

Kadri Albi

AS PRO KAPITAL EESTI

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2000 lõppenud
majandusaasta kohta*

SISUKORD

EESSÕNA JA ALLKIRJAD	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Bilansid	5-6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruannete lisad	8-18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20

AS Pro Kapital Eesti

EESSÕNA JA ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

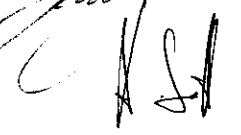
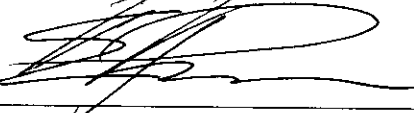
Ettevõtte nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Äriregistri number	10672309
Aadress	Narva mnt.13, 10151 Tallinn
Tegevjuht	Andrus Laurits
Telefon/fax	6 144 920 / 6 144 929
Põhitegevusala	kinnisvara arendus, vahendamine ja haldamine investeermistegevus
Audiitor	Deloitte & Touche Eesti AS
Majandusaasta algus	17. mai 2000
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2000

AS Pro Kapital Eesti juhatus on 21. veebruaril 2001 koostanud 2000 tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital Eesti vara, kohustusi, makapitali ja majandustegevuse tulemust. Juhatus hinnangul on AS Pro Kapital Eesti jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

AS Pro Kapital Eesti nõukogu on juhatus poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest, audiitori järeldusotsusest ja juhatus ettepanekust kasumi jaotamise kohta, läbi vaadanud ja heaks kiitnud.

AS Pro Kapital Eesti juhatus ja nõukogu kinnitavad oma parimas teadmises käesolevas aruandes sisalduvate raamatupidamisaruannete ja muu informatsiooni õigsust ja täielikkust ning vastavust AS Pro Kapital Eesti majandustegevusele ja finantsseisundile.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ees-ja perekonnanimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhatuse liige		21.02.2001
Aare Sutt	juhatuse liige		21/02/01.
Aivar Pihlak	nõukogu esimees		21/02/01
Ilona Saari	nõukogu liige		21/02/01
Ernesto Achille Preatoni	nõukogu liige		

AS Pro Kapital Eesti

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2000. aasta oli Pro Kapital Eesti AS-le esimeseks tegevusaastaks. Pro Kapital Eesti AS asutati 27.04.2000 ning registreeriti Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 2000. aasta mais.

Pro Kapital Eesti AS asutamine oli seotud Pro Kapital AS restruktureerimisega valdusfirmaks. Samuti oli AS Pro Kapital Eesti asutamine oluline investoritele, kellele senine kontserni struktuur segadust tekitas. Ümberkujundamise tulemusena koosneb Pro Kapital kontsern neljast tütarkontsernist, mis asuvad Eestis, Lätis, Leedus ja Itaalias, kes omakorda omavad osalusi ettevõtetes, moodustades alamkontserni.

17.05.2000 võttis AS Pro Kapital Eesti ainuaktsionär vastu otsuse suurendada ettevõtte aktsiakapitali. Märgitud aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksega, mille esemeks olid Pro Kapital AS-le kuuluvad varalised õigused tema osalustega tütarettvõtetes Eestis: AS Ilmarise Kvartal, AS Kristiine Kaubanduskeskus, OÜ Ermekta, Pro Halduse AS, AS Tondi Kvartal ja AS Rottermanni Kvartal.

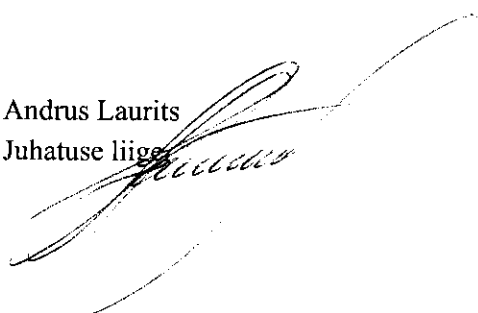
Restruktureerimise käigus võõrandas Pro Kapital AS Pro Kapital Eesti AS-le temale kuuluvad kinnisvaraobjektid Narva mnt.13A, Aedvilja 1, Narva mnt.13B, Narva mnt.13 ja lõpetamata projektid Jõe tn.4 ja Jõe tn.4A kokku 50,5 miljoni krooni väärtuses.

