

AS Pro Kapital Grupp

2023 A. II KVARTALI JA 6 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	5
Tegevjuhi ülevaade.....	6
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade.....	10
Segmentid ja muud tulemusnäitajad.....	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted.....	18
Aksiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	21
Töötajad.....	21
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	23
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....	24
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne.....	25
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne.....	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	27
Konsolideeritud vahearuande lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	28
Lisa 3. Segmentide ülevaade.....	29
Lisa 4. Varud.....	30
Lisa 5. Pikaajalised nõuded	31
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	31
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	33
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	33
Lisa 9. Ostjate ettemaksed.....	36
Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele.....	36
Lisa 11. Käive.....	36
Lisa 12. Müüdüd kaupade ja teenuste omahind	37
Lisa 13. Brutokasum	38
Lisa 14. Üldhalduskulud	38
Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud.....	38
Lisa 16. Finantstulud ja –kulud.....	39
Lisa 17. Kasum/kahjum aktsia kohta	39
Lisa 19. Aktsionäride koosolekud	40
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	40

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele 42

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 ligi 30 aastat kogemusi. 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 seitse suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud enam kui 300 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. 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** 2023. aasta esimese poolaasta jooksul oli 16,1 miljonit eurot, võrdlusperioodil oli kogukäive 31,2 miljonit eurot. 2023. aasta teise kvartali kogukäive oli 2,7 miljonit eurot võrrelduna 23,3 miljoni euroga 2022. aastal.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Võrdlusperioodi suuremat müügitulu on mõjutanud korterite valmimine ja üleandmine ostjatele Kalaranna kvartalis 2022. aastal.

Kuue kuu **brutokasum** vähenes 52% võrra ja moodustas 4,5 miljonit eurot võrrelduna 9,4 miljoni euroga 2022. aastal. Teise kvartali brutokahjum oli 790 tuhat eurot võrrelduna 6,8 miljoni euro kasumiga võrdlusperioodil.

2023. aasta esimese poolaasta **ärikasum** moodustas 1,5 miljonit eurot võrrelduna 6,4 miljoni euro ärikasumiga 2022. aasta esimese kuue kuu jooksul. Teise kvartali ärikahjum moodustas 658 tuhat eurot võrreldes 5,4 miljoni euro kasumiga võrdlusperioodil.

2023. aasta kuue kuu **puhaskahjum** oli 292 tuhat eurot võrrelduna 4,1 miljoni euro kasumiga võrdlusperioodil. Teise kvartali puhaskahjum oli 1,6 miljonit eurot võrreldes 4,4 miljoni euro kasumiga 2022. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid esimesel kuuel kuul positiivsed 9,5 miljonit eurot võrreldes 11,2 miljoni euroga samal perioodil 2022. aastal. Teises kvartalis moodustasid 850 tuhat eurot negatiivse rahavoo ning 2022. aasta teises kvartalis positiivse rahavoo summas 14,4 miljonit eurot.

Aksia puhasväärtus oli 30. juuni 2023 seisuga 0,97 eurot võrreldes 0,83 euroga 30. juunil 2022.

Peamised finantsnäitajad

	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	16 112	31 194	2 697	23 278	65 654
Brutokasum (tuhat eurot)	4 456	9 362	790	6 804	16 965
Brutokasum, %	28%	30%	29%	29%	26%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	1 501	6 413	-658	5 424	17 657
Ärikasum / -kahjum, %	9%	21%	-24%	23%	27%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-292	4 106	-1 595	4 357	13 452
Puhaskasum / -kahjum, %	-2%	13%	-59%	19%	20%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,01	0,07	-0,03	0,08	0,24

	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Varad kokku (tuhat eurot)	101 166	116 701	101 256
Kohustused kokku (tuhat eurot)	46 135	69 752	45 933
Omakapital kokku (tuhat eurot)	55 031	46 949	55 323
Võla / omakapitali suhe *	0,84	1,49	0,83
Varade tootlus, % **	-0,3%	2,8%	12,4%
Omakapitali tootlus, % ***	-0,6%	14,5%	27,4%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,97	0,83	0,75

*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

Olulised sündmused

24. jaanuaril 2023 teavitas Ettevõtte otsusest loobuda Itaalia hotelliettevõtte PK Sicily osaluse omandamisest.

18. aprillil 2023 teavitas Ettevõtte Kalaranna Kvartali järgmise etapi ehituse alustamisest. Kalaranna 8 asuvale kinnistule valmib käimasoleva ehitusetapi käigus veel 4 maja, kus on kokku 146 eluruumi ja 4 äripinda.

19. juunil 2023 kinnitasid Ettevõtte aktsionärid korralisel üldkoosolekul Ettevõtte 2022. aasta auditeeritud majandusaasta aruande ning valisid Ernst&Young Baltic AS'i Ettevõtte audiitoriks 2023. majandusaastal. Aktsionärid pikendasid nõukogu liikme Oscar Crameri volitusi kuni 5. juuli 2026 ning valisid Patrick Werner'i ja Giovanni Bozzetti nõukogu liikmeteks kuni 5. juuli 2026.

20. juunil 2023 teatas Ettevõtte kavatsusest teha kooskõlas võlakirjatingimustega võlakirjaomanikele ettepaneku pikendada võlakirjade lunastamistähtaega 2+2 aastaks. Täpne ettepanek avalikustatakse võlakirjatingimustes ettenähtud korras, misjärel saavad investorid võlakirjatingimuste muudatuste üle hääletada.

24. juulil 2023 teatas Ettevõtte eellepingu allkirjastamisest, millega avaldab soovi 67,5% osaluse soetamiseks ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milanos, Itaalias). Antud lepinguga reserveerib Ettevõtte oma õigused soetada ettevõtte osalus ning viia läbi due diligence'i.

Tegevjuhi ülevaade

2023. aasta teine kvartal on jätk AS-i Pro Kapital Grupp uute arenduste algusperioodile.

