

AS Pro Kapital Grupp

2014 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2014 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Ettevõtte juhi ülevaade	7
AS Pro Kapital Grupp struktuur	8
Arendusprojektide ülevaade	9
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	10
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	12
Aktsiad ja aktsionärid	12
Õigusküsimused	14
Töötajad	14
Riskid	14
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	14
Konsolideeritud finantsaruanne	15
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	15
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	17
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	18
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	19
Lisa 1. Lisainfo	20
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused	20
Lisa 3. Segmentide ülevaade	21
Lisa 4. Osaluste muutus tütarettevõtjates	22
Lisa 5. Materiaalne põhivara	22
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 7. Laenud	25
Lisa 8. Käive	27
Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	27
Lisa 10. Üldhalduskulud	27
Lisa 11. Finantstulud ja –kulud	28
Lisa 12. Kasum/kahjum aktsia kohta	28
Lisa 13. Aktsionäride koosolekud	29
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 15. Kohtuvaidlused	31
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	34

AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, mis tegeleb kaasaegsete suuremahuliste kaubandus- ja elamukinnisvara projektide arendamise, haldamise ja müügiga Eesti, Läti ja Leedu pealinnades. Lisaks omab ja haldab Ettevõtte kolme hotelli asukohtadega Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis Saksamaal.

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on Ettevõtte viinud ellu 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ca 180 000 ruutmeetrit.

Pro Kapitali äristrateegiaks on arendada Baltimaade pealinnades kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara. Ettevõtte loob lisandväärtust läbi kogu arendusprotsessi elutsükli, võttes aluseks pikaajalise lähenemise. Pro Kapital järgib projektide finantseerimisel konservatiivsuse põhimõtet - omakapitali suur osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab Ettevõttel planeerida võimalikult kasumlikku müüki ja vähendada seeläbi kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

Tegevusaruanne

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01.- 31.12.2014 ning aruandeperioodi järgselt

- 2014. aasta 12 kuu kontserni kogukäive oli 10,3 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 16% võrra.
- Ärikasum suurenes 12 kuu jooksul 27,6 mln euro võrra (1 626%) ning moodustas 25,9 mln eurot (2013 12 kuud: 1,7 mln eurot ärikahjumit). Ärikasum neljandas kvartalis oli 27,6 mln eurot (2013 4. kv: 0,8 mln eurot ärikahjumit). Ärikasumit mõjutas oluliselt kontserni varade ümberklassifitseerimine ja õiglasesse väärtusesse ümberhindamine (rohkem infot leiab Lisas 6).
- Puhaskasum kasvas 12 kuu jooksul 24,9 mln euro võrra (968%) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, moodustades kasumi 22,4 mln eurot (2013 12 kuud: 2,6 mln eurot kahjumit). 2014 neljanda kvartali puhaskasum oli 25,3 mln eurot (2013 4. kv: 0,7 mln eurot kahjumit).
- 12 kuu rahavood põhitegevusest moodustasid miinus 0,1 mln eurot (2013. 12 kuud: -0,3 mln eurot). Rahavood põhitegevusest neljandas kvartalis olid -0,7 mln eurot (2013 4. kv: 0,4 mln eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,59 eurot (31.12.2013: 1,20 eurot).
- 1. jaanuaril 2014 viidi lõpule kontserni Läti tütarettevõtte SIA Pasaules Tirdzniecības centrs "Rīga" (WTC Riga) osade müük vastavalt 12.12.2013 sõlmitud lepingule. SIA Pasaules Tirdzniecības centrs "Rīga" tegutses riigile kuuluva büroohoone, asukohaga Elizabetes 2, Riia, haldamise ja majandamise operaatorina. Müügi tingis kontserni strateegia keskenduda oma kinnisvaraprojektide arendamisele.
- 30. jaanuaril 2014 sõlmisid kontserni kuuluvad tütarettevõtted AS Pro Kapital Eesti ja AS Täismaja (endise ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) ühinemislepingu, mille kohaselt AS Pro Kapital Eesti ühendab endaga AS-i Täismaja. Ühendamise eesmärgiks on lihtsustada kontserni struktuuri.
- 30. jaanuaril 2014 sõlmis kontserni tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu asutamiseks eesmärgiga arendada Tondi elamukompleksi teise etapi esimest osa Tallinnas ning luua õiguslik platvorm kaasinvestori võimaliku osalemise jaoks projektis. 13. märtsil 2014 müüdi OÜ Marsi Elu 35% vähemusosalus finantsinvestorile Combrimat Limited. Enne osaluse üleandmist täitis investor lepingus ettenähtud kohustused ja andis OÜ-le Marsi Elu tagamata omanikulaenu summas 1 000 000 EUR, tagasimakse tähtajaga 5 aastat ja intressiga 5% aastas.
- 5. veebruaril 2014 alustas UAB Merko Statyba uue elamu ehitustöid Viinuses Saltiniu Namai elamukompleksis.
- 26. veebruaril 2014 sõlmisid kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu kortermaja ehitamiseks Tondi Elukvartalis Tallinnas, kusjuures esimese ehitusetapi hind on ligikaudu 3 miljonit eurot. Projekti finantseerimisleping kuni 5 miljoni euro ulatuses sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eestiga 27. märtsil 2014.
- Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. See võimaldab investoritel üle kogu Euroopa kaubelda AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatega kasutades Xetra kauplemissüsteemi, mis on maailma üks kiiremaid ja tõhusamaid kauplemissüsteeme.
- 14. märtsil 2014 kiitis kontserni aktsionäride erakorraline koosolek heaks AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat 18 300 000 uue aktsia, mille märgib ettevõtte Summer Solstice Limited, emiteerimise tingimused. Kui kõik uued aktsiad emiteeritakse, on uute aktsiate emiteerimisest saadav summa 27 999 000 eurot, aktsiate märkija omandab tütarettevõtte aktsiakapitalis ligikaudu 47,63%-lise osaluse ning AS-ile Pro Kapital Eesti jääb aktsiakapitalis 50,27%-line osalus. Uute aktsiate märkimise eeltingimuseks on AS-le Tallinna Moekombinaat tagamata aktsionäri-laenu andmine summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta. Investor ei ole võtnud siduvat kohustust investeeringu tegemise kohta. Investori kaasamise eesmärk on Tallinnas Peterburi tee 2 asuva kinnistu arendamise üheks Tallinna juhtivaks kaubanduskeskuseks.
- 14.03.2014 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus pakkuda märkimiseks tagamata ja mitte- konverteeritavaid võlakirju nimiväärtusega 10 000 eurot. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on 5 aastat ja võlakirjad kannavad intressi 5% aastas. Märkimisperioodil märgiti kokku 30 võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot kogusummas 300 000 eurot.

- 24. märtsil sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti asutamislepingu uue tütarettevõtte OÜ Vene 19 asutamiseks. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on üle anda tütarettevõttele Tallinnas Vene tänaval asuv äripind selle edasiseks majandamiseks ning arendamiseks. 25. aprillil 2014 sõlmis kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti müügilepingu oma tütarettevõtte OÜ Vene 19 osaluse täielikuks müügiks OÜ-le Silver Grupp.
- 24. aprillil 2014 kiitis kontserni tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat aktsionäride koosolek heaks 18 300 000 uue aktsia emissiooni. Aktsionäride otsus vastab 14. märtsil 2014.a. AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride poolt antud heakskiidu tingimustele.
- Kontsern on esitanud taotluse oma Läti tütarettevõtte SIA Prokurs tegevuse lõpetamiseks põhjusel, et äriühing on võõrandanud jooksva majandustegevuse käigus kõik talle kuulunud korteriomandid ning äriühingul puudub muu aktiivne majandustegevus. Samadel põhjustel likvideeriti teine Läti tütarettevõtte, SIA PK Latvia, selle aasta teises kvartalis.
- 30. aprillil 2014 sõlmisid kontserni kuuluv ettevõtte AS Tallinna Moekombinaat ning AS Nordecon lepingu Tallinnasse Peterburi tee 2 asuvale kinnistule rajatava kaubandus- ning meelelahutuskeskuse ehitussüvendi kaevetööde teostamiseks, mis jõustub kui AS Tallinna Moekombinaat teavitab AS-i Nordecon ehitusplatsi üleandmisest. Peale 27. mail 2014 ehitusplatsi üleandmist ja lepingu jõustumist alustati kaevetöödega. Täna on kaevetööd lõpetatud.
- 21. mail 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte PK Invest UAB uue ettevõtte Pro Kapital Bonum UAB asutamislepingu. PK Invest UAB uue tütarettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja majandustegevuseks Vilniuses asuva Saltiniu Namai elamukvartalisse kavandatud uue korterelamu arendamine. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on alustada Vilniuses asuva Saltiniu Namai elamukvartalisse kavandatud uue korterelamu arendustegevusega ning luua juriidiline platvorm võimaliku kaasinvestori kaasamiseks projekti.
- 27. mail 2014 lõppes AS Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise esimene emissioon. Märkimisperioodi jooksul kaasas tütarettevõtja 808 800 eurot, millest 612 000 eurot moodustas makse tütarettevõtja B-aktsiate eest ja 196 800 eurot moodustas märkija Fiduciaria Emiliana S.r.l. poolt tütarettevõtjale antud laen.
- 13. juunil 2014 teavitas AS Pro Kapital Grupp, et kontserni finantsjuht Ruta Juzulenaite lahkub ametist augusti lõpus isiklikel põhjustel ja omal soovil ega jätkata tööd kontsernis. Kontserni uueks finantsjuhiks määrati alates 01.09.2014 seni kontserni finantskontrolleri ülesandeid täitnud Angelika Annus, kes on töötanud kontsernis erinevatel ametikohtadel alates 1998. aastast.
- 20. juunil 2014 toimus AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korraline üldkoosolek kinnitades kontserni 2013.a. majandusaasta aruande ning valides AS-i Deloitte Audit Eesti kontserni audiitoriks 2014 majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.
- 8. juulil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise teise emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.
- 1. augustil 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte Pro Kapital Bonum ehituslepingu Merko Statyba UAB'ga Vilniuses asuva korterelamu ehitus- ja projekteerimistööde teostamiseks lõppmaksumusega 2,9 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Uue hoone ehitustöödega alustatakse pärast seda kui Pro Kapital Bonum UAB esitab ehitustöödega alustamise teate.
- 4. augustil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise kolmanda emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.
- 5. augustil 2014 pikendas Ettevõtte 840 184 vahetusvõlakirja PKG3 lunastustähtaega 2 aasta võrra.
- 4. septembril 2014 otsustas AS Pro Kapital Grupp juhatus pakkuda märkimiseks tagamata ja mitte konverteeritavaid võlakirju nimiväärtuse ja väljalaskehinnaga 10 000 eurot. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on 5 aastat ja võlakirjad kannavad intressi 5% aastas. Märkimisperioodil märgiti 30 võlakirja kogusummas 300 000 eurot.

