

AS Pro Kapital Grupp

2019 A. I KVARTALI JA 3 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	0
Tegevusaruanne	1
Peamised finantsnäitajad	1
Tegevjuhi ülevaade	3
Kontserni struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	12
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	14
Aktsiad ja aktsionärid	14
Õigusküsimused	17
Töötajad	17
Riskid	17
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	19
Konsolideeritud finantsaruanded	20
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	20
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	21
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	23
Konsolideeritud vahearuande lisad	24
Lisa 1. Üldine informatsioon	24
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused	24
Lisa 3. Segmentide ülevaade	25
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	27
Lisa 5. Varud	28
Lisa 6. Materiaalne põhivara	28
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	30
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	30
Lisa 9. Käive	33
Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	34
Lisa 11. Brutokasum	34
Lisa 12. Üldhalduskulud	35
Lisa 13. Muud äritulud ja ärikulud	35
Lisa 14. Finantstulud ja -kulud	36
Lisa 15. Kasum/kahjum aktsia kohta	36
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	37
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	38

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõtte Balti riikides, mis on pühendunud kõrge kvaliteediga ja unikaalse disainiga elamu- ja ärikinnisvara arendamisele. Pro Kapital on asutatud 1994. aastal, mis teeb Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on 25 aastane kogemus. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses, ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele. Pro Kapital on ainus kinnisvaraettevõtte piirkonnas, mille portfellis on kaheksa suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud üle 250 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



Address: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia
Telefon: +372 614 4920
E-post: prokapital@prokapital.ee
Koduleht: www.prokapital.com

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** oli 2019. aasta esimeses kvartalis 10,4 miljonit eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 53%. 2018. aasta sama perioodi kogukäive oli 6,8 miljonit eurot. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2019. aastal on esimese kvartali tulemusi positiivselt mõjutanud Kristina Majade ja River Breeze Residence valminud korterite aktiivne müük ning lisaks Kristina Majade seitsmenda maja valmimine, kus eelmüügid vormistati notariaalselt kinnitatud müügitehinguteks.

2019. aasta esimese kvartali **brutokasumi** moodustas 4,1 miljonit eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 130% võrra. 2018. aasta sama perioodi brutokasumi moodustas 1,8 miljonit eurot.

2019. aasta esimese kvartali **ärikasum** moodustas 2,6 miljonit eurot võrrelduna 0,7 miljonit eurot võrdlusperioodil. Suurem ärikasum on tingitud headest kinnisvara müügitulemustest Tallinnas ja Riias ning suurenenud brutorentaablusest.

2019. aasta esimese kvartali **puhaskahjum** moodustas 0,1 miljonit eurot ja jäi võrrelduna võrdlusperioodiga samale tasemele. Puhaskasumit mõjutas negatiivselt AS-is Tallinna Moekombinaat kajastatud 1,7 miljonit intressikulu. Intressikulu kapitaliseeriti kuni 31. detsember 2018 kinnisvarainvesteeringutesse (lisa 14).

Rahavood põhitegevusest moodustasid 2019. aasta esimeses kvartalis miinus 0,4 miljonit eurot võrreldes 2,0 miljoni euroga samal perioodil 2018. aastal.

Aksia puhaskasum oli 31. märts 2019 seisuga 1,78 eurot võrreldes 1,46 euroga 31. märts 2018.

Olulised sündmused

31. jaanuaril 2019 teavitas Ettevõtte tütarettevõtete juhtimises tehtavatest muudatustest. Ervin Nurmela kutsuti tagasi AS-i Tallinna Moekombinaat juhatuse liikme kohalt ja AS-i Tondi Kvartal nõukogu liikme kohalt. Allan Remmelkoor valiti uueks AS Tondi Kvartal nõukogu liikmeks. Allan Remmelkoor kutsuti tagasi AS-i Tondi Kvartal juhatuse liikme kohalt ja uueks juhatuse liikmeks valiti Ervin Nurmela. Ettevõtte tegevjuhi Paolo Michelozzi sõnul jätkab hr Allan Remmelkoor T1 Mall of Tallinn juhtimist ning ühtlasi ettevalmistustöid võimalike uute kaubanduskeskuste arendamiseks. Ervin Nurmela keskendub Kristiine City ning Kalaranna mahukate elamu- ja ärikinnisvara arendusprojektidele Tallinnas.

8. märtsil 2019 pikendas Ettevõtte 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastus-tähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2021 (lisa 17).

13. märtsil 2019 teavitas Ettevõtte nõukogu otsusest valida Edoardo Axel Preatoni tagasi Pro Kapitali juhatusse kuni 31. detsember 2021.

24. aprillil 2019, peale aruandeperioodi lõppu, teavitas Ettevõtte, et on lunastanud 30 "AS Pro Kapital Grupp võlakiri 04.2019" võlakirja väljalaskehinnas kokku 300 000 eurot.

Peamised finantsnäitajad

	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Käive (tuhat EUR)	10 372	6 798	27 991
Brutokasum (tuhat EUR)	4 142	1 804	9 576
Brutokasum, %	40%	27%	34%
Ärikasum (tuhat EUR)	2 644	687	21 483
Ärikasum %	25%	10%	77%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-113	-118	18 056
Puhaskasum / -kahjum, %	-1%	-2%	65%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	0,00	0,00	0,30

	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Varad kokku (tuhat eurot)	247 386	183 962	245 112
Kohustused kokku (tuhat eurot)	146 761	101 398	144 374
Omakapital kokku (tuhat eurot)	100 625	82 564	100 738
Võla / omakapitali suhe *	1,46	1,23	1,43
Varade tootlus, % **	-0,1%	-0,1%	8,6%
Omakapitali tootlus, % ***	-0,1%	-0,1%	19,7%
Aksia puhasväärtus, eurot ****	1,78	1,46	1,78

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

**varade tootlus = puhaskasum/kahjum / varad kokku (keskmise)

*** omakapitali tootlus = puhaskasum/kahjum / omakapital kokku (keskmise)

**** aktsia puhasväärtus = omakapital kokku / aktsiate arv

Tegevjuhi ülevaade

Meie tegevuse põhirõhk on elamu- ning ärikinnisvarapiirkondade arendamisel kõigis Baltikumi riikides. Oleme alustanud või planeerimisjärgus seitsme väga mahuka projektiga Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lisaks elamu- ning ärikinnisvarale, arendame ning opereerime ka kaubanduskeskuseid. 2018. aasta Novembri alguses avasime T1 Mall of Tallinn kaubandus- ning elamuskeskuse, mis asub Eesti pealinna tulevase transpordikeskuse südames. Uue keskuse kontseptsioon ennetab muutusi tarbijakäitumises – inimesed otsivad üha enam võimalusi kvaliteetseks aja veetmiseks. Lisaks poodlemisele, leiab T1-st suure ning mitmekülgse restoranide ala, kino, Super Sky Park kogupere meelelahutuskeksus ning vastavatud vaateratas keskuse katusel, mis on unikaalne kogu Euroopas.

