

363 164

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

02 -07- 2009

Sirje Mägi

AS Pro Kapital Eesti

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriühingu nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Äriregistri number	10672309
Aadress	Põhja pst. 21 10414 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon	+372 6144 920
Faks	+372 6144 929
E-mail	prokapital@prokapital.ee
Põhitegevusala	Hoonestusprojektide arendus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori aruanne Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2. LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	16
LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED	16
LISA 4. VARUD	16
LISA 5. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	17
LISA 6. TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD	17
LISA 7. PIKAAJALISED LAENUNÕUDED	20
LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD	21
LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA	22
LISA 10. LAENUKOHUSTUSED	23
LISA 11. RENDITUD VARAD	24
LISA 12. VÕLAD JA ETTEMAKSED	24
LISA 13. POTENTSIAALNE TULUMAKS	25
LISA 14. ERALDISED	25
LISA 15. AKTSLAKAPITAL	25
LISA 16. MÜÜGITULU	25
LISA 17. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	26
LISA 18. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOOLTEGA	26
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	28
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	29
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	33
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE.....	34

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi "Ettevõte") on AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv tütar kontsern, mille tegevusvaldkondadeks on kinnisvaraobjektide arendus, rent ja haldus, seda nii iseseisva ettevõtte kui ka oma tütaretevõtete kaudu.

AS Pro Kapital Eesti kontserni kuuluvad seisuga 31. detsember 2008 viis tütaretevõtet:

- Ilmarise Kvartal OÜ (100%);
- Tondi Kvartal AS (100%);
- Tallinna Moekombinaat AS (100%);
- Pro Halduse AS (100%);
- Kristiine Kaubanduskeskus AS (52%)

Üleilmne finantskriis on edasi kandunud ka reaalmajandusse. Investorid eelistavad hoida oma raha riskivabades instrumentides, lükates edasi investeringuid. Samuti on vähenenud eratarbimine, mis kajastub kinnisvara müügithehingute ja summade arvu olulises kahanemises. Kinnisvara arendusprojektide finantseerimine on muutunud kallimaks ning krediitiasutuste laenuitingimused on oluliselt karmistunud. Arendustegevus on muutunud omakapitalimahukaks. Eelnevatel aastatel ülekuumemenud kinnisvara- ja ehitussektoris vähenes tootmismahd 2008. aasta teisel poolel märkimisväärselt. Majanduse kohandumist 2009. aastal leevendab langevate inressimäärade ja inflatsiooni positiivne mõju sissetulekutele.

Ettevõtte müügitulu 2008. aastal oli 19 miljonit krooni (2007: 14 miljonit krooni), millest moodustas tulu kinnisvara müügist 94.0% (2007: 1.0%), kinnisvara renditulu 3.4 % (2007: 51.8%) ning tulu muude teenuste osutamisest 2.6% (2007: 47.2%). Äriksuuniks kujunes 175 miljonit krooni (2007: ärikahjum 9 miljonit krooni).

Aruandeaasta finantstulud ja -kulud kokku olid -122 miljonit krooni (2007: 42 miljonit krooni), millest moodustas kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum osalustest tütaretevõtetes 112 miljonit krooni (2007: kasum 37 miljonit krooni), intressitulud 47 miljonit krooni (2007: 35 miljonit krooni) ja intressikulud 57 miljonit krooni (2007: 41 miljonit krooni ja muud finantstulud 11 miljonit krooni).

Kasumit teenis Ettevõte 2008. aastal 54 miljonit krooni (2007: 33 miljonit krooni).

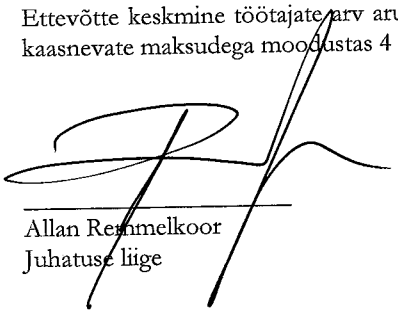
Ettevõtte bilansimahd seisuga 31. detsember 2008 oli 1 728 miljonit krooni (31. detsember 2007: 1 412 miljonit krooni) ja omakapital 736 miljonit krooni (31. detsember 2007: 682 miljonit krooni).