Kinnisvaraarendus

Tallinnas on otsus alustada Kalaranna 8 arenduse viimase etapi ehitamisega osutunud õigeks. Meenutuseks - etapp koosneb 146 korteri ja 4 äripinnaga neljast hoonest. Veelgi enam, otsus asuda maja siseselt tegelema ehitusjuhtimisega ning jätkata ehitust ilma peatöövõtjata on samuti osutunud õigeks sammuks. Praegused peatöövõtjad tunduvad kannatavat pandeemia ja sõja tagajärgede all ning nende hinnakujundus ei ole konkurentsivõimeline võrreldes väiksemate töövõtjatega, keda saame otse kaasata. Tänaoleks oleme sõlminud lepingud kaeve-/tugimüüride, maa-aluste monoliitbetoonitööde ning veel mõnede väiksemate tööde teostamiseks, mille tulemusena on saavutatud juba märkimisväärne kulude kokkuhoid.

Teise kvartali jooksul lõpetasime maa- aluste kaeve- ja tugimüüride tööd ning alustasime maa-aluste betoonitöödega, mis on planeeritud kestma kuni käesoleva aasta neljanda kvartalini.

Kalaranna Kvartali esimese etapi ehitus on lõppenud, kõik pinnad on ostjatele üle antud ning praegu osutame seal kinnisvara haldamisega seotud teenuseid OÜ Pro Halduse abil ning tegeleme garantiitöödega, kui selline vajadus peaks tekkima. Oleme alustanud ka Kalaranna Kvartali viimase etapi eelmüügiga ning hetkel on võlaõiguslike lepingutega kaetud kokku 39 pinda (35 korterit ja 4 äripinda).

Kristiine City's jätkame Tondi 53 ehk Dunte arenduse projekteerimise ning ehitusloa taotlemise protsessi. Väärrib mainimist, et meil õnnestus saada Muinsuskaitse olulisi mõõndusi fassaadi tagakülje esimese korruse akende suurendamiseks maast laeni avadeni, mis võimaldab meil kujundada palju sobivamaid eluruume, kus on rohkem päikesevalgust ning, mis avanevad privaatsetele terrassidele.

Jälgime tähelepanelikult ka turu aktiivsust et alustada Uus-Kindrali arendusega, millel on ehitusluba olemas ning on stardi valmiduses. Meil on üle 500 kliendipäringu, mis ootavad teavet arenduse alustamisest.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest. 2023. aasta teises kvartalis müüsimise kaks korterit lisaks varasemale neljale, mis leidsid ostjad esimeses kvartalis. Üldjoontes näeme Riia kinnisvara segmendis tõusvat trendi, mis puudutab antud projekti.

Oleme saanud ehitusloa City Oasis elamukvartali ehitamiseks, mis on ligi 330 korteriga 32 500 ruutmeetrise üldpinnaga projekt asukohaga Tallinase tänaval, rahulikus ja rohelises keskkonnas, Riia kesklinnas. Oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea, kui turuolukord on selliseks suureks ja ambitsioonikaks projektiks sobiv.

Kolmest Balti riikide pealinnast on Riia turuolukord kõige rohkem väljakutseid pakkuv. Sellegipoolest vaatame pikaajalises perspektiivis Läti turule positiivselt.

2019. aastal valmis viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses, kus on müümata ainult kaks korterit (nende hulgas näidiskorter). Valmistume praegu järgmise etapi ehitamiseks, mille käigus valmivad 43 linnavillat ja ärihoone. Oleme sõlminud lepingu ehitusprojekti juhtimisteenust pakkuva ettevõttega, mis on hetkel ettevalmistustööde staadiumis ehituse alustamiseks. Eesmärk on alustada ehitusplatsi ettevalmistustöödega kolmandas kvartalis.

Hoolimata geopoliitilisest olukorrast on Vilniuse turg väga aktiivne kallimas segmendis ning ootame põnevusega meie järgmist kõrgetasemelise arenduse valmimist.

Ettevõtte laiendas oma portfelli Vilniuses, ostes Naugarduko tänaval asuva ajaloolise Vilniuse Kolledži hoone 6.25 miljoni euro eest. Hoone projekteeritakse ümber tipptasemel eluhooneks umbes 50 luksusliku korteriga. Arhitektuurikonkursi abil valiti parim võimalik arhitektuurne lahendus ning mille võitja projekteerimise ning linnalt ehitusloa taotlemise prosessis. Praeguse seisuga on planeeritud alustada eelmüügiga selle aasta lõpus ning saada ehitusluba 2024. aasta alguses.

Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiale kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus nõudluse kasvamise suunas.

Bad Kreutznachis oleme saavutanud tegevuse tasuvuspunkti, olenemata asjaolust, et suur osa tubadest ei olnud renoveerimistööde tõttu saadaval. Mõned aastad tagasi renoveerisime pooled tubadest ning osa üldkasutatavatest aladest. Hotelli ülejäänud osa renoveerimistööd lõpetati 2023. aasta esimeses kvartalis ning nüüd on kõik 116 tuba broneerimiseks saadaval ning näeme tõusvat trendi ka toa keskmise hinna osas. Näeme juba tõusu keskmise toa hinna osas ning positiivset suunda eelarvestatud tulemuste osas.

Teises kvartalis näeme et iga kuu ületavad tulemused eelarvet ning trend on jätkuvalt ülespoole. Juulis sai hotell ka 4-tärni hinnangu, mis loodetavasti võimaldab meil tulemusi täiendavalt tõsta.

Baltikumi kinnisvarasektor on näidanud läbi pandeemia ning turbulentse geopoliitilise perioodi stabiilsust ja oleme kindlad, et meil õnnestub järjekorras olevad projektid teostada vastavalt turu ootustele, jätkates kõrge kvaliteediga kinnisvara pakkumist kohalikele elanikele. Oleme väljakutsetest teadlikud ja meil on vaja pidevalt kohanduda muutuva maailmaga (eriti seoses ehitusturu ja sellega seotud tarneahela ning toormaterjali hindadega), kuid näeme siiski Baltikumi regiooni positiivsena ning seni on turg seda arvamust toetanud.

