ja hüvesid. Kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja see kajastatakse kasumi või kahjumi aruandes tuluna selle tegevuse laadi tõttu, välja arvatud tingimuslikud renditulud, mis kajastatakse siis, kui need tekivad. Kasutusrendi lepingute läbirääkimiste pidamisel ja korraldamisel tekkinud esialgsed otsesed kulud kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna samadel alustel kui renditulu.

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

Peamiselt renditulu teenimiseks hoitava kinnisvarainvesteeringu osas sõlmib Grupp rendileandjana rendilepinguid, mis kuuluvad IFRS 16 reguleerimisalasse. Need lepingud hõlmavad teatavaid üürnikele (nt klientidele) pakutavaid teenuseid, sealhulgas üldkasutatavate ruumide hooldusteenuseid (nt koristusteenused), turvalisus, haljastus ja ühisalade lumekoristus), samuti muud tugiteenused. Üürnikelt nende teenuste eest võetav tasu sisaldab tasusid, mis võetakse üüripindade osakaalu alusel ja teatud tehtud kulude hüvitamist. Need teenused on täpsustatud rendilepingutes ja on eraldi arveldatavad.

Kontsern on kindlaks teinud, et need teenused moodustavad eraldiseisvad rendiga mitteseotud komponendid (mis antakse üle eraldiseisvalt vara kasutamise õigusest) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse. Kontsern jaotab lepingus sisalduva tasu eraldi üürile ja mitterendi muudele komponentidele eraldiseisva müügihinna alusel.

Grupp on sõlminud kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid ärikinnisvara osas. Kontsern on sõlmitud lepingutingimuste hindamise põhjal kindlaks teinud, et ta säilitab olulisel määral kõik selle vara omamisega seotud riskid ja hüved ning arvestab lepinguid kasutusrendina.

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

Rendinõuded

Rendinõudeid kajastatakse nende esialgses rahalises väärtuses, välja arvatud juhul, kui raha ajaväärtus on oluline. Sel juhul kajastatakse rendinõudeid õiglasest väärtusest ja seejärel mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses. Lisateavet leiate kohta leiate finantsvarade punktist 3.16.

Üürnike tagatisdeposiidid

Üürnike hoiused võetakse algselt arvele õiglasest väärtusest ja seejärel mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Mis tahes erinevus esialgse õiglase väärtuse ja nominaalse väärtuse vahel lisatakse kasutusrendi tulu komponendiks ja kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Vt ka käesolevas lisas finantskohustuste arvestuspõhimõtteid.

3.26. Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseeringuid ei kajastata enne, kui on olemas piisav kindlus, et Grupp täidab nendega seotud tingimusi ja et toetused laekuvad. Sihtfinantseeringud kajastatakse süstemaatilise meetodi alusel kasumis või kahjumis ajal, mil kontsern kajastab kuluna seotud kulusid, mille hüvitamiseks sihtfinantseerimine on ette nähtud.

Sihtfinantseeringud, mis laekuvad juba tekkinud kulude või kahjumite hüvitamiseks või grupile viivitamatu rahalise toetuse andmiseks ilma tulevaste seotud kuludeta, kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need on saadud.

3.27. 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 summalt. Alates 2019. aastast on võimalik

dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta on 2018. aasta.

Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte arvestab edasilükkunud tulumaksu kohustust tütarettevõtetega seotud ajutiste maksustavate summade muutuste osas, välja arvatud, kui ajutiste maksustavate summade tagasi arvestuse aeg on kontrollitav ja on tõenäoline, et neid ei arvestata tagasi lähitulevikus.

Muud tütarettevõtted

Grupi tütarettevõtete teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumääradele. 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 tütarettevõtete asukohamaa seadusandlusele kajastatakse eraldivõetava ettevõtte finantspositsiooni aruandes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustus tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtivat maksumäära.

3.28. Segmendiaruandlus

IFRS 8 Tegevussegmendid kehtestab segmendiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, mille tulemust jälgitakse pidevalt Emaettevõtte poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Peamiseks segmenteerimise aluseks on riigipõhisus. Tegevussegmendid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust. Peamised kriteeriumid tegevussegmentide jälgimiseks on: grupiväline müügitulu, näitaja EBIT, teenitud puhaskasum ja koguvarad.

3.29. Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõtte 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 järgnevate 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 tulevastel 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.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisa 10, 12 ja 13). 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 kasutuseesmäärke.

Strateegia üle vaatamisel võtab 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 tegevussükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enama aasta perspektiivile.

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

4.2 Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtte tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil. Lisades 10, 11, 12 ja 13 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 õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse 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. Kui on ilmnenud selliseid märke, siis leitakse põhivara kaetav väärtus. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Vara kaetav väärtus on see, mis on kahest järgmisest näitajast suurim – vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtus või vara õiglase väärtus, millest lahutatakse võimalikud müügikulutused. Ümberhinnatud väärtusega bilansis kajastatud

materiaalsete põhivarade puhul hindab juhtkond igal aastal vara bilansilise maksumuse vastavust õiglasele väärtusele.

Materiaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivaraobjektide 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.

Tütarettevõtte üle kontrolli kaotamine

2. juunil 2021 kuulutas Harju Maakohus välja AS Tallinna Moekombinaat pankroti ja määras pankrotihaldurid. Hinnates kontrolli kaotamise ajastust rakendas ettevõtte oma hinnangutes IFRS 10 sätteid koos Eesti Vabariigi Saneerimisseaduse § 2 ja Pankrotiseaduse § 1 sätetega. Eeltoodust tulenevalt järeldas juhtkond, et kontroll kaotati 2. Juunil 2021, kui tütarettevõtte pankrot välja kuulutati, kuna kuni selle hetkeni olid täidetud kontrolli omamise kriteeriumid (lisa 3.3). Arvestades Eesti Vabariigi Pankrotiseaduse sätteid kaotas ettevõtte kontrolli investeeringu üle, õigused muutuvtulule ning selle tulemusena võime mõjutada või saada osa selle muutuvtulust. Seetõttu lõpetati sellest hetkest tütarettevõtte kajastamine konsolideeritud finantsaruannetes. Kuna tütarettevõtte netovara oli kontrolli kaotamise hetkel negatiivse väärtusega ning investeeringu õiglaseks väärtuseks on hinnanguliselt null, ei ole tütarettevõtet kajastatud finantsvarana.

Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
		31.12.2021	31.12.2020	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti			Valdusettevõtte, emaettevõtte
AS Pro Kapital Grupp otseses omanduses:				
AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ Ilmarise Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat*	Eesti	93,35%	93,35%	Kaubanduskeskus
OÜ Kalaranna Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal otseses omanduses:				
OÜ Marsi Elu	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Dunte Arendus	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB otseses omanduses:				
PK Invest UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Kliversala SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings otseses omanduses:				
PK Hotel Management Services GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotelli opereerimine

* 2. juunil 2021 kuulutati välja AS Tallinna Moekombinaat pankrot ning lõpetati tütaretttevõtte kajastamine Ettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes (Lisa 37).

Lisa 6. Segmendiaruandlus

Järgnevalt on esitatud grupi ettevõtete 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. Omavahelised tehingud ei ole allpool esitatud aruandluses segmentide lõikes elimineeritud.

Grupi äritegevus toimub Eestis (kinnisvara müük, renditulud T1 Mall of Tallinn opereerimisest, kinnisvara haldamine), Lätis (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine), Leedu (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine) ja Saksamaal (hotelli opereerimine).

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa maa	Elimineeri- mised	Kokku
2021							
Käive (lisa 25)	749	37 101	2 411	1 639	1 998	-803	43 095
sh kinnisvara müük	0	36 971	2 314	1 331	0		40 616
sh renditulu	0	3	78	18	0		99
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 951		1 951
sh haldusteenused	0	73	0	278	0		351
sh muud tulud	749	54	19	12	47	-803	78
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-21	33 953	272	5	1 002	2	35 213
sh õiglase väärtuse muutusest	0	5 278	262	0	0		5 540
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-2 020	41 443	252	-135	571	16	40 127
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 964	-3 849	-454	52	-156	-9	-10 380
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-7 984	37 594	-202	-83	415	7	29 747
Tulumaks	0	0	-1	16	-5		10
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0		0
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-7 984	37 594	-203	-67	410	7	29 757
31.12.2021							
Varad	55 494	158 914	27 969	13 815	7 220	-147 385	116 027
Kohustused	133 882	28 712	20 254	1 488	4 692	-115 844	73 184
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	4	8	6	166		185
Põhivara maha kandmine	0	-129	-22	-19	0		-170
Põhivara kulum	0	46	-23	-8	-231		-216

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
2020							
Käive (lisa 25)	736	6 687	2 007	8 874	1 684	-754	19 234
sh kinnisvara müük	0	1 002	1 903	8 574	0		11 479
sh renditulu	0	5 588	78	23	0		5 689
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 684	-12	1 672
sh haldusteenused	0	62	0	224	0		286
sh muud tulud	736	35	26	53	0	-742	108
Muud äritulud ja -kulud (neto)	22	-42 874	-602	0	346		-43 108
sh õiglase väärtuse muutusest	0	-42 526	-602	0	0		-43 128
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 369	-43 517	-613	2 786	-404	9	-43 108
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 917	-9 425	-475	-15	-148	-14	-15 994
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-7 286	-52 942	-1 088	2 771	-552	-5	-59 102
Tulumaks	0	0	-2	-348	4		-354
Mittekontrolliv osalus	0	-3 778	0	0	0		-3 778
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-7 286	-49 164	-1 090	2 423	-556	-5	-55 678
31.12.2020							
Varad	58 832	214 948	28 224	13 518	7 492	-138 966	179 048
Kohustused	124 237	125 854	20 306	1 401	5 096	-107 417	169 477
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	60	1	3	73		137
Põhivara maha kandmine	0	-33	-11	0	0		-44
Põhivara kulum	-5	-62	-49	-29	-227		-372

Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes

AS Tallinna Moekombinaat sai T1 Mall of Tallinn ehituseks 65 miljonit eurot laenu aastatel 2016-2018. AS Tallinna Moekombinaat tegevuskasum oli oodatust madalam, millest tulenevalt ei suutnud ettevõtte täita laenulepingust tulenevaid finantskovenantide kohustusi. Tütarettevõtte alustas laenuandjaga läbirääkimisi, mis aga ebaõnnestusid ning 3. aprillil 2020 alustas Harju Maakohus AS Tallinna Moekombinaat saneerimismenetluse. Kolmes kohtuastmes ei toetatud AS Tallinna Moekombinaat saneerimist, mistõttu 26. aprillil 2021 AS-i Tallinna Moekombinaat saneerimismenetlus lõpetati ja tütarettevõtte muutus püsivalt maksejõuetuks. AS Pro Kapital Grupp ei konsolideeri tütarettevõtet konsolideeritud finantsaruannetesse alates kontrolli kaotamise hetkest 2. juunil 2021. Täiendavat informatsiooni leiate lisadest 24 ja 37.

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Raha kassas	8	12
Pangakontod	9 618	9 381
Kokku	9 626	9 393

Konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast kassas ja rahalistest vahenditest pangakontodel aruandeperioodide lõpus. Välisvaluuta kontode saldod SEK-ides (rootsi kroonides) on eurodeks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka vahetuskursside alusel.

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadud tulu)	667	152
Nõuded ostjate vastu (renditegevusest saadud tulu)	0	1 027
Nõuete allahindlused	-41	-511
Muud nõuded	44	60
Viitlaekumised	10	27
Kokku	680	755

Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadav tulu) suurenesid 515 tuhande euro võrra võrreldes eelmise perioodiga, mis on peamiselt seotud 2021. aasta lõpus sõlmitud Kalaranna Kvartali asjaõiguslepingutega. Nõuete allahindlused on märgatavalt vähenenud seoses T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse kajastamise lõpetamisega Ettevõtte konsolideeritud aruannetes.