Olulisemad sündmused möödunud aruandeaastal:

- 10. jaanuaril 2008 asutas Ettevõtte tütaretevõtte Tallinna Moekombinaat AS (osalus 100%). Aktsikapital asutamisel oli 0,4 miljonit krooni. Novembris 2008 suurendati tütaretevõtte aktsiakapitali 200,8 miljoni krooni võrra 201,2 miljoni kroonini. Aktsiakapital on tasutud rahalise ja mitterahalise sissemaksega. Tütaretevõtte tegeleb ärikinnisvara arendusega Tallinnas.

Juhatusel liikmetele arvestatud tasud koos kaasnevate maksudega olid 0,6 miljonit krooni (2007: tasusid ja soodustusi ei arvestatud ega makstud).

Ettevõtte keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 9 (2007: 9 töötajat) ning neile arvestatud töötasu koos kaasnevate maksudega moodustas 4 miljonit krooni (2007: 4 miljonit krooni).


Allan Resmelkoor
Juhatusel liige

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust AS Pro Kapital Eesti raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital Eesti finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Pro Kapital Eesti varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Pro Kapital Eesti seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 10. märtsil 2009.

Juhatuse hinnangul on AS Pro Kapital Eesti jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Allan Remmelkoor

juhatuse liige

10.03.09

Ervin Nurmela

juhatuse liige

10.03.09

BILANSS
SEISUGA 31. DETSEMBER 2008

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

kroonides	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha		6 900 818	3 363 284
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	40 000	40 000
Nõuded ja ettemaksed	3	46 170 466	14 114 255
Varud	4	87 119 540	91 831 184
Käibevara kokku		140 230 824	109 348 723
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	1 522 258 391	1 207 887 811
Kinnisvarainvesteeringud	8	64 687 786	93 460 180
Materiaalne põhivara	9	927 400	988 649
Põhivara kokku		1 587 873 577	1 302 336 640
VARAD KOKKU		1 728 104 401	1 411 685 363
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10	4 254 363	4 031 575
Võlad ja ettemaksed	12	1 590 935	732 671
Lühiajalised kohustused kokku		5 845 298	4 764 246
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	10	986 322 404	724 712 140
Pikaajalised eraldised	14	115 265	0
Pikaajalised kohustused kokku		986 437 669	724 712 140
Kohustused kokku		992 282 967	729 476 386
Omakapital			
Aktiivkapital	15	281 340 000	281 340 000
Kohustuslik reservkapital		20 043 449	18 402 540
Jaotamata kasum		434 437 985	382 466 437
Omakapital kokku		735 821 434	682 208 977
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 728 104 401	1 411 685 363

kroonides	Lisa	2008	2007
Müügitulu	16	19 411 663	14 341 145
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		-6 732 569	-5 874 349
Brutokasum		12 679 094	8 466 796
Turustuskulud		-536 062	-565 915
Üldhalduskulud		-8 658 075	-9 484 410
Muud äritulud		5 399	22
Muud ärikulud		-3 031 644	-7 352 661
Ärikasum (-kahjum)		458 712	-8 936 168
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete			
aktsiatelt ja osadelt	6	63 175 096	36 984 574
Intressikulud	10	-57 337 116	-41 057 629
Kahjum valuutakursi muutustest		-2 531	-15 995
Muud finantstulud ja -kulud		47 318 296	45 843 405
Finantstulud ja -kulud kokku		53 153 745	41 754 355
Aruandeaasta kasum		53 612 457	32 818 187