AS Pro Kapital Eesti 2000. aasta realiseerimise netokäive oli 9,7 miljonit krooni, sellest renditulu 4,7 miljonit krooni.

2001. aastal jätkub olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamine ning haldamine. Suuri tähelepanu pööratakse uute arendusprojektide omandamisele ning olemasolevate maade arendamisesse. 2000. aastal planeeritud ehitustegevus aadressil Jõe tn. 4a veel käiku ei läinud, kuna turusituatsioon Tallinna kesklinna büroopindade nõudluse osas on kardinaalselt muutunud. Prognooside kohaselt ei lähe antud objekt ehitusse ka 2001. aastal.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli kümme, kes kõik olid enne ettevõtte asutamist Pro Kapital AS töötajad. 2000. aastal maksis AS Pro Kapital Eesti töötasusid kokku 774 967 krooni ning juhatuse liikme tasusid kokku 143 000 krooni.

Andrus Laurits
Juhatuse liige

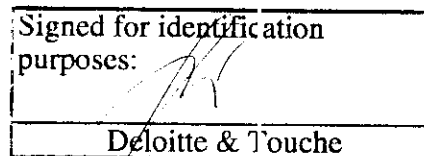


BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2000 JA 17. MAI 2000 (algbilanss)

VARAD	Lisa	31.12.2000	17.05.2000
Käibevara			
Raha-ja pangakontod		185 914	404 267
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	400 000	0
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		143 586	0
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütar-ja emajäsevõtetele	13	1 060 351	0
Muud lühiajalised nõuded		384 710	0
Mitmesugused nõuded kokku		1 445 061	0
Viitlaekumised			
Intressid		1 385	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8	1 089 991	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		13 357	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku		1 103 348	0
Varud			
Ostetud kaubad müügiks	3	24 823 639	0
Käibevara kokku		28 102 933	404 267
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	4	297 622 267	280 935 733
Pikaajalised nõuded tütar-ja emajäsevõtetele	5	104 125 396	0
Mitmesugused pikaajalised nõuded	7	4 100 894	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku		405 848 557	280 935 733
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		8 641 032	0
Masinad ja seadmed		292 057	0
Muu inventar ja sisseseade		974 545	0
Akumuleeritud põhivara kulum		-164 024	0
Lõpetamata ehitus		11 799 203	0
Materiaalne põhivara kokku		21 542 813	0
Põhivara kokku		427 391 370	280 935 733
VARAD KOKKU		455 494 303	281 340 000

AS Pro Kapital Eesti



BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2000 JA 17. MAI 2000 (algbilanss)

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2000	17.05.2000
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed		1 643 424	0
Võlad hankijatele		61 742	0
Mitmesugused võlad			
Võlad tütar-ja emaettevõtetele		2 305 884	0
Maksuvõlad	8	2 411	0
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		86 684	0
Muud viitvõlad		1 900	0
Viitvõlad kokku		88 584	0
Lühiajalised kohustused kokku		4 102 045	0
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	9	77 389 330	0
Pikaajalised kohustused kokku		77 389 330	0
KOHUSTUSED KOKKU		81 491 375	0
Omakapital	10		
Aktsiakapital		281 340 000	281 340 000
Aruandeaasta kasum		92 662 928	0
Omakapital kokku		374 002 928	281 340 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		455 494 303	281 340 000

AS Pro Kapital Eesti**KASUMIARUANNE
2000. AASTA KOHTA**Signed for identification
purposes:

Deloitte & Touche

	Lisa	2000
Äritulud		
Realiseerimise netokäive	12	9 657 851
Realiseeritud toodete kulu		6 761 976
Brutokasum		2 895 875
Turustuskulud		569 682
Üldhalduskulud		3 337 940
Muud äritulud		315
Muud ärikulud		5 000
Ärikasum		-1 016 432
Finantstulud:		
finantstulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	4	105 399 365
muud intressi- ja finantstulud	7	12 323
Finantstulud kokku		105 411 688
Finantskulud:		
tütarettevõtete aktsiate ja osakutega seotud finantskulud	4	11 731 631
kahjum valuutakursi muutustest		697
Finantskulud kokku		11 732 328
Aruandeaasta kasum		92 662 928
Puhaskasum		92 662 928

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Pro Kapital Eesti 2000.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses toodud põhimõtete ja printsiipidega ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisuliste määrustega.