Baltikumi regiooni majanduslikud väljavaated on üldjoontes positiivsed. Balti riigid Eesti, Läti ja Leedu on näinud viimastel aastatel stabiilset majanduskasvu, lähtudes välisinvesteeringute suurenemisest, kasvavast teenindussektorist ja ekspordile suunatud tootmisest. Regioon on saanud kasu ka lähedusest Põhja-Euroopaga ning Euroopa Liidu liikmelisusest, mis on aidanud suurendada kaubandust ja investeeringuid. Olgugi et teise kvartali lõpp näitab kõrge inflatsioonikeskkonna ning kõrgenenud laenuintresside tõttu müügiaktiivsuse langust, näitab see stabiliseerimise märke. Statistika näitab, et palgatõus hakkab aeglaselt inflatsioonimääradele järele jõudma, võimaldades seega turul veelgi taastuda.

Kõik ülaltoodud positiivsed näitajad ei kao vaatamata väljakutsetele, mida kinnisvarasektorile seavad globaalsed makromajanduslikud väljavaated ja Ukraina sõjast tingitud geopoliitiline olukord. Üldjoontes on kinnisvarasektori tulevik põnev ja dünaamiline ning otsime pidevalt innovatiivseid võimalusi, et käia ajast ees ning vastata klientide arenevatele nõudmistele.

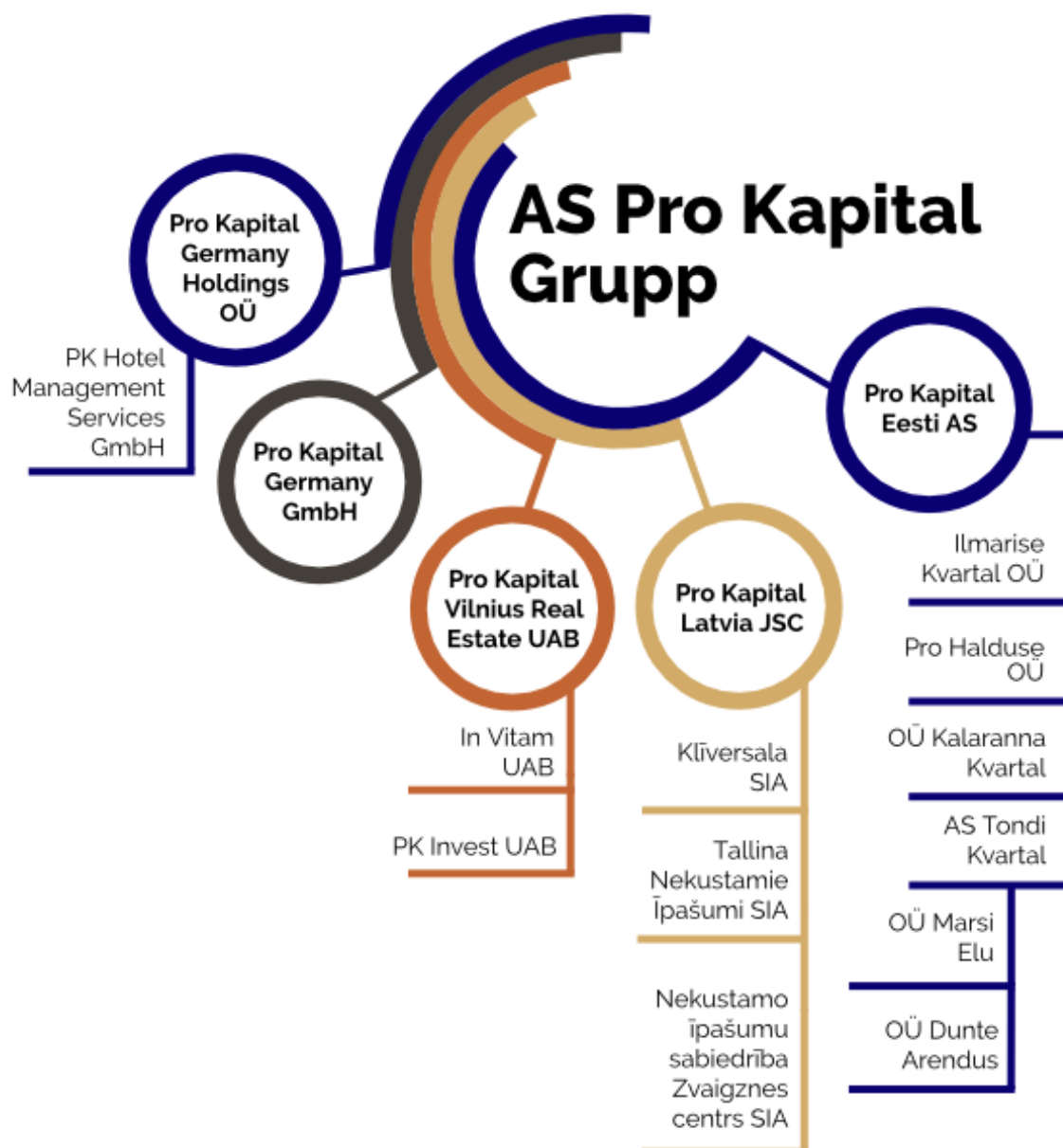
Muutusi arvestava hoiaku ning piire ületava visiooniga suundume edasi, olles täielikult teadlikud arenevast globaalsest maastikust ning valmis igast võimalusest kinni haarama.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
14. august 2023