kroonides	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta kasum		53 612 457	32 818 187
Korrigeerimised:			
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum ja kahjum neto	6	-63 175 096	-36 984 574
Kasum ettevõtete likvideerimisest		0	-10 947 399
Kinnisvarainvesteeringute kulum	8	2 772 394	5 659 694
Mahakantud kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus	8	0	6 415 891
Materiaalse põhivara kulum	9	260 973	208 614
Mahakantud materiaalse põhivara jääkväärtus		0	16 790
Kasum materiaalse põhivara müügist		-5 000	0
Intressitulud ja -kulud neto		10 018 820	6 068 723
Äritegevusega seotud nõuete, ettemaksete ja varude muutus		2 177 388	34 946 581
Nõuded ja ettemaksed		4 711 644	-1 148 537
Varud		988 784	105 409
Äritegevusega seotud võlgade ja ettemaksete muutus		<u>11 362 364</u>	<u>37 159 379</u>
Rahavood äritegevusest kokku			
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete soetamine	6	-400 000	0
Muude finantsinvesteeringute likvideerimine		0	121 178
Materiaalse põhivara soetus	9	-210 961	-836 932
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müük		16 237	0
Antud laenud	7	-356 671 932	-89 550 000
Antud laenude tagasimaksed	7	100 277 897	48 239 558
Saadud intressid		29 828 248	41 849 967
Rahavood investeerimistegevusest kokku		<u>-227 160 511</u>	<u>-176 229</u>
Rahavood finantseerimistegevusest			
Võetud laenud	10	270 641 932	22 000 000
Laenude tagasimaksed	10	-6 226 575	-22 621 425
Makstud intressid		-45 079 676	-35 992 552
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		<u>219 335 681</u>	<u>-36 613 977</u>
Rahavood kokku		<u>3 537 534</u>	<u>369 173</u>
Raha aasta alguses		<u>3 363 284</u>	<u>2 994 111</u>
Raha aasta lõpus		<u>6 900 818</u>	<u>3 363 284</u>

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

kroonides	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31. detsember 2006	281 340 000	17 312 340	350 738 450	649 390 790
Kohustuslikku reservkapitali	0	1 090 200	-1 090 200	0
Aruandeaasta kasum	0	0	32 818 187	32 818 187
Saldo 31. detsember 2007	281 340 000	18 402 540	382 466 437	682 208 977
Kohustuslikku reservkapitali	0	1 640 909	-1 640 909	0
Aruandeaasta kasum	0	0	53 612 457	53 612 457
Saldo 31. detsember 2008	281 340 000	20 043 449	434 437 985	735 821 434

Aktsiakapitali kohta on täiendavat informatsiooni lisas 15.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka "Ettevõtte") 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud, Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtte AS Pro Kapital Grupp, millele kuulub 100% Ettevõtte aktsiatest.

Aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist välja arvatud juhul kui ei ole viidatud teistele arvestusprintsiipidele allpool kirjeldatud arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingupäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid (kahjumid) on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena (muude ärikuludena) ja finantstuludena (-kuludena) saldeerituna.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade ning tuletisinstrumentide, mille õiglase väärtuse muutused kajastatakse läbi kasumiaruande, soetusmaksumus, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt finantsvara tüübist alljärgnevalt:

- finantsvarad õiglasel väärtusel - õiglasel väärtusel, väärtuse muutus kajastatuna kasumiaruandes. Õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsinstrumente Ettevõtte ei ole.
- korrigeeritud soetusmaksumuses - laenu- ja muud nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügiks;
- korrigeeritud soetusmaksumuses - lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud;
- soetusmaksumuses - investeeringud väärtpaberitesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade maksumus leitakse kasutades sisemise intressimäära meetodit, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuses või korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara väärtuse langusele. Individuaalselt oluliste finantsvarade väärtuse

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Selliste finantsvarade, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, väärtuse langust hinnatakse kogumina.

Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse finantsvara alla järgnevalt:

- õiglasel väärtusel kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse alla nende õiglase väärtuseni;
- korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).
- soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitaliinstrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes)

Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna.

Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav), välja arvatud investeeringud tütarettevõtetesse, allahindlusi ei tühistata.

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam kahest alljärgnevast summast:

- finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtus; ja
- bilansiline jääkväärtus korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud.

Allahindluste tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes samal kulukirjel vastukandena.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused tütarettevõtetes), mille väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis nende õiglasel väärtusel.

Investeeringud aktsiatesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, ja nendega soetud tuletisinstrumendid, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused.

Omakapitali- ja võlainstrumendid, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul, kajastatakse bilansireal "Lühiajalised finantsinvesteeringud". Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid kajastatakse põhivarana bilansireal "Pikaajalised finantsinvesteeringud".

Nõuded ostjate vastu ja muud lühiajalised nõuded

Nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Üldjuhul on lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus võrdne nende nimiväärtusega, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded**

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse (milleks on nüüdisväärtus) vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Kui nõude nominaalintress vastab turuintressile ning tehingutasud on väheolulised, võrdub nõude korrigeeritud soetusmaksumus selle algse soetusmaksumusega. Intressi mittekanndvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma õiglases väärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus korrigeeritud soetusmaksumusse ning edasine nõude nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed kulutused, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Üksteisest eristatavate varude objektide soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud kauba müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtte poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõigusest või emaettevõtte on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringuid tütar-ettevõtetesse kajastatakse ostumeetodil. Ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksumuses. Omandatud osaluse soetusmaksumus jagatakse omandatud netovara õiglasele väärtusele. Vahet soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel loetakse firmaväärtuseks.