Alustasime 2019. aastat tugevate tulemustega nii müügitulu kui brutokasumi osas. 2019. aasta esimese kvartali müügitulu oli 10,4 miljonit eurot, mis on möödunud aasta sama perioodi 6,8 miljoni eurose müügituluga võrreldes kasvanud 53% võrra. Seda tulemust mõjutas oluliselt aktiivne müügitegevus nii Tallinnas valmivate Kristina Majade arendusprojektis kui ka River Breeze Residence's Riias. Müügitulu sõltub elamukinnisvara valmimisest, kuna kinnisvara müügitulu kajastatakse peale notariaalsete müügilepingute allkirjastamist. Aktiivse müügitegevuse tulemusel kujunes aasta esimese kvartali ärikasumiks 2,6 miljonit eurot, võrreldes 0,7 miljonilise ärikasumiga 2018. aasta samal perioodil. Ärikasumi marginaal on aastaga kasvanud märkimisväärselt 51% võrra. Netotulemit mõjutasid T1 projektiga seonduvad 1,7 miljonit intressikulused, mida varasemalt on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringute koosseisu. Selle tulemusel kujunes 2019. aasta esimese kvartali puhaskahjumiks 113 tuhat eurot võrreldes 118 tuhande eurose puhaskahjumiga 2018. aasta samal perioodil.

Pro Kapital teeb jätkuvalt tööd selle nimel, et tõsta efektiivsust ja leida võimalusi finantskulude vähendamiseks läbi olemasolevate võlainstrumentide refinantseerimise. Näeme stabiilset müügitulude ja äritegevuse tulemuste kasvu ka tulevastel perioodidel.

Rajame uusi kogukondi

Meie arendustegevusel on oluline mõju nendele kogukondadele, kus tegutseme. Meie tegevuse põhirõhk on suurte piirkondade arendamisel. Sellega loome aladele, mis on ajalooliselt kasutamata seisnud või vähehinnatud, täiesti uue väärtuse.

Üks märkimisväärsmaid käimasolevaid arendusprojekte Kristiine City Tallinnas, lubab oodata kinnisvara hindade kasvu terves ümberkaudses piirkonnas. Hetkel arendame Kristiine City teist arendusetappi Kristina Majad, kus kerkib kokku kümme elumaja ühes sinna juurde kuuluva taristu ja rohealadega, mis on lahutamatuks osaks kõigi meie arendusprojektide puhul. Kristina Majad on klientide seas väga hinnatud. Seda kinnitab asjaolu, et enam kui 85% korteritest leiavad eelmüügi käigus omaniku juba enne ehitustegevuse lõppu. 2019. aasta esimeses kvartalis lõpetasime seitsmenda maja ehituse ning realiseerisime müügitehingu notariaalselt. Käimas on Kristina Majade viimase kolme maja ehitus, millega valmib 92 uut kodu. Ehitustegevusega samaaegselt jätkame aktiivset eelmüüki.

Samal ajal on käimas ka Tallinna vanalinna piiril asuva, maineka Kalaranna elamu- ning ärikvartali arenduse projekteerimistööd. Kalaranna unikaalne asukoht Tallinna lahe ääres teeb sellest linna ühe eksklusiivseima arendusprojekti. Olgugi, et me ei ole veel alustanud ei ehituse- ega müügiga, oleme kõrge huvi tõttu alustanud esmaste broneerimistega. Oleme tänaseks Kalaranna elupindadele sõlminud 78 broneerimislepingut.

Riias oleme arendamas linna südames asuvat Kliversala elamukvartalit. Pea viiehektariline maa-ala arendatakse terviklikuks piirkonnaks, milles lõimuvad suurlinnatunne, kaasaegne arhitektuur ja läbimõeldud elukeskkond. Kvartali esimene elumaja, River Breeze Residence valmis möödunud aastal. Kahe luksusliku kodu müük River Breeze Residence'is, netosummas 2,4 miljonit eurot, avaldas olulist mõju 2019. aasta esimese kvartali tuludele. Samaaegselt aktiivse müügitöö ning Kliversala piirkonna arendamisega, jätkame ka teiste suurte arendusprojektidega Riias. Bribivase ärikvartal, mis on varasemalt teada kui Zvaigznes, ehitatakse endise tehasehoone asemele ning selle asukoht transpordi tuiksoonel teeb Brivibasest atraktiivse äripiirkonna. Suurte kaubanduspindade puudumine turul teeb sellest ärikvartalist vägagi oodatud arendusprojekti. Ka Tallinase tänav 5/7 elamuarenduse tehniline projekteerimine on käimas. Selles piirkonnas saavad kokku kaasagse disaini ja taastatud ajalooliste hoonete kombinatsioon.

Vilniuses arendab Pro Kapital vanalinna servas asuvat Šaltinių Namai elukvartalit, mis pakub suurepäraseid vaateid ajaloolisele linnale. Hetkel on käimas piirkonna teise etapi, Šaltinių Namai Attico ehitustööd ning loodame nelja maja ehituse lõpetada 2019. aasta keskpaigaks. Sarnaselt teiste arenduspiirkondadega, tegeleme ehitustöödega samaaegelt aktiivse müügitööga. Šaltinių Namai Attico projektis on eelmüügilepingud sõlmitud 79 kodule.



Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
29. aprill 2019

Kontserni struktuur

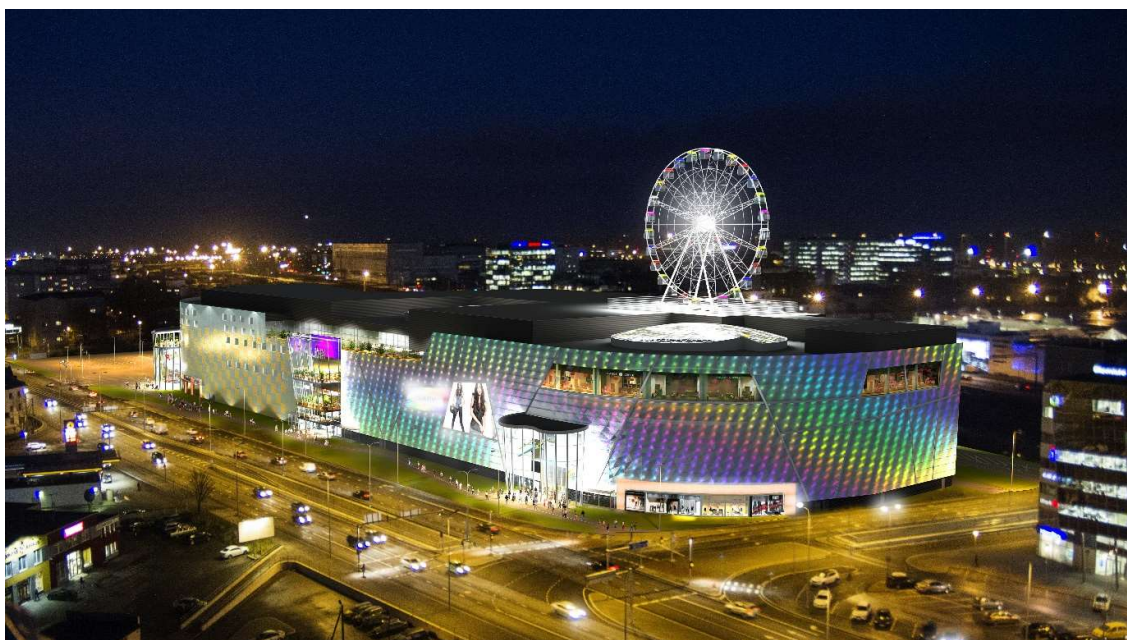
31. märts 2019 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

T1 Mall of Tallinn – uus tase kaubandus- ja meelelahutuskeskuste turul

T1 Mall of Tallinn asub Eesti pealinna tulevases südames. Erinevalt teistest kaubandus- või meelelahutuskeskustest Baltikumis, toob T1 kokku kogukonna ja muudab inimeste käitumist ja omavahelist suhtlemist täielikult. Ettevõtte usub, et inimesed vajavad rohkem mugavust ning teenuste ja kogemuste segunemist, rohkem avatust ja vastuvõtlikkust. T1 on üks võtmearendusprojekte, mis peegeldab Ettevõtte mõtteviisi. T1, mille kogu ehitusmaht on 130 tuhat ruutmeetrit ja üüritav pind 55 tuhat ruutmeetrit, on avatud külastajatele alates novembrist 2018.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistu on tihedalt seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel. Ettevõttel on käimas uue detailplaneeringu väljatöötamine tihedas koostöös Tallinna linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

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.

Kristina Majad Kristiine Citys

Kristina Majade arenduses valmivad kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku



ehitatakse 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda. Tänapäevaks on Ettevõtte valminud seitse eluhoonet. Jätkumas on kolme järgneva maja ehitus ning eelmüük. Seitsmes korterelamu valmis käesoleva aasta

märtsikuus ning viimased korterelamud Sammu tänaval valmivad 2019. aasta lõpuks.

Kalaranna Tallinnas

Kalaranna arendus asub Tallinna südalinna eksklusiivseimas ja prestiižseimas piirkonnas, otse Tallinna kesklinna merepiiril. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud rannapromenaad ja sidus avalik ruum sellise hoonestuslahendusega, mis loob kogu piirkonnast Tallinna linnaruumi väärtustava koosluse. Arenduse müüdavat ja renditavat pinda on enam kui 30 tuhat ruutmeetrit, millest enamik on elamuarendus.



Arenduse detailplaneering on kehtestatud ja käimas on projekteerimistööd. Ettevõtte teeb koostööd tuntud arhitektidega Ott Kadarik ja Mihkel Tüür, kes võitsid antud piirkonna arendamise jaoks läbi viidud avaliku arhitektuuri-konkursi.

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.

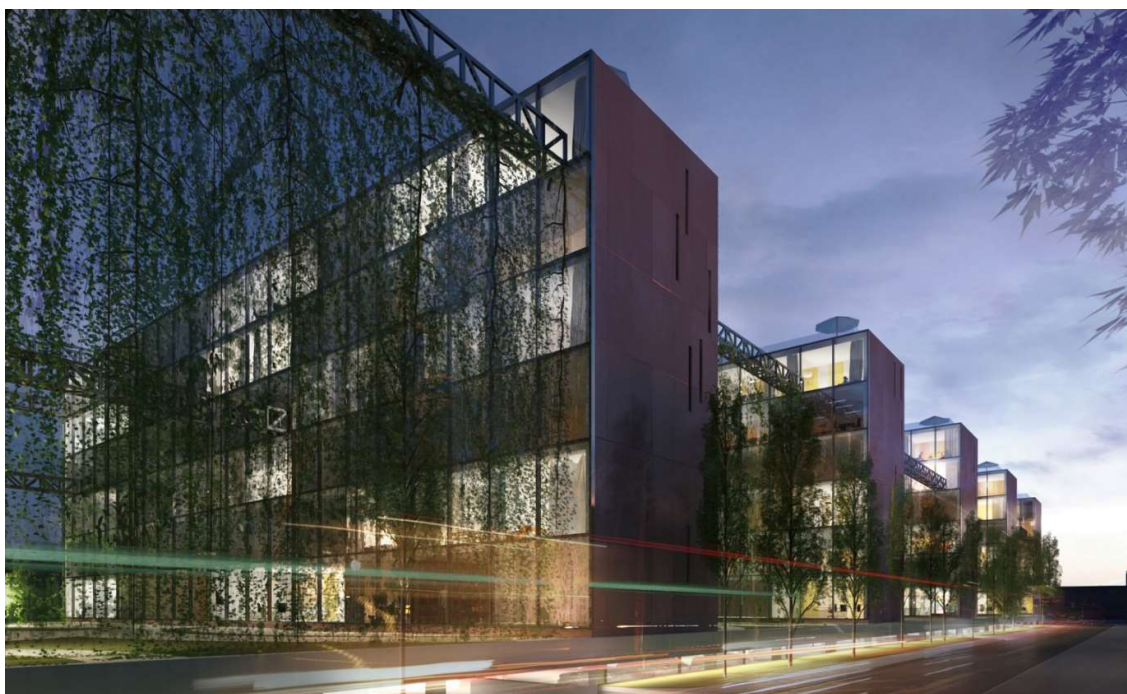
River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.

