

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: AS Pro Kapital Eesti

registrikood: 10672309

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Sõjakooli tn 11

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6144920

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi „Ettevõtte“) on AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv tütar kontsern, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja haldusteenuste osutamine. Ettevõtte tegutseb nii iseseisvalt kui ka oma tütaretevõtete kaudu, koordineerides kontserni Eesti üksuste tegevust ning toetades Pro Kapital Grupp AS-i strateegiliste eesmärkide elluviimist kohalikul tasandil.

Seisuga 31. detsember 2024 kuulusid AS-i Pro Kapital Eesti järgmised tütaretevõtted:

- OÜ PKE Treasury (100%);
- AS Tondi Kvartal (100%);
- Pro Halduse OÜ (100%);
- OÜ Kalaranna Kvartal (100%);
- OÜ Pro Kapital Engineering (100%);
- AS Tondi Kvartal AS tütaretevõtte OÜ Marsi Elu (100%);
- AS Tondi Kvartal AS tüharetevõtte OÜ Kindrali Majad (100%)

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad finantssuhtarvud:	31.12.2024	31.12.2023
omakapitali tootlus*	5,02%	4,29%
varade tootlus**	5,01%	4,05%
lühiajaliste kohustiste kattekordaja***	3,03	2,14

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

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

***lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara perioodi lõpus/ lühiajalised kohustised perioodi lõpus

Olulisemad sündmused möödunud aruandeaastal:

AS Pro Kapital Eesti asutas uue tüharetevõtte – OÜ Pro Kapital Engineering, mille põhitegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitustegevuse juhtimisteenuse osutamine Pro Kapital Eesti kontserni äriühingutele. OÜ Pro Kapital Engineering tegutseb peatöövõtjana, kavandades, koordineerides ja juhtides arendusprojektide ehitusprotsesse ning teostades nende üle järelevalvet.

Lisaks sõlmis Ettevõtte võlaõiguslepingu kuue korteri soetamiseks kogupindalaga 487 m² aadressil Via Delfico 24/2, Milano (Govone piirkond), Itaalias. Tegemist on kinnisvarainvesteeringuga renoveeritavasse hoonesse, mille renoveerimistööd – sealhulgas fassaadi, soojustuse, akende, katuse, torustiku, küttesüsteemi ja tuleohutuse uuendamine – on plaanis lõpetada 2025. aasta teises kvartalis. Lepingul alusel omandatakse korterite omandiõigus, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse. Selline struktuur võimaldab riikliku regulatsiooni kohaselt kinnisvara soetamist turuhinnast madalama hinnaga.

AS-i Pro Kapital Eesti on lepingu alusel õigus müüa korterid edasi või kohustus need välja osta hiljemalt 17.09.2025 ning ettevõtte plaanib need realiseerida 2025. aasta jooksul.

Keskkonnahoid

Ettevõtte lähtub oma tegevuses põhimõttest mitte kahjustada ega liigselt koormata looduskeskkonda. Järgitakse kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka hilisemal opereerimisel.

Riskide juhtimine

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

Tururisk

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

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

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsusriski juhitakse igapäevaselt, arvestades käibekapitali muutusi ja jooksvaid vajadusi. Riski aitab maandada hoolikas rahavoogude planeerimine, arendusprojektide rahavoo pidev jälgimine ning paindlik tegutsemine igapäevastes finantsküsimumustes.

Finantseerimisrisk

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

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	47 109	235 325	
Nõuded ja ettemaksed	68 433	7 382	2
Varud	761 782	0	3
Kokku käibevarad	877 324	242 707	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	162 640 988	154 531 767	5
Nõuded ja ettemaksed	1 049 000	1 650 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 200 000	3 920 000	6
Materiaalsed põhivarad	29 760	31 543	7
Immateriaalsed põhivarad	5 193	3 215	8
Kokku põhivarad	167 924 941	160 136 525	
Kokku varad	168 802 265	160 379 232	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	289 846	113 285	10
Kokku lühiajalised kohustised	289 846	113 285	
Kokku kohustised	289 846	113 285	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	16 880 400	16 880 400	12
Kohustuslik reservkapital	1 688 040	1 688 040	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 697 507	134 966 818	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 246 472	6 730 689	
Kokku omakapital	168 512 419	160 265 947	
Kokku kohustised ja omakapital	168 802 265	160 379 232	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	861 441	940 464	13
Brutokasum (-kahjum)	861 441	940 464	
Turustuskulud	-138 966	-128 718	15
Üldhalduskulud	-955 803	-1 102 803	16
Muud äritulud	295 000	351 751	14
Ärikasum (kahjum)	61 672	60 694	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 106 721	4 428 714	5
Intressitulud	78 079	3 161 214	18
Intressikulud	0	-919 933	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 246 472	6 730 689	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 246 472	6 730 689	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi "Ettevõte") 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt raamatupidamise seadusele, lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest ning on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mis põhineb Raamatupidamise Toimkonna juhenditel.