- 16. augustil 2014 pikendas Ettevõtte 517 029 vahetusvõlakirja PKG4 lunastustähtaega 2 aasta võrra.
- 26. septembril 2014 otsustas Leedu Apellatsioonide kohus tühistada esimese astme kohtu otsuse ja tegi uue otsuse – jättis rahuldamata UAB "Gatvių statyba" nõude ja rahuldab PK Invest UAB vastunõude. Lisainformatsioon on lisas 15 Kohtuvaidlused.
- 14. oktoobril lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise neljanda ning viimase emissiooni märkimine. Märkimisperioodi jooksul kaasas ettevõtte 457 724 eurot, millest 346 349 eurot moodustas makse ettevõtte B-aktsiate eest ja 111 375 eurot moodustas märkija poolt ettevõttele antud laen. Pärast viimase emissiooni lõppu on kontserni osaluse suuruseks AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitalis 93,1%.
- 18. novembril esitas AS Pro Kapital Grupp pakkumise osalemaks „Kopli liinide“ kombineeritud pakkumise esimeses etapis. Tallinna linn müüb „Kopli liinid“ kinnistuid kombineeritud kaheetapilise pakkumise korras. Esimeses etapis esitas AS Pro Kapital Grupp pakkumise vastavalt määratud müügitingimustele, s.h. sisaldas pakkumine kirjalikku nõusolekut müüdava vara ostmiseks vähemalt alghinnaga kokku 1 500 000 eurot, Kopli liinide ala infrastruktuuri oma vahendite arvelt väljaehitamiseks ning võõrandatava ala turvalisuse tagamiseks. Vastavalt „Kopli liinid“ müügitingimustele võib AS Pro Kapital Grupp igal ajal enne lõpliku pakkumise esitamist pakkumisest loobuda.
- 27. novembril pikendas AS Pro Kapital Grupp 422 067 vahetusvõlakirja PKG5 lunastustähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastustähtajaks on 29.11.2016.
- 19. detsembril teavitas AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Tondi Elukvartalisse rajatava teise eluhoone ehitustöödega alustamist vastavalt poolte vahel 25.02.2014 sõlmitud ehituslepingule. Teises ehitusetapis valmib 31 korteriga eluhoone, mille valmimistähtaeg on 2015. a. novembris ning tööde lepinguline maksumus on ligikaudu kaks miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- Eelmüügid Vilniuse Saltiniu Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on olnud edukad. Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K7 hoones sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist ja äripinnast 16-le ning K4-1 hoones broneerimislepinguid 44 korterist 10-le. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on esimeses majas sõlmitud eelmüügilepinguid 31 korterist 19-le ning teises majas 9-le korterile 31-st.

Peamised finantsnäitajad

	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Käive (tuhat eurot)	10 335	12 287	2 174	3 040
Ärikasum (tuhat eurot)	2 579	3 088	240	683
Brutokasum, %	24,95%	25,13%	11,04%	22,47%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	25 859	-1 695	27 579	-786
Ärikasum/ -kahjum, %	250,21%	-13,80%	1268,58%	-25,86%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	22 369	-2 578	25 275	-746
Puhaskasum/ -kahjum, %	216,44%	-20,98%	1162,60%	-24,54%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,41	-0,05	0,47	-0,01
	31.12.2014	31.12.2013		
Varad kokku (tuhat eurot)	125 031	98 294		
Kohustused kokku (tuhat eurot)	39 243	33 599		
Omakapital kokku (tuhat eurot)	85 788	64 695		
Võla/omakapitali suhe *	0,46	0,52		
Varade tootlus, % **	17,9%	-2,6%		
Omakapitali tootlus, % ***	26,1%	-4,0%		
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,59	1,20		

*võla/omakapitali suhe= kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Ettevõtte juhi ülevaade

2014. a neljandas kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp uute hoonete ehitustöödega kahes elamu-arendusprojekti – Saltiniu Namai kvartalis Vilniuses ja Tondi Elukvartalis Tallinnas, kus alustati juba ka teise eluhoone ehitustöödega.

Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist ning äripinnast 16-le. Projekti edasiseks arendamiseks asutati uus tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB, kes sõlmis 1. augustil Merko Statyba UAB-ga projekteerimis- ja ehituslepingu uue kortermaja ehitamiseks. Uues hoones on sõlmitud hetkel 10 broneerimislepingut 44-st korterist, ehitustöödega ei ole veel alustatud. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on esimeses hoones sõlmitud eelmüügilepingud 31 korterist 19-le ning teises hoones 31 korterist 9-le korterile.

Aruandeperioodil kuulutas Tallinna linn välja Peterburi tee 2 asuva kaubanduskeskuse kõrvalkrundile kavandatava Rail Baltica ühisterminali ideekonkursi võidutöö. Pro Kapitali esindaja osales ideekonkursi žüriis ning võidutöö tõstab oluliselt kogu piirkonna atraktiivsust. Ettevõtte jätkab tihedat koostööd Tallinna linna ning võidutöö arhitektidega suurendamaks sünergiat kavandatavate uute infrastruktuuriobjektide ning kaubanduskeskuse vahel. Jätkus ka kaubanduspindadele üürilepingute sõlmimine.

Pro Kapital otsustas esitada pakkumise osalemaks „Kopli liinide“ kombineeritud pakkumise esimeses etapis. Tallinna linn müüb Põhja Tallinnas enam kui 16 hektaril paikneva „Kopli Liinide“ vara kahe etapilise pakkumise käigus. Pro Kapitali hinnangul on alal hea turuperspektiiv kuid lõplikus ja siduvas pakkumisvoorus osalemine otsustatakse pärast Tallinna linnaga peetavaid läbirääkimisi.

Ettevõtte jätkas Tallinase tn. elamuehitusprojekti ning Kliversala projekti 1. etapi ettevalmistustöödega Riias ning astus edasi samme Kalasadama elamuarendusprojekti detailplaneeringu kehtestamiseks Tallinnas.

Nõukogu otsustas kinnitada Ettevõtte kinnisvara reklassifitseerimise ja ümberhindamise kava, et muuta läbipaistvamaks Ettevõtte varade kajastamise. 2014. aasta lõpus inventeeris juhtkond kinnisvaraportfellis olevad varud lähtudes nende arendamise lühi- ja pikaajalisest strateegiast. Siiani on enamus varasid kajastatud varudena soetusmaksumus. Varud on soetatud enam kui kümme aastat tagasi ja bilanss ei kajastanud nende õiglast väärtust, mis oluliselt erineb soetusmaksumusest. Strateegiast lähtuvalt otsustati varud, mida lähiaastatel ei plaanita arendada, klassifitseerida ümber kinnisvarainvesteeringuteks kui pikaajalisi varasid. Antud varud hinnati ümber õiglasesse väärtusesse vastavalt Newsec Valuations hindamisaktidele, mis valmisid Novembris 2014.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investorbaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali. Ettevõtte juhtkonna esmaseks prioriteediks on lühiajalise finantseerimise tagamine tugevdamiseks ettevõtte käibekapitali.

