

Ettevõtte AS Pro Kapital Grupp
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 30 okt 2020 19:10:00 +0200

Manused:
- ProKapital-10004354391-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4935>)
- ProKapital-10004354393-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4936>)

Valuuta

Pealkiri Pro Kapitali nõukogu kinnitas 2020. a III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuande

TEGEVUSARUANNE

Tegevjuhi ülevaade

2020. aasta üheksa kuud on näidanud majanduse volatiilsust, mis kaasnes peamiselt COVID-19 ülemaailmse levikuga. Hoolimata kevadel alanud üldisest ebakindlusest majanduskeskkonnas ja eeldatud kinnisvaraturu languse saabumisest sügiseks, ei ole tänase seisuga kartused realiseerunud. Olen ka varem märkinud, et kinnisvara arendamine on pikaajaline protsess ning muutused majanduskeskkonnas jõuavad meie valdkonda viitega. Pro Kapitali müügitegevus on aasta jooksul olnud jätkuvalt aktiivne ning näeme klientide poolt üha suurenevat huvi üldise elukeskkonna ning ajas kestva kvaliteedi vastu. Usun, et Pro Kapitali väärtuspakkumine on tänasel kinnisvaraturul väga atraktiivne ning seda kinnitab ka meie eelmüükide tulemuslikkus. 2020. aasta üheksa kuuga vähenes Ettevõtte käive 23,7 miljoni euro võrra võrreldes 2019. aasta üheksa kuuga. Siinkohal peab aga arvestama, et käibe tekkimiseks loetakse hetke, mil sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdud kinnisvara antakse kliendile üle. Praegu on suurem osa meie arendusprojektidest kas ehituse või ehitamisega alustamise faasis. Seega, hoolimata aktiivsest kinnisvara müügitegevusest, kajastub müügitulu tehingutest hoonete valmimisel ning notariaalsete ostu-müügitehingute sõlmimisel.

Esimeses kvartalis refinantseerisime tagatud võlakirjad 2015/2020 uute võlakirjadega 2020/2024 - igaüks nominaalväärtusega 100 000 eurot, fikseeritud intressimääraga 8,00% ja lunastustähtajaga 2024. aasta veebruaris. 3. augustil 2020 viidi lõpule esimene etapp Pro Kapitali tagamata ja konverteeritavate võlakirjade refinantseerimise protsess, mille raames emiteeriti 2 925 641 tagamata mittekonverteerivatavat võlakirja koguväärtusega 8 191 794,80 eurot. 30. septembril teavitas Pro Kapital tagamata ja konverteeritavate võlakirjade refinantseerimise protsessi teise etapi alustamisest. Suunatud pakkumisel on



võimalik osaleda kuni 6. novembrini 2020. a. Kui teises faasis õnnestub refinantseerida kõik olemas olevad konverteeritavad võlakirjad, on kogu refinantseerimise raames emiteeritud uute tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade maht kokku 10 249 178,80 eurot (3 660 421 võlakirja, igaüks väärtusega 2,80 eurot).

Tallinnas on meie käimasolevad ehitustööd Kristiine City's ja Kalaranna Kvartalis jätkunud plaanipäraselt. Kristiine City's jätkub Ratsuri Majade projekti ehitus, mille raames rekonstrueeritakse endine tallihoone ning ehitatakse kaasaegne Uus-Hollandi stiilis elumaja koos hoonealuse parkimisega. 2021. aasta kevadel valmib kokku 39 korterit, millest tänaseks on 29 eelmüüdud ning 2 broneeritud. Lisaks oleme alustanud broneerimislepingute sõlmimist meie Kristiine City järgmises arendusprojektis nimega Kindrali Majad, mille ehitusloa saime septembris. Kindrali Majade unikaalne elukeskkonna arendusprojekt on mõeldud inimestele, kes väärtustavad ühelt poolt linnaarhitektuuri, aga samas ka rohelist elukeskkonda ning kvaliteedi taset, mis on võrreldav südalinna arendustega. Tänaseks on Kindrali Majade projekti 129 korterist broneeritud 33.