Kontserni struktuur

30. juuni 2023 seisuga



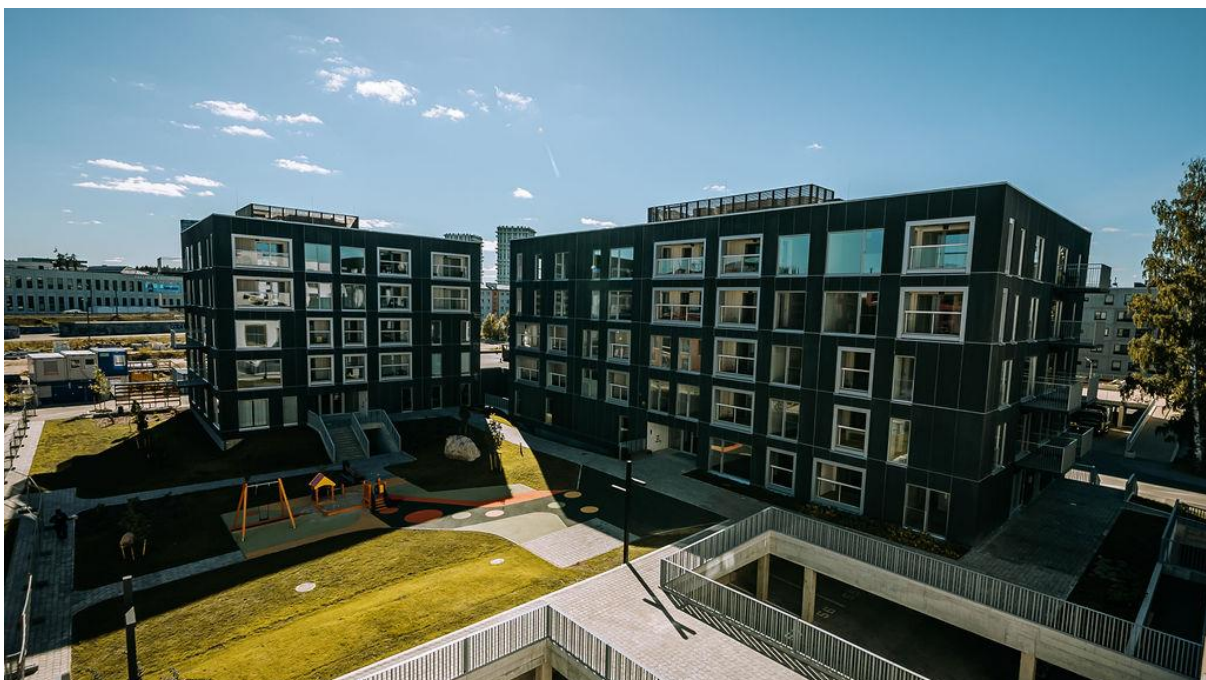
Arendusprojektide ülevaade

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.

Kindrali Majad Kristiine Citys

Kristiine City aedlinnaaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgeid võimalusi igas vanuses elanikele. Kerkimas on uued viiekordsed kortermajad. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Hoonetes on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmis pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kindrali Majade projekt on nüüd valminud ja aruandeperioodil toimus



viimaste korterite üleandmine koduostjatele. Tänapäevaks ei ole ühtegi korterit müügiks saadaval.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 240 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimese etapi korterid on kõik müüdud ning järgmise etapi korterite eelmüük on alanud. Kalaranna Kvartalit tunnustati 2022. aastal Tallinna Ettevõtlusauhindade nominentide hulgas „Arendusprojekt 2022“ kategoorias.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 14 tuhat ruutmeetrit. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Pääaegu 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 värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. Järgmises etapis valmib Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi. Alustame ehitamisega esimesel võimalusel.

Brīvības ärikvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone Brīvības tänava ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse



esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. Tänapäevaks on saadud ehitusluba ning Ettevõtte on ehitamisega valmis alustama sobiva turuolukorra ilmnemisel.

City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, tehnilise projekteerimise tööd on lõpetatud. Ehitus algab, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokkstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede ning panoraamvaatega kodude vahel. Villade katusekorrustel on suured terrassid võrratute vaadetega. Kvartali maastikuarhitektuuri lahutamatuks osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis siseõu, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, milles valmis viis hoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



Naugarduko 5, Vilniuses

Suure potentsiaaliga kinnistu, mis asub Vilniuse kesklinnas, lummapaneva panoraamvaadetega Vilniuse vanalinnale Naugarduko tänava mäelt täiendab meie kõrgema hinnaklassi elamuarenduste portfelli. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitise ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu asukoht kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste läheduses muudab selle atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele. Käimas on projekteerimistööd ning loodame selle ehitusega alustada enne käesoleva aasta lõppu.



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 tegevus.

Esimese kuue kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Kinnisvara	9 694	28 423	3 540	782	25	340	0	0	13 259	29 545
Rent	0	0	118	47	50	10	0	0	168	57
Hotell	0	0	0	0	0	0	2 452	1 378	2 452	1 378
Haldus	57	52	11	0	144	150	0	0	212	202
Muu	3	4	7	5	11	3	0	0	21	12
KOKKU	9 754	28 479	3 676	834	230	503	2 452	1 378	16 112	31 194

Teise kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv
Kinnisvara	543	21 733	514	557	19	54	0	0	1 076	22 344
Rent	0	0	54	25	27	5	0	0	81	30
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 426	790	1 426	790
Haldus	30	26	3	0	72	77	0	0	105	103
Muu	3	4	4	5	2	2	0	0	9	11
KOKKU	576	21 763	575	587	120	138	1 426	790	2 697	23 278

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega.

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest 2023. aasta esimese kuue kuu jooksul oli 61%, võrreldes 91%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 66 korterit, 69 parkimiskohta ja 54 panipaika (2022 6 kuud: 104 korterit, 117 parkimiskohta ja 72 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 2 korterit, 81 parkimiskohta ning 28 panipaika. Kaks varudena kajastatud korterit on näidiskorterid Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade arendustes ning ei ole praegu müügis.

Lätis tegeleb Ettevõtte korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest esimese kuue kuu jooksul oli 23% võrreldes 3%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 5 korterit, 8 panipaika ja 11 parkimiskohta (2022 6 kuud: 3 korterit ja 5 parkimiskohta ja 2 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 13 luksuskorterit, 21 parkimiskohta ning 46 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli kuue kuu jooksul 1% võrreldes 2%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 3 panipaika (2022 6 kuud: 1 korterit, 2 panipaika ja 1 parkimiskoht). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 4 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli esimese kuue kuu jooksul 15% võrreldes 4,4%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 63%, mis on 18% võrra suurem võrreldes 45%-lise täituvusega samal perioodil 2022. aastal. Tänu suurenenud täituvusele ja kõrgemale toahinnale oli hotelli kuue kuu müügitulu 2,5 miljonit eurot võrrelduna 1,3 miljoni euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse esimese kuue kuu kasum oli 27 tuhat eurot võrreldes 305 tuhande eurosse kahjumiga 2022. aasta võrdlusperioodil. 2022. aastal toimusid hotellis renoveerimistööd, mistõttu hotell opereeris ainult pooles mahus. Renoveerimistööd on lõpetatud.