Lisa 10. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Kinnisvara müügiks	20 635	11 534
<i>sh Kristina Majad, Tallinn</i>	<i>19</i>	<i>58</i>
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	<i>11 548</i>	<i>0</i>
<i>sh River Breeze, Riia</i>	<i>7 213</i>	<i>8 705</i>
<i>sh Šaltinių Namai Attico, Vilnius</i>	<i>1 747</i>	<i>2 663</i>
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	<i>108</i>	<i>108</i>
Lõpetamata kinnisvara	36 731	46 694
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	<i>11 361</i>	<i>7 059</i>
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	<i>19 352</i>	<i>33 663</i>
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	<i>6 018</i>	<i>5 972</i>
Ostetud kaubad müügiks	52	124
Ettemaksed varude eest	115	0
Kokku	57 533	58 352

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. 2021. aasta jooksul müüdi Kalaranna Kvartalis varusid väärtuses 23 937 tuhande eurot. Kalaranna Kvartali müügiks oleva kinnisvara osa on planeeritud anda ostjatele üle 2022. aasta jooksul – peaaegu kõik korterid on broneeritud või kaetud eelmüügi lepingutega.

Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses. Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“. Lõpetamata kinnisvara sisaldab kahte ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas: Kindrali Majad Kristiine City's ja Kalaranna Kvartal. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel.

Lisa 11. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Viitlaekumised	0	3 490
Kapitalirendi nõuded	21	26
Muud pikaajalised nõuded	0	1
Kokku	21	3 517

Võrdlusperioodi lõpus oli viitlaekumistena kajastatud T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse rendinõudeid vastavalt IFRS 16-le, mida oli korrigeeritud eeldatavate krediidikahjumitega summas 901 tuhat eurot lähtuvalt IFRS 9-st.

Lisa 12. Materiaalne põhivara

Alates 2011. aastast on Ettevõtte maad ja ehitised kajastatud ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse hetkel, millest arvestatakse maha akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Kinnistute õiglast väärtust hindavad kas sõltumatud kinnisvara eksperdid või ettevõtte juhatus. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Materiaalne põhivara soetusmaksumuses tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised ümber- hinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
01.01.2020	9 077	959	336	10 372	674
Lisandumine:					
Soetamine	47	27	20	94	0
Müügid ja mahakandmised:					
Õiglase väärtuse muutused	-278	0	0	-278	-10
Mahakandmised	0	0	-34	-34	0
31.12.2020	8 846	986	322	10 154	664
Lisandumine:					
Soetamine	125	40	22	187	0
Õiglase väärtuse muutused	40	0	0	40	0
Müügid ja mahakandmised:					
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-70	-70	-66
Mahakandmised	0	0	-12	-12	-24
31.12.2021	9 011	1 026	262	10 299	574

Akumuleeritud kulum tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
01.01.2020	2 115	889	222	3 226	155
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	152	20	52	224	152
Õiglase väärtuse muutus	-16	0	0	-16	0
Müügid ja mahakandmised:					
Mahakandmised	0	0	-25	-25	0
31.12.2020	2 251	909	249	3 409	307
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	149	26	33	208	138
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	-15	0
Müügid ja mahakandmised:					
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-46	-46	-50
Mahakandmised	0	0	-11	-11	-23
31.12.2021	2 385	935	225	3 545	372

Jääkväärtus tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
31.12.2020	6 595	77	73	6 745	357
31.12.2021	6 626	91	37	6 754	202

Põhivara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad maa ja ehitised ümberhinnatud väärtuses õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnistute hindamine põhineb peamiselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna Grupp opereerib hotelli kinnistul, mida omab kinnisvara tütarettevõtte, ei võta hindaja arvesse omaniku renditulu, vaid hotelli võimet genereerida rahavoogusid ja opereerida vara efektiivselt. Hindamiseks kasutatakse ajaloolised andmed ja hotelli eeldatavaid tulevikunäitajaid, mis sisaldab muuhulgas järgmist sisendinfot: täituvus, keskmine tubade hind, allüksuste tasemel tulud ja kulud, haldus- ja turustuskulud. Esitatav informatsioon põhineb hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel ja selle on üle vaadanud finantskontroller. Juhul kui hindamist viivad läbi välised hindajad kasutavad nad ka eelduseid ja mudeleid, mis on tüüpiliselt turuga seotud nagu diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamisaruanded vaatab üle ja kinnitab Ettevõtte 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, milleks on aktsionäride eeldatav tulunorm.

Viimane sõltumatu hindaja poolt läbi viidud hotelli vara väärtuse hindamine toimus 2016. aastal. Vastavalt juhtkonna otsusele ei kasutatud seda ümberhindamiseks hindaja liiga optimistliku lähenemise tõttu. Tulenevalt COVID-19 põhjustatud mõjust majutussektorile, otsustas ettevõtte läbi viia vara väärtuse testi eesmärgiga leida hotelli vara õiglane väärtus ja mitte uuendada hindamisakti.

Juhtkond kasutas hindamisel järgmisi eeldusi. Esimese aasta põhitegevuse tulem (GOP) on sama, mis 2022. aasta eelarves prognoositud, teine aasta sama, mis oli 2019. aasta tegelik tulemus. GOP-i jaoks on alates teisest aastast kasutatud 2-protsendist kasvumäära. Arvestus sisaldab kinnisvaramakse, kindlustuskulusid ja kinnisvaraga seotud muid makseid, mille teostab ehitusõiguse omanik. Ehkki ajaloolised investeeringud kinnisvarasse on olnud madalad, välja arvatud renoveerimistööd aastatel 2016-2017, on juhtkond arvestanud esimese aasta investeeringuteks 100 000 eurot. Diskontomäärana kasutati 7,5%. Projekti lunastusväärtust ega sellega seotud müügikulud ei arvestatud.

Sensiitiivsusanalüüs

tuhandetes eurodes	Põhitegevuse tulem		Investeeringud		Diskontomäär	
	+5%	-5%	+5%	-5%	+5%	-5%
Hotellikinnistu õiglane väärtus (5 850 tuhat eurot)	451	-451	-64	64	-311	339

Lisa 13. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Rendile andmise eesmärgil hoitud kinnisvara- investeeringud (T1 Mall of Tallinn)	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2020	36 465	108 639	145 104
Lisandumine:			
Investeeringud	687	157	844
Muutused õiglasel väärtuses:			
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 26)	2 880	-42 520	-39 640
(Korrigeeritud) Topelt arvestatu korrigeerimine – varade all kajastatud nõuded	0	-3 487	-3 487
Ümber klassifitseeritud varudeks (lisa 10)	-4 309	0	-4 309
Soetusmaksumus 31.12.2020	35 723	62 789	98 512
Lisandumine:			
Investeeringud	435	23	458
Muutused õiglasel väärtuses:			
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 26)	5 484	0	5 484
Müügid ja mahakandmised:			
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine (lisa 37)	0	-62 812	-62 812
Soetusmaksumus 31.12.2021	40 734	0	40 734

Enamuse kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati 2020 aastal diskonteeritud rahavoogude meetodit. 2021 aastal eelistasid hindajad kasutada turutehingutel põhinevat meetodit, eelkõige tulenevalt turgude ebakindlusest, mida on peamiselt tunda Lätis.

2021. aasta hindamiste tulemusena kajastati varade väärtuse tõusu kogusummas 5.5 miljonit eurot (2020: 43 miljonit kahjumit, millest 46 miljonit eurot oli seotud T1 Mall of Tallinn kinnisvaraga).

2021. aastal jooksul tasuti investeeringute eest 500 tuhat eurot (2020: 900 tuhat eurot). Aruandeaastal kaotas Ettevõtte kontrolli T1 mall of Tallinn operaatorfirma üle ning müüs kinnisvaraobjekti Tallinnas, Kristiine Citys, mis oli planeeritud selle arendusprojekti viimaseks faasiks.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvara-investeeringud 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 või ettevõtte juhatus. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu sihtotstarve, arendusplaanid ja kui võimalik hinnanguline ehitusmaksumus, oodatavad müügi- või rendihinnad. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Ekspertide koostatud hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub raudtee ning tulevase Rail Baltica Ülemiste ühendterminaali kõrval. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 14 410 ruutmeetrit. Varasematel aastatel on hindaja arvestanud objekti hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit, kuna kinnistut arvestati läheduses asuva kaubanduskeskuse laiendusena. 2020. aastal on hindaja õiglase väärtuse leidmisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood 3 aastat, eeldatava algusega peale kaheaastast ooteperioodi, ehitusmaksumus 906 €/m², keskmine netopinna kulu 1 532 €/m², kaubanduspindade keskmine rendihind 13,20 €/m², keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 11,30 €/m², väljumise kapitalisatsioonimäär 7% peale kolme ja poole aastast rendiperioodi koos väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,64 €/m². Hindaja on rakendanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0%. 2021. aasta õiglase väärtuse hindamisel kasutas hindaja müügi võrdlusmeetodit. Leiti viis võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid kohandati erinevate kaalufaktoritega. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 203 €/m² ehitatava brutopinna (GBA) ruutmeetri kohta. Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 18 500 ruutmeetrit. Eelmise aastaga võrreldes tõusis projekti väärtus 1 150 tuhat euro võrra: tütarettevõtte on investeerinud selle projekti tarbeks 2021. aastal 450 eurot ning õiglase väärtuse hindamise netotulemiks on 1 150 tuhat eurot.

Kristiine City, Tallinn

Kristiine City on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal endise Dunte suvemõisa ja hilisema Tondi sõjakooli territooriumil. Kinnistut on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse kaks esimest etappi on valmis: renoveeritud on punastest tellistest kasarmuhoone (Tondi 51), endine ohvitseride maja (Marsi 6 loftid) ja tallihoone (Ratsuri Majad) ning lisaks on valminud 10 uut korterelamut üle 300 korteriga. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega arenduse erinevate etappide osas: kogu müüdav neto elupind 50 804 ruutmeetrit ja renditav äripind 1 531 ruutmeetrit (2020: vastavalt 46 929 ruutmeetrit ja 4 130 ruutmeetrit), ehitusperiood igas faasis 2-3 aastat (2020: sama), ehitusmaksumus 884 €/m² (2020: 691-738 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 640 €/m² (2020: 1 524 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 300 €/m² (2020: 2 130 €/m²), keskmine

elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 600 €/m² (2020: 2 384 €/m²), äripindade renditulu ei arvestatud (2020: keskmine renditulu alates 11 €/m², kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 12,01 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25-7,75% peale kaheaastast rendiperioodi, hinnaga 11,99 €/m² arvestades tegevuskulusid ja vahendustasusid). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 13 aasta (2020: 11,5 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0% (2020: sama). Võrreldes eelmise aastaga tõusis projekti väärtus 3 240 tuhande euro võrra: tütarettevõtte on 2021. aastal projekti investeerinud 76 tuhat eurot, 2021. aastal müüdi osa kinnisvarainvesteeringust bilansilise väärtusega 908 tuhat eurot ning kogu ümberhindluse netomõju on 4 072 tuhat eurot.