2000. aasta oli AS-le Pro Kapital Eesti esimene aruandeaasta, seetõttu puuduvad raamatupidamise aastaaruannete lisades võrdlevad andmed eelmise majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke pangas.

Valuutapõhiste aktive ja passivate kajastamine

Välisvaluutatehingud kajastatakse tehingu päeval kehtiva valuutakursiga. Valuutapõhised aktivad ja passivad on bilansis ümberhinnatud vastavalt bilansipäeval kehtinud Eesti Panga kursile. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajalised aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena aktsiatesse on bilansis kajastatud lühiajaliseks hoidmiseks mõeldud väärtpaberid. Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja ostuga otseselt seotud väljaminekutest. Bilansipäeva seisuga hinnatakse lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja muudesse väärtpaberitesse lähtudes madalamast maksumusest, kas soetus- või neto realiseerimismaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Aasta lõpu seisuga on hinnatud igat konkreetset nõuet individuaalselt, võttes aluseks teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud kuludesse.

Varud

Varude all on kajastatud kinnisvaraarendusprojektid, mida kavatakse müüa järgnevatel perioodidel. Varude kajastamisel on aluseks võetud esialgne soetusmaksumus ning kulutused, ilma milleta varud ei oleks müügikõlblikus seisundis. Juhul, kui varude netorealiseerimismaksumus on vähenenud alla bilansilise väärtuse, hinnatakse varud alla kuni netorealiseerimismaksumuseni ning allahindlussumma kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Investeeringud tütarettevõtetesse

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, kus üle poole hääleõigusest on emaettevõtte kontrolli all, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat või kui emaettevõtte omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamuse juhatuse või nõukogu liikmetest.

Investeeringud tütarettevõtetesse on bilansis kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeeringu soetusmaksumust on korrigeeritud osalusele vastava tütarettevõtte kasumi/kahjumiga kontrolli omandamise kuupäevast alates ja soetamisel koostatud ostuanalüüsist tuleneva firmaväärtuse amortisatsiooniga. Firmaväärtus kantakse kuludesse 5 aasta jooksul.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud hooned ning muud pikaajalise kasutuseaga varad maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni kantakse kuludesse kui väheväärtuslik inventar. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja muudest soetusega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooniperiood määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi lähtudes selle kasulikust tööeest:

- kasutusel olevatel hoonetel 50 aastat
- masinatel ja seadmetel 5-10 aastat
- inventaril 2,5-5 aastat.

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid, mille puhul esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- rentnik ei saa ühepoolset rendisuhet lõpetada enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist ilma lisanduvaid väljamakseid tegemata
- renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes üle rentnikule.

Kapitalirendi nõuded on bilansis arvele võetud laenudena klientidele esialgse netoinvesteeringu summas, lähtuvalt makse laekumise tähtajast kas lühi- või pikaajalise nõudena, millest on maha arvestatud laekunud väljaostumaksed. Lepingu järgi tasumisele kuuluvate väljaostumaksete ja rendimaksete vahe on kajastatud kasumiaruandes intressituluna.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi makseid kirjendatakse tekkepõhiselt kuludes.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille järgi äritegevuse rahavoogude arvutamisel korrigeeritakse puhaskasumit põhivara ja mitteäritegevusega seotud kohustustega seotud mitterahaliste tulude, kasumite, kulude ja kahjumitega.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tulud

Müügitulud kajastatakse kasumiaruandes juhul, kui müügiobjektiga seotud olulised riskid ning omandist tulenevad hüved on üle läinud ostjale ning tehinguga seotud kulud on usaldusväärselt määratavad.

Tulud teenustest kajastatakse teenuse osutamisel. Pikaajaliste teenuste osutamise lepingute puhul määratakse tulu vastavalt osutatud teenuse proportsioonile lepingu maksumusest bilansikuupäeval.

Neto realiseerimiskäibe hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas, kinnisvara rent, kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonid ning juhtimisteenused.

Käibena kajastatakse ka kapitalirendilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas.