Teise kvartali ja esimese poolaasta muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Müüdnud m2*	3 942	6 941	962	258	0	53	4 904	7 252
Keskmine hind,m2/EUR*	2 243	3 667	3 264	2 642	0	4 905	2 443	3 631
Hallatavaid m2	43 255	47 771	0	0	26 768	26 768	70 022	74 539

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal
Müüdnud m2*	223	5 288	143	202	0	0	365	5 491
Keskmine hind,m2/EUR*	1 780	3 652	3 127	2 573	0	0	2 306	3 612
Hallatavaid m2	48 276	47 771	0	0	26 768	26 768	75 044	74 539

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

Eesti keskmine ruutmeetri hind on 2023. aastal langenud, kuna müüdi rohkem keskklassi toodet – see sisaldab notariaalseid müügitehinguid Kristiine Citys, samas kui 2022. aastal müüdi kõrgema hinnaklassiga Kalaranna Kvartali arenduse kortereid.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapitali eesmärgiks on järgida konservatiivset rahastamispoliitikat. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis võimaldab vältida intressiriski majanduse madalseisus ning saavutada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil maksis Ettevõtte tagasi 31 tuhande euro väärtuses pangalaenusid. 30. juuni 2023 seisuga oli kohustus pankade ees summas 438 tuhat eurot (lisa 8).

Laenud on peamiselt kesk-pika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis omakorda sõltub müügimahtudest.

30. juuni 2023 seisuga oli Ettevõttel lunastamata, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 8).

Aktsiad ja aktsionärid

30. juuni 2023 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

30. juuni 2023 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 1 087 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. juuni 2023 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	30 128 778	53,15%
Clearstream Banking AG	12 681 799	22,37%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	3 904 931	6,89%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 30. juuni 2023 seisuga 49,22% 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 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 19 788 439 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 34,91% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 2 513 765 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 4,43% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 12 220 aktsiat Nordea Bank esindajakonto kaudu, mis on 0,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Suuraktsionär on teada andnud, et ta teeb mitterahalise sissemakse talle kuuluva osalusega Prantsusmaal asuvasse ettevõttesse jäädes ise lõplikuks kasusaajaks, kuna omab prantsuse ettevõtte osalust. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, kavatseb ettevõtte konsolideerida aruandvat kontserni ja peab end AS-i Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtteks.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. juuni 2023 seisuga olid järgmised:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Edoardo Axel Preatoni	Juhatus liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	0	0,00%

2023. aasta kuue kuu kahjum aktsia kohta oli 0,01 eurot (2022. aasta 6 kuud: kasum 0,07 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 1. jaanuar – 30. juuni 2023, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 30. juuni 2023 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,6-0,74 eurot ning 30. juuni 2023 kauplemisspäeva sulgemishind oli 0,66 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 528 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 358 tuhande euroni.

Alates märtsist 2014 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Aruandeperioodil lõpetati aktsiatega kauplemine vähese tehingute arvu tõttu.

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 jooksul) on vähemalt 100 000 eurot.

AS-il Pro Kapital Eesti on jätkuvalt pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 1. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enamakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist.

16. jaanuaril 2023 toimus Tallinna Halduskohtus eelistung Pro Kapital Eesti AS-i kahjunõudes Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) vastu. Kohus andis pooltele aega esitada omapoolseid täiendavaid seisukohti hiljemalt 28 veebruariks 2023. AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu vaidlus jätkub.

Ühe Pro Kapitali arenduse peatöövõtja on alustanud kohtuvaidlust Pro Kapitali tüdarettevõtte suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tüdarettevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist (põhisummas 587 932 eurot, lisaks viivis). Pro Kapital tüdarettevõtte on seisukohal, et töövõtja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arvete jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on esimese astme kohtu eelmenetluses. Pro Kapital on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Pro Kapitali finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud). Kohtuasja positiivse tulemuse korral saab Pro Kapital täiendavat tulu, mis moodustub trahvinõuetest summas umbes 2 miljonit eurot.

Töötajad

30. juunil 2023 oli Ettevõttes hõivatud 79 inimest (72 inimest seisuga 30. juuni 2022). Neist 43 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (36 inimest seisuga 30. juuni 2022). 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. Ettevõtte kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja suurus võimaldab aegsasti reageerida turu vajadustele.

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.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenu 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.

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.

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatus liige

14. august 2023

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		17 474	15 208	10 589
Lühiajalised nõuded		2 882	611	955
Ettemakstud kulud		0	488	64
Varud	4	26 598	49 621	34 224
Käibevara kokku		46 954	65 928	45 832
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	5	13	1 519	2 016
Materiaalne põhivara	6	7 749	7 491	7 294
Kasutusõigusega vara	6	233	198	195
Kinnisvarainvesteeringud	7	45 851	41 214	45 575
Firmaväärtus		262	262	262
Immateriaalne põhivara		104	89	82
Põhivara kokku		54 212	50 773	55 424
VARAD KOKKU	3	101 166	116 701	101 256
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	28 493	10 596	173
Ostjate ettemaksud	9	2 322	11 330	1 659
Lühiajalised võlad tarnijatele	10	3 909	7 924	4 626
Maksukohustused		118	110	111
Lühiajalised eraldised		20	585	5
Lühiajalised kohustused kokku		34 862	30 545	6 574
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	10 064	38 028	38 184
Muud pikaajalised kohustused		0	9	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 134	1 136	1 130
Pikaajalised eraldised		75	34	45
Pikaajalised kohustused kokku		11 273	39 207	39 359
KOHUSTUSED KOKKU	3	46 135	69 752	45 933
Omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 012	2 984	2 012
Jaotamata kasum		34 886	25 832	35 178
Omakapital kokku		55 031	46 949	55 323
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		101 166	116 701	101 256