Edaspidi kajastatakse investeeringuid tütar-ettevõtetes kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud investeeringult saadud kasumi või kahjumiga ja laekunud dividendiga. Elimineeritud on ema- ja tütar-ettevõtete omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid proportsionaalselt emaettevõtte osalusega tütar-ettevõtte aktsia- või osakapitalis. Elimineerimist ei rakendata juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest. Positiivne firmaväärtus kajastatakse kapitaliosaluse meetodil arvestatava pikaajalise finantsinvesteeringu komponendina ning negatiivne firmaväärtus kajastatakse tekkimisel koheselt kasumiaruandes tuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse maad ja hooned, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses ega kavatse müüa tavapärase äritegevuse käigus. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna kinnisvaraobjekte, mida Ettevõtte kavatseb hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab objekti soetamisega otseselt seotud kulutusi.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit ja vara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused vara väärtuse langusest. Ehitiste soetusmaksumust amortiseeritakse sarnaselt materiaalsele põhivarale kehtestatud amortisatsioonimäärade, maad ei amortiseerita.

Kinnisvaraobjekti, mida Ettevõtte ehitab või arendab kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse kuni ehitus- või arendustegevuse lõpetamiseni lõpetamata ehitusena materiaalse põhivara koosseisus. Alates objekti valmimise ja kinnisvarainvesteeringuna kasutuselevõtmise hetkest klassifitseeritakse vara kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum tehingust kajastatakse kasumiaruandes real „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on olemas indikaatoreid mis näitavad, et kinnisvarainvesteeringu kaetav väärtus on vähenenud alla vara bilansilise väärtuse. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes amortisatsioonikulude hulgas.

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes amortisatsioonikulude hulgas kirjel „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ kulu vähendamisenä.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastatakse varad, mida Ettevõtte kasutab enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 10 000 krooni. Varade, mille maksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalse põhivara objekti valmistamise finantseerimiseks võetud laenu- ja kapitalirendi intressid kapitaliseeritakse antud varaobjekti soetusmaksumuses valmistamise perioodi jooksul. Pärast varaobjekti valmimist kajastatakse laenukasutuse kulutused kasumiaruandes perioodikuluna.

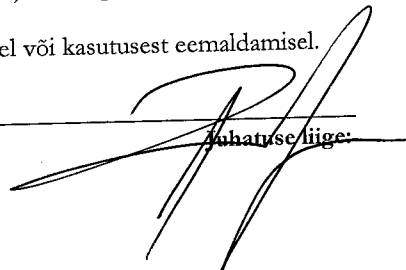
Kui materiaalse põhivara objekt koosneb erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse iga komponent arvele eraldi varaobjektina, millele määratakse eraldi amortisatsioonimäär, lähtudes vastava komponendi kasulikkusest elueast.

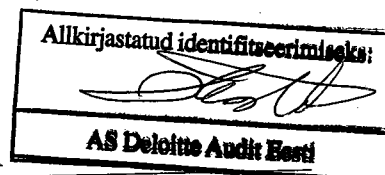
Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikkusest elueast järgnevalt:

- hooned ja rajatised – 50 aastat;
- mootorsõidukid ja seadmed – 5 kuni 10 aastat;
- muu materiaalne põhivara – 2,5 kuni 5 aastat;
- maad ei amortiseerita.

Hiilisemad materiaalse põhivara objektiga seotud väljaminekud kapitaliseeritakse juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel.





Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara väärtuse langusele.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ ja/või real „Üldhalduskulud“.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb igal järgmisel bilansipäeval hinnata, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on sealjuures vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ ja/või real „Üldhalduskulud“ kulu vähendamisena.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, välja arvatud kauplemiseesmärgil soetatud finantskohustuste, mille õiglase väärtuse muutused kajastatakse läbi kasumiaruande, soetusmaksumus, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Edasi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, erandiks on kauplemise eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustuse nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele tasumisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulud), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kohustusega kaasnevad intressikulud on kajastatud kasumiaruande real „Intressikulud“. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real „Intressikulud“ nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekanvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustuse tekkimisel õiglasel väärtusel kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse maksmistähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus õiglasel väärtusesse kajastatakse kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud“ ning edasine kohustuse nominaalväärtuse ja õiglase väärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real „Intressikulud“.