Lisaks kajastatakse käibena järgnevatele tingimustele vastavate ostu-müügi eellepingute objektid müügihinnas:

1. Lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud.
2. Klient on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sissemaksitud summa on lepingu kogusummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisummina võrra.
3. Lepingus on sätestatud trahv kliendile lepingust loobumise korral, mille suurusjärg on piisav tõendamaks, et kliendil ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Intressitulud on kajastatud tekkepõhiselt arvestades nõuete laekumise tõenäosust.

Kulud

Ettevõtte kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Kasumiaruande kirjel "Realiseeritud toodete kulu" on näidatud arandeperioodi netorealiseerimiskäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulutused (soetuse-projekteerimise-, ehituse-, renoveerimiskulutused) ning rendi-, arendus- ja juhtimisteenuste osutamisega seotud otsesed kulud. Pikaajaliste projektide kulude kajastamisel määratakse tööde valmidusaste projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja kogukulude suhtena. Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad tehingust saadava kogutulu, kajastatakse kahjum täies ulatuses kasumiaruandes.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31.DETSEMBRIL 2000 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 2 Aktsiad ja muud väärtpaberid

	PK Vara AS
Aktsiate ja osade arv seisuga 31.12.1999	
Aruandeaastal	
soetatud aktsiad ja osad(tk)	400
Aktsiate ja osade arv seisuga 31.12.2000	400
Osalus % aasta lõpus/aasta alguses	100/0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.1999	
Turuhind aasta alguses	
Bilansiline maksumus seisuga 31.12.1999	
Aruandeaastal:	
soetatud soetusmaksumuses	400 000
Bilansiline maksumus seisuga 31.12.2000	400 000
Turuhind aasta lõpus	
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2000	400 000

Lisa 3 Varud

Varudena on kajastatud müüdavad kinnisvaraarendusprojektid, sh. äripinnad summas 21 217 370 krooni, elamispinnad 3 228 560 ja inventar 377 709 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse

	Ilmarise Kvartal OÜ	AS Kristiine Kaubandus keskus	Rottermanni Kvartal AS	Ermekta OÜ	Tondi Kvartal AS	Pro Halduse AS	Kokku
Aktsiate ja osade arv							
31.12.1999	0	0	0	0	0	0	
Aruandeaastal							
soetatud aktsiad ja osad (tk)	1	8 000 000	400	1	2 000	400	
aktsia/osakapitali suurendamine	0	10 000 000	3 920	0	0	0	
müüdud aktsiad ja osad (tk)	0	-8 997 300	0	0	0	0	
Aktsiate ja osade arv							
31.12.2000	1	9 002 700	4 320	1	2 000	400	
Osalus % aasta							
lõpus/aasta alguses	82,67/0	50/0	100/0	55/0	100/0	100/0	
Aruandeaastal:							
soetatud							
(soetusmaksumuses)	50 583 849	96 658 480	65 273 986	2 256 898	65 743 610	413 910	280 935 733
aktsia/osakapitali							
suurendamine	0	100 000 000	19 600 000	0	0	0	119 600 000
müüdud (müügihinna)	0	-196 581 200	0	0	0	0	-196 581 200
müügikasum	0	92 377 781	0	0	0	0	92 377 781
kapitaliosaluse kasum	1 018 337	11 748 359	0	160 038	0	94 850	13 021 584
kapitaliosaluse kahjum	0	0	-9 195 047	-600 000	-1 934 464	-2 120	-11 731 631
Bilansiline maksumus							
31.12.2000	51 602 186	104 203 420	75 678 939	1 816 936	63 809 146	511 640	297 622 267
Soetusmaksumus							
31.12.2000	50 583 849	98 329 240	84 873 986	2 256 898	65 743 610	413 910	302 206 493

2000. aasta mais toimus AS Rottermanni Kvartal aktsiakapitali suurendamine täiendava aktsiaemissiooni teel. Vastavalt AS Pro Kapital Eesti kui äriühingu ainuaktsionäri otsusele tasuti kõikide märgitud aktsiate eest mitterahalise sissemaksega, milleks oli AS Pro Kapital Eesti rahaline nõue AS Rottermanni Kvartal vastu summas 19,6 miljonit krooni.