Lisaks jätkub Tallinnas jõudsalt ka mere ääres ja vanalinna piiril asuva Kalaranna Kvartali ehitus. Võttes arvesse Kalaranna piirkonna ajalugu ja asukohta, soovime Kalaranna Kvartali projektiga avada linna merele. Projekti käigus uuendatav kaldaäärne ja rannaala lisab olulist väärtust piirkonnale. Meie kliendid väärtustavad Kalaranna Kvartali projekti mitte pelgalt auskoha, vaid kogu väärtuspakkumise tõttu. Esimeses ehitusetapis valmib kaheksa maja, milles on kokku 240 korterit. Tänaseks on eelmüügilepingud sõlmitud 144 korteri kohta ning broneeritud on 2 korterit. Teises ehitusetapis valmib 146 korterit, millest 47 on tänaseks broneeritud. Kliendid on üles näidanud väga suurt huvi meie kõigis Tallinna arendusprojektides: Kalaranna Kvartalis ning Kristiine City projektides Ratsuri Majad ja Kindrali Majad.

Riias hetkel aktiivset ehitustegevust ei toimu ning oleme peaasjalikult keskendunud korterite müügile River Breeze Residence'is, mis on alates hoone valmimisest olnud luksusesegmentis turuliider. Samuti tegeleme aktiivselt Kliversala Kvartali järgmiste etappide planeerimisega. Oleme tänaseks saanud ehitusloa City Oasis elamukvartalile, mis muudab selle Riia kesklinna piiril asuva ajaloolise piirkonna kaasaegseks elamurajooniks. City Oasis'e ainulaadne projekt on mõeldud inimesele, kes väärtustab kaasaegset arhitektuuri kombineerituna rahuliku ja roheline keskkonnaga. Projekti raames peaks rohelises, turvalises ning samas urbanistlikus piirkonnas valmima 326 funktsionaalset linnakodu. Plaanime ehitusprotsessiga alustada niipea, kui kinnisvaraturu olukord on meie hinnangul selleks sobiv. Kahjuks ei ole Läti kinnisvarasektor olnud sama aktiivne kui Eestis ja Leedus. Oleme seda tendentsi tõdenud ka varasematel aastatel ning kindlasti mõjutavad olukorda tugevalt ka pankade jäigad finantseerimistingimused.

Meie erakordne arendusprojekt Vilniuses, Shaltiniu Namai Attico, asub mainekas looduskaunis piirkonnas vanalinna kõige rahulikumas osas. Projekt on meie klientide poolt kõrgelt hinnatud nii kodu soetamiseks kui ka investeerimisprojektina. Hoolimata üldisest ebakindlusest majanduskeskkonnas, on



korterite müük olnud aktiivne ning ületanud meie prognoose. Shaltiniu Namai Attico on luksuskinnisvara segmendis olnud üks turuliidritest ning positsioneerub Vilniuse kinnisvaraturu tipus. Kolmanda kvartali lõpuks oli müüdud 86% korteritest. Oleme hetkel kavandamas projekti järgmist faasi, milles saavad olema linnavillad ning ärihoone. Ehitusega on kavas alustada 2021. aastal.

Käesolev kevad avaldas tugevat mõju meie Saksamaal, Bad Kreuznachis, asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus tegevusele. Tulenevalt COVID-19 poolt põhjustatud piirangutest oli hotell suletud märtsist juuni lõpuni. Teises kvartalis hotellil käivet ei olnud ning viisime sel perioodil kulud miinimumini. COVID-19 poolt põhjustatud mõju üheksa kuu tulemustele on olnud suur: käive on vähenenud 1,5 miljoni euro võrra ning puhaskasum 0,5 miljoni võrra. Saksa valitsus on toetanud PK Parkhotel Kurhaus'i opereerivat ettevõtet pikaajalise tagatiseta laenuga summas 500 000 eurot ning ühekordse tagastamatu tegevustoetusega 83 581 eurot. Hotelli tegevus on olnud taastumas ning valitsusepoolne abi on aidanud toetada ettevõtet sel ebakindlal ajal. Arusaadavalt ei ole me suutnud eelmise aasta numbreid saavutada. COVID-19 viirusjuhtude aina kasvav arv pikendab ebakindlust ka järgmisteks kuudeks. Värskest teavitati, et Saksamaa valitsus on seadnud uued piirangud majutusasutustele, mistõttu on hotell taas suletud 2. novembrist esialgu kuni novembrikuu lõpuni. Kohandame oma kavandatavaid tegevusi lähtuvalt muutustest tegevuskeskkonnas ja potentsiaalsetest Saksa riigi poolt kehtestatavatest piirangutest.