River Breeze Residence on värskest valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis – eksklusiivne elumaja Daugava jõe ja Agenskalna lahe kallastel. Hoone valmis 2018.a kevadel ja Ettevõtte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega.



Zvaigznes kvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone Brīvības tēnava äāres, muutes selle atraktiivseks āripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse esimeses faasis olemasolev tōōstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ārihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, kāimas on tehniline projekteerimine.



Tallinase kvartal Riias

Tallinas 5/7 asub Riia kesklinnas, sinna planeeritakse uut korterelamuarendust. Projekti kohaselt on tegemist kortermajadega, mille esimesel korrusel asuvad āripinnad. Hoonete kompleks koosneb nii uutest elamutest kui ka renoveeritud ajaloolistest hoonetest, mis loovad ūmbruskonnale omanāolise ōhkkonna. Ehitusluba on vāljastatud, jātkuvad tehnilise projekteerimise tōōd.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on prestiizne uus elukvartal, mida Šaltinių tänaval ümbritseb loodus Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas piirkonnas. Valmimas on neli luksuslikku korterelamut, mida ehitatakse järgides energiasäästlikkuse kõrgeimaid standardeid.

Šaltinių Namai projekti esimene faas on lõpule viidud: valminud on kuus viiekordset loftidega hoonet ning üksteist eramu tüüpi korterit. Šaltinių Namai kvartali elanikud saavad nautida privaatse siseõue, viimistletud maastikuplaneeringu ning mitmekülgset varustatud mänguväljaku pakutavaid mugavusi.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

Ettevõtte tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ja muu.

2019. aasta kolme kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Kinnisvara	4 465	5 067	2 375	0	58	188	0	0	6 898	5 255
Rent	2 502	1	17	18	20	25	0	0	2 539	44
Hotell	0	0	0	0	0	0	864	898	864	898
Haldus	10	526	0	7	36	35	0	0	46	568
Muu	15	0	5	32	5	1	0	0	25	33
KOKKU	6 992	5 594	2 397	57	119	249	864	898	10 372	6 798

Ettevõtte tegeles aruandeperioodil **Eestis** peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega. T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse äripindade renditulu ja tulud vahendatavatest kuludest on kajastatud renditulude all.

Eesti segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 67,4%, võrreldes 82,3% eelmisel aastal. Segmendiosa vähenemine tuleneb kinnisvara müügi kasvust Läti segmendis.

Aruandeperioodil müüdi 32 korterit, 38 parkimiskohta ja 22 panipaika (2018 3 kuud: 55 korterit, 1 äripind, 44 parkimiskohta ja 8 panipaika). Kristina Majade arenduses on kümnest majast tänaseks valminud seitse kortermaja, millest viis kortermaja on välja müüdud. Käesoleva aruande valmimise hetkeks on kuuendas ja seitsmendas majas kokku müümata veel vaid 5 korterit. Käimas on järgneva kolme elamukoosseisu ehitus ning hetkel on sõlmitud kokku 42 eelmüügilepingut. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 12 korterit ja 1 äripind, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Ettevõtte tegeles aruandeperioodil **Lätis** peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Läti segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 23,1% võrreldes 0,8% võrdlusperioodil. Käibe kasv tulenes Kliversalas asuva River Breeze Residence korterite aktiivsest müügist. Käesoleva aruande valmimise hetkel on veel võimalik osta 36 luksuskorterit.

Leedus tegeleb Ettevõtte põhiliselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Leedu segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 1,1% võrreldes 3,7% aasta varem. Šaltinių Namai arenduse esimene etapp on valminud ja peaaegu kõik pinnad on müüdud. 2017. aastal alustati teise etapi, Šaltinių Namai Attico, ehitustöödega ja neli elamuhoonet peaksid valmima 2019. aasta keskel. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on teise etapi korteritele sõlmitud 78 eelmüügilepingut.

Kuna Leedus on müügiotel varusid vähe, soetas Ettevõtte 2018. aastal soodsalt 12 korterit ja 7 parkimiskohta edasimüügiks. Tänapäevaks on soetatud korteritest 11 müüdud ning lisaks 5 parkimiskohta.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 7 panikpaika (2018 3 kuud: 1 äripind). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 6 korterit, 3 eramu tüüpi korterit, 3 äripinda, mitmeid parkimiskohti ja panipaikaid.

Saksamaal tegeleb Ettevõtte hotelli PK Parkhotel Kurhaus arendamise ja juhtimisega Bad Kreuznachis.