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Finantsvarad

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

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

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

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

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

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Varud

Ettemaksed varude eest kajastatakse bilansis varude koosseisus, kuid eraldi real kui ettemaksed varude eest. Need kajastatakse varadena alates hetkest, mil notariaalne leping on sõlmitud või makse on tehtud, kuid varud ei ole veel tarnitud ega ettevõttele üle antud.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks kasutatakse sõltumatute atesteeritud hindajate eksperthinnangut. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis 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;
- arenduslaenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

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

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

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

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud arvutitarkvara.

Omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida vähendatakse akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikkude 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.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Rendid

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

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

Ettevõtte rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Finantskohustised

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Kuna nii aruandeperioodi lõpu, kui ka võrdlusperioodi lõpu seisuga oli reserv juba 1/10, siis eraldisi pole toimunud.

Tulud

Ettevõtte kajastab müügitulu tehinguhinnas, mida Ettevõtte on õigus saada kliendile üle antud teenuste eest. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontrolli teenuse üle antakse üle kliendile.

Müügituluna kajastatakse tulu juhtimisteenusest.

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

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

Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid ning kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasumit.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Kulud

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

Intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

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

Kuni 31. detsembrini 2024 oli maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 1. jaanuarist 2025 on maksumäär 22/78 maksustatavalt summalt.

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

Seotud osapooled

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 112 673	63 673	1 049 000	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 147	2 147	0	4
Ettemaksed	2 613	2 613	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 613	2 613	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 117 433	68 433	1 049 000	
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 655 813	5 813	1 650 000	19
Ettemaksed	1 569	1 569	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 569	1 569	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 657 382	7 382	1 650 000	

31.12.2024 seisuga on nõuded seotud osapoolte vastu kokku summas 1 112 673 eurot (2023: 1 655 813 eurot), millest laenuõuded on summas 1 049 000 eurot (2023: 1 650 000 eurot).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ettemaksed varude eest	761 782	0
Ettemaksed varude eest	761 782	0
Kokku varud	761 782	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	0	61 725	42 407
Üksikisiku tulumaks	0	4 183	4 266
Erisoodustuse tulumaks	0	949	1 052
Sotsiaalmaks	0	8 603	8 766
Kohustuslik kogumispension	0	241	249
Töötuskindlustusmaksed	0	484	495
Ettemaksukonto jääk	2 147		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 147	76 185	57 235

Vaata lisa 2 ja 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
10113604	PKE Treasury OÜ	Eesti	rahahaldamise teenus	100	100
10284292	Tondi Kvartal AS	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
10236910	Pro Halduse OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	100	100
14527018	Kalaranna Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
16989763	Pro Kapital Engineering OÜ	Eesti	elamute ja mitteeluhoonete ehitustegevuse juhtimine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
PKE Treasury OÜ	90 463 007	0	4 487 032	94 950 039
Tondi Kvartal AS	53 042 081	0	1 850 065	54 892 146
Pro Halduse OÜ	434 577	0	-6 829	427 748
Kalaranna Kvartal OÜ	10 592 102	0	1 215 282	11 807 384
Pro Kapital Engineering OÜ	0	2 500	561 171	563 671
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	154 531 767	2 500	8 106 721	162 640 988

07.05.2024 allkirjastas AS Pro Kapital Eesti nõukogu osaühingu asutamisosuse, mille alusel registreeriti 17.05.2024 äriregistris tütarettevõtte OÜ Pro Kapital Engineering. AS Pro Kapital Eesti asutas uue tütarettevõtte, mille majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitustegevuse juhtimine. OÜ Pro Kapital Engineering osakapitali suuruseks on 2 500 eurot, mis kuulub ühingu asutamisel 100% AS-ile Pro Kapital Eesti.

Tütarettevõtjal OÜ Tondi Kvartal on 100% osalusega tütarettevõtteid OÜ Kindrali Majad (endise nimega OÜ Dunte Arendus) ja OÜ Marsi Elu, millede väärtus kajastub Tondi Kvartali kasumis kapitaliosaluse meetodil.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	3 678 900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	241 100
31.12.2023	3 920 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	280 000
31.12.2024	4 200 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 545	8 259
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	0	110 651

Õiglases väärtuses on kajastatud kinnistu aadressil Ülemiste 5.

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Ülemiste kinnisvara asub raudtee ning tulevase Rail Baltica Ülemiste ühendterminaali kõrval. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 14 410 ruutmeetrit.

Õiglase väärtuse leidmisel kasutas hindaja turutehingutel põhinevat võrdlusmeetodit.