Eriolukorra seisund on avaldanud märkimisväärset mõju meie tütarettevõttele AS Tallinna Moekombinaat. 3. aprillil teavitas AS Pro Kapital Grupp oma tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat saneerimismenetluse algatamisest. 15. juunil 2020 teavitas Pro Kapital kohtuotsusest, mis määras kaks eksperti saneerimiskava hindama ning kes pidid oma arvamuse kohtule esitama 22. juuliks 2020, mille alusel kohus pidi võtma vastu otsuse saneerimiskava kinnitamise osas hiljemalt 10. augustiks 2020. Ekspertidid esitasid oma hinnangud tähtaegselt ning nende üldine hinnang saneerimismenetlusele oli toetav. 30. juulil 2020 teavitas Pro Kapital, et Tallinna Ringkonnakohtus tühistas Harju Maakohu otsuse ekspertide määramises ning saatis selle tagasi maakohusse täiendavaks hindamiseks. 14. augustil 2020 otsustas maakohus saneerimismenetluse protsessi tühistada põhjusel, et AS Tallinna Moekombinaat on väidetavalt püsivalt maksevõimetu. 31. augustil 2020 esitas AS Tallinna Moekombinaat maakohu otsuse osas määruskaebuse. Lisaks on kolm võlausaldajat esitanud määruskaebuse kohtule saneerimise lõpetamine kohta. Ühtlasi on AS Tallinna Moekombinaat vaidlustanud Tallinna Ringkonnakohtu otsuse, millega saadeti ekspertide määramise otsus tagasi maakohusse ülevaatamiseks. Saneerimismenetlus kestab ning saneerimismenetluse algatamise tagajärjed kehtivad jätkuvalt AS-i Tallinna Moekombinaat suhtes. T1 Mall of Tallinn on kõigile klientidele avatud ning jätkab tavapärase äritegevusega. Saneerimismenetluse eesmärk on tagada normaalse igapäevase majandustegevuse jätkumine, kaitstes investorite, töötajate, võlausaldajate ja kõigi koostööpartnerite õigusi ja huve. Saneerimisprotsess hõlmab ainult AS-i Tallinna Moekombinaat ja sellel puudub otsene mõju ühelegi teisele AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluvale ettevõttele. Ükski grupi ettevõtte ei ole taganud AS-i Tallinna Moekombinaat



kohustusi. Kui peaks realiseeruma saneerimisprotsessi negatiivne stsenaarium ning AS-ile Tallinna Moekombinaat kuulutatakse välja pankrot, kannab AS Pro Kapital Eesti kahju maksimaalselt 26 miljonit eurot, sh on laen summas 22,2 miljonit, intressid summas 3,0 miljonit, tasumata arved summas 0,3 miljonit ning TMK omakapital väärtuses 0,2 miljonit eurot 30. septembri 2020 seisuga. Kogu võimalik negatiivne mõju kontsernile oleks 39 miljonit eurot (sisaldades esialgset investeringut tütarettevõtte aktsiakapitali). Siiski ei avaldaks negatiivne stsenaarium mõju kontserni likviidsusele ega lühiajalistele rahavoogudele. Selline olukord avaldaks mõju kontserni pikaajalistele rahavoogudele eelkõige laenude ning intressimaksetega seoses.

Aasta 2020 on esitanud kõigile ootamatuid väljakutseid ning suure tõenäosusega võib olukord ka jätkuda. Teeme oma pikaajalisi otsuseid teadlikult ja konservatiivsusest lähtuvalt. Kindlasti avab uus olukord negatiivse kõrval võimalusi ka uuteks väljavaadeteks ja ootusteks. Tarbimine ning käitumuslikud hoiakud on muutumises, mis annab meile võimaluse kohaneda ning pakkuda välja uusi lahendusi ja väärtuseid. Jätkame põhifookuse hoidmist töös olevatel ning kavandatavatel projektidel, valminud kinnisvara müügil ning panustame tavapärase tegevuse taastamisse oma rendi- ja majutusvaldkonnas.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte kogukäive oli 2020. aasta üheksal kuul 13,6 miljonit eurot, mis on 63% väiksem kui võrdlusperioodil (2019 9 kuud: 37,3 miljonit eurot). Kolmanda kvartali kogukäive ulatus 4,6 miljoni euronii vähenedes võrdlusperioodi 14,8 miljoni euro kogukäibe suhtes 69%. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2019. aasta üheksa kuu suuremat müügikäivet mõjutas eluhoonete valmimine Kristina Majade ning Shaltini? Namai Attico arendustes. 2020. aastal jätkab Ettevõtte River Breeze Residence ja Shaltini? Namai Attico arenduste korterite müügiga.