Kliversala elamukompleks, Riia

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal. Pika rannajoonega maa-ala asub kahe põhilise silla vahel, ühe Riia kõige suurema pargi kõrval. 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 arendus, River Breeze Residence valmis 2018. aasta kevadel ja see osa kinnistust on kajastatud varudes. Ülejäänud faasid on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna. Hindaja on kolme faasi õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav neto elupind 52 493 ruutmeetrit ja renditav äripind 1 271 ruutmeetrit (2020: neto elupind 51 575 m² ja renditav äripind 1 271 m²). Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel kasutanud kahte meetodit – diskonteeritud rahavoogude meetodit järgmise ehitusetapi osas ning turuväärtuse meetodit ülejäänud kinnisvarainvesteeringu osas. 6 682 m² neto müüdava pinna osas on arvestatud järgmiste sisenditega (eelmise aasta võrdlusandmetes on arvestatud kogu projektiga): iga etapi ehitusperiood 2 aastat, keskmine ehitusmaksumus 1 000 €/m² (2020: 992 €/m²), keskmine netopinna kulu 2 305 €/m² (2020: 2 232 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 3 200 €/m² (2020: 3 000 €/m²), keskmine elupinna hind koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 388 €/m² (2020: 3 583 €/m²). Hindaja on rakendanud 4 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit (2020: 13 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit) diskontomääraga 11% (2020: 11,35%) arvestades projekti kohest algust.

Võrreldavate tehingute meetodil väärtuse määramisel võrreldi viite sarnast objekti, mida korregeeriti erinevate kaalufaktoritega. Selle tulemusena hinnati ehitatava brutopinna väärtuseks 155,30 €/m². Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 73 413 ruutmeetrit. Võrreldes eelmise aastaga suurenes kinnisvarainvesteeringu väärtus 556 tuhat eurot: tütarettevõtte on teinud 2021. aastal projekti heaks investeeringuid summas 80 tuhat eurot ning õiglase väärtuse hindamise netotulemuseks on väärtuse suurenemine 476 tuhat eurot.

City Oasis elamukompleks, Riia

City Oasis on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal Tallinas tänaval ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 20 814 ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega 357 ruutmeetrit. Kinnisvara arendustööd on planeeritud ühes etapis. 2021. aastal kasutas

hindaja võrreldavate tehingute meetodit. 2020. aasta õiglase väärtuse hindamisel on hindaja arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, ehitusmaksumus 857 €/m², keskmine netopinna kulu 1 810 €/m², keskmine korteri müügihind alates 2 500 €/m², keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 768 €/m², keskmine äripindade rendihind alates 13 €/m², kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 12,55 €/m², väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25% peale kaheaastast rendiperioodi väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 7,21 €/m², rakendatud on 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,00% eeldusega, et ehitusega alustatakse ühe aasta möödumisel. Võrreldavate tehingute meetodil väärtuse määramisel 2021. aastal võrreldi nelja sarnast objekti, mida korrigeeriti erinevate kaalufaktoritega. Selle tulemusena hinnati ehitatava brutopinna väärtuseks 114,90 €/m². Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 31 631 ruutmeetrit. Võrreldes eelmise aastaga tõusis projekti väärtus 60 tuhande euro võrra: tütarettevõtte on 2021. aastal investeerinud hoone projekteerimisse 176 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 116 tuhat eurot.

Brivbas Ärikvartal, Riia

Brivbas on kombineeritud arendusprojekt, mis asub põhilise linna läbiva tee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 18 080 ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti on kavas arendada kahes etapis ning esimesse etappi on planeeritud olemasoleva hoone renoveerimine. 2021. aastal kasutas hindaja võrreldavate tehingute meetodit õiglase väärtuse leidmiseks. 2020. aastal on õiglase väärtuse hindamisel arvestatud järgnevate sisenditega: iga etapi ehitusperiood 2 aastat, kokku 4 aastat ilma ooteperioodita, ehitusmaksumus 822 €/m², keskmine netopinna kulu 1 678 €/m², keskmine äripindade rendihind alates 11,5-13,5 €/m² (2020: sama), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 7,39 €/m², väljumise kapitalisatsioonimäär 7,5% peale 3-5 aastast rendiperioodi väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,17 €/m². Hindamises on hindaja kasutanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,25%. Võrreldavate tehingute meetodil väärtuse määramisel 2021. aastal võrreldi nelja sarnast objekti, mida korrigeeriti erinevate kaalufaktoritega. Selle tulemusena hinnati ehitatava brutopinna väärtuseks 76,70 €/m². Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 31 212 ruutmeetrit. Võrreldes eelmise aastaga suurenes projekti väärtus 6 tuhande euro võrra: tütarettevõtte on 2021. aastal projekti investeerinud 103 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -97 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute keskmiseks müügikuluks (kinnisvaraga seonduvad otsekulud ja hoolduskulud kuni müügini ja otsesed müügikulud, sh komisjonitasud) on hindaja poolt planeeritud keskmiselt 4,5% müügitulust diskonteeritud rahavoogude mudelis.

All olevates tabelites on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuhandetes eurodes), kui toimuvad kõikumised peamistes Colliersi hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

31.12.2020	Õiglane väärtus	Ehituskulu/ m ²		Müügihind/ m ²		Rendihind/ m ²		Kapitalisatsiooni- määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
T1 Mall*	66 276	N/A	N/A	N/A	N/A	3 660	-3 660	-2 763	4 463
Ülemiste	2 610	-780	760	N/A	N/A	920	-900	-730	790
Kristiine City	13 800	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	13 348	-3 450	3 450	4 080	-4 090	100	-100	N/A	N/A
City Oasis	3 576	-1 560	1 560	1 735	-1 735	36	-36	N/A	N/A
Brivibas	2 388	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

31.12.2021	Õiglane väärtus	Ehituskulu/ m ²		Müügihind/ m ²		Rendihind/ m ²		Kapitalisatsiooni- määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
Ülemiste **	3 760	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Kristiine City	17 040	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	590	640
Kliversala***	13 904	-1 370	690	770	-770	N/A	N/A	-140	140
City Oasis**	3 636	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Brivibas**	2 394	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

*2021. aastal kaotas Ettevõtte kontrolli kaubanduskeskuse operaatorina tegutsenud tütarettevõtte üle.

** Võrreldavate tehingute meetodil leitud väärtus, hindaja ei kasutanud tundlikkuse analüüsi.

*** Sensitiivsus on välja toodud komponendi osas, mis leiti diskonteeritud rahavoogude meetodil ja mille väärtus on 2.5 miljonit eurot.

Kõik antud lisas kajastatud ehituse ja eeldatavad müügi- ning rendihinnad 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 21.

Lisa 14. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenud ja arveldus- krediidid (lisa 19)	Konver- teeritavad võlakirjad (lisa 20)	Mitte- konver- teeritavad võlakirjad (lisa 20)	Kapitali- rendi lühi- ajaline osa	Kokku
01.01.2020	77 726	5 875	27 967	191	111 759
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	345	-33	-28 000	-181	-27 869
Muud muutused	387	-4 546	27 675	175	23 691
31.12.2020	78 458	1 296	27 642	185	107 581
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	0	-337	0	-142	-479
Muud muutused	-74 818	-765	-27 642	79	-103 146
31.12.2021	3 640	194	0	122	3 956

Lühiajalised võlakohustused 2020. aastal on vähenenud peamiselt seoses võlakirjade refinantseerimisega.

Suurimad muutused lühiajaliste võlakohustuste osas 2021. aastal on seotud tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat üle kontrolli kaotamisega 2. juunil 2021, mille tulemusena tütarettevõtte kajastamine Ettevõtte konsolideeritud aruannetes lõpetati ning sellega seotud laenud koos intressidega summas 75,4 miljonit konsolideeriti välja. Mittekonverteeritavad võlakirjad refinantseeriti 2020. aastal, kuid nad jäid 31. detsembri 2020 seisuga klassifitseerituks lühiajalisena finantskovenantidele mittevastavuse tõttu. Võlakirjade omanikud otsustasid vabastada Ettevõtte finantskovenantidele vastamise nõudest kuni 2021. aasta lõpuni. 2021. aasta lõpu seisuga on puudused kõrvaldatud, mistõttu klassifitseeriti 2021. aasta lõpu seisuga mittekonverteeritavad võlakirjad pikaajaliste võlakohustuste alla (lisa 20).

Real „Muud muutused“ on peamiselt kajastatud pikaajalise võla ümber-klassifitseerimisega lühiajaliseks või vastupidi (lisa 17).

Lisa 15. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele	1 498	7 069
Viitvõlad	1 522	1 629
Intressivõlad	1 359	13 511
Võlad ehitajatele	2 918	0
Muud	0	2
Kokku	7 297	22 211

Seisuga 31. detsember 2020 sisaldasid viitvõlad sisaldavad 12,3 miljoni euro väärtuses arvestatud intresse T1 Mall of Tallinn peamisele võlausaldajale Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L. (lisa 19). Seoses tütarettevõtte üle kontrolli kaotamisega 2. juunil 2021 ei kajastata neid summasid enam Ettevõtte konsolideeritud aruannetes.

Võlad tarnijatele on seotud ehitustegevuse ja väljastatud arvetega Kalaranna Kvartali ja Ratsuri Majade arendusprojektides.

Lisa 16. Lühiajalised eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Tulevaste perioodide tulud	701	454
Muud lühiajalised eraldised	12	5
Kokku	713	459

Tulevaste perioodide tulude all on kajastatud tulud lepingutest, mis sõlmiti aasta lõpus, kuid millega seonduvad varad anti ostjatele üle uue aasta alguses.

Lisa 17. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenud ja arveldus-krediidid (lisa 19)	Konver-teeritavad võlakirjad (lisa 20)	Mitte-konver-teeritavad võlakirjad (lisa 20)	Vähemus-omanike laenud ja intressid	Kapitali-rendi pika-ajaline osa	Kokku
01.01.2020	5 687	4 250	0	510	424	10 871
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	12 688	0	27 451	100	0	40 239
Muud muutused	-487	-4 059	-19 158	41	-192	-23 855
31.12.2020	17 888	191	8 293	651	232	27 255
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	-8 241	0	0	0	0	-8 241
Muud muutused	-537	-191	28 955	-651	-135	27 441
31.12.2021	9 110	0	37 248	0	97	46 455

Kontsern võttis aruandeaastal 22,3 miljoni euro väärtuses laene ning tagastas 30,6 miljoni euro väärtuses laene. Pikaajaliste võlakohustuste muutus on tingitud pikaajaliste laenude ennetähtaegsest tagasimaksmisest 8,8 miljoni euro ulatuses ning tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade ümberklassifitseerimisest (lisa 14).

Lisa 18. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Ettemaksed kinnisvara eest	12 382	7 809
Ettemaksed hotelli teenuste eest	37	57
Kokku	12 419	7 866

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetest alates deposiidi ja osamaksete laekumisest kuni kinnisvaraobjekti kliendile üleandmiseni. Ettemaksete suurenemine on tingitud suurest müügiaktiivsusest Kalaranna Kvartalis ja Kristiine City's.

Lisa 19. Laenud ja arvelduskrediidid

		Laenu jääk		
		tuhandetes eurodes		
Laenusaja	Kreeditor	31.12.2021	31.12.2020	Tähtaeg
AS Tondi Kvartal	Luminor Bank AS	0	387	02.09.2021
OÜ Marsi Elu**	Coop Pank AS	0	1 722	25.02.2022
OÜ Marsi Elu	AS LHV Pank	3 638	0	22.08.2024
OÜ Kalaranna Kvartal	AS LHV Pank	8 610	8 610	21.02.2023
OÜ Kalaranna Kvartal**	AS LHV Pank	0	8 778	18.02.2023
PK Hotel Management Services GmbH	Sparkasse	500	500	30.06.2030
Kliversala SIA	AS Swedbank (Läti)	0	993	14.11.2021
AS Tallinna Moekombinaat*	Lintgen Adjacent Investments S.A.R.	0	75 356	27.12.2021
AS Tallinna Moekombinaat*	Colosseum Finance OÜ	0	104	31.12.2022
AS Tallinna Moekombinaat*	Fiduciaria Emiliana SRL	0	353	22.05.2029
AS Tallinna Moekombinaat*	Anndare Limited	0	194	14.10.2029
Kokku		12 748	96 997	

* 2. juunil 2021 kuulutati välja AS Tallinna Moekombinaat pankrot ning Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle. Selle tulemusena lõpetati tütarettevõttega seotud laenude kajastamine Ettevõtte finantsaruannetes (lisa 37).