Aruandeaasta juunis suurendas AS Pro Kapital Eesti kui OÜ Nurmelin ainuosanik tütarettevõtte osakapitali osa väärtuse suurendamise teel 100 miljoni krooni võrra. Tasumine toimus mitterahalise sissemaksega tasaarvestades enda rahalise nõude OÜ Nurmelin vastu. Samaaegselt toimus OÜ Nurmelin ümberkujundamine aktsiaseltsiks ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus aktsiakapitaliga 180 miljonit krooni.

AS Pro Kapital Eesti

Signed for identification purposes:
<i>[Signature]</i>
Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2000

	Ilmarise Kvartal OÜ	AS Kristiine Kaubandus- keskus	Rottermanni Kvartal AS	Ermekta OÜ	Tonci Kvartal AS	Pro Halduse AS
Aksia/osakapital	60 000 000	180 000 000	4 320 000	4 040 000	2 000 000	400 000
Aazio	0	0	15 680 000	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	0	228 228	0	68 513	0	10 974
Muud reservid	0	0	714 000	0	0	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(kahjum)	-5 631 135	783 567	-16 106 199	-1 405 623	-975 960	58 069
Aruandeaasta kasum(kahjum)	3 426 774	15 095 804	-3 305 811	600 630	0	42 596
Omakapital kokku	57 795 639	196 107 599	1 301 990	3 303 521	1 024 040	511 639
Investeeriija osa omakapitalist	47 779 655	98 053 799	1 301 990	1 816 936	1 024 040	511 639

Lisa 5 Antud pikaajalised laenud

AS Pro Kapital Eesti on andnud pikaajalist laenu ainult tütarettevõtetele.

31.12.2000
Laenusaajad
Laenujääk sh.pikaajaline osa

Tütarettevõtted		
Ilmarise Kvartal OÜ	62 931 155	62 931 155
AS Kristiine Kaubanduskeskus	2 463 339	2 463 339
Ermekta OÜ	5 575 000	5 575 000
Tondi Kvartal AS	26 283 187	26 283 187
Rottermanni Kvartal AS	6 872 716	6 872 716
Kokku	104 125 396	104 125 396

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Lisa 6 Materiaalne põhivara**

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.99					0
Soetamine	8 641 032	292 057	974 545	11 799 203	21 706 837
Soetusmaksumus 31.12.00	8 641 032	292 057	974 545	11 799 203	21 706 837
Akumuleeritud kulum 31.12.99					0
Aruandeperioodi kulum	27 270	5 929	130 825	0	164 024
Akumuleeritud kulum 31.12.00	27 270	5 929	130 825	0	164 024
Jääkmaksumus 31.12.99	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.00	8 613 762	286 128	843 720	11 799 203	21 542 813

Lisa 7 Kapitalirendinõuded

	bruto- investeering	intressitulu	neto- investeering
kapitalirendi nõuded seisuga 31.12.2000			
alla 1 aasta	424 211	259 517	164 694
1 - 5 aastat	2 223 206	1 208 166	1 015 041
üle 5 aasta	4 556 197	1 470 343	3 085 854
Kokku	7 203 614	2 938 026	4 265 588

Aruandeperioodil laekus kapitalirendi põhiosa makseid 122 692 krooni ja intresse 8 893 krooni.

Keskmine kapitalirendi intressimäär oli 6,8%

30.11.00 ostis AS Pro Kapital Eesti oma emaettevõttelt AS Pro Kapital Grupp kõik temale kuuluvate kapitalirendilepingute objektiks olevad korteriomandid. Tehingu tulemusel võttis AS Pro Kapital Eesti üle kõik nimetatud lepingutega kaasnevad nõuded ja kohustused. AS Pro Kapital Eesti müüs 2000. aastal enda nimel kinnisvara kapitalirendi tingimusel 685 000 krooni

Kapitalirendi nõuded seisuga 31.12.2000 sisaldavad nõudeid kinnisvara eest summas 2 919 613 krooni ja inventari eest summas 143 729 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Lisa 8 Maksud**

Seisuga 31.12.2000 bilansis kajastatud maksuvõlad ja maksude ettemaksed koosnevad järgmistest võlgadest ja ettemaksetest:

	31.12.2000	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 411
Käibemaks	1 089 991	0
Kokku	1 089 991	2 411

Lisa 9 Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused

Võlausaldaja	Kohustuse kogusumma	Saldo 31.12.2000	saadud	tagastatud
Emaettevõtte	77 389 330	77 389 330	225 183 947	147 794 617
Kokku	77 389 330	77 389 330	225 183 947	147 794 617