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 10,3 miljonit eurot ehk 2013. aasta sama perioodi 12,3 miljoni euro käibega võrreldes 16% võrra väiksem (2014. a 4. kv: 2,2 mln eurot; 2013 4. kv: 3,0 mln eurot). 2014. a kaheteistkümne kuu puhaskasum oli 22,4 mln eurot (2013 12 kuud.: 2,6 mln eurot kahjumit), ehk 968% võrra suurem kui samal eelmise aasta perioodil (2014. a 4. kv: 25,3 mln eurot; 2013 4. kv: -0,7 mln eurot). Puhaskasumit mõjutas oluliselt kontserni varade ümberklassifitseerimine ja õiglasesse väärtusesse ümberhindamine (rohkem infot leiab Lisas 6).

Kogu võlgnevus finantsinstitutsioonidele oli perioodi lõpus 10,6 miljonit eurot. Laenuid vähemusesosanikelt moodustasid 1,3 miljonit eurot.

31. detsembril 2014 oli ettevõttel 11,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 2,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju.

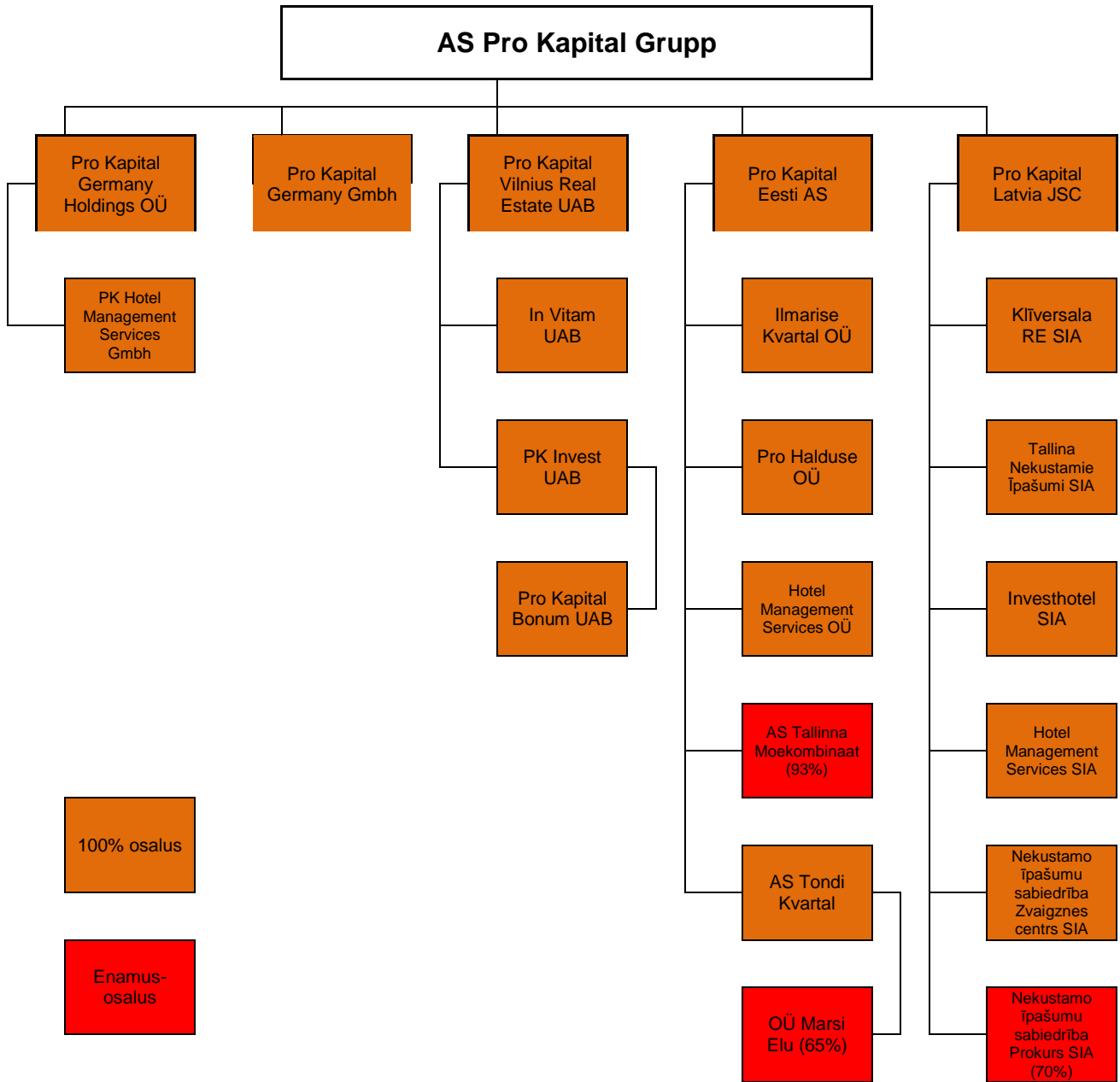
Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 106, kellest 81 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

20. veebruar 2015

AS Pro Kapital Grupp struktuur

31.12.2014 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
Peterburi mnt kaubanduskeskus	Kaubandus-pinnad	Tallinn	93%	Üüritav pind 52 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 115 550 m ² <i>Elamupind 80 963 m²</i> <i>Äripind 34 587 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Marsi 3, 3a, 3b	Elamupind	Tallinn	65%	Puhas müügi- pind 6 594 m ² <i>Elamupind 6 594 m²</i>	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 33 013 m ² <i>Elamupind 27 600 m²</i> <i>Äripind 5 413 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 22 055 m ² <i>Elamupind 21 009 m²</i> <i>Äripind 1 046 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 74 777 m ² <i>Elamupind 63 857 m²</i> <i>Äripind 10 920 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 18 378 m ² <i>Äripind 18 378 m²</i>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügi- pind 21 150 m ² <i>Elamupind 18 583 m²</i> <i>Äripind 2 567 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering

Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud, hoone ehitussüvendi kaevetööd lõpetatud, pakkumusprotsess ehituse peatöövõtja valimiseks käimas.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud. Uue detailplaneeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega käimas seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba väljastatud.
Marsi 3, 3a, 3b	Kahe hoone eelmüük ja ehitustööd käimas.
Kalaranna	Detailplaneeringu kehtestamine käimas.
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuurplaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.
Kliversala	Uus üldplaneering linnavalitsuse poolt heaks kiidetud. Esitatud uus detailplaneering.

Zvaigznes kvartal
Šaltiniq Namai

Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud. Esimene etapp lõpetatud ja müügis, kahele täiendavale hoonele on väljastatud ehitusluba, ühes neis eelmüük ja ehitustööd alanud, teise hoone eelmüük alanud. Teise etapi projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas.

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, hotellid, kinnisvara haldamine ja muu.

Tulu struktuur, tuhat eurot, 01.01.– 31.12.2014

	Eesti 2014 12 kuud	Eesti 2013 12 kuud	Läti 2014 12 kuud	Läti 2013 12 kuud	Leedu 2014 12 kuud	Leedu 2013 12 kuud	Saksa 2014 12 kuud	Saksa 2013 12 kuud	KOKKU 2014 12 kuud	KOKKU 2013 12 kuud
Kinnisvara	492	1 065	0	500	2 228	1 938	0	0	2 720	3 503
Rent	28	71	70	936	107	104	0	0	205	1 111
Hotellid	1 513	1 395	1 440	1 555	0	0	2 927	2 847	5 880	5 797
Haldus	1 337	1 341	30	53	98	87	0	0	1 465	1 481
Muu	35	328	23	56	7	11	0	0	65	395
KOKKU	3 405	4 200	1 563	3 100	2 440	2 140	2 927	2 847	10 335	12 287

Tulu struktuur, tuhat eurot, 01.10.– 31.12.2014

	Eesti 2014 4. kv	Eesti 2013 4. kv	Läti 2014 4. kv	Läti 2013 4. kv	Leedu 2014 4. kv	Leedu 2013 4. kv	Saksa 2014 4. kv	Saksa 2013 4. kv	KOKKU 2014 4. kv	KOKKU 2013 4. kv
Kinnisvara	146	220	0	0	185	662	0	0	331	882
Rent	6	23	19	188	22	29	0	0	47	240
Hotellid	309	281	241	320	0	0	813	790	1 363	1 391
Haldus	387	430	8	20	25	23	0	0	420	473
Muu	5	-4	7	54	1	4	0	0	13	54
KOKKU	853	950	275	582	233	718	813	790	2 174	3 040

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate kontoripindade ning hotelli haldusega.

Eesti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 32,9%, võrreldes 34,2%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil, madalama tulemuse põhjustas eelkõige vähenenud kinnisvara müük.