Leiti neli võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid kohandati erinevate kaalufaktoritega. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 227 €/m²(2023: 212€/m²) ehitatava brutopinna (GBA) ruutmeetri kohta. Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 18 500 ruutmeetrit. 31.12.2024 ümberhindlus suurendas kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust kokku 0,28 miljoni euro võrra. 31.12.2023 oli kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 3,92 miljonit eurot ning peale ümberhindlust 4,20 miljonit eurot.

Vaata lisa 11 ja 14.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2022				
Soetusmaksumus	48 571	92 000	0	140 571
Akumuleeritud kulum	-41 186	-89 451	0	-130 637
Jääkmaksumus	7 385	2 549	0	9 934
Ostud ja parendused	16 462	12 910	1 398	30 770
Amortisatsioonikulu	-7 640	-1 521	0	-9 161
31.12.2023				
Soetusmaksumus	50 628	97 471	1 398	149 497
Akumuleeritud kulum	-34 421	-83 533	0	-117 954
Jääkmaksumus	16 207	13 938	1 398	31 543
Ostud ja parendused	12 979	0	0	12 979
Amortisatsioonikulu	-9 807	-3 768	0	-13 575
Müügid (jääkmaksumuses)	-1 187	0	0	-1 187
Ümberliigitamised	0	1 398	-1 398	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	1 398	-1 398	0
31.12.2024				
Soetusmaksumus	60 694	98 395	0	159 089
Akumuleeritud kulum	-42 502	-86 827	0	-129 329
Jääkmaksumus	18 192	11 568	0	29 760

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	1 187	0
Arvutid ja arvutisüsteemid	1 187	0
Kokku	1 187	0

Vaata lisa 16.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	3 270	3 270
Amortisatsioonikulu	0	-55	-55
31.12.2023			
Soetusmaksumus	0	3 270	3 270
Akumuleeritud kulum	0	-55	-55
Jääkmaksumus	0	3 215	3 215
Ostud ja parendused	3 160	0	3 160
Amortisatsioonikulu	-1 182	0	-1 182
Ümberliigitamised	3 215	-3 215	
31.12.2024			
Soetusmaksumus	6 430	0	6 430
Akumuleeritud kulum	-1 237	0	-1 237
Jääkmaksumus	5 193	0	5 193

Vaata lisa 16.

Lisa 9 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	2 750	0
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	3 000	0
1-5 aasta jooksul	6 000	0

01.02.2024 sõlmis AS Pro Kapital Eesti allüürilepingu OÜ PKE Treasuryga kontoriruumi rentimiseks aadressil Sõjakooli 11. Allüürilepingu kehtivus on seotud AS Pro Kapital Eesti ja AS Tondi Kvartal vahelise äriruumi üürilepingu kehtivusega.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	64 800	64 800
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	64 800	64 800
1-5 aasta jooksul	129 600	194 400

20.04.2016 sõlmis AS Pro Kapital Eesti äriruumi üürilepingu AS Tondi Kvartaliga kontorihoone rentimiseks aadressil Sõjakooli 11. Üürileping kehtib kuni 31.12.2027. Äriruumi on õigus kasutada büroona. Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta äriruumi allüürile või muul alusel kolmandatele isikutele andmine ei ole lubatud. Aruandeperioodil on üürileandjalt saadud kirjalik nõusolek 11,5 m2 suuruse pinna allüürile andmiseks. Üürilepingu pikendamise ja väljaostmise osas kokkuleppeid ei ole sõlmitud.

Vaata lisa 19.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 534	9 534	
Võlad töövõtjatele	33 179	33 179	
Võlad seotud osapooltele	161 981	161 981	19
Maksuvõlad	76 185	76 185	4
Muud võlad	8 967	8 967	
Muud viitvõlad	8 967	8 967	
Kokku võlad ja ettemaksed	289 846	289 846	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 110	13 110	
Võlad töövõtjatele	33 022	33 022	
Võlad seotud osapooltele	4 718	4 718	19
Maksuvõlad	57 235	57 235	4
Muud võlad	5 200	5 200	
Muud viitvõlad	5 200	5 200	
Kokku võlad ja ettemaksed	113 285	113 285	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	116 956 304	113 358 006
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	32 987 675	28 339 501
Kokku tingimuslikud kohustised	149 943 979	141 697 507

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31. detsember 2024.

Seisuga 31.12.2024 on AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu ja samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enamakstud 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. AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu kohtuvaidlus jätkub.

AS-le Pro Kapital Eesti kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest on tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel hindades kokkuleppele, siis kinnistute omandamiseks on Tallinna linn teinud sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse vaidlustanud halduskohtus. AS Pro Kapital Eesti kaebus on menetlusse võetud.

Lisa 12 Aktsiakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	16 880 400	16 880 400
Aktsiate arv (tk)	28 134 000	28 134 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 13 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	861 441	940 464	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	861 441	940 464	
Kokku müügitulu	861 441	940 464	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Muud teenused	858 691	940 464	19
Renditulu	2 750	0	9,19
Kokku müügitulu	861 441	940 464	

Real "muud teenused" kajastatakse tulu juhtimisteenusest summas 858 691 eurot (2023: 940 464 eurot).