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel lähtutakse juhutuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest. Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Võetud laenud ja muud kohustused**

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud kohustused kajastatakse algselt saadud tasu summas (millest on maha arvatud makstud tehingutasud). Edasi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Intressi mittekandvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse kohustuse tekkimisel õiglasest väärtuses (nüüdisväärtuses) kasutades turul kehtivat intressimäära ning kohustuse nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet amortiseeritakse kohustuse maksmistähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmase ümberhindlus nüüdisväärtusesse kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" ning edasine kohustuse nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Intressikulud".

Eraldistena kajastatakse bilansis aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab tulevikus varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärset määrata.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud kasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav.

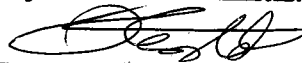
Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärset määratav.

Müügitulu hulgas kajastatakse notariaalsete lepingute alusel müüdud kinnisvara müügihinnas, kinnisvara renditulu ja tulud kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonidest ning juhtimisteenustest.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ettevõtte rendileandjana

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel väljarenditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

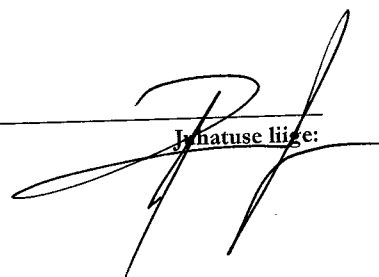
Ettevõtte rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

Lühiajalised finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses. Seisuga 31. detsember 2008 on bilansis kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna osalus OÜ-s Neotrust summas 40 000 krooni (31. detsember 2007: osalus OÜ-s Neotrust summas 40 000 krooni).

LISA 3. NÕUDED JA ETTEMAKSED

kroonides	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ja ettemaksed		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	183 022
Käibemaks		
Muud lühiajalised nõuded	0	10 871 401
Nõuded ematettevõtte vastu (lisa 18)	45 105 321	180 549
Nõuded tütarettevõtete vastu (lisa 18)	1 008 000	2 832 000
Nõuded teiste kontserniettevõtete vastu (lisa 18)	659	213
Muud lühiajalised nõuded	46 113 980	13 884 163
Muud lühiajalised nõuded kokku	56 486	47 070
Ettemaksed teenuste eest	46 170 466	14 114 255
Nõuded ja ettemaksed kokku		

LISA 4. VARUD

kroonides	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvara müügiks	6 296 215	11 129 860
Äripinnad	4 026 625	4 026 624
Elamispinnad	76 796 700	76 674 700
Edasimüügiks arendatavad kinnistud	87 119 540	91 831 184
Kinnisvara müügiks kokku	87 119 540	91 831 184
Varud kokku		

Seisuga 31. detsember 2008 on Ettevõtte andnud kasutusrendile varudena kajastatud äripindasid bilansilises maksumuses 1 233 616 krooni (31. detsember 2007: 1 233 616 krooni). Aruandeaasta renditulu varudes kajastatud äripindadelt oli 204 720 krooni (2007: 190 400 krooni).

Seoses edasimüügiks soetatud äripindade neto realiseerimismaksumuse vähenemisega alla bilansilise maksumuse hinnati aruandeaastal varusid alla summas 873 154 krooni. 2007. aastal varusid alla ei hinnatud.

Edasimüügiks arendatavaid kinnistuid on panditud Ettevõtte laenukohustuste täitmise tagamiseks summas 76 000 000 krooni (31. detsember 2007: 76 000 000 krooni) (lisa 17).