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	11	16 112	31 194	2 697	23 278	65 654
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	12	-11 656	-21 832	-1 907	-16 474	-48 689
Brutokasum	13	4 456	9 362	790	6 804	16 965
Turustuskulud		-299	-237	-166	-123	-498
Üldhalduskulud	14	-2 656	-2 658	-1 282	-1 209	-4 946
Muud äritulud	15	0	8	0	8	6 278
Muud ärikulud	15	0	-62	0	-56	-142
Äri kasum/ -kahjum		1 501	6 413	-658	5 424	17 657
Finantstulud	16	88	2	68	0	3
Finantskulud	16	-1 876	-2 304	-1 002	-1 078	-4 211
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		-287	4 111	-1 592	4 346	13 449
Tulumaks		-5	-5	-3	11	3
Perioodi puhaskasum/ -kahjum		-292	4 106	-1 595	4 357	13 452
Muu koondkasum						
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	0	0	-972
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-292	4 106	-1 595	4 357	12 480
Kasum/ kahjum aktsia kohta (euro)	18	-0,01	0,07	-0,03	0,08	0,24

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum		-292	4 106	-1 595	4 357	13 452
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		204	177	104	90	406
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	0	0	-2 329
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	13
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	-3 841
Finantstulud ja -kulud	16	1 788	2 302	935	1 077	4 207
Edasilükkunud tulumaksu muutus		4	3	2	1	-3
Valuutakursi muutused		0	-1	0	-1	0
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		34	4	19	1	1
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		139	-1 795	-155	-527	-2 212
Varudes		7 625	7 912	-486	9 739	23 310
Kohustustes ja ettemaksetes		-64	1 431	312	50	-12 106
Eraldistes		29	-2 940	14	-402	-2 927
Põhitegevuse rahavood kokku		9 467	11 199	-850	14 385	17 971
Rahavood investeerimistegevusest						
Materiaalse põhivara soetamine	6	-581	-843	-80	-662	-1 777
Immateriaalse põhivara soetamine		-31	-10	-26	2	-16
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	7	-276	-480	-237	-343	-1 000
Laekumised materiaalse põhivara müügist		0	8	0	8	8
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	0	0	2 329
Saadud intressid		54	0	49	0	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-834	-1 325	-294	-1 015	-455
Rahavood finantseerimistegevusest						
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	-30	0	0	-196
Saadud laenud		0	11 529	0	3 225	14 427
Tagastatud laenud		-31	-13 454	-15	-8 750	-26 641
Kapitalirendi tagasimaksud		-75	-77	-37	-44	-147
Makstud intressid ja muud finantskulud		-1 642	-2 260	-103	-243	-3 996
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 748	-4 292	-155	-5 812	-16 553
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 885	5 582	-1 299	7 558	963
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 589	9 626	18 773	7 650	9 626
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		17 474	15 208	17 474	15 208	10 589

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2021	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 086	-3 515	9 571
Eelnevate perioodide kasumi jaotamine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
31. detsember 2021	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 843	0	42 843
Eelmiste perioodide kasumi jaotamine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	4 106	4 106	0	4 106
30. juuni 2022	11 338	5 661	1 134	2 984	25 832	46 949	0	46 949
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	9 346	9 346	0	9 346
Muu koondkahjum	0	0	0	-972	0	-972	0	-972
31. detsember 2022	11 338	5 661	1 134	2 012	35 178	55 323	0	55 323
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-292	-292	0	-292
30. juuni 2023	11 338	5 661	1 134	2 012	34 886	55 031	0	55 031

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

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	Registreerimisriik	Osalus	Osalus	Osalus
		30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Raiffeisen Bank International AG	Austria	53,15%	53,18%	53,16%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,37%	22,00%	22,38%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	6,89%	6,91%	6,91%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 30. juuni 2023 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 2022. aasta 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 2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2023 6 kuud							
Käive	0	9 754	3 679	230	2 727	-278	16 112
sh kinnisvara müük	0	9 695	3 540	25	0		13 260
sh renditulu	0	0	119	0	240	-240	169
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	2 452		2 452
sh haldusteenused	0	57	11	144	0		212
sh muud tulud	0	2	9	11	35	-38	19
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	2	0	0	0		0
Segmenti ärikasum / -kahjum	-1 484	1 748	1 288	-197	127	19	1 501
Finantstulud ja -kulud (neto)	-3 257	1 722	-74	-64	-114	-1	-1 788
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-4 741	3 470	1 214	-261	13	18	-287
Tulumaks	0	0	0	-2	-4	1	-5
Puhaskasum / -kahjum	-4 741	3 470	1 214	-263	9		-292
30.06.2023							
Varad	69 918	160 739	24 914	15 261	8 858	-177 524	101 166
Kohustused	160 043	3 733	13 950	3 552	6 554	-141 697	46 135
Põhivara soetamine	0	53	108	2	557		720
Põhivara vähenemine	0	-15	0	0	0		-15
Põhivara kulum	0	-22	-24	-19	-139		-204
2022 6 kuud							
Käive	0	28 479	837	503	1 621	-246	31 194
sh kinnisvara müük	0	28 423	782	340	0		29 545
sh renditulu	0	0	47	10	218	-218	57
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 378		1 378
sh haldusteenused	0	52	0	150	0		202
sh muud tulud	0	4	8	3	25	-28	12
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	-48	-4	0	0		54
Segmenti ärikasum / -kahjum	-1 553	8 296	-122	-5	-212		6 413
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 996	956	-214	30	-75		-2 302
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-4 549	9 252	-336	25	-287	-	4 111
Tulumaks	0	0	0	-1	-4	-3	-5
Puhaskasum / -kahjum	-4 549	9 252	-336	24	-291	6	4 106
30.06.2022							
Varad	56 245	165 927	27 723	13 908	7 493	-154 595	116 701
Kohustused	139 182	26 472	20 343	1 556	5 255	-123 056	69 752
Põhivara soetamine	0	6	1	63	835		905
Põhivara vähenemine	0	0	-14	1	0		-13
Põhivara kulum	0	-12	-21	-16	-118		-164