**Laenud tagastati ennetähtaegselt.

Aruandeperioodi lõpu laenujääk on seotud arendustegevustega, välja arvatud Sparkasse laen, mis on osa Saksamaa Covid-19 toetuskavast.

Kõik laenulepingud on fikseeritud eurodes. Järgneva 12 kuu jooksul kuulub tagasimaksmisele 3,6 miljonit eurot, 8,6 miljonit eurot tuleb eeldatavalt tagastada järgmise viie aasta jooksul ning 0,5 miljonit eurot 2030. aasta juunis. Laenude lühiajaline osa on kajastatud lisa 14, pikaajaline osa lisa 17, tagatised lisa 21 ja finantskulud lisa 29.

Kogu aruandeperioodi intressikulu laenudelt oli 6,6 miljonit eurot (2020: 12,1 miljonit eurot).

Lisa 20. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (lisa 14)	194	1 296
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 14)	0	27 642
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (lisa 17)	0	191
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 17)	37 248	8 293
Kokku	37 442	37 422

Konverteeritavad võlakirjad

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 Emaettevõtte aktsiate vastu kuni 31. detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetusmääraks oli üks vahetusvõlakiri aktsia kohta. Seisuga 31. detsember 2021 ei ole ühtegi võlakirja aktsiate vastu vahetatud (lisa 23).

Perioodil 2017-2021 on lunastatud 411 738 võlakirja 1 152 866,40 euro väärtuses.

22. mail 2020 teatas Ettevõtte soovist väljastada uusi mittekonverteeritavaid võlakirju, et refinantseerida PKG1-PKG7 konverteeritavad võlakirjad nominaalväärtuses 10 252 258,80 (konverteeritavate võlakirjade koguväärtus sel ajahetkel). Võlakirjad emiteeriti mitmes osas. Kolme emissiooni tulemusena refinantseeriti 3 459 081 konverteeritavat võlakirja ja väljastati samas ulatuses uusi võlakirju koguväärtuses 9 685 426,80 eurot. Uued mittekonverteeritavad võlakirjad väljastati sama hulga PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade vastu. Uute tagamata ja mittekonverteeritavate võlakirjade intressimäär on 8% ning tähtaeg 31. oktoober 2024. Konverteeritavate võlakirjade väärtus seisuga 31. detsember 2021 oli 196 tuhat eurot (2020: 1,5 miljonit eurot). Nende bilansiline väärtus oli 194 tuhat eurot, kuna väärtusest on maha lahutatud pikendamise tasu 2 tuhat eurot (2020: vastavalt 1,49 miljonit eurot ja 15 tuhat eurot).

2022. aastal lunastatavad võlakirjad	PKG2*	PKG3	PKG4	PKG5
Võlakirjade arv	10 666	6 900	27 999	24 500
Väljalaskehind võlakirja kohta	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR
Väljalaskehind kokku eurodes	29 865	19 320	78 397	68 600
Aasta tulusus, (%) väljalaskehinnast	7%	7%	7%	7%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise/ aktsiateks vahetamise tähtaeg	20.01.2022	10.08.2022	16.09.2022	29.11.2022

*PKG2 võlakirjad lunastati peale aruandeperioodi lõppu.

Perioodi intressikulud on kajastatud lisas 29.

Võlakirjade arv	2021	2020
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	536 434	3 661 521
Lunastatud vahetusvõlakirjade arv	-120 431	-11 944
Refinantseeritud vahetusvõlakirjade arv	-345 938	-3 113 143
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	70 065	536 434
tuhandetes eurodes	2021	2020
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	1 502	10 252
Lunastatud võlakirjad tagasiostuhinnas	-337	-33
Refinantseeritud võlakirjad tagasiostuhinnas	-969	-8 717
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	196	1 502
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	196	1 306
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	0	196

Mittekonverteeritavad tagamata ja tagatud võlakirjad

Peatükis „Konverteeritavad võlakirjad“ kajastatud PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade refinantseerimisprotsessist tulenevalt emiteeriti 2020. aasta augustis 2 925 641 uut mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 8 191 794,80 eurot. Teise etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti novembris 2020 lisaks 187 502 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 525 005,60 eurot. Kolmanda etapi refinantseerimisprotsessi jooksul, mis lõppes jaanuaris 2021, emiteeriti lisaks 345 938 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 968 626,40 eurot. Võlakirjad noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas 27. jaanuaril 2021. Aruande kuupäeval oli võlakirjade bilansiline jääkväärtus 9,4 miljonit eurot – nominaalväärtusest on lahutatud 325 tuhat eurot, mis on seotud refinantseerimise kuludega (2020: vastavalt 8,3 miljonit eurot ja 423 tuhat eurot).

Võlakirjade registreerimise kuupäev	Veebruar 2020 (tagatud)	August 2020 – Jaanuar 2021 (tagamata)
Võlakirjade arv	285	3 459 081
Väljalaskehind võlakirja kohta	100 000 EUR	2.80 EUR
Nominaalväärtus kokku	28 500 000	9 685 426.80
Aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	8%	8%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	20.veebruar 2024	31. oktoober 2024

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 (Vanad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad on sarnased Vanadele võlakirjad väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad, välja arvatud AS Tallinna Moekombinaat, on panditud. 285 võlakirja (iga võlakirja väärtus 100 000 eurot) kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja

nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024. aastal. Olemasolevad võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020. Uued Võlakirjad võeti Nasdaq Stockholmi ettevõtete võlakirjade nimekirjas kauplemisele 9. juulil 2020. Seoses finantskovenantidele mitte vastamisega ning tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumisega tulenevalt bilansipäevajärgsest korrigeerivast sündmusest (AS-i Tallinna Moekombinaat püsiv maksejõuetus) klassifitseeris Ettevõtte võlakirjad 2020. aasta lõpu seisuga lühiajaliseks kohustuseks, kuid kuna aruandeaasta lõpu seisuga Ettevõtte vastab finantskovenantide tingimustele, on 2021. aasta lõpu seisuga need klassifitseeritud lunastamise tähtaega arvestades pikaajaliseks. Vastavalt võlakirjade tingimustel peab Ettevõtte täitma finantskovenantide nõudeid, mille kohaselt peab omakapitali ja varade suhe olema suurem kui 35%. Seisuga 31.12.2021 on omakapitali ja varade suhe 36,90%.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. detsember 2021 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,6 miljonit eurot ehk nominaalväärtus miinus 612 tuhat eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasusid, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Võlakirjade arv	2021	2020
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	3 113 143	0
Lunastatud tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv	345 938	3 113 143
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	3 459 081	3 113 143

tuhandetes eurodes	2021	2020
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	8 717	0
Lunastatud tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade nominaalväärtus	968	8 717
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi lõpus	9 685	8 717
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	9 685	8 717

Võlakirjade arv	2021	2020
Tagatud võlakirjade arv perioodi algul	285	293
Emiteeritud tagatud võlakirjade arv	0	285
Lunastatud tagatud võlakirjade arv	0	-293
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	285	285

tuhandetes eurodes	2021	2020
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi algul	28 500	29 300
Emiteeritud tagatud võlakirjade nominaalväärtus	0	28 500
Lunastatud tagatud võlakirjade nominaalväärtus	0	-29 300
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi lõpus	28 500	28 500
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	28 500
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	28 500	0

Lisa 21. Tagatised ja panditud varad

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 14, 17 ja 19 avalikustatud osade võlgade tagatiseks panditud kinnistud bilansilise väärtuses on alljärgnevad:

		tuhandetes eurodes	
Saaja	Tagatise selgitus	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod			
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	23	25
Varud (lisa 10)			
AS LHV Pank (EE)	Kalaranna 8, 22, Tallinn	30 901	33 663
AS LHV Pank (EE)	Rivi 6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16; Talli 2/4, Tallinn	11 361	0
AS Swedbank (LV)*	Trijadibas 5, Riia	N/A	23 489
Coop Pank AS (EE)*	Talli 5, Tallinn	N/A	3 310
Materiaalne põhivara (lisa 12)			
Luminor Bank AS (EE)*	Sõjakooli 11, Tallinn	N/A	730
Colosseum Finance OÜ (EE)**	AS Tallinna Moekombinaat põhivara ja kaubamärk	N/A	67
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)			
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.**	Peterburi tee 2, Tallinn	N/A	62 789

*Laenud on aruandeperioodi jooksul tasutud.

**Tütarettevõtet ei kajastata alates 2. juunist 2021.

AS Pro Kapital Grupp on pantinud Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide Grupi tütarettevõtete aktsiad ja osad. Pandid on seatud selleks, et tagada mittekonverteeritavate võlakirjade väljastamist veebruaris 2020. aastal kokku summas 28,5 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate ja osade koguväärtus on 56 miljonit eurot (tagatiseks olevate tütarettevõtete aktsiate ja osade nominaalväärtus). Lisaks panditud osalustele, on panditud Emaettevõtte pangakontod Nordea Bank AB Rootsi filiaalis. Tagatiseks antud pangakonto jääk Nordea pangas oli

31. detsembri 2021 seisuga 23 tuhat eurot.

Ettevõtte on väljastanud garantiikirja LHV Pank AS-ile, et tagada AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtte OÜ Kalaranna Kvartal potentsiaalset kohustust summas 4 miljonit eurot tähtajaga 21. veebruar 2023.

Lisa 22. Pikaajalised kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ehitajatele	0	1 585
Muud pikaajalised nõuded	20	710
<i>sh üürnike tagatisdeposiidid</i>	0	682
Kokku	20	2 295

Võlad ehitajatele on 2021. aasta jooksul klassifitseeritud lühiajalisteks, kuna kuuluvad maksmisele aasta jooksul alates aruandekuupäevast. Muude pikaajaliste nõuete väärtus on vähenenud seoses tüdarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat üle kontrolli kaotamisega 2. juunil 2021.

Lisa 23. 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. Emaettevõtte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus 11,3 miljonit eurot, mida esindavad 56 687 954 aktsiat nimiväärtuses 0,20 eurot. Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud.

31. detsember 2021 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 miljonit eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 miljonit eurot.

AS Pro Kapital Grupp on emiteerinud vahetusvõlakirju, mis on täpsemalt välja toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 20. Vahetusvõlakirjade omanikud ei ole kasutanud oma õigusi vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtte aktsiate vastu.

Reservid

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 ja aktsionäride üldkoosoleku otsuste põhjal. Kahjumeid kaetakse reservide ja ülekursi arvelt, välja arvatud ümberhindluse reservi arvelt, mida ei saa kahjumi katteks kasutada.

Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2021 on 0 eurot (2020: 1,1 miljonit). Kuna 31. detsember 2021 seisuga on kontsernil jaotamata kasumit, teeb Ettevõtte ettepaneku taastada kohustusliku reservkapitali.

Ümberhindluste reserv tuleneb materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 „Materiaalne põhivara“ põhjal 2011. aastal (lisa 12). Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud

koondkasumiaruandes. 31. detsember 2021 seisuga oli ümberhindluse reserv 3 miljonit eurot (2020: 3 miljonit eurot).

Lisa 24. Mittekontrolliv osalus

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Pro Kapital Eesti tütarüksis	0	-3515
Kokku	0	-3 535

2020. aasta lõpus oli Grupil üks tütaretevõtte mittekontrolliva osalusega - AS Tallinna Moekombinaat Eestis. 2. juunil 2021 kuulutati välja AS Tallinna Moekombinaat pankrot ning Ettevõtte kaotas kontrolli tütaretevõtte üle. Peale kontrolli kaotamist lõpetas Ettevõtte tütaretevõtte AS Tallinna Moekombinaat kajastamise oma konsolideeritud finantsaruannetes. Konsolideerimise lõpetamisel on Ettevõtte finantstulemustele positiivne mõju. Lisainformatsioon on leitav lisa 37.