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 8,3% võrreldes 13,2% aasta varem. Saksamaa segmendi osakaalu vähenemine kogukäibest on tingitud kinnisvara müügi osakaalu kasvust Eestis ja Lätis ning T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse avamisest. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 58,2% on 12% võrra madalam kui 66,2% samal perioodil 2018. aastal. Hotellitegevuse kasum on kahanenud 37,1% ja moodustas 69 tuhat eurot võrreldes 110 tuhande euroga 2018. aastal. Netotulem kahanes 49% võrra võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

2019. aasta kolme kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Müüdud m2*	2 289	2 609	689	0	0	96	0	0	2 978	2 705
Keskmine hind, m2/EUR*	1 801	1 861	3 131	0	0	1 960	0	0	2 109	1 865
Hallatavaid m2	21 048	61 869	0	15 038	17 844	17 546	0	0	38 892	94 453
Hotellide täituvus %**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	57,8%	66,2%	57,8%	66,2%

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikaid, hinnad on arvestatud käibemaksuta

** Hotellide täituvus veergudes Eesti, Läti ja Kokku on kajastatud hotellide müügihetkeni

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital lähtub konservatiivsest rahastamispoliitikast ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest taotleb oma projektides omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis võimaldab vältida intressi- ja laenutingimuste riski majanduse madalseisus, ning omada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 1,7 miljonit eurot Leedu Luminor Bankas'elt ja 5,8 miljonit eurot LHV Pangalt. Ettevõtte tagastas 2019. aasta esimeses kvartalis 1,8 miljoni euro väärtuses pangalaenusid. 31. märts 2019 seisuga oli pangalaenude kogumaht 89,3 miljonit eurot. Laenud on peamiselt kesk-pika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis sõltub müügiimahutusest.

31. märts 2019 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,1 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,3 miljonit eurot, pikaajaline osa 5,8 miljonit eurot), 0,6 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (lühiajaline osa 0,6 miljonit eurot) ning 29,4 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga 1. juuni 2020, millest 1,4 miljoni euro väärtuses võlakirju hoiab Pro Kapital.

Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2019 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot.

Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli 11 337 590,80 eurot.

31. märts 2019 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 169 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2019 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	27 954 561	49,31%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	10 844 908	19,13%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	6 161 496	10,87%
Svalbork Invest OÜ	4 051 238	7,15%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märts 2019 seisuga 41,22% 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 4 051 238 aktsiat mis on 7,15% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 14 007 726 aktsiat, mis on 24,71% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 5 310 985 aktsiat, mis on 9,36% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märts 2019 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatus liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	26 000	0,05%

Paolo Vittorio Michelozzi omab 3 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 300 000 eurot.

Edoardo Axel Preatoni omab 10 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 1 000 000 eurot.

Emanuele Bozzone omab koos lähikondsetega 5 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 500 000 eurot.

2019. aasta esimese kolme kuu kasum aktsia kohta oli 0,00 eurot (2018 3 kuud: 0,00 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,
01. jaanuar – 31. märts 2019, NASDAQ OMX Tallinna börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2019 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,40 - 1,71 eurot ning 29. märts 2019 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,48 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 169 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 258 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurt Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2019 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,30 - 1,62 eurot ning 29. märts 2019 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,41 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 153 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 221 tuhande euroni.

Õigusküsimused

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

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

Töötajad

31. märts 2019 oli Ettevõttes hõivatud 91 inimest võrreldes 88 töötajaga 31. märts 2018. Neist 42 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (31. märts 2018: 45). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski. Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades.

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

Finantseerimisrisk 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 finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu. Hetkel on suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused, kus Ettevõtte näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

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

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, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

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

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust. Vahearuanne sisaldab teavet seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute kohta.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht	29. aprill 2019
	Juhatusesimees	
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	29. aprill 2019
	Juhatuseliige	
Edoardo Preatoni	Juhatuseliige	29. aprill 2019

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		6 166	8 225	7 040
Lühiajalised nõuded		845	4 459	2 928
Varud	5	59 962	39 488	59 331
Käibevara kokku		66 973	52 172	69 299
Põhivara				
Pikaajalised nõuded		677	36	216
Materiaalne põhivara	6	7 743	7 125	7 128
Kinnisvarainvesteeringud	7	171 672	124 316	168 145
Immateriaalne põhivara		321	313	324
Põhivara kokku		180 413	131 790	175 813
VARAD KOKKU	3	247 386	183 962	245 112
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	14 540	10 667	10 328
Ostjate ettemaksed		5 510	6 920	5 707
Lühiajalised võlad tarnijatele		8 188	12 210	11 939
Maksukohustused		395	510	357
Lühiajalised eraldised		903	176	852
Lühiajalised kohustused kokku		29 536	30 483	29 183
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	113 937	64 651	112 009
Muud pikaajalised kohustused		1 140	4 152	1 039
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 004	2 004	2 004
Pikaajalised eraldised		144	108	139
Pikaajalised kohustused kokku		117 225	70 915	115 191
KOHUSTUSED KOKKU	3	146 761	101 398	144 374
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		3 262	3 262	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		76 771	59 944	59 944
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		-43	-96	16 827
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		98 071	81 191	98 114
Mittekontrolliv osalus	4	2 554	1 373	2 624
OMAKAPITAL KOKKU		100 625	82 564	100 738
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		247 386	183 962	245 112

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Notes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD				
Äritulud				
Müügitulu	9	10 372	6 798	27 991
Müüdud toodete ja teenuste kulu	10	-6 230	-4 994	-18 415
Brutokasum	11	4 142	1 804	9 576
 Turustuskulud		-142	-179	-1 336
Üldhalduskulud	12	-1 353	-1 085	-5 427
Muud äritulud	13	27	176	18 839
Muud ärikulud	13	-30	-29	-169
Ärikasum		2 644	687	21 483
 Finantstulud	14	1	1	4
Finantskulud	14	-2 757	-859	-3 473
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		-112	-171	18 014
Tulumaks		-1	53	42
Perioodi puhaskasum / -kahjum		-113	-118	18 056
 Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-43	-96	16 827
Mittekontrolliv osalus	4	-70	-22	1 229
 Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku		-113	-118	18 056
 Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-43	-96	16 827
Mittekontrolliv osalus		-70	-22	1 229
 Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	15	0,00	0,00	0,30