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2022 12 kuud							
Käive	805	59 819	1 873	698	3 326	-867	65 654
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	59 676	1 673	359	0		61 708
<i>sh renditulu</i>	0	1	177	39	0	0	217
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	3 270		3 270
<i>sh haldusteenused</i>	0	120	5	295	0		420
<i>sh muud tulud</i>	805	22	18	5	56	-867	39
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	6 549	-523	0	112		6 136
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 818	20 771	-547	-352	-412	15	17 657
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 178	2 561	-407	-6	-172	-6	-4 208
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 996	23 332	-954	-358	-584	9	13 449
Tulumaks	0	0	0	1	2		3
Puhaskasum / -kahjum	-7 996	23 332	-954	-357	-582	9	13 452
31.12.2022							
Varad	57 567	157 409	25 954	15 537	8 420	-163 631	101 256
Kohustused	143 951	3 874	16 204	3 568	6 124	-127 788	45 933
Põhivara soetamine	3	20	24	129	1 744		1 920
Põhivara vähenemine	0	-10	-14	0	-30		-54
Põhivara kulum	-5	-45	-43	-35	-277		-405

Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Kinnisvara müügiks	7 382	19 699	9 313
<i>sh Kristina ja Kindrali Majad, Tallinn</i>	271	11	237
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	1 201	11 305	1 215
<i>sh River Breeze, Riia</i>	4 283	6 682	6 171
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	1 599	1 610	1 601
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	28	91	86
Lõpetamata kinnisvara	19 068	29 780	24 854
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	0	18 368	7 182
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	6 561	5 189	5 192
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	6 230	6 223	6 223
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	6 277	0	6 257
Ostetud kaubad müügiks	65	51	57
Ettemaksed varude eest	83	91	0
Kokku	26 598	49 621	34 224

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses.

Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“.

Lõpetamata kinnisvara sisaldab ehitusjärgus olevat kinnisvara Tallinnas Kalaranna Kvartali arenduses. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel. Vilniuses soetati uus arendusprojekt Naugarduko tänaval, mida kavatsetakse hakata renoveerima 2023. aastal.

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Kapitalirendid	13	18	16
Muud pikaajalised nõuded	0	1 501	2 000
Kokku	13	1 519	2 016

31. detsember 2022 seisuga oli pikaajaliste nõuetena kajastatud 2 miljonit eurot ettemaksu, mis tehti seoses kavatsusega soetada uus tütaretevõtte PK Sicily. Seoses otsusega loobuda tütaretevõtte soetamisest on ettemaks kajastatud lühiajalisena. Aruandeperioodil on osa ettemaksust tagastatud.

Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

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. 31. märtsil 2023 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	11 603	11 128	11 038
Akumuleeritud kulum	-3 854	-3 637	-3 744
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 749	7 491	7 294

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	809	636	701
Akumuleeritud kulum	-576	-438	-506
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	233	198	195

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt rendilepingutest tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet vastavalt IFRS 16-s „Rendid“ sätestatule. Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontoriruumi Lätis ja Leedus ning Ettevõtte masinaid ja seadmeid.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2021	9 011	1 026	262	0	10 299	574
Soetamine	825	9	9	0	843	62
Müük	0	0	-14	0	-14	0
Soetusmaksumus 30.06.2022	9 836	1 035	257	0	11 128	636
Soetamine	759	151	24	0	934	65
Õiglase väärtuse muutus	-984	0	0	0	-984	0
Müük	0	0	0	0	0	0
Maha kandmine	0	-30	-10	0	-40	0
Soetusmaksumus 31.12.2022	9 611	1 156	271	0	11 038	701
Soetamine	470	86	19	5	580	108
Mahakandmine	0	0	-15	0	-15	0
Soetusmaksumus 30.06.2023	10 081	1 242	275	5	11 603	809

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	2 385	935	225	0	3 545	372
Materiaalse põhivara kulum	75	13	10	0	98	66
Maha kandmine	0	0	-6	0	-6	0
Akumuleeritud kulum 30.06.2022	2 460	948	229	0	3 637	438
Materiaalse põhivara kulum	111	24	12	0	147	68
Müük	0	0	0	0	0	0
Maha kandmine	0	-30	-10	0	-40	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	2 571	942	230	0	3 744	506
Materiaalse põhivara kulum	83	30	12	0	125	70
Mahakandmine	0	0	-15	0	-15	0
Akumuleeritud kulum 30.06.2023	2 654	972	228	0	3 854	576

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2021	40 734
Lisandumine:	
Investeeringud	480
Väärtus 30.06.2022	41 214
Lisandumine:	
Investeeringud	520
Õiglase väärtuse muutus	6 170
Müüdüd kinnisvarainvesteeringud	-2 329
Väärtus 31.12.2022	45 575
Lisandumine:	
Investeeringud	276
Väärtus 30.06.2023	45 851

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2022. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	10 323	63
Konverteeritavad võlakirjad	0	166	0
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	28 302	0	0
Kapitalirendid	128	107	110
Kokku	28 493	10 596	173

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	375	500	406
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	28 021	28 157
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 522	9 411	9 466
Kapitalirendid	167	96	155
Kokku	10 064	38 028	38 184

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
AS LHV Pank (Eesti)	0	10 323	0
Sparkasse (Saksa)	438	500	469
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	0	166	0
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	28 302	28 021	28 157
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 522	9 411	9 466
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	295	203	265
Kokku	38 557	48 624	38 357

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 16) oli aruandeperioodil 1,7 miljonit eurot (2022 6 kuud: 2,2 miljonit eurot).

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

3 459 081 võlakirja koguväärtusega 9 685 426,80 eurot emiteeriti kolmes osas 2020. aastal, et asendada konverteeritavaid võlakirju. Võlakirjad kannavad fikseeritud intressimäära 8% aastas, need noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021 ja nende lunastustähtpäev saabub 2024. aasta oktoobris. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 kogusummas 28,5 miljonit eurot. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 30. juuni 2023 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,9 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit eurot miinus 0,6 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 54,4%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	23	23	23
Varud				
LHV Pank AS*	Kalaranna 8, 22, Tallinn	N/A	16 495	N/A
LHV Pank AS*	Rivi6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16, Tallinn	N/A	18 380	N/A

* Pangalaen on tasutud.