2020. aasta üheksa kuu brutokasum vähenes 54% võrra ja moodustas 5,4 miljonit eurot võrrelduna 11,7 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal. Kolmanda kvartali brutokasum oli 1,9 miljonit eurot võrrelduna 3,6 miljoni euroga võrdlusperioodil. Brutokasumimäär kasvas 25% võrra.

2020. aasta üheksa kuu ärikasum moodustas 1,1 miljonit eurot võrrelduna 6,9 miljoni euro ärikasumiga võrdlusperioodil. Kolmanda kvartali ärikasum oli 0,9 miljonit eurot. Möödunud aasta sama perioodi ärikasum oli 1,8 miljonit eurot. Ärikasumi langust on peamiselt mõjutanud vähenenud müügitulud.

2020. aasta üheksa kuu puhaskahjum oli 11,1 miljonit eurot ning kolmanda kvartali kahjum oli 3,2 miljonit eurot. Võrdlusperioodil oli puhaskahjum vastavalt 3,1 miljonit eurot ja 2,8 miljonit eurot. Puhaskahjumit mõjutas negatiivselt AS-i Tallinna Moekombinaat kõrge intressikulu.



Rahavood põhitegevusest olid 2020. aasta üheksal kuul negatiivsed 4,5 miljonit eurot võrreldes genereeritud 6,8 miljoni euroga samal perioodil 2019. Kolmandas kvartalis kasutati põhitegevuses 1,9 miljonit eurot, samas kui võrdlusperioodil tõi põhitegevus rahalisi vahendeid summas 6,3 miljonit eurot.

Aktsia puhasväärtus oli 30. september 2020 seisuga 1,07 eurot võrreldes 1,72 euroga 30. septembril 2019 a.

Peamised tulemusnäitajad

	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	13 615 37 283		4 562	14 771	55 276
Brutokasum (tuhat eurot)	5 371 11 740		1 880	3 561	15 809
Brutokasum, %	39%	31%	41%	24%	29%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	1 136 6 885		885	1 764	-15 178
Ärikasum / -kahjum, %	8%	18%	19%	12%	-27%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-11 085 -3 075		-3 183	-2 799	-29 172
Puhaskasum / -kahjum, %	-81%	-8%	-70%	-19%	-53%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,19 -0,05		-0,06	-0,05	-0,48

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Varad kokku (tuhat eurot)	218 026	243 213	210 821
Kohustused kokku (tuhat eurot)	157 545	145 549	139 255
Omakapital kokku (tuhat eurot)	60 481	97 664	71 566
Võla / omakapitali suhe *	2,60	1,49	1,94
Varade tootlus, % **	-5,2%	-1,4%	-12,8%



Omakapitali tootlus, % ***	-17,3%	-3,4%	-34,4%
----------------------------	--------	-------	--------

Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,07	1,72	1,26
---------------------------------	------	------	------

* 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

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANDED

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019

VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7 316	5 270	10 616
Lühiajalised nõuded	1 422	1 219	1 475
Varud	53 405	51 717	41 031

Käibevara kokku	62 143	58 206	53 122
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	4 417	3 708	2 297
Materiaalne põhivara	7 011	7 165	7 146
Kasutusõigusega vara	400	558	519
Kinnisvarainvesteeringud	143 713	173 219	147 365
Immateriaalne põhivara	342	357	372

Põhivara kokku	155 883	185 007	157 699
VARAD KOKKU	218 026	243 213	210 821
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	78 032	43 621	111 759