2014. aasta kaheistkümneme kuu jooksul müüs Ettevõtte kokku 4 korterit, 2 äripinda, 6 parkimiskohta ja 1 panipaiga (2013 12 kuud: 11 korterit, 4 äripinda, 19 parkimiskohta ja 2 panipaika). Neljandas kvartalis müüdi 1 korter, 1 parkimiskoht ja 1 panipaik (2013 4. kv: 3 korterit, 1 äripind, 9 parkimiskohta, 1 panipaik). Käesoleva aruande avaldamise ajaks on Marsi 3 korteritest sõlmitud eelmüügilepingud 31 korterist 19-le, lisaks on sõlmitud 9 eelmüügilepingut ehitatavasse Marsi 3a majja. Korterite müügist saadav tulu kajastatakse raamatupidamislikult korteri omandi ülemineku hetkest, eelmüügist laekuvad summad kajastatakse ostjate ettemaksetena. Perioodi lõpul oli Ettevõttel Tallinnas müügis 6 korterit ja äripinda ning mitmed parkimiskohad.

PK Ilmarine Hotel täituvus 12 kuu jooksul suurenes 73,6%ni (2013 12 kuud: 66,2%). Tallinna hotell kasumimarginaal oli suurem kui 2013. aasta samal perioodil.

Lätis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis ning rahavoogu tootva hotelli haldusega.

Läti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 15,1% võrreldes 25,2%ga aasta varem.

Lätis on kõik elamispiinad müüdnud. Kontoriruumide rendiga tegelev tütaretevõtja müüdi 1. jaanuaril 2014 ning hetkel Ettevõtte kontoriruumide rendiga Lätis ei tegele.

PK Riga Hotel täituvus kaheteistkümne kuu jooksul on võrdlusperioodi suhtes kahanenud ning moodustas 70,9% (2013 12 kuud: 77,5%). Tänu turumuutustele õigeaegsele reageerimisele on Riia hotelli kasumimarginaal kasvanud käibe langusest hoolimata.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 23,6% võrreldes 17,4%-ga aasta varem. Taolise muutuse põhjuseks on oluliselt paranenud kinnisvaramüük. Saltiniu Namai uute hoonete korterite eelmüük on läinud väga edukalt ning käesoleva aruande avaldamise ajaks on Saltiniu Namai projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist 16-le K7 hoones ja 44 korterist 10-le K4-1 hoones.

2014. aasta kaheteistkümne kuu jooksul müüs ettevõtte Leedus 5 korterit, 1 äripinna, 7 parkimiskohta ja 2 eramu tüüpi korterit (2013 12 kuud: 6 korterit, 2 äripinda, 7 parkimiskohta ja 1 eramu tüüpi korteri). Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 11 korterit, 6 eramu tüüpi korterit, 15 äripinda, 15 panipaika ning 89 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 28,3% võrreldes 23,2%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 12 kuu jooksul suurenes võrdlusperioodi suhtes, moodustades 53,1% (2013 12 kuud: 49,7%).

Muud tulemusnäitajad 01.01.-31.12.2014

	Eesti 2014 12 kuud	Eesti 2013 12 kuud	Läti 2014 12 kuud	Läti 2013 12 kuud	Leedu 2014 12 kuud	Leedu 2013 12 kuud	Saksa 2014 12 kuud	Saksa 2013 12 kuud	KOKKU 2014 12 kuud	KOKKU 2013 12 kuud
Müüdnud m ²	385	1 225	0	318	968	848	0	0	1 353	2 391
Keskmine hind, m ² /EUR	1 098	1 226	0	2 019	2 302	2 285	0	0	2 036	1 684
Hallatavaid m ²	54 793	52 241	0	15 002	11 925	11 234	0	0	66 718	78 477
Hotellide täituvus %	73,6%	66,2%	70,9%	77,5%	0,0%	0,0%	53,1%	49,7%	65,0%	63,1%

Muud tulemusnäitajad 01.10.-31.12.2014

	Eesti 2014 4. kv	Eesti 2013 4. kv	Läti 2014 4. kv	Läti 2013 4. kv	Leedu 2014 4. kv	Leedu 2013 4. kv	Saksa 2014 4. kv	Saksa 2013 4. kv	KOKKU 2014 4. kv	KOKKU 2013 4. kv
Müüdnud m ²	153	467	0	0	75	290	0	0	228	757
Keskmine hind, m ² /EUR	952	1 276	0	0	2 480	2 283	0	0	1 454	1 534
Hallatavaid m ²	54 793	52 241	0	15 002	11 925	11 234	0	0	66 718	78 477
Hotellide täituvus %	71,0%	58,4%	56,6%	79,0%	0,0%	0,0%	59,1%	46,1%	62,4%	63,6%

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

2014. 12 kuu jooksul laenas Pro Kapital 1,3 mln eurot Eesti tütarettevõtjate Marsi Elu OÜ ja AS Tallinna Moekombinaat vähemusomanikelt, 0,7 Nordea Pangalt ning 0,7 mln eurot Leedu Swedbankilt. Ettevõtte tagastas 2,8 mln euro väärtuses pangalaene.

31. detsembri seisuga oli pangalaenude kogumaht 10,6 mln EUR.

31. detsembri seisuga oli Ettevõtte väljastanud 11,2 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 5,2 mln EUR, pikaajaline osa 6,0 mln EUR) ning 2,2 mln EUR väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise tähtajaga). 12 kuu jooksul emiteeris Ettevõtte 0,6 mln euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju, tähtajaga 5 aastat ja 5% aastaintressimääraga.

Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtaja 1 kuni 3 aastat. Tagasimaksegraafik on fikseeritud tähtaegadega ja ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahudest.

Aktsiad ja aktsionärid

31.12.2014 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

31.12.2014 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 63 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtte, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

31.12.2014 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

		Aktsiaid	Osalus (%)
Aktsionärid			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	15 061 669	27,84%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 171 606	13,25%
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,64%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37%
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 168 269	7,70%
6	Anndare Ltd.	3 736 765	6,91%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31.12.2014 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiaid	Osalus (%)	Konverteeri- tavaid võlakirju
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	87 500	0,16%	0
Allan Remmelkoo	Tegevjuht	0	0,00	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00	22 224
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0

Ernesto Achille Preatoni Nõukogu liige 19 522 402* 36,08% 0

* Juhtkond arvestab hr. Preatoni osalust lähtudes eeldusest, et hr. Preatoni omab potentsiaalset kontrolli järgmiste isikute/ettevõtete hääletamisõiguste üle: (a) OÜ Svalbork Invest, Eestis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 6,840,368 Ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 12.64% kogu Ettevõtte aktsiatest (b) Sueno Latino A.G., Liechtensteinis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 4,528,531 Ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 8.37% kogu Ettevõtte aktsiatest; (c) 2,507,508 Ettevõtte aktsiat, mis moodustab 4.63% Ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol pr. Evelyn Tihemetsa huvides; (d) 2,696,445 Ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 4.98% kogu Ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol hr. David Trausti Oddssoni huvides; (e) 1,904,703 Ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 3.52% kogu Ettevõtte aktsiatest, on Katmandu Stiftung omanduses, mis on Liechtensteinis registreeritud ja hr. Preatoni poolt kontrollitava ettevõtte; ja (f) 1,044,847 Ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 1,93% kogu Ettevõtte aktsiatest, hoitakse hr. Preatoni huvides läbi A.F.I American Financial Investments Ltd, mis on Liechtensteinis registreeritud ettevõtte.

Kahjum aktsia kohta 2014. aasta 12 kuul oli 0,41 (2013 12 kuud: -0,05 eurot aktsia kohta).

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01.01.2014 – 31.12.2014 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,07- 2,73 eurot ning 31.12.2014 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,50 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 724 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 1,81 miljoni euroni.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 01.01. – 31.12.2014 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurti börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 13.03.2014 – 31.12.2014 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,06 - 2,71 eurot ning 31.12.2014 kauplemispäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,50 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,425 eurot. Perioodi jooksul moodustas kauplemismaht Classic Xetra keskkonnas 435 tuhat eurot (68 tuhat aktsiat) ja Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 598 tuhat eurot (71 tuhat aktsiat).

Õigusküsimused

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli AS-I Pro Kapital Grupp ja tema tütaretevõtetal kokku 3 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul jõuti 1 kohtuvaidluses lahenduseni.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva vahearuaude lisast nr. 15.