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	110 651	6
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	280 000	241 100	6
Muud	15 000	0	
Kokku muud äritulud	295 000	351 751	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Transpordikulud	609	313	
Lähetuskulud	6 742	1 675	
Koolituskulud	670	0	
Tööjõukulud	117 425	119 616	17
Reklaamikulu	13 520	7 114	
Kokku turustuskulud	138 966	128 718	

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üür ja rent	64 800	64 800	9
Energia	6 783	7 380	
Elektrienergia	3 212	3 285	
Soojusenergia	3 571	4 095	
Transpordikulud	327	279	
Mitmesugused bürookulud	62 029	71 493	
Koolituskulud	1 418	617	
Riiklikud ja kohalikud maksud	265	0	
Tööjõukulud	160 360	172 300	17
Amortisatsioonikulu	14 757	9 216	7,8
Muud	636 519	768 459	
Maamaks	8 545	8 259	
Kokku üldhalduskulud	955 803	1 102 803	

Real "muud" kajastatakse juhtimisteenust emettevõtja AS Pro Kapital Grupp poolt summas 566 515 eurot (2023: 705 535 eurot).
Vaata lisa 19.

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	207 619	218 343	
Sotsiaalmaksud	70 166	73 573	
Kokku tööjõukulud	277 785	291 916	15,16
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	7	7	

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	732	1 279	
Intressitulu laenudelt	77 347	3 159 935	19
Kokku intressitulud	78 079	3 161 214	

2024. aasta intressitulu laenudelt moodustas tütarettevõtjatele antud laenudelt arvestatud intress.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	99	
Tütarettevõtjad	63 673	5 714	
Kokku nõuded ja ettemaksed	63 673	5 813	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 176	
Tütarettevõtjad	979	1 121	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	161 002	2 421	
Kokku võlad ja ettemaksed	161 981	4 718	10

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tütarettevõtjad	1 049 000	1 650 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 049 000	1 650 000	2

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	65 319 796	2 122 000	67 441 796	0	3 149 772	
Tütarettevõtjad	0	1 650 000	0	1 650 000	10 163	
Kokku antud laenud	65 319 796	3 772 000	67 441 796	1 650 000	3 159 935	2,18

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 650 000	601 000	1 049 000	77 347	
Kokku antud laenud	1 650 000	601 000	1 049 000	77 347	2,18

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	18 694 786	2 319 000	21 013 786	919 933	
Kokku laenukohustised	18 694 786	2 319 000	21 013 786	919 933	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	861 441	940 464
Kokku müüdnud	861 441	940 464

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	566 515	705 535
Tütarettevõtjad	64 800	64 800
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	166 176	5 915
Kokku ostetud	797 491	776 250

Kõikide väljastatud laenude alusvaluutaks on euro. Laenulepingutes kokkulepitud intressid on turuintressimäärad ning vastavalt sõlmitud lepingule on seal olev informatsioon konfidentsiaalne ja ei kuulu avalikustamisele.

Intressitulu on välja toodud lisas 18.

Nõuded seotud osapooltele on välja toodud ka lisas 2.

Kohustised seotud osapooltele on välja toodud ka lisas 10.

Müügi- ja ostutehingud seotud osapooltega

2024. aastal osutas Ettevõtte juhtimisteenuseid tütarettevõtjatele summas 858 691 eurot (2023: 940 464 eurot). Tütarettevõtjaga sõlmitud kontoripinna allüürilepingu renditulu 2024. aastal oli summas 2 750 eurot. Vaata lisa 9 ja 13.

2024. aastal osutas emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp juhtimisteenuseid summas 566 515 eurot (2023: 705 535 eurot). Vaata lisa 16.

Tütarettevõtjaga sõlmitud kontoripinna üürilepingu rendikulu 2024. aastal oli summas 64 800 eurot (2023: 64 800 eurot). Vaata lisa 9.

2024. aastal raamatupidamisprogrammi kasutus- ja hooldustasud olid summas 5 174 eurot (2023: 5 915 eurot).

Lepingutasud seotud osapooltelt olid summas 161 002 eurot.

AS-l Pro Kapital Eesti on kaks juhatuse liiget, kellele aruandeperioodil ja 2023. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2025

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LAURITS	Juhatuse liige	06.06.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Eesti aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Pro Kapital Eesti finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

9. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	09.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 697 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 246 472
Kokku	149 943 979
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149 943 979
Kokku	149 943 979

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 697 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 246 472
Kokku	149 943 979
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	149 943 979
Kokku	149 943 979

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64211	EMTAK 2025	858691	99.68%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	2750	0.32%	Ei