AS Tallinna Moekombinaat

Tegevuse asukoht	Eesti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2018	6,65%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2019	6,65%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2020	6,65%
<i>Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021</i>	<i>-6,65%</i>
Mittekontrolliv osalus 31.12.2021	0%

Tuhandetes eurodes

Mittekontrolliv osalus 31. detsember 2019	263
Aruandeperioodi kahjum	-3 778
Mittekontrolliv osalus 31. detsember 2020	-3 515
Aruandeperioodi kahjum	-285
<i>Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021</i>	<i>3 800</i>
Mittekontrolliv osalus 31. detsembril 2021	0

Lisa 25. Müügitulu

Segmendi müügitulu (lisa 6)

tuhandetes eurodes	2021	2020
Müügitulu lepingutest klientidega		
Kinnisvara müügitulu	40 616	11 479
Hotellide opereerimise tulu	1 951	1 672
Haldusteenused ja muud teenused	429	382
Müügitulu lepingutest klientidega kokku	42 996	13 533
 Renditulu	 99	 104
Kokku	43 095	13 637

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2021	2020
Toimingukohustuse täitmise hetkel		
Kinnisvara müügitulu	40 616	11 479
Hotellide opereerimise tulu	1 951	1 672
Muud teenused	79	108
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	42 646	13 259
 Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul		
Haldusteenused	350	274
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	350	274
 Renditulu	 99	 104
Kokku	43 095	13 637

Lõpetatud tegevusvaldkondade müügitulu on välja toodud lisa 37.

Kinnisvara müügitulu on tõusnud 254% võrreldes eelmise aastaga, mis tuleneb aruandeaastal lõpetatud Ratsuri Majade arenduse ja esimeste Kalaranna Kvartali majade valmimisest. Jätkati ka Kliversala ja Šaltinių Namai arenduste korterite müüki.

Käive hotellide opereerimist tõusis 17% võrreldes eelmise aastaga. Seoses COVID-19-ga oli hotell suletud 2. novembrist 2020 kuni 2021. aasta juuni keskpaigani.

Ostjate ettemaksete saldo bilansis väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdud kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest. Valdav osa klientide ettemaksete 12,4 miljonit eurost 2021. aasta lõpus kajastatakse tuluna kinnisvara müügist 2022. aasta jooksul (lisa 18).

Lisa 26. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

Jaotatud tegevuste järgi

tuhandetes eurodes	2021	2020
Kinnisvara müügi otsekulu	30 469	7 385
Kinnisvara rendi otsekulu	36	18
Hotellide opereerimise otsekulu	1 807	1 852
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	207	169
Kokku	32 519	9 424

Jaotatud kululiigi järgi

tuhandetes eurodes	2021	2020
Personalikulud	520	707
Põhivara kulum	205	208
Muud	31 794	8 509
<i>sh müüdnud kinnisvara kulu</i>	<i>29 916</i>	<i>7 118</i>
<i>sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	<i>638</i>	<i>547</i>
<i>sh tarvikute kulu</i>	<i>754</i>	<i>606</i>
<i>sh vahendus- ja teenustasud</i>	<i>481</i>	<i>195</i>
<i>sh muud</i>	<i>5</i>	<i>43</i>
Kokku	32 519	9 424

Müüdnud kaupade- ja teenuste kulu lõpetatud tegevusvaldkondadest on toodud lisa 37. Müüdnud kinnisvara kulu on tõusnud proportsionaalselt kinnisvara müügist saadud tuluga (lisa 25).

Lisa 27. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud

tuhandetes eurodes	2021	2020
Personalikulud	215	326
Muud	287	284
Kokku	502	610

Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2021	2020
Personalikulud	3 563	2 811
Materiaalse põhivara kulum	126	128
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	505	0
Maa ja kinnisvara maksud	334	391
Muud	1 064	1 042
Kokku	5 592	4 372

2021. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 67 (2020: 84) ja tööjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2021. aastal 3,6 miljonit eurot (2020: 2,8 miljonit eurot). Personalikulud on mõjutatud ühekordsest lahkumishüvitisest ametist lahkuvale juhatuse esimehele.

Lisa 28. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud		
tuhandetes eurodes	2021	2020
Viivised ja trahvid	6	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist (lisa 13)	1 092	0
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	5 540	3 508
sh kinnisvarainvesteeringutest (lisa 13)	5 484	3 487
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest (lisa 37)	27 747	0
Muud	1 230	357
Kokku	35 615	3 865

Muud ärikulud		
tuhandetes eurodes	2021	2020
Viivised ja trahvid	21	0
Kahjum õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	602
sh kinnisvarainvesteeringutest (lisa 13)	0	602
Muud	256	-6
Kokku	277	605

2021. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud 5,5 miljoni euro võrra üles, millest tulenes kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest. Kasumi tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest moodustab vahe tütarettevõtte negatiivsete netovarade tulemi ja grupi poolt mahakantud nõuete tütarettevõttele vahel. Muud äritulud sisaldavad mh COVID-19 pandeemia piirangutega saadud Saksamaa valitsuselt saadud tagastamatut riigiabi seoses hotelli opereerimisega summas 1 miljon eurot (2020: 351 tuhat eurot).

Lisa 29. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud		
tuhandetes eurodes	2021	2020
Intressitulud	6	4
Kokku	6	4

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2021	2020
Intressikulud:	5 945	5 386
võlakirjade intressikulu	3 724	3 804
laenude ja arvelduskrediitide intressikulu	2 221	1 582
Kahjum valuutakursi muutusest	0	1
Muud finantskulud	19	33
Kokku	5 964	5 420

Võlakirjade tingimused on kirjeldatud lisas 20.

Lisa 30. Tulumaks

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2021	2020
Eesti	20%	20%
Läti	20%	20%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

Hetkel Eestis ja Lätis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ettevõtte puhaskasumit ei maksustata kuni selle väljamaksmise hetkeni.

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

tuhandetes eurodes 2020	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-61 028	-627	2 896	-341	-59 100
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	434	0	434
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	25	0	25
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-25	0	-25
Kasutatud maksukahjumid	0	0	-54	0	-54
Tagastused	0	0	0	0	0
Tulumaksukulu kokku	0	0	381	0	381
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	13%	0%	1%

tuhandetes eurodes 2021	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	33 544	308	-60	641	34 433
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	-9	0	-9
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	5	0	5
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-5	0	-5
Kasutatud maksukahjumid	0	0	0	0	0
Tagastused	0	0	0	0	0
Tulumaksukulu kokku	0	0	-9	0	-9
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	15%	0%	0%

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2021	2020
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist	29 747	-59 102
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-37	-178
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaks, kohalik maksumäär	-9	434
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud (+)	5	25
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-5	-25
Kasutatud maksukahjumid	0	-54
Tulumaksukulu	-46	203
<i>Sisaldab jätkuvate tegevusvaldkondade maksukulu</i>	<i>-46</i>	<i>203</i>
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	27	532
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-37	-178
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele	-10	354
Tasutud tulumaks	323	815

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	Materiaalse põhivara ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
01.01.2020	0	918	430	0	1 348
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:	0	0	0	0	0
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	0	-178	0	0	-178
31.12.2020	0	740	430	0	1 170
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu kulu/ tagastus aruandeperioodil	0	-37	0	0	-37
31.12.2021	0	703	430	0	1 133

Edasilükkunud tulumaksu saldod

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	1 133	1 170
Kokku, neto	1 133	1 170

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Grupi jaotamata kasum	26 773	-8 031
Eesti tulumaksumäär	20%	20%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	5 355	0
Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse	21 418	0

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 2021 ja 31. detsember 2020.

Emaettevõtte on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. 31. detsember 2021 seisuga on Emaettevõttel tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44,2 miljonit eurot, mida ei maksustata tulumaksuga (31. detsember 2020: sama). Emaettevõttel on ka tingimuslik võimalus jaotada sissemakseid omakapitali kogusummas 78,4 miljonit eurot tulumaksuvabalt. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendidena välja maksta on 30,7 miljonit eurot.

Lisa 31. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	$(56\,687\,954 \times 366/366)$	=56 687 954
Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	$(56\,687\,954 \times 365/365)$	=56 687 954

Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

2021	33 872 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,60 eurot
2020	-3 279 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,06 eurot

Indikatiivne kahjum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondades:

2021	-4 115 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,07 eurot
2020	-56 177 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,99 eurot

Lisa 32. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtte ja tema tütaretevõtete 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 aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega (defineeritud kui „tippjuhtkond”), nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2021	2020
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	13	144
Saadud laenud	0	100
Arvestatud intressikulud	8	4
Vähemusosanikud		
Arvestatud intressikulud	10	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	912	754
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	337	100
Tasutud intresse	746	789
Juhatus ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad*	1 733	915
Kaupade/ teenuste soetamine	161	19

*Sisaldab kõikide tütaretevõtete nõukogude ning juhatuste liikmete tasusid, mitte ainult Grupi juhtkonna tasusid nagu on välja toodud tasustamise aruandes.

Ettevõtte avaldab infot vahetusvõlakirjade lunastamise ja nendelt intresside arvestuse/ tasumise kohta kuna enamus võlakirjade omanikke on ka Ettevõtte aktsionäride hulgas.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeperioodil ega võrdlusperioodil maha kantud.

Grupp on konsolideerimisgruppi kuuluvatele seotud osapooltele andnud laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenud seotud osapooltele on ilma tagatisteta.

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised võlad		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	0	104
Vähemusosanikele	0	547
Kokku	0	651

Pikaajalised kohustused võrdlusperioodi lõpul sisaldasid laenukohustusi ja intressivõlgasid AS Tallinna Moekombinaat vähemusosanikele. Tütarettevõtte üle kontrolli kaotamise tõttu 2. juunil 2021 ei näidata neid enam Ettevõtte finantsaruannetes.

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

Osalused Ettevõttes	31.12.2021	31.12.2020
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	49,59%	45,99%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,05%	0,08%
Juhatuse liikmed ja nende sugulased	0,50%	0,50%

31. detsember 2021 seisuga omab nõukogu liige Emanuele Bozzone koos lähikondsetega 357 000 Ettevõtte tagamata ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega kokku 999 600 eurot.

Lisa 33. 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 minimeerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Grupi omakapitali säilimine ja tegevuse jätkuvus.

Finantsriskid

Finantsvarad tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Raha ja pangakontod	9 626	9 393
Lühiajalised nõuded	802	1 797
Pikaajalised nõuded	21	3 517
Kokku	10 449	14 707

Finantsvarade hulka kuuluvad raha ja pangakontod ning lühi- ja pikaajalised nõuded.

Finantskohustused tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Lühiajalised võlakohustused	3 955	107 581
Lühiajalised võlad tarnijatele	7 297	22 211
Pikaajalised võlakohustused	46 455	27 255
Pikaajalised võlad tarnijatele	20	2 295
Kokku	57 727	159 342

Finantskohustuste hulka kuuluvad laenud, konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad, võlad hankijatele. Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“.

Intressirisk

Intressirisk realiseerub kui finantskulud kasvavad intressimäärade kasvamise tõttu. Gruppi ohustavad intressiriskid, kuna Ettevõtted on saanud laenusid nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga. Intressiriski juhitakse rakendades mõistlikku proportsiooni fikseeritud ja ujuva intressimäärade laenude osakaalus. Intressirisk kaasneb peamiselt Grupi pikaajaliste võlakohustustega. Grupi ettevõtete 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.

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Fikseeritud intressimääraga kohustused	41 801	114 346
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	0	3 102
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	8 610	17 388

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

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja nende võimaliku rakendamise tõttu. Seisuga 31. detsember 2021 oli Grupil 9,6 miljonit eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2020: 9,4 miljonit eurot).