Töötajad

31. detsembril 2014 oli Ettevõttes tööl 106 inimest (31. detsembril 2013: 108 töötajat). Neist 81 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (31. detsembril 2013: 78).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski. Kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, kuid Pro Kapital on keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. 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.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatuse 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.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatuse esimees	_____	20. veebruar 2015
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuse liige	_____	20. veebruar 2015

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	31.12.2014	31.12.2013
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		1 881	2 759
Lühiajalised nõuded		2 463	2 738
Varud		14 535	45 587
Käibevara kokku		18 879	51 084
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		150	168
Edasilükkunud tulumaksu vara		0	540
Materiaalne põhivara	5	17 619	20 221
Kinnisvarainvesteeringud	6	88 110	26 001
Immateriaalne vara		273	280
Põhivara kokku		106 152	47 210
VARAD KOKKU		125 031	98 294

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	31.12.2014	31.12.2013
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	16 348	11 730
Ostjate ettemaksed		1 548	501
Lühiajalised võlgnevused		4 761	2 133
Maksukohustused		177	189
Lühiajalised eraldised		5	47
Lühiajalised kohustused kokku		22 839	14 600
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	13 430	17 040
Muud pikaajalised kohustused		79	54
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 744	1 758
Pikaajalised eraldised		151	147
Pikaajalised kohustused kokku		16 404	18 999
KOHUSTUSED KOKKU		39 243	33 599
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses		10 821	10 821
Aažio		1 474	1 474
Kohustuslik reservkapital		1 064	1 064
Ümberhindlusreserv		9 389	11 330
Kursivahed		-143	-1 277
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		39 778	42 378
Aruandeperioodi kahjum		21 381	-2 600
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		83 764	63 190
Mittekontrolliv osalus		2 024	1 505
OMAKAPITAL KOKKU		85 788	64 695
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		125 031	98 294

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Põhitegevustulu					
Tulu	3, 8	10 335	12 287	2 174	3 040
Müüdud toodete ja teenuste kulu	9	-7 756	-9 199	-1 934	-2 357
Brutokasum		2 579	3 088	240	683
Turunduskulu		-530	-420	-155	-129
Üldhalduskulu	10	-5 160	-4 606	-1 179	-1 285
Muud tulud	6	31 659	410	31 302	255
Muud kulud		-2 689	-167	-2 629	-310
Äri kasum (-kahjum)		25 859	-1 695	27 579	-786
Finantstulu	11	45	447	2	18
Finantskulu	11	-1 627	-1414	-419	-66
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu		24 277	-2 662	27 162	-834
Tulumaks		-1 908	84	-1 887	88
Puhaskasum (-kahjum)		22 369	-2 578	25 275	-746
Kasum (kahjum) kursivahedest		-1 134*	-64	-1 134*	-28
Enamuse võtte omanikele kuuluv osa		21 381	-2 664	24 151	-772
Mittekontrolliv osalus		-146	22	-10	-2
Kasum aktsia kohta (eurot)	12	0,41	-0,05	0,47	-0,01
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	12	0,40	-0,05	0,45	-0,01

*Seoses Läti ülemineemisega eurole 01.01.2014 on läti tütarettevõtetest tekkinud kursivahed realiseerunud ja 1 134 tuhande euro suurune kursivahe kantud 2014. aasta kasumiaruandesse.

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Rahajäägi muutus põhitegevusest					
Puhaskasum/ -kahjum		22 369	-2 578	25 275	-530
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	5	749	794	222	261
Kinnisvara õiglase väärtuse muutused	6	-31 696	85	-32 256	-253
Kasum põhivara müügist		-7	-4	-4	-4
Kahjum põhivara ümberhindlusest	5	1 946	0	1 946	0
Kasum osaluse muutumisest tütarettevõtjas	4	-19	0	0	0
Finantstulud ja -kulud, neto	11	1 518	1 329	397	34
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest		0	64	0	28
Muud mitterahalised tehingud		-29 924	-914	-30 571	-141
Muutused:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		275	460	770	337
Varudes		31 052	2 604	32 233	695
Kohustustes ja ettemaksetes		3 664	-126	1 314	518
Provisjonides		-38	-1 972	4	-503
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-111	-258	-670	442
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	5	-171	-47	-92	-14
Tulu põhivara müügist		11	10	4	6
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-822	-302	-262	36
Tulu kinnisvarainvesteeringute müügist		0	318	0	318
Tulu tütarettevõtete müügist		146	0	4	0
Saadud intressid		61	17	55	6
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-775	-4	-291	352
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest					
Aktsiakapitali suurendamine		0	184	0	0
Aažio suurendamine		0	1 474	0	0
Laekunud võlakirjade emissioonist		600	1 640	0	1 000
Lunastatud võlakirjasid		-53	0	0	0
Võetud laenud		3 448	2 930	1 608	500
Tagastatud laenud		-2 840	-2 757	-575	-995
Makstud intressid		-1 147	-1 157	-85	-26
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		8	2 314	948	479
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-878	2 052	-13	1 273
Algbilanss		2 759	707	1 894	1 486
Lõppbilanss		1 881	2 759	1 881	2 759

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(tuhat eurot)	Aktsia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümber- hindlusreserv	Kursivahed	Jaotamata kasum /kahjum	Emaettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mittekont- rolliv osalus	Omakapital kokku
1.jaan.12	10 637	0	0	11 330	-1 130	49 624	70 461	1 597	72 058
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	-83	-6 185	-6 265	3	-6 262
31.dets.12	10 637	0	0	11 330	-1 213	43 442	64 196	1 552	65 748
Aktsiakapitali suurendamine 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustuslik reserv	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-69	-69
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	-64	-2 600	-2 664	22	-2 642
31.dets.13	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 277	39 778	63 190	1 505	64 695
Mittekontrolliva osaluse muutus tütarettevõtjates	0	0	0	0	0	0	0	665	665
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-1 941	1 134	21 381	20 574	-146	20 428
30.sept.14	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	61 159	83 764	2 024	85 788

Lisa 1. Lisainfo

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka *põhiemaettevõtja ja või PKG*) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Põhiemaettevõtja suuraksionärid on järgmised.

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 31.12.2014	Osalus 31.12.2013
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luxembourg	27,84%	22,37%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	13,25%	13,50%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,64%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,37%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	7,70%	8,09%
Anndare Ltd.	Iirimaa	6,91%	6,08%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 31.12.2014 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 vahearuanne sisaldab 2014. aasta kaheteistkümne kuu võrdlusperioodi andmeid põhimaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuarande koostamisalused

Koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuarande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

(tuhat eurot)	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Kokku
2014 12 kuud					
Käive	3 405	1 562	2 441	2 927	10 335
Muu põhitegevustulu	21 128	8 581	1 679	271	31 659
Segmendi ärikasum (-kahjum)	18 511	5 492	1 959	-103	25 859
Finantstulu ja -kulu (neto)	-1 417	-94	-69	-2	-1 582
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	17 785	5 291	1 420	-219	24 277
Tulumaks	0	-1 605	-303	0	-1 908
Mittekontrolliv osalus	-154	8	0	0	-146
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	17 939	3 678	1 117	-219	22 515
31.12.2014					
Varad	73 559	30 694	14 812	5 967	125 031
Kohustused	28 134	5 719	4 448	942	39 243
Põhivara soetamine	40	40	2	89	171
Materiaalse põhivara kulum	-143	-214	-25	-361	-743
2013 12 kuud					
Käive	4 200	3 100	2 140	2 847	12 287
Muu põhitegevustulu	172	41	2	195	410
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 454	-229	106	-118	-1 695
Finantstulu ja -kulu (neto)	-721	-119	-125	-2	-967
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-2 175	-348	-19	-120	-2 662
Tulumaks	0	79	5	0	84
Mittekontrolliv osalus	-7	29	0	0	22
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-2 168	-298	-14	-120	-2 600
31.12.2013					
Varad	50 674	25 590	13 805	8 225	98 294
Kohustused	22 904	5 184	4 376	1 135	33 599
Põhivara soetamine	11	25	2	9	47
Materiaalse põhivara kulum	-175	-202	-25	-384	-786

Lisa 4. Osaluste muutus tütaretevõtjates

Tuhat eurot	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Vene 19 OÜ
Netovarade väärtus osaluse muutuse päeval	2 007	101
Osalus (%) 31.detsember 2013	100%	0%*
Osaluse muutus	100%	100%
Osalus (%) 31. detsember 2014	0%	0%
Netorahavoog osaluse muutusel	39	103
Mitterahaline tasumine	1 985	0
Kasum osaluse muutusest tütaretevõtjas	17	2

Eesti kontserni tütaretevõtja Vene 19 OÜ asutati 24. märtsil 2014 ja müüdi 25. aprillil 2014.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

31. detsembril 2011 hinnati Pro Kapitali maade ja ehitiste õiglast väärtust, kasutades selleks sõltumatu eksperdi hinnangut. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastava hinnangu andis sõltumatu kinnisvarahindaja SIA Newsec Valuation LV diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu koostamisel ajal kasutati eeldustena valitsevaid turutingimusi.

Sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE teostas hindamise 2013. aasta jaanuaris. Arvestades, et sõltumatu hindaja hinnang ei ületanud märkimisväärselt (mitte enam kui 3% ega vähem kui 1,5%) kinnisvara bilansilist väärtust, ei ole pidanud ettevõtte juhtkond õiglase väärtuse korrigeerimist vajalikuks.