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-113	-118	18 056
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		94	52	214
Kasum põhivara müügist		0	-18	-4
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	-418
Põhivara väärtuse muutus		0	0	-13
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	-17 995
Finantstulud ja -kulud	14	2 756	858	3 469
Edasilükkunud tulumaksu muutus		0	0	-54
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		31	-503	15 458
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		1 572	430	1 781
Varudes		-582	-1 464	-21 307
Kohustustes ja ettemaksetes		-4 145	2 850	-128
Eraldistes		10	19	-107
Põhitegevuse rahavood kokku		-377	2 053	-1 048
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	6	-31	-57	-206
Immateriaalse põhivara soetamine		-1	0	-24
Laekumised põhivara müügist		0	336	336
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-3 533	-9 290	-47 786
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	1 000
Saadud intressid	14	1	1	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 564	-9 010	-46 676
Rahavood finantseerimistegevusest				
Dividendimakse		0	0	-850
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	0	-9
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	0	-640
Saadud laenud		7 570	7 443	56 923
Tagastatud laenud		-3 843	-2 051	-7 496
Kapitalirendi tagasimaksed		-36	0	0
Makstud intressid		-624	-527	-3 481
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		3 067	4 865	44 447
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-874	-2 092	-3 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 040	10 317	10 317
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 166	8 225	7 040

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1. jaanuar 2017	10 854	1 816	1 082	9 462	55 191	78 405	1 799	80 204
Kapitali suurendamine	484	3 845	0	0	0	4 329	0	4 329
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-850	-850	0	-850
Ümberhindluse reservi realiseerumine	0	0	0	-6 202	6 202	0	0	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	-4	-419	-423	-99	-522
31. detsember 2017	11 338	5 661	1 082	3 256	59 950	81 287	1 395	82 682
Ümberhindluse reservi realiseerumine	0	0	0	6	-6	0	0	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-96	-96	-22	-118
31. märts 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	59 848	81 191	1 373	82 564
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	16 923	16 923	1 251	18 174
31. detsember 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	76 771	98 114	2 624	100 738
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-43	-43	-70	-113
31. märts 2019	11 338	5 661	1 082	3 262	76 728	98 071	2 554	100 625

Konsolideeritud vahearuaande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Emaettevõtja suuraksionärid on järgmised:

Aksionär	Registreerimis-riik	Osalus 31.03.2019	Osalus 31.03.2018
Raiffeisen Bank International AG	Austria	49,31%	49,44%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	19,13%	18,42%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	10,87%	10,87%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	7,15%	7,15%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 31. märts 2019 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2019. aasta kolme kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaande koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud uue standardi IFRS 16 rakendamine.

Uus standard, IFRS 16 „Rendid“ vastu võetud Euroopa Liidus 31. oktoober 2017 ja seda rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda. Uue standardi eesmärk on lihtsustada finantsaruannete võrreldavust, kajastades nii kasutusrente kui ka kapitalirente rendilevõtja finantspositsiooni aruandes ning pakkudes asjakohast informatsiooni lepingutega seotud riskide kohta.

Grupp on otsustanud mitte rakendada tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust (parandustega esmasel kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2018. aastal) ja praktilist erandit mitte ümberhinnata, kas leping on rendileping või sisaldab renti, selle esmasel kajastamisel. Ettevõtte kui rendilevõtja kajastab kõiki rendilepinguid oma finantsseisundi aruandes varana ja kohustusena rendimaksete nüüdisväärtuses, rakendades rendi sisemist intressimäära või alternatiivset laenuintressimäära. Ettevõtte rakendab praktilist erandit lepingutele, mis ei ole pikemad kui 12 kuud või mille vara on väheväärtuslik, kajastades need tegevuskulude all. Varade amortiseerimisel lähtub Ettevõtte sama tüüpi varadele rakenduvatest amortiseerimisepõhimõtetest. Rendimaksete diskonteerimisel rakendatakse alternatiivset laenuintressimäära vahemikus 2,62%-5% sõltuvalt renditavast varagrupist.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2019 3 kuud							
Käive	0	6 992	2 399	119	990	-128	10 372
sh kinnisvara müük	0	4 465	2 375	58	0		6 898
sh renditulu	0	2 502	17	20	0		2 539
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	990		990
sh haldusteenused	0	10	0	36	0		46
sh muud tulud	0	15	7	5	0		27
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-1	-6	7	-2	-3		-3
Segmendi ärikasum / -kahjum	-491	2 382	854	-55	-48	2	2 644
Finantstulud ja –kulud (neto)	-1 253	-1 293	-116	-55	-34	-5	-2 756
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-1 744	1 089	738	-110	-82	-3	-112
Tulumaks	0	0	0	-1	0		-1
Mittekontrolliv osalus	0	-70	0	0	0		-70
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-1 744	1 159	738	-111	-82		-43

31.03.2019

Varad	59 195	258 098	32 528	27 307	6 924	-136 666	247 386
Kohustused	117 661	87 930	22 639	19 631	4 025	-105 125	146 761
Põhivara soetamine	1	2	2	1	26		32
Põhivara kulum	-2	-15	-13	-8	-56		-94

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2018 3 kuud							
Käive	0	5 594	58	249	1 033	-136	6 798
sh kinnisvara müük	0	5 128	0	188	0		5 316
sh renditulu	0	1	18	25	0		44
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 033		1 033
sh haldusteenused	0	465	8	35	0		508
sh muud tulud	0	0	32	1	0		33
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	134	3	2	23	-15	147
Segmendi ärikasum / -kahjum	-407	1 336	-114	-95	-33		687
Finantstulud ja –kulud (neto)	-1 190	517	95	-55	-35		-668
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-1 597	1 853	-209	-150	-68		-171
Tulumaks	0	0	0	53	0		53
Mittekontrolliv osalus	0	-22	0	0	0		-22
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-1 597	1 875	-209	-97	-68		-96

31.03.2018

Varad	56 786	188 387	36 394	21 998	7 027	-126 630	183 962
Kohustused	111 772	42 835	23 739	13 956	4 187	-95 091	101 398
Põhivara soetamine	0	4	40	0	13		57
Põhivara müük	0	-2	0	-366	0		-368
Põhivara kulum	-1	-13	0	-5	-37		-56

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2018 12 kuud							
Käive	705	15 464	5 771	2 828	4 457	-1 234	27 991
sh kinnisvara müük	0	13 284	5 616	2 553	0		21 453
sh renditulu	0	1 271	69	118	0		1 458
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	4 457		4 457
sh haldusteenused	0	644	10	141	0		795
sh muud tulud	705	265	76	16	0		1 062
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	20 599	-1 934	0	6		18 670
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 592	23 294	-300	-136	217		21 483
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 741	2 086	-383	-265	-140	-3 026	-3 469
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-3 333	25 380	-683	-401	77	-3 026	18 014
Tulumaks	0	0	-3	48	-3		42
Mittekontrolliv osalus	0	1 229	0	0	0		1 229
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-3 333	24 151	-686	-353	74		16 827