Valuutarisk

Valuutariski on seotud erinevate valuutade kursimuutustega teiste valuutade suhtes. Gruppi kuuluvad ettevõtted teostavad tehinguid asukohamaal kehtivas valuutas, valuutakursirisk tekib välisvaluuta tehingute 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.

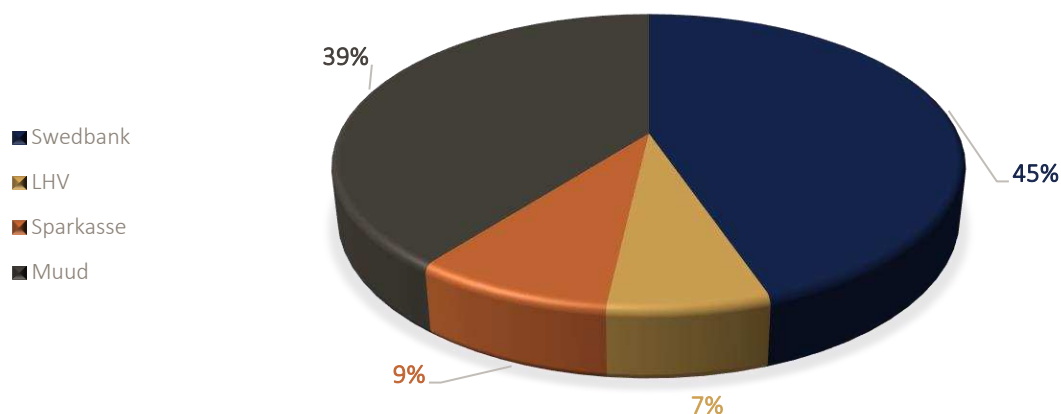
Tulenevalt asjaolust, et Grupi kohustused on valdavas osas eurodes ning enamus Grupi tuludest teenitakse europõhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui koostööpartner ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees.

Üldjuhul on kinnisvara müük finantseeritud ostjate ettemaksetest. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva juhuseid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse hüpoteek Grupi ettevõtte kasuks. 2021. aastal selliseid olukordasid ei esinenud.

Rendi-, hotelli- ja haldusäris jälgitakse klientide maksedistsipliini ning tegeldakse võlgnevustega järjepidevalt, et vähendada seonduvat krediidiriski. Vajadusel teostatakse krediitkõlblikkuse hinnanguid ning nõutakse ettemaksude tasumist. Kõrgeimat krediidiriski kandis T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse renditegevus, mis algas 2018 aasta lõpus. Seoses T1 Mall of Tallinn operaatorfirma kajastamise lõpetamise tõttu 2. juunil 2021 ei ole see risk enam aktuaalne. Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. Hetkel on Grupi arveldusarved järgnevates pankades: Swedbank, Luminor, LHV, Nordea, Kölner Banken ja Sparkasse. 31. detsember 2021 seisuga on jagunemine pankade vahel järgmine:



Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusrisi kontrolli all säilitades piisavalt reserve, pangainstrumente ja laenuvahendeid, jälgides pidevalt rahavoogude prognoose ja tegelikku seisut ning tasakaalustades finantsvarade ja – kohustuste tähtaegade tingimusi. Seisuga 31. detsember 2021 on Grupi käibekapital positiivne ja käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 2,7 korda (31.12.2020: 0,6 korda). Lühiajaliste kohustuste summa võrdlusperioodil sisaldas ka püsivalt maksejõuetuks muutunud tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat laenu summas 75,4 miljonit eurot ja intressikuludid laenu maksetähtajani summas 22,5 miljonit eurot.

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2021	Kohustuste tasumine			31.12.2020	Kohustuste tasumine		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Laenud	14 189	4 862	8 774	553	121 882	101 915	19 399	568
Kapitalirendid	219	122	97	0	417	185	232	0
Muud laenud	0	0	0	0	977	0	114	863
Konverteeritavad võlakirjad	212	212	0	0	1 606	1 394	212	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	11 882	775	11 107	0	11 627	697	10 929	0
Tagatud võlakirjad	32 202	2 280	29 922	0	30 780	30 780	0	0
Võlad tarnijatele	1 498	1 498	0	0	7 069	7 069	0	0
Muud võlad	18 394	17 193	1 201	0	12 432	8 785	3 647	0
Kokku	78 596	26 942	51 102	553	186 789	150 826	34 533	1 430

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Grupi lühiajalised kohustused (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2021	Kohustuste tasumine			31.12.2020	Kohustuste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
Laenud	4 862	0	0	4 862	101 915	0	0	101 915
Kapitalirendid	122	10	20	92	185	15	31	139
Konverteeritavad võlakirjad	212	38	0	174	1 394	44	69	1 281
Mitte-konverteeritavad	775	387	0	387	697	349	0	349
Tagatud võlakirjad	2 280	0	1 140	1 140	30 780	28 500	1 140	1 140
Kokku	8 251	435	1 160	6 656	134 971	28 908	1 240	104 824

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud. Intressikandvad võlakohustused langesid märgatavalt peale AS Tallinna Moekombinaat kajastamise lõpetamist 2. juunil 2021.

Õiglane väärtus

Grupi juhtkonna hinnangul 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.

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.

	31.12.2021	31.12.2020
Omakapitali suhe koguvaradesse	36,9%	5,3%
Kohustuste suhe koguvaradesse	63,1%	94,7%
Pikaajalise võla suhe koguvaradesse	41,1%	17,3%

Grupp püüab järgida konservatiivset rahastamise poliitikat. 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, finantsvõimekusele ja projekti nüüdisväärtusele, võttes arvesse kõiki laenukovenantide ja intressiriske. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, hõivatuse määr, jne), siis Grupp püüab neid täita juba enne lepingu sõlmimist. Grupi üldiseks poliitikaks on kasutada oma varade finantseerimisel ja kohustuste täimisel kohaliku riigi valuutat, et tekitada loomulik maandamisinstrument ja vältida igasugust valuutariski.

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

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui 1/2 registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab grupi emaettevõtte omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtte konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud soetusmaksumuses leitud tütarettevõtete raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 35 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 34. Kohtuvaidlused

Seisuga 31. detsember 2021 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Tallinna Ringkonnakohus otsustas 27. märtsil 2020 AS-i Pro Kapital Eesti kasuks ja kohustas Maa-ametit kas tegema uue otsuse või maa erastamise 30. aprill 1999 otsus kehtetuks tunnistada. 27. aprillil 2020 pöördus Maa-amet Riigikohtusse, kes otsustas kaebuse menetlusse võtta ning andis AS Pro Kapital Eestile õiguse omapoolne seisukoht esitada, mida ettevõtte ka 6. oktoobril 2020 tegi. 24. märtsil 2021 tegi Riigikohus oma otsuse, toetades Maa-ameti seisukohta ja lükates tagasi AS-i Pro Kapital Eesti nõude. Riigikohus jõudis järeldusele, et AS Pro Kapital Eesti pole kunagi olnud veekatastriüksuse omanik. See juhtum on nüüd lõpetatud ja AS Pro Kapital Eesti saab taotleda riigilt hüvitist ainult ebaseadusliku vee-ala eraldamise eest, mis ei oleks tohtinud kunagi ettevõttele kuuluda.

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine oli peatatud kuni 23. märtsini 2021 mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Pärast Riigikohtu otsust otsustas halduskohus, et AS-i Pro Kapital Eesti tuleb esitada muudetud kaebus 15. aprilliks 2021. Täiendavate tõendite kogumiseks taotles AS Pro Kapital Eesti tähtaja pikendamist kuni 30. aprill 2021 ja esitas nõutavad dokumendid õigeaegselt. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 01.01.2004-31.12.2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maaosa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist. Kohus on andnud Maa-ametile korralduse vastata ettevõtte muudetud kaebusele 3. juuniks 2021. Maa-Amet on asunud seisukohale, et kuna ühing oleks pidanud vaidlustama varem ja ei teinud seda 10-aastase aegumistähtaja jooksul, siis kohus peaks haldusaja menetluse lõpetama; ning kuna ühing ei ole kunagi olnud vee-ala omanik, siis selle alaga seonduvate kulude (müügihind, notaritasu, riigilõiv, maamaks) kandmine ei riku ühingu subjektiivseid õigusi. 05. juuli 2021 Tallinna Halduskohtu määrusega kohtuasi lõpetati kaebetähtaja ületamise tõttu ning kohus kaebetähtaega ei ennistanud. 22. juulil 2021 ühing esitas määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, taotledes kaebetähtaja ennistamist, kuivõrd esmakordselt sai ühing oma õiguste rikkumisest (ja sellega kaasnevast kahjust) teada alles Maa-Ameti 27. juuni 2018 otsusega, millega keelduti kinnistu jagamisel osa maa-alast katastrisse registreerimast. Maa-Amet vastas kohtule 10. augustil 2021, jättes oma seisukohtade juurde ning Tallinna Ringkonnakohus jättis määruskaebuse rahuldamata. 22. septembril 2021 esitas AS Pro Kapital Eesti Tallinna Ringkonnakohtu 07. septembri 2021 kohtumääruse peale määruskaebuse Riigikohtule. Jaanuaris 2022 otsustas Riigikohus määruskaebuse menetlusse võtta. 14. veebruaril 2022 esitas AS Pro Kapital Eesti täiendavad seisukohad Riigikohtule.

Lisa 35. Tegevuse jätkuvus

Tagatud võlakirjade tingimuste kohaselt peab Ettevõtte täitma finantskovenantide tingimusi (*Maintenance Test*), mis sätestavad, et omakapitali ja varade suhe on suurem kui 35%. Seoses TMK maksejõuetuse saabumisega on Ettevõtte kandnud maha nõuded TMK-le ning omakapitali suhe varadesse langes 2020 aasta lõpuks 32,4%-le. Seisuga 31. detember 2021 oli Ettevõtte omakapitali suhe varadesse 36,9%.

Võttes arvesse aruandeaasta majandustulemusi, hindab juhtkond, et Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev. Ettevõttel on oma kohustuste täitmiseks piisavalt vara.