2014. aasta novembris teostas Newsec Valuation uue hindamise. Kuigi mõnede varade õiglase väärtus osutus bilansiväärtuseks oluliselt kõrgemaks, otsustas juhtkond antud varasid seekord mitte üles hinnata, vaid hinnata varasid iga 5 aasta tagant (järgmine planeeritud ümberhindlus peaks toimuma 2016. aastal). Saksamaa hotelli väärtus osutus oluliselt madalamaks ja vara hinnati alla 1,9 miljoni euro võrra.

	31.12.2014	31.12.2013
Soetusmaksumus	22 555	25 290
Akumuleeritud kulum	-4 936	-5 069
Bilansiline väärtus	17 619	20 221

PROKAPITAL

(tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2013	21 897	1 218	2 477	0	25 592
Omandatud:					
Soetatud	0	10	24	13	47
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-259	-8	-4	0	-271
Maha kantud	0	-9	-56	-13	-78
Soetusmaksumus 31.12.2013	21 668	1 211	2 441	0	25 290
Omandatud:					
Soetatud	6	89	82	0	177
Ümberhindlus	-1 941	0	-5	0	-1 946
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud (ka äriühenduse kaudu)	-912	-12	-19	0	-943
Maha kantud	0	-13	-10	0	-23
Soetusmaksumus 31.12.2014	18 791	1 275	2 489	0	22 555

(tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2013	1 448	815	2 168	0	4 431
Omandatud:					
Materiaalse põhivara kulum	608	102	76	0	786
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-71	-8	-4	0	-83
Maha kantud	0	-9	-56	0	-65
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	1 985	900	2 184	0	5 069
Omandatud:					
Materiaalse põhivara kulum	572	134	36	0	742
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud (ka äriühenduse kaudu)	-826	-9	-18	0	-853
Maha kantud	0	-13	-9	0	-22
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	1 731	1 012	2 193	0	4 936

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhat eurot)	31.12.2014	31.12.2013
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	88 110	26 001
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	0	0
Kokku	88 110	26 001

(tuhat eurot)	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara-investeeringud	Kinnisvara-investeeringud renditulu teenimiseks	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2013	26 001*	88*	26 089*
Soetatud:			
Omandatud	85	0	85
Müüdüd ja maha kantud:			
Müüdüd	0	-88	-88
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-85	0	-85
Soetusmaksumus 31.12.2013	26 001	0	26 001
Soetatud:			
Omandatud	822	0	822
Varude ümberklassifitseerimine	29 591	0	29 591
Müüdüd ja maha kantud:			
Müüdüd	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	31 696	0	31 696
Soetusmaksumus 31.12.2014	88 110	0	88 110

*Soetusmaksumus seisuga 1.jaanuar 2013 ja liikumised aastal 2013 on korrigeeritud vastavalt Aastaruandele 2013.

PKG juhtkond tugines 31. detsembril 2011 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnates sõltumatute kinnisvarahindajate hindamisaruannetele. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastav hindamine lähtus peamiselt hiljutistest turutehingutest ja turuväärtuse põhimõttest. Mõningatel juhtudel kasutati grupi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel vajaduse korral ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2013. aasta detsembris hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE. Hindaja ei täheldanud kinnisvarainvesteeringute väärtuses erilisi muutusi.

2014. aasta lõpus otsustas juhtkond kinnisvaraportfellis olevad varud inventeerida lähtudes nende arendamise lühi- ja pikaajalisest strateegiast. Siiani on enamus varasid kajastatud varudena soetusmaksumuses, kuigi nad on soetatud enam kui kümme aastat tagasi ja bilanss ei kajastanud nende õiglast väärtust, mis oluliselt erineb soetusmaksumusest. Strateegiast lähtuvalt otsustati need varad, mida lähiaastatel ei plaanita arendada, kajastada kinnisvarainvesteeringute kui pikaajalisi varasid. Antud varud hinnati ümber õiglasesse väärtusesse vastavalt Newsec Valuations hindamisaktidele, mis valmisid Novembris 2014.

Lisa 7. Laenud

(tuhat eurot)	31.12.2014	31.12.2013
Lühiajalised laenukohustused	6 877	1 872
Pikaajalised laenukohustused	3 728	10 233
Lühiajalised laenukohustused, seotud osapooled	4 538	3 753
Pikaajalised laenukohustused, vähemusosanikud	1 308	0
Konverteeritav võlg	11 219	11 272
Mittekonverteeritav võlg	2 240	1 640
Kokku	29 910	28 770

9. jaanuaril 2014 pikendas Ettevõtte 1 070 451,20 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisaega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisaeg on 20.01.2016.

5. augustil 2014 pikendas Ettevõtte 2 352 515,60 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisaega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisaeg on 10.08.2016.

16. septembril 2014 lunastas Ettevõtte 18 983 konverteeritavat võlakirja 53 152,40 euro väärtuses ja pikendas 1 447 681,20 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisaega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisaeg on 16.09.2016.

27. novembril 2014 pikendas Ettevõtte 1 181 787,60 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisaega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisaeg on 29.11.2016.

Muud võlakirjade tingimused ei muutunud. Iga vahetusvõlakirja väljalaskehind on 2,80 eurot ja iga vahetusvõlakiri annab selle omanikule õiguse lunastada või vahetada ühe võlakirja ühe Ettevõtte aktsia vastu ehk märkida üks aktsia AS Pro Kapital Grupp Vahetusvõlakirjade Väljalaske Tingimustes.

Kaheteistkümne kuu jooksul emiteeris Ettevõtte 600 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 5 aastat ning aastaintressiga 5%, suurendades tagamata konverteerimata kohustust 2,2 mln euron.

24. märtsil 2014 allkirjastati kokkuleppe Eesti kontserni tütarettevõtja Marsi Elu OÜ vähemusosanikuga Combrimat Ltd., mille kohaselt annab Combrimat Ltd. Tütarettevõtjale 1,0 mln euro suuruse laenu 5 aastaks intressimääraga 5%. 31. detsembri seisuga on väljastatud kogu laenusumma.

27. märtsil 2014 allkirjastati laenuleping Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga, mis võimaldab Eesti kontserni tütarettevõtjal Marsi Elu OÜ võtta kuni 5,0 mln euro suuruse laenu aastase intressiga EURIBOR+ 3,1%. Laenu tagasimakse tähtaeg on 27. september 2016. 31. detsembri seisuga on Marsi Elu OÜ kasutanud laenulimiiti summas 659 tuhat eurot.

4. septembril 2014 sõlmiti nõukogu liikmega seotud ettevõttega Estrella Ltd. laenuleping summas 1 000 000 eurot. Laen on lühiajaline ja kannab aastaintressi 5%. Aruandeperioodil väljastas Estrella Ltd. laenu summas 800 tuhat eurot.

Lisaks eelnevale on Ettevõtte saanud pikaajalist laenu Eesti kontserni tütarettevõtja AS Tallinna Moekombinaat vähemusosanikelt. 22. mail 2014 sai AS Tallinna Moekombinaat pikaajalise laenu vähemusosanikult Fiducaria Emiliana s.r.l. summas 197 tuhat eurot. 13. oktoobril 2014 sai AS Tallinna Moekombinaat pikaajalise laenu vähemusosanikult Nikasi Overseas SA summas 111 tuhat eurot. Mõlemad laenud on tagamata ja kannavad 12% aastast intressimäära.

PROKAPITAL

Kreeditor	31.12.2014	31.12.2013	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 507	1 647	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 271	2 436	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	18	446	EUR	2,5%+ 6 kuu Euribor
Norde Bank Finland Plc Est branch	659	0	EUR	3,1%+ 1 kuu Euribor
AS Swedbank (Läti)	3 605	3 952	EUR	3,0%+ 3 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	1 871	3 624	EUR	3,0%+ 6 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	674	0	EUR	3,85%+ 6 kuu Euribor
Combrimat Ltd.	1 000	0	EUR	5%
Svalbork Invest, seotud osapool	3 738	3 753	EUR	5%
Fiducaria Emiliana s.r.l	197	0	EUR	12%
Nikasi Overseas SA	111	0	EUR	12%
Estrella Ltd.	800	0	EUR	5%
Konverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	11 219	11 272	EUR	7,0%
Mittekonverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	2 240	1 640	EUR	5,0%
Kokku	29 910	28 770		

(tuhat eurot)	31.12.2014	31.12.2013
Tähtaeg alla ühe aasta	16 582	11 730
Tähtaeg 2–5 aastat	13 020	17 040
Tähtaeg üle viie aasta	308	0
Kokku	29 910	28 770

Tagatiste bilansiline väärtus

(tuhat eurot)		31.12.2014	31.12.2013
Saaja	Tagatis		
Swedbank AS (Eesti)	Tondi 51, Tallinn	874	1 340
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 725	5 850
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 23, Tallinn	427	548
Swedbank AS (Eesti)	Kalaranna 1, Tallinn	14 500	4 857
Swedbank AS (Eesti)	Ülemiste tee 5, Tallinn	3 200	1 700
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 647	5 788
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riga	17 466	8 869
Swedbank AB (Leedu)	Aguonu str.10, Vilnius	13 358	12 428
Kokku		61 195	41 380

Lisaks grupi laenudega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised garantiikirjad:

- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõttele Pro Kapital Latvia kuuluva tüdarettevõtja Klīversala RE SIA võimalik kohustus summas 8 084 tuhat eurot seoses sellega, et AS Swedbank (Läti) on väljastanud samas summas garantiikirja ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra”, millega tagatakse Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi.

- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostumüügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustusi summas 2 545 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2014).

Lisa 8. Käive

(tuhat eurot)	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Kinnisvara müük	2 720	3 503	331	882
Rent	205	1 111	47	240
Hotelliteenused	5 880	5 797	1 363	1 391
Haldusteenused	1 465	1 481	420	473
Muud teenused	65	395	13	54
Kokku	10 335	12 287	2 174	3 040

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

(tuhat eurot)	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Müüdnud kinnisvara	2 222	2 942	433	524
Renditeenused	563	861	190	229
Hotelliteenused	3 609	3 580	1 063	414
Haldusteenused jm	1 362	1 816	245	1 190
Kokku	7 756	9 199	1 931	2 357

(tuhat eurot)	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Personalikulud	1 132	1 145	297	297
Materiaalse põhivara kulum	664	699	322	277
Varade maha kandmine	0	14	0	3
Muud	5 960	7 341	1 312	1 780
Kokku	7 756	9 199	1 931	2 357

Lisa 10. Üldhalduskulud

(tuhat eurot)	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Personalikulud	2 286	2 176	648	579
Materiaalse põhivara kulum	79	87	28	-16
Immateriaalse põhivara kulum	7	8	2	2
Muu	2 788	2 335	501	351
Kokku	5 160	4 606	1 179	916

Lisa 11. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud (tuhat eurot)	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Intressitulu	19	37	3	17
Kasum valuutakursi muutusest	1	1	0	1
Kasum muutusest tütarettevõtja osaluses	17	0	-2	0
Muud finantstulud	8	409	0	0
Kokku	45	447	1	18

Finantskulud (tuhat eurot)	2014 12 kuud	2013 12 kuud	2014 4. kv	2013 4. kv
Intressikulu	1 537	1 366	399	51
Kahjum valuutakursi muutusest	1	5	0	1
Muud finantskulud	89	42	19	14
Kokku	1 627	1 413	418	66

Lisa 12. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta arvutatakse, jagades perioodi puhaskasumi (-kahjumi) perioodi aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2014-31.12.2014	(54 106 575* 365/365)	=54 106 575
Perioodil	01.01.2013-31.12.2013	(53 185 422* 134/365)+(54 106 575* 231/365)	=53 768 398
Perioodil	01.10.2014-31.12.2014	(54 106 575* 92/92)	=54 106 575
Perioodil	01.10.2013-31.12.2013	(54 106 575* 92/92)	=54 106 575

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

01.01.2014-31.12.2014	21 381 tuhat/ 54 106 575 = 0,4
01.01.2013-31.12.2013	-2 664 tuhat/ 53 654 434= -0,05
01.10.2014-31.12.2014	24 151 tuhat/ 54 106 575 = 0,45
01.10.2013-31.12.2013	-772 tuhat/ 54 106 575= -0,01

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendatavat mõju 2014. ja 2013. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Lisa 13. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek toimus 14.03.2014.a. Erakorraline üldkoosolek kutsuti kokku põhjusel, et võtta vastu otsus, kas kiita heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissiooni tingimustel, mis vastavad olulises osas AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralise koosoleku poolt heaks kiidetud tingimustele. Kontserni kuuluva äriühingu AS Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emiteerimise eesmärgiks on kaasata kapitali, mis on vajalik Tallinnas aadressil Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamiseks. AS Pro Kapital Grupp aktsionärid kiitsid heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissiooni tingimused. Vastuvõetud otsus oli järgmine:

Kiita heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissioon („**aktsiaemissioon**”) tingimustel, mis vastavad olulises osas järgmistele tingimustele:

- (1) AS Tallinna Moekombinaat („**tütarettevõtja**”) emiteerib 18 300 000 uut aktsiat („**uued aktsiad**”);
- (2) tütaretevõtja olemasolevate aktsionäride eesõigus märkida uusi aktsiaid välistatakse vastavalt äriseadustiku § 345 lõikele 1;
- (3) uued aktsiad registreeritakse tütaretevõtja aktsiate eraldi liigina ning ka tütaretevõtja põhikirja muudetakse vastavalt;
- (4) uued aktsiad on kõigis aspektides võrdväärsed kõigi tütaretevõtja olemasolevate aktsiatega („**olemasolevad aktsiad**”), välja arvatud see, et kui tütaretevõtja otsustab maksta dividende, makstakse iga uue aktsia eest dividende summas, mis on 22% suurem kui dividend, mis makstakse iga olemasoleva aktsia eest;
- (5) uusi aktsiaid võidakse emiteerida ühes osas või mitme osana 6 kuu jooksul pärast seda, kui tütaretevõtja üldkoosolek on võtnud vastu otsuse uusi aktsiaid emiteerida;
- (6) käesoleva heakskiidu alusel on tütaretevõtjal õigus otsustada uute aktsiate emiteerimine hiljemalt 30. septembril 2014;
- (7) iga uue aktsia eest tehtav rahaline sissemaks (märkimishind) on vähemalt 1,53 eurot (millest 0,60 eurot on nimiväärtus ja vähemalt 0,93 eurot on ülekurs);
- (8) uute aktsiate märkimise õigus on äriühingul nimega SUMMER SOLSTICE Limited (äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Araabia Ühendemiraatide õiguse alusel, registrikood IC20120139; edaspidi „**investor**”);
- (9) investoril on õigus anda uue aktsia märkimise õigus („**märkimisõigus**“ või mitmuses „**märkimisõigused**“) üle kolmandale isikule („**märkimisõiguse omandaja**“ või mitmuses „**märkimisõiguse omandajad**“) tingimusel, et:
 - (a) märkimisõiguse pakkumine ja/või üleandmine märkimisõiguse omandajale ei ole vastuolus ühegi seaduse sättega;
 - (b) märkimisõiguse pakkumine ja/või üleandmine ei kujuta endast väärtpaberite avalikku pakkumist;
- (10) tütaretevõtjal ei ole kohustust uut aktsiat emiteerida, kui selle emiteerimine:
 - (a) oleks vastuolus mistahes seaduse sättega; või
 - (b) nõuaks ÜHINGU aktsionäride üldkoosoleku täiendavat nõusolekut;
- (11) kui vastava märkimisperioodi jooksul ei märgita kõiki uusi aktsiaid, on tütaretevõtja juhatusel õigus:
 - (a) pikendada vastavat märkimisperioodi kuni 15 päeva võrra; ja/või
 - (b) tühistada uued aktsiad, mida ei märgitud vastava märkimisperioodi jooksul;
- (12) uue aktsia märkimise eeltingimusena peab märkija andma tütaretevõtjale tagamata aktsionäri-laenu summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta („**aktsionäri-laen**”);
- (13) iga aktsionäri-laenu peamised tingimused on järgmised:
 - (a) kogu aktsionäri-laen tuleb tütaretevõtjale üle anda vastava uue aktsia märkimisperioodi jooksul;
 - (b) aktsionäri-laen allutatakse tütaretevõtja kohustustele („**eelisjärjekorras täidetavad kohustused**“) iga krediitiasutuse ees, mis annab tütaretevõtjale laenu (sh. antud laenude refinantseerimisena) seoses kinnisvaraarendusega, sealhulgas Tallinnas Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamisega;
 - (c) aktsionäri-laenu tagasimaksmata põhisummalt arvestatakse intressi määraga 12% aastas;
 - (d) intressi arvestatakse nii, et vastava intressiperioodi päevade tegelik arv jagatakse 365-ga ja liigaasta puhul 366-ga (tegelik/tegelik);
 - (e) kogu arvestatud intress makstakse välja ja aktsionäri-laenu põhisumma makstakse tagasi tagasimaksetähtpäeval, milleks on kas (1) päev, mil möödub 15 aastat sellest, kui aktsionäri-laen kanti tütaretevõtja kontole, või (2) päev, mil möödub 12 kuud eelisjärjekorras täidetavate kohustuste täielikust tagasimaksmisest (olenevalt sellest, kumb kuupäev on varasem).

AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride korriline üldkoosolek

AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride korriline üldkoosolek otsustas 24.04.2014 suurendada AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali. AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride otsus vastab AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride 14.03.2014 heakskiidetud tingimustele. Tütarettevõtja aktsiakapitali suurendamise tingimused on järgmised:

- Tütarettevõtja emiteerib 18 300 000 uut aktsiat („uued aktsiad“).
- Uued aktsiad emiteeritakse mitmes osas.
- Olemasolevatel aktsionäridel ei ole eesõigust märkida uusi aktsiaid.
- Iga uue aktsia eest tehtav rahaline sissemaks (märkimishind) on 1,53 eurot. Uue aktsia märkimise eeltingimusena peab märkija andma tütarettevõtjale tagamata aktsionäri-laenu summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta („aktsionäri-laen“). Aktsionäri-laen allutatakse tütarettevõtja kohustustele („eelisjärjekorras täidetavad kohustused“) iga krediitiasutuse ees, mis annab tütarettevõtjale laenu (sh. antud laenude refinantseerimisena) seoses kinnisvaraarendusega, sealhulgas Tallinnas Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamisega. Aktsionäri-laenu tagasimaksmata põhisummat arvestatakse intressi määraga 12% aastas.
- Uute aktsiate märkimise õigus on äriühingul nimega SUMMER SOLSTICE Limited (äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Araabia Ühendemiraatide õiguse alusel, registrikood IC20120139; edaspidi „investor“). Investor ei ole võtnud siduvat kohustust märkida uusi aktsiaid.

Kui tütarettevõtja emiteerib kõik uued aktsiad, moodustavad uued aktsiad 47,63% tütarettevõtja aktsiakapitalist ja AS Pro Kapital Eesti osaluse suuruseks jääb 50,27%.

Lisa 14. 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

(tuhat eurot)	2014 12 kuud	2013 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Intressitulu	8	19
Väljastatud laenud	0	475
Saadud laenud	2 108	0
Tagastatud laenud	68	248
Garantiid	0	16 345
Intressikulu	190	199
Makstud intress	0	0
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	942	831
Nõuded seotud osapooltele		
(tuhat eurot)	31.12.2014	31.12.2013
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	501	501
Kokku	501	501

Kohustused seotud osapoolte ees (tuhat eurot)	31.12.2014	31.12.2012
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 284	4 105
Kohustused juhtkonna ja nõukogu liikmete ees	106	0
Kokku	4 400	4 105

*sisaldab 351 t. eurot akumulieeritud intressi

Osalused põhiemaettevõtjas	31.12.2014	31.12.2013
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	36,24%	34,09%

Lisaks on nõukogu liikmete omanduses 22 224 vahetusvõlakirja.

Laekumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse rahas. Ei ole antud ega saadud ühtegi tagatist.

Mis puutub seotud osapoolte võlakohustustesse, siis ei ole vaatlusalusel perioodil ega ka varasematel perioodidel täheldatud halbadest või ebetõenäoliselt laekuvatest laenudest tulenevaid kulusid. Grupp on andnud seotud osapooltele laene intressimääradega, mis on võrreldavad keskmiste turuintressimääradega. Seotud osapooltele antud laenud ei ole tagatud.

Lisa 15. Kohtuvaidlused

Põhiemaettevõtja

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 30.09.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2014 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Seisuga 31.12.2014 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Pro Kapitali Eesti alamkontsern

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 30.09.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2014 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Pro Kapital Eesti on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna (AS Täismaja, mis oli kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna ühendati ühingu AS Pro Kapital Eesti).

Seisuga 31.12.2014 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütaretevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Pro Kapital Eesti on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Pro Kapitali Läti alamkontsern

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 30.09.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2014 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli kaks kohtuvaidlust.

Seisuga 31.12.2014 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli samad kaks kohtuvaidlust.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

30.07.2012 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele SIA "Nekustamo Īpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs" kuuluvad hooned aadressil Brīvībase 193, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.02.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule, paludes otsuse tühistada. Halduskohus otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 29.05.2014 apellatsioonkaebuse ringkonnakohtusse. Menetlus on pooleli.

02.08.2013 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele LLC „TALLINA NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI“ kuuluvad hooned aadressil Tallinna tn. 5/7, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas 04.11.2013 kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 18.12.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule paludes otsuse tühistada. Halduskohus otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.07.2014 apellatsioonkaebuse ringkonnakohtusse. Menetlus on pooleli.

Pro Kapitali Vilniuse alamkontsern

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 30.09.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	1	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	1	0
Uued kohtuvaidlused:	1	0

Seisuga 30.09.2014 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli üks kohtuvaidlus. Aruandeperioodi jooksul võitis PK Invest UAB ühe kohtuvaidluse ning algatati üks uus kohtuvaidlus.

Seisuga 31.12.2014 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli üks kohtuvaidlus. Aruandeperioodi jooksul jõuti ühes kohtuasjas lahenduseni.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

2012. aasta veebruaris esitas UAB "Gatvių statyba" Vilniuse kohtule hagi summas 197 000 Leedu litti (u 57 000 eurot), millele lisandub 8,06% intressi Saltiniu Namai projektis teostatud tööde eest. Grupi ettevõtte PK Invest UAB ei nõustunud nõudega, kuna töid ei teostatud nõuetekohaselt ja pooled fikseerisid puudujäägid kirjalikult.

Hagi arutati Vilniuse Maakohtus. Kohus rahaldas osaliselt nii töövõtja nõude kui PK INVEST UAB vastunõude. Leedu Ringkonnakohus otsustas 26.09.2014 tühistada esimese astme kohtu otsuse ning tegi uue otsuse – kohus ei rahuldanud UAB „Gatvių statyba“ nõuet ja rahaldas PK INVEST UAB vastunõude.

PK INVEST UAB esitas apellatsioonkaebuse põhjendusel, et kohus keeldus osaliselt ja puudujääkidega teostatud tööde hinda langetamast.

Leedu Ringkonnakohus otsustas 26.09.2014 tühistada esimese astme kohtu otsuse ning tegi uue otsuse – kohus ei rahuldanud UAB „Gatvių statyba” nõuet ja rahuldas PK INVEST UAB vastunõude.

Leedu Ringkonnakohus otsustas vähendada ehituslepingu alusel tasumisele kuuluvat summat 2 247 085 Leedu litilt 2 019 581,19 Leedu litini ning mõistis UAB-lt “Gatvių statyba“ PK Invest UAB kasuks välja enammakstud 39 740,18 Leedu litti ning 6% aastas enammakstud summalt alates 29.03.2012 kuni kohtuotsuse täieliku täitmiseni. Hageja UAB “Gatvių statyba” kohustus esitada PK INVEST UAB-le kohustuste tagamise garantiikirja 93 881 Leedu litile 40 päeva jooksul apellatsioonikohtu otsusest. Kui UAB „Gatvių statyba” ei esita garantiid, peab ta maksma PK INVEST UAB-le 93 881 Leedu litti trahvi. Leedu Ringkonnakohus mõistis välja PK INVEST UAB kasuks ka kohtukulud.

UAB-l „Gatvių statyba” esitas kassatsioonkaebuse Leedu Riigikohtule ning kohtuvaidlus on pooleli.

Lahendatud kohtuvaidlused:

PK INVEST UAB esitas apellatsioonkaebuse põhjendusel, et kohus keeldus osaliselt ja puudujääkidega teostatud tööde hinda langetamast.

Leedu Ringkonnakohus otsustas 26.09.2014 tühistada esimese astme kohtu otsuse ning tegi uue otsuse – kohus ei rahuldanud UAB „Gatvių statyba” nõuet ja rahuldas PK INVEST UAB vastunõude.

Leedu Ringkonnakohus otsustas vähendada ehituslepingu alusel tasumisele kuuluvat summat 2 247 085 Leedu litilt 2 019 581,19 Leedu litini ning mõistis UAB-lt “Gatvių statyba“ PK Invest UAB kasuks välja enammakstud 39 740,18 Leedu litti ning 6% aastas enammakstud summalt alates 29.03.2012 kuni kohtuotsuse täieliku täitmiseni. Hageja UAB “Gatvių statyba” kohustus esitada PK INVEST UAB-le kohustuste tagamise garantiikirja 93 881 Leedu litile 40 päeva jooksul apellatsioonikohtu otsusest. Kui UAB „Gatvių statyba” ei esita garantiid, peab ta maksma PK INVEST UAB-le 93 881 Leedu litti trahvi. Leedu Ringkonnakohus mõistis välja PK INVEST UAB kasuks ka kohtukulud.

UAB-l „Gatvių statyba” esitas kassatsioonkaebuse Leedu Riigikohtule ning kohtuvaidlus on pooleli.

Pro Kapitali Saksa alamkontsern

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 30.09.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.09.2014 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Seisuga 31.12.2014 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2014. aasta kaheistkümnne kuu ja neljanda 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 ettevõte.

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees	20. veebruar 2015
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	20. veebruar 2015