31.12.2018

Varad	60 057	255 324	32 409	27 156	7 034	-136 868	245 112
Kohustused	116 780	86 244	23 258	19 369	4 052	-105 329	144 374
Põhivara soetamine	0	56	40	2	132		230
Põhivara müük	0	0	0	-358	0		-358
Põhivara kulum	-5	-39	-7	-11	-152		-214

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 1. jaanuaril 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2019	6,65%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 1. jaanuaril 2018	1 395
Aruandeperioodi kahjum	-22
Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2018	1 373
Aruandeperioodi kasum	-1 251
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2018	2 624
Aruandeperioodi kahjum	-70
Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2019	2 554

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Kinnisvara müügiks	15 140	5 782	16 604
Lõpetamata kinnisvara	44 718	33 554	42 665
Ostetud kaubad müügiks	55	50	58
Ettemaksed varude eest	49	102	4
Kokku	59 962	39 488	59 331

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses. Vilniuses asuv Šaltinių Namai arendusprojekti teise etapi eeldatav valmimistähtaeg on 2019. aasta keskel ja Tallinnas Sammu tänaval asvuad korterelamute peaksid valmima 2019. aasta sügisel.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

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

tuhandetes eurodes	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Soetusmaksumus	10 859	10 189	10 154
Akumuleeritud kulum	-3 116	-3 064	-3 026
Bilansiline jääkväärtus	7 743	7 125	7 128

31. märtsil 2019 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

Võrdlusperioodil 31. detsember 2018 ei sisaldanud materiaalne põhivara kasutusõigusega varasid. 1. jaanuaril 2019 kajastas Grupp rendilepingutes tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kasutus- õigusega vara	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2018	9 267	880	344	0	9	10 500
Lisandumine:						
Soetamine	0	13	44	0	0	57
Müügid ja maha kandmised:						
Müüdud	-358	0	0	0	0	-358
Maha kantud	0	0	-10	0	0	-10
Soetusmaksumus 31.03.2018	8 909	893	378	0	9	10 189
Lisandumine:						
Soetamine	94	25	30	0	-9	140
Ümberklassifitseerimine	-45	0	-123	0	0	-168
Õiglase väärtuse muutus	-2	0	0	0	0	-2
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-5	0	0	-5
Soetusmaksumus 31.12.2018	8 956	918	280	0	0	10 154
Esmane IFRS 16 rakendamine (lisa 1)	0	0	0	674	0	674
Korrigeeritud soetusmaksumus 01.01.2019	8 956	918	280	674	0	10 828
Lisandumine:						
Soetamine	0	3	5	0	23	31
Soetusmaksumus 31.03.2019	8 956	921	285	674	23	10 859

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kasutus- õigusega vara	Ette- maksed	Kokku
Akumuleeritud kulum 01.01.2018	1 934	843	288	0	0	3 065
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	38	5	6	0	0	49
Müüdud ja maha kantud:						
Müüdud	-40	0	0	0	0	-40
Maha kantud	0	0	-10	0	0	-10
Akumuleeritud kulum 31.03.2018	1 932	848	284	0	0	3 064
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	109	16	24	0	0	149
Ümberklassifitseerimine	-44	0	-123	0	0	-167
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	0	-15
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-5	0	0	-5
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	1 982	864	180	0	0	3 026
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	37	5	9	39	0	90
Akumuleeritud kulum 31.03.2019	2 019	869	189	39	0	3 116

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud	Renditulu teenivad	Kokku
	kinnisvarainvesteeringud	kinnisvarainvesteeringud	
Soetusmaksumus 01.01.2018	114 140	0	114 140
Lisandumine:			
Investeeringud	9 290	0	9 290
Kapitaliseeritud intressikulu	886	0	886
Soetusmaksumus 31.03.2018	124 316	0	124 316
Lisandumine:			
Investeeringud	40 910	0	40 910
Kapitaliseeritud intressikulu	3 184	0	3 184
Õiglase väärtuse muutus:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 13)	17 995	0	17 995
Müügid:			
Müüdid	-582		-582
Renditegevuse alustamine	-129 200	129 200	0
Ümber klassifitseeritud varudeks	-17 678	0	-17 678
Soetusmaksumus 31.12.2018	38 945	129 200	168 145
Lisandumine:			
Investeeringud	293	3 234	3 527
Soetusmaksumus 31.03.2019	39 238	132 434	171 672

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2018 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Investeeringud kinnisvarasse sisaldavad peamiselt AS Tallinna Moekombinaadi ehituskulusid – aruandeperioodil ligi 3,2 miljonit eurot.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	9 486	4 084	5 397
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 306	5 943	4 331
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	600	640	600
Kapitalirendid	148	0	0
Kokku	14 540	10 667	10 328

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	79 333	31 600	77 970
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 819	4 318	5 802
Mittekonverteeritavad võlakirjad	27 789	28 287	27 763
Laenu mittekontrollivalt osaluselt	483	446	474
Kapitalirendid	513	0	0
Kokku	113 937	64 651	112 009

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Luminor Bank AS (Eesti)	438	784	445
LHV Bank AS (Eesti)	7 074	0	3 855
AS Swedbank (Läti)	3 276	0	4 494
AS DNB Bankas (Leedu)	6 081	6 008	4 347
Lintgen Adjacent Investments (Agent) koos tasumata intressidega	71 947	28 892	70 222
Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega	312	288	306
Anndare Limited koos tasumata intressidega	171	158	168
Konverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	10 125	10 261	10 133
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	600	1 240	600
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	27 789	27 687	27 763
Kapitalirendid (lisa 1)	661	0	0
Swedbank (Eesti), krediitkaardid	3	0	4
Kokku	128 477	75 318	122 337

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 2,8 miljonit eurot (2018 3 kuud: 859 tuhat eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 10,3 miljonit eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetusemääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

8. märtsil 2019 pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2021.

Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimusi ei ole muudetud.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad väljalaskehinnaga 10 000 eurot. Aruande kuupäeval on ettevõttel 60 lunastamata mittekonverteeritavat tagamata võlakirja 600 000 euro väärtuses.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatuse sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 31. detsember 2018 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020 ja fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Aruande perioodi lõppedes oli 14 võlakirja Ettevõtte enda kontrol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,4 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 31. detsember 2018 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 27,8 miljonit eurot.

31. detsember 2018 seisuga on mittekonverteeritavad, tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad garanteeritud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiate ja osadega. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Tagatud varad bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatise selgitus	31.03.2018	31.12.2018
Arvelduskontod			
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	35	37
Lintgen Adjacent Investments	AS Swedbank	245	919
Varud			
Luminor Pank	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	1 161	3 176
Luminor Pank	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	5 663	2 807
LHV Pank AS	Kalaranna 5, 7, 8, 22, Tallinn	15 825	15 681
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riia	24 578	25 956
AB DNB Bankas (Leedu)	Aguonu 8 & 10, Vilnius	14 025	12 916
Materiaalne põhivara			
Nordea Bank Finland Estonian branch	Sõjakooli 11, Tallinn	730	730
Kinnisvarainvesteeringud			
Lintgen Adjacent Investments	AS Tallinna Moekombinaat	132 434	129 200

Share pledges to Nordic Trustee & Agency AB (NTA) related to secured callable fixed rate bonds:

NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	10
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
NTA	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20
NTA	AS Tallinna Moekombinaat	11 795	11 795
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	0
NTA	Dunte Arendus OÜ	3	0
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	9 960
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	4 000	4 000
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500
NTA	Pro Kapital Vilnius Real estate UAB	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823
NTA	Pro Kapital Bonum UAB	800	800

Lisa 9. Käive

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega			
Kinnisvara müügitulu	6 897	5 255	21 453
Hotellide opereerimise tulu	864	898	3 935
Haldusteenused ja muud teenused	72	601	1 145
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	7 833	6 754	26 533
 Renditulu	 2 539	 44	 1 458
Kokku	10 372	6 798	27 991

Renditulud on kasvanud 2,5 miljoni võrra seoses T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega, mis avati 2018. aasta novembrikuus.

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel			
Kinnisvara müügitulu	6 897	5 255	21 453
Hotellide opereerimise tulu	864	898	3 935
Muud teenused	26	94	351
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	7 787	6 247	26 533
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul			
Renditulu	2 539	44	1 458
Haldusteenused	46	507	794
Kokku	10 372	6 798	27 991

Ettemaksed klienditelt on vähenud 200 tuhande euro võrreldes 2018. aasta lõpu seisuga. Ettemaksed klientidel väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdud kinnisvara antakse kliendile üle, olles samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest.

Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Müüdud kinnisvara	4 238	3 734	14 021
Renditeenused	1 235	34	782
Hotelliteenused	732	736	2 889
Haldusteenused	24	455	664
Muud teenused	1	35	59
Kokku	6 230	4 994	18 415

Lisa 11. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Müüdud kinnisvara	2 660	1 521	7 432
Renditeenused	1 304	10	676
Hotelliteenused	132	162	1 046
Haldusteenused	22	113	130
Muud teenused	24	-2	292
Kokku	4 142	1 804	9 576

Lisa 12. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Personalikulud	695	660	2 814
Maa- ja kinnisvara maksud	88	97	450
Materiaalse põhivara kulum	33	16	63
Immateriaalse põhivara kulum	0	1	0
Muu	296	311	2 100
Kokku	1 353	1 085	5 427

Lisa 13. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Viivised ja trahvid	7	150	348
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4	4
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	0	418
Kasum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	13
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	17 995
Muud	20	22	62
Kokku	27	176	18 839

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Viivised ja trahvid	3	2	92
Muu	27	27	77
Kokku	30	29	169

Lisa 14. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Intressitulu	1	1	4
Kokku	1	1	4

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3 kuud	2018 12 kuud
Intressikulu	2 676	859	3 260
Muud finantskulud	81	0	213
Kokku	2 757	859	3 473

AS Tallinna Moekombinaat lõpetas laenuintresside kapitaliseerimise 31. detsember 2018. aastal tulenevalt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse valmimisest. Laenuintresside kajastamise mõju finantskuludes on esimeses kvartalis 1,8 miljonit eurot.

Lisa 15. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum/ kahjum aktsia kohta leitakse, jagades ettevõtte aktsionäridele kuuluva perioodi puhaskasumi/ -kahjumi perioodi aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2019-31.03.2019	(56 687 954x90/90)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2018-31.03.2018	(56 687 954x90/90)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2018-31.12.2018	(56 687 954x365/365)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

01.01.2019-31.03.2019	-43 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0.00 eurot
01.01.2018-31.03.2018	-96 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0.00 eurot
01.01.2018-31.12.2018	16 827 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0.30 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2019. ja 2018. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on tehingud konsolideeritud grupi üksuste, aktsionäride, nõukogu ja juhatuse liikmete ning nende pereliikmete ja ettevõtete vahel, milles neil on oluline osalus või valitsev mõju.

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2019 3 kuud	2018 3	2018 12
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Kaupade/ teenuste müük	11	9	62
Kaupade/ teenuste soetamine	0	2	8
Soetatud kinnisvara	0	0	1 978
Tasutud kinnisvara eest	0	0	1 776
Dividendide väljamaksed	0	0	851
Vähemusosanikud			
Arvestatud intressikulud	9	9	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	177	177	718
Vahetusvõlakirjade lunastamine	0	0	9
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	0	640
Tasutud intresse	362	424	718
Juhatuse ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	289	194	974
Kaupade/ teenuste soetamine	6	2	18

Nõuded seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Lühiajalised nõuded			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	2	2
Kokku	0	2	2

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Pikaajalised kohustused			
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	0	0	203
Vähemusosaniikele	483	455	474
Total	483	455	677

Osalused Ettevõttes %	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,10%	0,10%	0,10%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%	0,50%

Laekumata ja tasumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse rahas. Ei ole antud ega saadud garantiisid.

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2019. aasta kolme kuu ja esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

Vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid. AS Pro Kapital Grupp on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees	29. aprill 2019
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	29. aprill 2019
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	29. aprill 2019