Lisa 36. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	848	182
Lühiajalised nõuded	6 148	5 972
Käibevara kokku	6 996	6 154
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	29 165	29 165
Pikaajalised nõuded	16 953	16 128
Immateriaalne põhivara	5	10
Põhivara kokku	46 123	45 303
VARAD KOKKU	53 119	51 457
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	36 451	62 452
Lühiajalised võlad	2 445	1 711
Maksuvõlad	55	52
Lühiajalised kohustused kokku	38 951	64 215
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	37 248	8 484
Pikaajalised võlad	57 650	51 489
Muud pikaajalised võlad	33	48
Pikaajalised kohustused	94 931	60 021
Kohustused kokku	133 882	124 236
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurs	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 134	1 134
Akumuleerunud kahjum	-98 896	-90 912
Omakapital kokku	-80 763	-72 779
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	53 119	51 457

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2021	2020
Äritulu		
Müügitulu	749	736
Brutokasum	749	736
Turustuskulud	-6	-8
Üldhalduskulud	-2 742	-2 120
Muud äritulud	0	22
Muud ärikulud	-21	0
Ärikahjum	-2 020	-1 370
Finantstulud- ja kulud		
Intressitulud	575	559
Intressikulud	-6 509	-6 445
Muud finantskulud	-30	-30
Aruandeperioodi puhaskahjum	-7 984	-7 286

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide akumulee- runud kahjum	Aruande- perioodi kahjum	Kokku
01.01.2020	11 338	5 661	1 134	-77 230	-6 396	-65 493
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-7 286	-7 286
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-7 286	-7 286
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-6 396	6 396	0
31.12.2020	11 338	5 661	1 134	-83 626	-7 286	-72 779
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	111 515
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	11 338	5 661	1 134	-83 626	-7 286	9 571
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-7 984	-7 984
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-7 984	-7 984
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-7 286	7 286	0
31.12.2021	11 338	5 661	1 134	-90 912	-7 984	-80 763
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	152 771
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	X	X	X	X	X	42 843

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2021	2020
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeperioodi kahjum	- 7984	-7 286
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	5	5
Intressitulud ja –kulud (neto)	5 963	5 916
Valuutakursi muutus	1	1
Nõuete ja ettemaksete muutus	-37	371
Kohustuste ja ettemaksete muutus	575	196
Provisjonide muutus	-15	38
Põhitegevuse rahavood kokku	-1 492	-759
Investeeringustegevuse rahavood		
Antud laenud	-740	-654
Antud laenude tagasimaksed	350	1 658
Saadud intressid	0	3 473
Investeeringustegevuse rahavood kokku	-390	4 477
Finantseerimistegevuse rahavood		
Võlakirjade emiteerimine	0	28 500
Lunastatud vahetusvõlakirjad	-337	-33
Lunastatud mitte-konverteeritavad võlakirjad	0	-28 000
Saadud laenud	6 108	481
Laenude tagasimaksed	0	-501
Makstud intressid	-3 223	-4 375
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	2 548	-3 928
Rahavood kokku	666	-210
Raha aruandeperioodi alguses	182	392
Raha aruandeperioodi lõpus	848	182

Lisa 37. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

31. Märtsil 2020 esitas T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse operaatorfirma AS Tallinna Moekombinaat (TMK) Harju maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et läbi saneerimismenetluse ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldades võlakoores ja parandada TMK kasumlikkust. 3. Aprillil 2020 algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. Lähtuvalt ekspertide arvamusest, pidi kohus tegema otsuse saneerimiskava heaks kiitmise osas. 14. augustil 2020 lõpetas kohus TMK saneerimismenetluse ja tuvastas, et AS Tallinna Moekombinaat olevat lõplikult maksejõuetu. AS Tallinna Moekombinaat ei nõustunud Maakohtu otsusega ja vaidlustas saneerimismenetluse lõpetamise. 29. jaanuaril otsustas Ringkonnakohus jätta rahuldamata AS Tallinna Moekombinaat ja ettevõtte kolme võlausaldaja – Elkor OÜ, OÜ Kristiine KVH ja AS Merko Ehitus Eesti – määruskaebused, milles vaidlustati Harju Maakohtu määrus lõpetada saneerimismenetlus. 15. veebruaril 2021 vaidlustas TMK nimetatud määruse ning esitas määruskaebuse Eesti Vabariigi Riigikohtule. 26. aprillil 2021 otsustas Riigikohus jätta AS Tallinna Moekombinaat määruskaebus menetlusse võtmata. Ilma saneerimismenetluseta ei olnud TMK võimeline oma kohustusi täitma ning muutus püsivalt maksejõuetuks.

2. juunil 2021 kuulutati välja AS Tallinna Moekombinaat pankrot ning Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle. Selle tulemusena lõpetati T1 Mall of Tallinn operaatorfirma kajastamine Ettevõtte finantsaruannetes ning sellega seotud tegevusi loetakse lõpetatud tegevusvaldkondadeks. Kuna tütarettevõtte netovarad seisuga 2. juuni 2021 olid negatiivsed, hindab Grupp finantsvarade õiglaseks väärtuseks 0.

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes

02.06.2021

31.12.2020

LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD

VARAD

Käibevara

Raha ja pangakontod	182	192
Lühiajalised nõuded	432	583
Varud	51	52

Käibevara kokku	666	827
------------------------	------------	------------

Põhivara

Pikaajalised nõuded	3 823	4 053
Materiaalne põhivara	40	55
Kinnisvarainvesteeringud	62 813	62 790
Immateriaalne põhivara	12	11

Põhivara kokku	66 689	66 909
-----------------------	---------------	---------------

VARAD KOKKU	67 354	67 736
--------------------	---------------	---------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Lühiajalised laenud	75 381	75 404
Muud lühiajalised võlad	2 408	2 112
Saadud ettemaksed	1	0
Võlad tarnijatele	20 684	17 395
Maksuvõlad	41	52

Lühiajalised kohustused kokku	98 514	94 963
--------------------------------------	---------------	---------------

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenud	8	8
Pikaajalised võlad	24 944	24 712
Pikaajalised eraldised	68	119

Pikaajalised kohustused	25 020	24 839
--------------------------------	---------------	---------------

Kohustused kokku	123 534	119 802
-------------------------	----------------	----------------

Lõpetatud tegevusvaldkondadega seotud netovarad	-57 322	-52 066
--	----------------	----------------

Omakapital

Aktiivkapital nimiväärtuses	12 829	12 829
Ülekurss	1 541	1 541
Kohustuslik reservkapital	855	855
Akumuleerunud kahjum	-71 405	-67 291

Omakapital kokku	-56 180	-52 066
-------------------------	----------------	----------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	67 354	67 736
---------------------------------------	---------------	---------------

Kasumiaruanne

Tuhandetes eurodes

	Lisad	2021	2020
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	24	1 735	5 597
Müüdud kaupade kulu	25	-887	-3 035
Brutokasum		848	2 562
Turustuskulud	26	-1	-11
Üldhalduskulud	26	-415	-1 782
Muud äritulud	27	60	94
Muud ärikulud	27	-185	-46 462
Ärikasum/-kahjum		307	-45 599
Intressitulud	28	0	0
Finantskulud	28	-4 422	-10 578
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu		-4 115	-56 177
Tulumaks	29	0	0
Kasum/ - kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest		-4 115	-56 177
Kasum/ - kahjum aktsia kohta			
Lõpetatud tegevusvaldkondadest (eurot aktsia kohta)	30	-0.07	-0.99

Rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	2021	2020
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD		
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	-4 115	-56 177
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	15	42
Kasum/kahjum põhivara müügist	0	8
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	0	46 007
Finantstulud ja -kulud	4 993	10 961
Muud mitterahalised muutused	1 543	0
Muutused lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes	4 069	-1 371
Muutused kohustustes ja ettemaksetes	-5 829	380
Muutused varudes	52	-2
Muutused eraldistes	-119	18
Põhitegevuse rahavood kokku	609	-134
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	0	-10
Immateriaalse põhivara soetamine	-1	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-23	-157
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-25	-167
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	391
Kapitalirendi tagasimaksed	-23	-13
Makstud intressid	-572	-3
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-594	375
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-10	74
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	192	119
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	182	192

Grupp on kajastanud 27,7 miljonit eurot finantstuludes kui kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest muudes ärituludes (Lisa 28), mille moodustab: AS Tallinna Moekombinaat aktsiakapital 12,8 miljonit eurot, ülekurs 1,5 miljonit eurot, reservid 855 tuhat eurot, kogunenud kahjum 72,5 miljonit eurot, vähemusosaluse korrigeerimine 3,5 miljonit eurot ning tütarettevõttele antud laenude mahakandmine 26 miljonit eurot.

Lisa 38. Bilansipäeva järgsed sündmused

Tänavu veebruaris alustas Venemaa sõjalist konflikti Ukrainas, mistõttu COVID-19 pandeemiast juba vaikselt toibunud ehitusturg seisab silmitsi uue tagasilöögiga – varasemalt tarniti suur osa terasest Ukraina, Venemaa ja Valgevene turgudelt ning sõja algusele lisaks on turgu mõjutanud sellega seonduvad majandussanktsioonid ning materjalide hinnatõus. Samuti on endiselt probleeme muude ehitus- ja viimistlusmaterjalide tarnimisega. Meie käimasolevates projektides ei ole need probleemid märkimisväärsed, kuna oleme juba arendusprotsessi lõppfaasis. Probleemid ehitusturul mõjutavad aga meie tulevasi projekte. Ukraina, Venemaa ja Valgevene on olnud peamised terase ning teiste materjalide tarnijad ning võtab aega kuni leitakse uued tarneahelad. Loomulikult mõjutab see ka ehituse hinda. Hetkel eelistavad ehitusettevõtted sõlmida lahtise hinnaga lepinguid või, minimeerida riske kõrgema ehitushinnaga. Kui uutele arendustele pakutavad ehitushinnad ei vasta müügihindadele, peame edasi lükkama uute projektide algust hetkeni, kuni turuolukord stabiliseerub.

Tallinnas arendame Kalaranna elukvartalit mere äärde jäävas kesklinna osas ja Kristiine City't, mis asub südalinna serval. Käimasolevate projektide finantseerimine on tagatud ehituse kogumahu pangalaenudega, mille väljastamise eeldusteks vajalik kogus eelmüügi lepinguid on ostjatega sõlmitud. Eeldame, et korterid Kalarannas ja Kindrali Majades valmivad käesoleva aasta jooksul.

Riias käimasolevaid ehitusi hetkel ei ole ja tegeleme Kliversala eluarenduse järgneva ehitusetaapi ettevalmistustöödega. Jätkame kahe arenduse, Tallinase ja Brivibase tänavatel asuvate kinnistute projekteerimistöödega. Müügis on korterid River Breeze Residence'is, mis on üks linna eksklusiivsemaid elumaju. Kuna hinnad on vastavuses luksusstandardi kõrge kvaliteediga, edenes selle projektiga seonduv müük aeglasemalt ka juba enne pandeemia algust. Vaatamata maailmas valitsevale majanduslikule olukorrale, on projekti vastu huvi ostjatel olemas.

Vilniuses planeerime alustada Saltniu Namai arenduse järgmise etapi ehitusega.

COVID-19 pandeemia on avaldanud tugevat mõju meie Saksamaal, Bad Kreuznachis, asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus tegevusele. Tulenevalt COVID-19 poolt põhjustatud piirangutest oli hotell suletud märtsist juunini 2020. aastal ja novembrist 2020 kuni 2021. aasta juunini. Saksa valitsus on toetanud PK Parkhotel Kurhaus'i opereerivat ettevõtet pikaajalise tagatiseta laenuga summas 500 000 eurot ning tagastamatu tegevustoetusega (lisa 28). Valitsusepoolne abi on aidanud toetada ettevõtet sel ebakindlal ajal. Hotell pole seni pidanud töötajad koondama ning on ühtlasi saanud riigilt palgatoetust. Kohandame oma kavandatavaid tegevusi lähtuvalt muutustest tegevuskeskkonnas ja Saksa riigi poolt kehtestatavatest piirangutest.

Uute arenduste alustamist planeerides jälgib AS Pro Kapital Grupp tähelepanelikult nii Baltimaade kui kogu maailma majanduses toimuvaid muutuseid ning vajadusel lükkab edasi arendusplaane kuni olukorra stabiliseerumiseni. Ettevõtte töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervise ja heaolu huvides töötab meie meeskond vajadusel kodukontorites ning on endiselt kättesaadav meilide ja telefoni teel. Oleme üle vaadanud ja vähendanud oma ~~püsi- ja muutuvkulusid ja plaanime ka tulevikus teha muudatusi seal, kus vajalik. Kuigi maailma~~

majandus on jätkuvalt praegusest olukorrast tugevalt mõjutatud, on AS-i Pro Kapital Grupp tegutsemismudel orienteeritud pikaajalisusele. Hindame oma riske jooksvalt ja meie eesmärk on minimeerida väliseid mõjusid selliselt, et AS Pro Kapital Grupp suudab saavutada oma eesmärgi.

AS Pro Kapital Grupp suuromanik on ettevõtet informeerinud, et suuromanik kavatseb oma varadega osaleda NYSE EURONEXT'il Pariisis noteeritud SPAC'is (ingl.k. *special purpose acquisition company*). Suuraktsionäriaga seotud ettevõtted on allkirjastanud kavatsuste protokollid oma varade üleandmise osas, kuid tegemist ei ole siduva kokkuleppega.