Saadud laenud emaettevõttelt sisaldavad AS Pro Kapital Grupp poolt loovutatud pikaajalisi laenuõudeid AS Pro Kapital Eesti aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena üleantud tütarettevõtete vastu summas 210 244 347 krooni. Lisaks on AS Pro Kapital Eesti sõlminud emaettevõttega arvelduslaenulepingu limiidiga 5 miljonit krooni, mida seisuga 31.12.00 ei ole kasutatud.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 10 Omakapital

Omakapitali muutuste aruanne on alljärgnev:

	Aktsiate arv (tuh.tk.)	Aktsia nimiväärtus	Aktsiakapital	Aruandeaasta kasum	Kokku
31.12.1999	0		0	0	0
Aktsiakapitali sissemaks	28 134 000	10	281 340 000		281 340 000
Aruandeperioodi tulemus				92 662 928	92 662 928
31.12.2000	28 134 000	10	281 340 000	92 662 928	374 002 928

Vastavalt AS Pro Kapital Eesti põhikirjale on aktsiakapitali miinimumsuuruseks 281 miljonit ja maksimumsuuruseks 1 125 miljonit krooni. Aktsiakapital on jaotatud 10 kroonise nimiväärtusega lihtaktsiaks.

Seisuga 31.12.00 on ettevõtte aktsiakapital 281 340 000 krooni. Sellest 404 267 krooni on tasutud rahalise sissemaksega ja ülejäänud osa, so 280 935 733 krooni mitterahalise sissemaksega, milleks olid asutaja AS Pro Kapital Grupp osalused Eestis registreeritud ja tegutsevates tütarettevõtetes AS Ilmarise Kvartal(82,67%), AS Kristiine Kaubanduskeskus(100%), OÜ Ermekta(55%), Pro Halduse AS(100%), AS Tondi Kvartal(100%) ja AS Rottermanni Kvartal(100%).

Mitterahalise sissemaks on hinnatud AS Pro Kapital Eesti juhatuse liige ja hindamisele on andnud arvamuse audiitorfirma Deloitte&Touche Eesti AS.

Seisuga 31.12.00 eelisaktsiaid emiteeritud ei ole.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 11 Rahavoogude aruanne

	Lisa	2000
Rahavoog äritegevusest		
Puhaskasum		92 662 928
Kasumi korrigeerimised		
Materiaalse põhivara kulum		164 024
Muud mitterahalised muutused*		-94 286 607
Äritegevusega seotud nõuete ja kohustuste muutused		
Nõuete muutus		-7 315 581
Varude muutus		-24 823 639
Lühiajaliste kohustuste muutus		4 102 045
Rahavood äritegevusest kokku		-29 496 830
Rahavoog investeerimistegevusest		
Investeeringud tütar-ja sidusettevõtetesse		
Tütar-ja sidusettevõtete müük	4	196 581 200
Antud pikaajalised laenud		-19 576 200
Antud laenude tagasimaksed		5 336 000
Rahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel		-21 706 837
Saadud kapitalirendi põhimaksed	7	122 692
Saadud kapitalirendi intressid	7	8 893
Saadud muud intressid		2 045
Rahavood investeerimistegevusest kokku		160 767 793
Rahavoog finantseerimistegevusest		
Aktsiakapitali sissemaks	10	404 267
Saadud pikaajalised laenud		14 939 600
Tagasimakstud pikaajalised laenud		-146 428 916
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-131 085 049
Rahavood kokku		185 914
Saldo perioodi alguses		
Rahavoog		185 914
Saldo perioodi lõpus		185 914

*Muud mitterahalised muutused sisaldavad mitterahalisi tehinguid, sh. AS Kristiine Kaubanduskeskus 50% osaluse müügikasum 92 377 781 krooni ja kapitaliosaluse kasumeid ja kahjumeid netosummas 1 289 953 krooni, lühiajaliste nõuete ja kohustuste ning pikaajaliste laenude tasaarveldused 606 550 krooni ning kapitalirendi intressitulused 12 323 krooni.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31.DETSEMBRIL 2000 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Lisa 12 Realiseerimise netokäive

AS Pro Kapital Eesti realiseerimise netokäive aruandeperioodil toimus Eestis. Tegevusalade lõikes jaguneb alljärgnevalt:

Tegevusala	2000
Kinnisvara müük	4 828 298
sh. kapitalirendiga	4 828 298
Renditulu	4 715 850
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	113 703
Kokku	9 657 851

Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega

AS Pro Kapital Eesti aruandeaastal toimunud tehingud seotud osapooltega on järgnevad:

Ostetud ning müüdnud teenused ja kaubad

Tütarettevõtted

AS Pro Kapital Eesti on ostnud kinnisvara haldamise teenuseid summas 611 031 krooni. Lühiajalised nõuded bilansis summas 1 060 351 krooni sisaldavad emaettevõtte poolt AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtetele edasiesitatud nõudeid juhtimisteenuste eest summas 994 948 krooni ja AS Pro Kapital Eesti enda poolt edasi esitatud nõuetest 65 403 krooni. Lühiajaline võlgnevus summas 117 872 krooni on tasumata arved haldusteenuste eest AS-le Pro Haldus.

Emaettevõtte

2000. aastal ostis AS Pro Kapital Eesti emaettevõttelt juhtimisteenuseid summas 600 000 krooni, materiaalse põhivara kogumaksumuses 21 596 597 krooni, sh. oli maa ja ehitised 8 587 342 krooni, masinad ja seadmed 292 057 krooni ja muu inventar 917 995 krooni ning Jõe tn.4a asuv lõpetamata ehitus summas 11 799 203 krooni. Tehingu hinnaks oli AS Pro Kapital Grupp materiaalse põhivaraobjektide jääkväärtused müügihetkel. Lühiajaline võlgnevus emaettevõttele 2 188 012 krooni koosneb võlgnevustest osaluse omandamise eest AS-s PK Vara summas 400 000 krooni, juhtimisteenuste eest 994 948 krooni ning muude teenuste eest summas 793 064 krooni.

Antud ja saadud laenud

Seotud osapooltele antud laenude kohta vt. lisa 5 Antud pikaajalised laenud ja saadud laenude kohta vt. lisa 9 Saadud pikaajalised laenud.

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Pro Kapital Eesti aktsionärile:

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Eesti (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2000. aastal lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. Meie vastutame arvamusel eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerisime ja viisime oma auditi läbi saamaks kinnitust asjaolule, et meile esitatud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Meie audit hõlmas tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Meie audit hõlmas ka hinnangu andmist kasutatatud raamatupidamisprintsipiile ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamusel avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Firma raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas, vastavalt meie poolt läbiviidud auditile, õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2000 ja aruandeaasta tulemust ning on koostatud kooskõlas Eesti Raamatupidamise seadusega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
Tallinn,
21. veebruar 2001

Advokaadibüroo Legalia

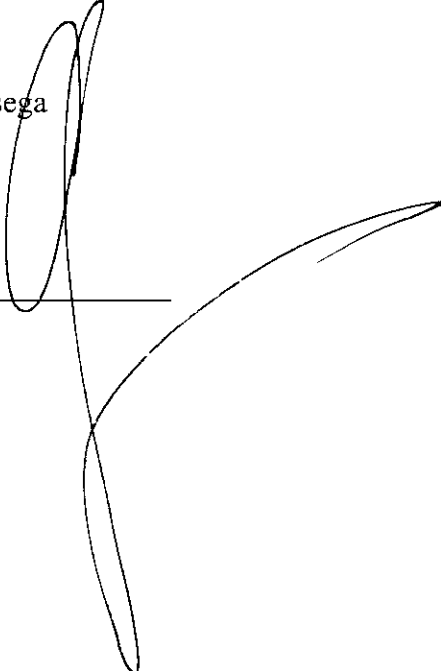
Tallinnas, 14. mail 2001.a.

**Tallinna Linnakohtu
Registriosakond**

Käesolevaga esitame Teile AS Pro Kapital Eesti põhikirja uue redaktsiooni ja 2000 aasta majandusaruande.

Lugupidamisega

Aivar Pihlak



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Eesti kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Eesti juhatus teeb ettepaneku jaotada 2000.aasta puhaskasum alljärgnevalt:

- eraldised kohustuslikku reservkapitali 4 633 146 krooni,
- jaotama kasum 88 029 782 krooni.

Andrus Laurits

Juhatuses liige