Ostjate ettemaksed	7 124	2 059	3 974
Lühiajalised võlad tarnijatele	17 844	8 418	8 741
Maksukohustused	225	218	1 155
Lühiajalised eraldised	358	1 300	267
Lühiajalised kohustused kokku	103 583	55 616	125 896
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	50 793	87 359	10 871
Muud pikaajalised kohustused	1 783	1 043	1 013
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 230	1 414	1 348
Pikaajalised eraldised	156	117	127
Pikaajalised kohustused kokku	53 962	89 933	13 359
KOHUSTUSED KOKKU	157 545	145 549	139 255
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv 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	3 262	3 262	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	49 743	76 725	76 725
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	-10 672	-2 734	-26 981
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	60 466	95 386	71 139
Mittekontrolliv osalus	15	2 278	427
OMAKAPITAL KOKKU	60 481	97 664	71 566
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	218 026	243 213	210 821

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne



tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud

JÄTKUVAD					
TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	13 615	37 283	4 562	14 771	55 276
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-8 244	-25 543	-2 682	-11 210	-39 467

Brutokasum	5 371	11 740	1 880	3 561	15 809
Turustuskulud	-428	-487	-141	-193	-728
Üldhalduskulud	-3 839	-4 338	-889	-1 563	-6 013
Muud äritulud	110	56	39	6	95
Muud ärikulud	-78	-86	-4	-47	-24 341

Ärikasum /-kahjum	1 136	6 885	885	1 764	-15 178
Finantstulud	3	3	1	1	4
Finantskulud	-12 013	-10 074	-3 937	-4 502	-14 019

Kahjum enne tulumaksu	-10 874	-3 186	-3 051	-2 737	-29 193
Tulumaks	-211	111	-132	-62	21

Perioodi puhaskahjum	-11 085	-3 075	-3 183	-2 799	-29 172
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-10 672	-2 734	-3 119	-2 605	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-413	-341	-64	-194	-2 191
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	-11 085	-3 075	-3 183	-2 799	-29 172
Aruandeperioodi					



puhastulemi jaotus:

Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-10 672	-2 734	-3 119	-2 605	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-413	-341	-64	-194	-2 191
Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	-0,19	-0,05	-0,06	-0,05	-0,48

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
tuhandetes eurodes					

Põhitegevuse rahavood					
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum	-11 085	-3 075	-3 183	-2 799	-29 172
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	311	294	102	100	399
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	0	0	0	-3
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest	0	0	0	0	6
Põhivara väärtuse muutus	0	0	0	0	-15
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	0	0	0	0	24 236
Finantstulud ja -kulud	12 010	10 071	3 936	4 501	14 016
Edasilükkunud tulumaksu muutus	-118	-590	-59	-413	-656
Muud mitterahalised muutused (netosumma)	-3 118	2 446	-3 114	2 396	419

Muutused käibevahendites:

Lühiajalistes nõuetes ja



ettemaksetes	-2 049	-1 785	-1 069	-826	-630
Varudes	-12 373	7 591	-8 023	6 180	18 276
Kohustustes ja ettemaksetes	11 870	-8 154	9 522	-2 786	-6 412
Eraldistes	29	-15	10	-39	-51
Põhitegevuse rahavood kokku	-4 523	6 783	-1 878	6 314	20 413
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	-29	-201	-18	-35	-226
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-46	0	-21	-74
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-657	-5 496	-260	-859	-6 019
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist	0	0	0	0	2 170
Saadud intressid	2	3	0	1	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-684	-5 740	-278	-914	-4 145
Rahavood finantseerimistegevusest					
Laekumised mitte-konverteeritavatest võlakirjadest	28 500	0	0	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine	-28 003	-600	-3	-300	-500
Saadud laenud	7 689	15 917	4 832	2 529	16 461
Tagastatud laenud	-684	-12 639	-28	-5 063	-21 551
Kapitalirendi tagasimaksed	-130	-129	-46	-44	-192
Makstud intressid ja muud finantskulud	-5 465	-3 362	-2 344	-1 354	-6 910



Deponeeritud summa laenu tagamiseks	0	-2 000	0	0	0

Rahavood					
finantseerimistegevusest kokku	1 907	-2 813	2 411	-4 232	-12 692
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 300	-1 770	255	1 168	3 576
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 616	7 040	7 061	4 102	7 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 316	5 270	7 316	5 270	10 616

Aruande täisversiooni leiate juuresolevas failis.

Allan Remmelkoor
 Juhatuse liige
 +372 614 4920
 prokapital@prokapital.ee