26. aprillil 2022 sõlmis AS Pro Kapital Grupp eellepingu, millega avaldab soovi osta ettevõtte P.K. Sicily S.P.A. , mis omab ja opereerib hotelli Domina Zagarella Sicily ,100% osaluse. Antud lepinguga reserveerib AS Pro Kapital Grupp õiguse soetada ettevõtte 100% osalus 12 miljoni euro eest ning alustab juriidilist ja finantsilist *due diligence'i*.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2021 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2021. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Edoardo Preatoni

Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Angelika Annus

Juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu on juhatuse 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

/allkirjastatud digitaalselt/

Petri Olkinuora

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Oscar Crameri

Nõukogu liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Ingliskeelse originaali tõlge

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viimase 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 sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperthe rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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

Peamised auditi asjaolud

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

Oleme täitnud kõik meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga” kirjeldatud kohustused, k.a alltoodud asjaolude käsitlemisel. Seega teostasime auditi käigus ka auditiprotseduurid vastuseks meie hinnangu kohaselt leitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande olulise väärkajastamise riskidele. Meie poolt teostatud auditiprotseduuride, sh alltoodud asjaolude käsitlemiseks teostatud protseduuride, tulemused on aluseks meie vandeauditori aruandele käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.



Building a better
working world

Peamine auditi asjaolu	Kuidas konkreetset asjaolu auditi kontekstis käsitleti
<i>Kinnisvarainvesteeringute hindamine</i> 2021. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni õiglasel väärtuses kajastatavate kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 40,7 mln eurot, mis moodustas 35% kontserni koguvaradest. Kõnealuseid kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse nende õiglasel väärtuses, tuginedes sõltumatutele välishindamistele. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmine on olulisel määral hinnanguline, sõltudes muu hulgas näiteks sellistest teguritest nagu konkreetse vara olemus, asukoht ja väljavaade. Ka väike korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatavates eeldustes võib tähendada olulisi muutusi raamatupidamise aastaaruandes. Kuna kõnealused varad moodustavad sedavõrd olulise osa bilansimahust ning nende hindamisega on seotud oluline ebakindlus, peame kinnisvarainvesteeringute hindamist üheks peamiseks auditi asjaoluks.	<i>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist:</i> ▶ Tegime endale selgeks protsessi (sh eeldused ja meetodid), mida juhtkond kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutas. ▶ Kaasasime hindamisspetsialistid, kes aitasid töövõtumeeskonnal hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kontrollimaks hindamisaktide koostamisel rakendatud meetodika ja sisendite asjakohasust. ▶ Hindasime kontserni juhtkonna valitud professionaalsete hindajate kompetentsi ja sõltumatust. Lisaks viisime läbi substantiivsed auditiprotseduurid, et hinnata juhtkonna poolt hindajatele kinnisvara kohta esitatud andmete õigsust ning kontrollida hindamismudelite matemaatilist täpsust. ▶ Arutasime professionaalsete hindajatega peamisi eeldusi ja hinnangulisi valdkondi (kasutatud WACC ja GOP määrad, eeldatavad rahavood jne) ning saime aru nende lähenemisviisist kõigi kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamisel. ▶ Kuna kinnisvarainvesteeringute hindamisel toetutakse sedavõrd suures ulatuses juhtkonna hinnangutele ning võimalik on kasutada ka alternatiivseid eelduseid ja hindamismeetodeid, hindasime, kas välise hindamise tulemus jääb aktsepteeritavasse vahemikku. ▶ Hindasime müügihindade ja ehituskulude väärtusi, võrreldes neid turuandmetega. ▶ Võrdlesime hindamisaktides toodud väärtusi kajastatud summadega. Hindasime ka hindamisaktides kasutatud prognooside matemaatilist täpsust. ▶ Arutasime juhtkonnaga nii COVID-19 pandeemiat kui ka Venemaa sissetungi Ukrainasse ning selle mõju turule, kus kontsern tegutseb, sealhulgas võimalikke muutusi, mida see kinnisvarainvesteeringute väärtuses põhjustada võib. Samuti hindasime ka kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust ja täielikkust (lisa 13).

Peamine auditi asjaolu	Kuidas konkreetset asjaolu auditi kontekstis käsitleti
Kontrolli kaotamine ettevõttes AS Tallinna Moekombinaat Nagu on kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 3, 4, 7 ja 37, kuulutas kohus 2. juunil 2021 välja ettevõtte AS Tallinna Moekombinaat (edaspidi ka: tütarettevõtte) pankroti. Selle tulemusena kaotas kontsern kõnealuse tütarettevõtte üle kontrolli ning lõpetas alates sellest kuupäevast tütarettevõtte kajastamise. AS Tallinna Moekombinaat oli kontserni jaoks olulise tähtsusega tütarettevõtte ning selle kajastamise lõpetamine nõudis juhtkonnalt keeruliste otsuste langetamist nii kontrolli kaotamise ajastuse kui ka selle finantsmõju mõõtmise ja kajastamise kohta kontserni konsolideeritud raamatupidamise aasta-aruandes. Kuna kõnealune sündmus on keerukas ning kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kontekstis sedavõrd oluline, peame seda üheks peamiseks auditi asjaoluks.	Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist: ▶ Vaatasime üle kontserni juhtkonna hinnangu AS-i Tallinna Moekombinaat kajastamise lõpetamise kohta ning hindasime selle õigsust. ▶ Kaasasime IFRS-i spetsialisti, kes aitas töövõtumeeskonnal hinnata antud tehingu suhtes kohaldatavaid IFRS-i nõudeid, sealhulgas seoses kontrolli kaotamise ja lõpetatud tegevusvaldkondade kajastamisega. ▶ Hindasime, millal kontsern kontrolli oma tütar-ettevõtte üle kaotas, toetudes antud küsimuses kohtu poolt langetatud otsusele ja antud õiguslike hinnangule. ▶ Analüüsisime kontserni õiglases väärtuses kajastatud investeringu väärtust pärast kontrolli kaotamist. Õiglane väärtus leiti olevat võrdne nulliga. ▶ Hindasime tütar-ettevõtte äritegevuse kajastamist kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. ▶ Vaatasime läbi juhtkonna ning nende siseste ja väliste õigusnõustajate koostatud õigusliku analüüsi võimalike juriidiliste kohustuste kohta, mis võivad kontsernil tütar-ettevõtte pankroti tõttu tekkida. ▶ Analüüsisime tütar-ettevõtte kajastamise lõpetamise mõju, kontrollides arvutustes kasutatud andmeid ning tehes arvutused matemaatilise korrektsuse hindamiseks uuesti läbi. Samuti hindasime ka selle valdkonna kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 3, 4, 7 ja 37 avalikustatud informatsiooni piisavust.

Muud asjaolud

Kontserni 2020. aasta 31. detsembril lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet auditeeris teine audiitor, kes avaldas 11. juunil 2021 selle kohta märkusega arvamuse, kuna audiitoril ei õnnestunud saada auditi käigus piisavalt tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud aruandekuupäevajärgsete sündmuste kohta.

Muu informatsioon

Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust, 2021. aasta kokkuvõtet, juhatuse esimehe pöördumist, tegevusaruannet, hea ühingujuhtimise tava aruannet, tasustamisaruannet ja juhatuse deklaratsiooni, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. 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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Lisaks oleme vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele kohustatud kaaluma ka seda, kas tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ nõuetega.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- ▶ tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- ▶ tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele;
- ▶ tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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

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

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- ▶ teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- ▶ omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks 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 märkimisväärsel 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 kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

Me esitame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanoodeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ning nende olemasolul ka ohtude kõrvaldamiseks astunud sammude või rakendatud kaitsemehhanismide kohta.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsel 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 äärmiselt 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.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Muud vandeaudiitori aruande nõuded vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 537/2014.

Audiitori ametisse nimetamine ja tunnustamine

Vastavalt 7. juuli 2021 aktsionäride korralise üldkoosoleku otsusele valiti meid 2021 aastal esmakordselt kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi läbiviijaks.

Vastavus nõukogule ja auditikomiteele esitatavale täiendavale aruandele

Meie käesolevas aruandes toodud aramus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklis 11 osutatud täiendava aruandega kontserni nõukogule ja auditikomiteele, mis on esitatud käesoleva aruandega samal kuupäeval.

Auditivälised teenused

Kinnitame, et meile teadaolevalt on kontsernile osutatud teenused kooskõlas asjakohaste seaduste ja regulatsioonidega ning nende näol ei ole tegemist Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1 osutatud auditiväliste teenustega. Auditi käigus ei ole me osutanud kontsernile muid teenuseid peale raamatupidamise aastaaruande auditeerimise.

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu nõuetele

Allkirjastatud lepingu kohaselt on meid tellitud kontserni juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, sealhulgas konsolideeritud majandusaasta aruande vastavust Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele, mis sisalduvad failis nimega "asprokapitalgrupp-2021-12-31-et final.zip" (sha-256-checksum: 65c6e3dfc7e8bbe00a33351534c0ce000e2c7e46ef7fe50d774ee10dc8f1afa3).

Seda sõltumatut vandeaudiitori aruannet (ingliseelse originaali tõlge) saab kasutada üksnes originaaldokumendiga, mis on esitatud Nasdaq Tallinna börsile masinloetavas .xhtml formaadis (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Kontserni juhatus on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel Euroopa ühtset elektroonilist aruandlusvormingut, et tagada vastavus komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus), artiklite 3 ja 4 nõuetele. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisile kohalduvad nõuded on sätestatud ESEF-i määruhes.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu kohaldamise aluse ning on meie hinnangul asjakohased kriteeriumid põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte tegemiseks.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused

Juhtkond vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruhe nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid iXBRL-märgistusi ESEF-i taksonoomias ning looma, rakendama ja hoidma sisekontrolle, mis võimaldaks koostada konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu kohaselt nii, et seal ei esineks olulisi mittevastavusi ESEF-i määruhe nõuetele.

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

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab ESEF-i määruhele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) ISAE 3000 (muudetud) „Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE 3000 (muudetud)). See standard nõuab, et me oleksime vastavuses eetikanõuetega ning kavandaksime ja viiksime protseduurid läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektidest kohaldatavatele nõuetele. Põhjendatud kindlustunde on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtu käigus olulise väärkajastamise (olulise nõuetele mittevastavuse) eksisteerimisel see alati avastatakse.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie kavandatud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektidest kohaldatavatele nõuetele ning seal ei esine olulisi vigu ega puudusi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- ▶ arusaama loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu, sealhulgas XHTML-vormingu ja märgistuskeele rakendamiseks;
- ▶ kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- ▶ iXBRL-märgistuskeele abil märgistatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine vastavalt ESEF-i määruhes kirjeldatud ühtse elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- ▶ kontserni poolt ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise ja sobiva taksonoomiaelemendi mitteleidmisel loodud laiendtaksonoomiaelementide asjakohasuse hindamine;
- ▶ ESEF-i taksonoomia laiendtaksonoomiaelementide kinnistamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on kokkuvõtte tegemiseks piisav ja asjakohane.



Kokkuvõte

Meie arvates vastab 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis kõigis olulistest aspektides ESEF-i määrusele.

Auditi juhtivaudiitor on Olesia Abramova, kes on allkirjastanud ka käesoleva sõltumatu vandeaudiitori aruande.

Tallinn, 21. mai 2022

/allkirjastatud digitaalselt/

Olesia Abramova
Vandeaudiitori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

/allkirjastatud digitaalselt/

Kärt Viilup
Vandeaudiitori number 712

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 29 757 miljonit eurot jaotamata kasumi, kohustusliku reservkapitali ja osaliselt ülekursi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	749000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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