Võlakirjade tagamiseks Nordic Trustee & Agency AB (NTA) kasuks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

		30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	11	12
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880	16 880
NTA	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	3	3
NTA	Dunte Arendus OÜ	3	3	3
NTA	Pro Kapital Latvia SIA	12 948	9 960	13 948
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300	10 300
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100	6 100
NTA	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823	823
Kokku		63 288	60 299	63 288

Lisa 9. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	2 294	11 285	1 630
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	28	45	30
Kokku	2 322	11 330	1 659

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed vähenesid oluliselt seoses arenduste valmimisega Kindrali Majades Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartalis.

Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Võlad tarnijatele	1 849	5 697	2 134
Viitvõlad	833	984	766
Intressivõlad	1 211	1 232	1 211
Võlad töötajatele	15	10	8
Muud	1	1	1
Kokku	3 909	7 924	4 626

Lisa 11. Käive

Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	13 260	29 545	1 077	22 344	61 708
Hotellide opereerimise tulu	2 452	1 378	1 426	790	3 270
Haldusteenused ja muud teenused	231	213	112	112	460
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	15 943	31 136	2 615	23 246	65 438
Renditeenusega seotud tulu	169	58	82	32	216
Kokku	16 112	31 194	2 697	23 278	65 654

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	13 260	29 545	1 077	22 344	61 708
Hotellide opereerimise tulu	2 452	1 378	1 426	790	3 270
Muud teenused	19	11	8	9	40
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	15 731	30 944	2 511	23 143	65 018
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Renditeenusega seotud tulu	170	58	82	32	216
Haldusteenused	211	202	104	103	420
Kokku	16 112	31 194	2 697	23 278	65 654

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 48% võrra, mis tuleneb Kindrali Majade müügitehingute lõplikust vormistamisest. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, kuna 2022. aasta käibeid mõjutanud renoveerimistööd on jõudnud lõpule.

Klientide ettemaksed vähenevad kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ning varad antakse klientidele üle ning siis kajastatakse need ka kinnisvara müügituluna.

Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	9 635	20 427	872	15 725	45 420
Renditeenused	44	28	19	14	66
Hotelliteenused	1 856	1 262	960	676	2 977
Haldusteenused	111	112	54	57	221
Muud teenused	10	3	2	2	5
Kokku	11 656	21 832	1 907	16 474	48 689

Lisa 13. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	3 625	9 118	205	6 619	16 288
Renditeenused	125	30	63	18	150
Hotelliteenused	596	116	466	114	293
Haldusteenused	100	90	5	46	199
Muud teenused	9	8	6	7	35
Kokku	4 456	9 362	790	6 804	16 965

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Personalikulud	1 466	1 802	735	751	3 189
Maa- ja kinnisvara maksud	144	159	66	93	306
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	81	61	40	32	0
Materiaalse põhivara kulum	1	1	1	1	138
Muu	964	635	440	332	1 313
Kokku	2 656	2 658	1 282	1 209	4 946

Lisa 15. Muud äritulud ja äriikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	6 157
Tulud põhivara müügist	0	8	0	8	0
Muud äritulud	0	0	0	0	121
Kokku	0	8	0	8	6 278

Muud äriikulud tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	2	0	2	2
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	8	0	8	0
Muud äriikulud	0	52	0	46	140
Kokku	0	62	0	56	142

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Ingressitulud	88	1	68	0	3
Muud finantstulud	0	0	0	0	0
Kokku	88	1	68	0	3

Finantskulud tuhandetes eurodes	2023 6 kuud	2022 6 kuud	2023 II kvartal	2022 II kvartal	2022 12 kuud
Ingressikulu	1 742	2 226	873	1 055	4 192
Kahjum valuutakursi muutusest	0	1	0	0	0
Muud finantskulud	134	77	129	23	19
Kokku	1 876	2 304	1 002	1 078	4 211

Lisa 17. 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	01.01.2023-30.06.2023	(56 687 954x181/181)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2022-30.06.2022	(56 687 954x181/181)	=56 687 954
Perioodil	01.04.2023-30.06.2023	(56 687 954x91/91)	= 56 687 954
Perioodil	01.04.2022-30.06.2022	(56 687 954x91/91)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	(56 687 954x365/365)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2023-30.06.2023	-292 tuhat eurot/56 687 954=0,01 eurot
Perioodil	01.01.2022-30.06.2022	4 106 tuhat eurot/56 687 954=0.07
Perioodil	01.04.2023-30.06.2023	-1 595 tuhat eurot/56 687 954=0.03
Perioodil	01.04.2022-30.06.2022	4 357 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	13 452 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,24 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2022. 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 18. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimub juunis 2023.

Korralise üldkoosoleku protokoll avalikustatakse AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 19. 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	2023	2022	2022
tuhandetes eurodes	6 kuud	6 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	1	4	8
Üldhalduskulud	303	0	0
Võlad hankijatele	105	0	0
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	443	445	892
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	30	196
Tasutud intressid	387	398	794
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	292	347	650
Nõuded seotud osapoolte vastu	2023	2022	2021
tuhandetes eurodes	6 kuud	6 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Ettemaksed	1 533	1 500	0

2022. aastal uuris kontsern võimalust osta seotud osapoolelt PK Sicily SpA aktsiaid 12 miljoni euro eest. Tehingu tagamiseks ja aktsiate reserveerimiseks tasus Kontsern müüjale ettemaksu summas 2 miljonit eurot. Kontsern on teostanud põhjaliku *due diligence'i*, et hinnata võimalikku kasu laienemisest ning otsustas 2023. aastal hotelliettevõtte aktsiaid siiski mitte osta. Müüja peab ettemaksu tagastama hiljemalt kolme aasta jooksul alates ettemaksu tasumisest. Kontsernil on õigus seada oma nõude tagamiseks varale II järjekoha pant. 0,5 miljonit eurot laekus aruandeperioodil.

Osalused Ettevõttes %	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,22%	49,61%	49,63%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,05%	0,08%	0,05%

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

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2023. aasta esimese kuue kuu ja teise 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.

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

14. august 2023