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

kroonides	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 6)	595 518 391	565 903 295
Pikaajalised laenunõuded		
Nõuded emaettevõtte vastu (lisa 7,18)	841 750 000	593 784 516
Nõuded tütarettevõtete vastu (lisa 7,18)	84 990 000	48 200 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 522 258 391	1 207 887 811

LISA 6. TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD JA OSAD

Ettevõtte on osalused järgmistes tütarettevõtetes:

Ettevõtte ärinimi	Osalus ja hääleõigus %		Asukoht	Tegevusala
	31.12.2008	31.12.2007		
Ilmarise Kvartal OÜ	100,00	100,00	Tallinn	Kinnisvaraarendus, ost ja müük
Kristiine Kaubanduskeskus AS	52,00	52,00	Tallinn	Kinnisvaraarendus ja rent
Tondi Kvartal AS	100,00	100,00	Tallinn	Kinnisvaraarendus, ost ja müük, vahendus
Pro Halduse AS	100,00	100,00	Tallinn	Kinnisvara haldamisega seotud teenused
Tallinna Moekombinaat AS	100,00	0,00	Tallinn	Kinnisvaraarendus ja rent

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristine Kaubandus- keskus AS	Tondi Kvartal AS	Pro Halduse AS	Tallinna Moe- kombinaat AS	Kokku
kroonides						
Aktsiate ja osade soetusmaksumus 31.12.2006	64 438 347	187 862 164	68 243 610	418 910	0	320 963 031
Aktsiate ja osade bilansiline maksumus 31.12.2006	91 575 838	341 551 600	90 574 881	5 216 402	0	528 918 721
Investeeringu korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil: kasum (kahjum) investeeringult	6 595 333	34 168 367	-4 471 174	692 048	0	36 984 574
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum) kokku	6 595 333	34 168 367	-4 471 174	692 048	0	36 984 574
Aktsiate ja osade bilansiline maksumus 31.12.2007	98 171 171	375 719 967	86 103 707	5 908 450	0	565 903 295
Soetamine/ asutamine	0	0	0	0	400 000	400 000
Aktisia-/ osakapitali suurendamine/vähendamine	-59 960 000	0	0	0	200 800 000	140 840 000
Aktiaakapitali suurendamine suunatud realiseerimata kasum	0	0	0	0	-174 800 000	-174 800 000
Investeeringu korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil: kasum (kahjum) investeeringult	25 641 873	43 933 506	-3 963 089	533 145	-1 079 477	65 065 958
investeeringu bilansilise maksumuse ja netovara õiglase väärtuse vahelise erinevuse elimineerimine	-1 890 862	0	0	0	0	-1 890 862
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum) kokku	23 751 011	43 933 506	-3 963 089	533 145	-1 079 477	63 175 096
Aktsiate ja osade bilansiline maksumus 31.12.2008	61 962 182	419 653 473	82 140 618	6 441 595	25 320 523	595 518 391

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Ilmarise liige:

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubanduskeskuse AS	Tondi Kvartal AS	Pro Halduse AS	Moekombinaat AS	Tallinna
Tütarettevõtete omakapital seisuga 31. detsember 2007	96 280 309	650 750 337	30 736 493	5 908 450		0
Ettevõtte osalus % seisuga 31. detsember 2007	100	- 52	100	100		0
Ettevõtte osa tütarrevõtte omakapitalist seisuga 31.12.2007	96 280 309	338 390 175	30 736 493	5 908 450		0
Erinevus investeringu bilansilise maksumuse ja osalusega korrigeeritud omakapitali vahel seisuga 31.12.2007 koosneb:	0	37 329 792	0	0		0
Lisatud kinnisvarainvesteeringutele	1 890 862	0	55 367 214	0		0
Lisatud varudele						
Kokku	1 890 862	37 329 792	55 367 214	0		0
Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.2008	61 962 182	735 237 849	26 773 404	6 441 595		200 120 523
Ettevõtte osalus % seisuga 31.12.2008	100	52	100	100		100
Ettevõtte osa tütarrevõtte omakapitalist seisuga 31.12.2008	61 962 182	382 323 681	26 773 404	6 441 595		200 120 523
Erinevus investeringu bilansilise maksumuse ja osalusega korrigeeritud omakapitali vahel seisuga 31.12.2008 koosneb:	0	37 329 792	0	0		0
Lisatud kinnisvarainvesteeringutele	0	0	55 367 214	0		0
Lisatud varudele	0	0	0	0		174 800 000
Realiseerimata kasum kinnisvarainvesteeringu müügist						
Kokku	0	37 329 792	55 367 214	0		174 800 000

Jätkamise liige:

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. PIKAAJALISED LAENUNÕUDED

kroonides	2008	2007
Emaettevõttele antud laenud (lisa 5)		
Laenunõude saldo aasta alguses	593 784 516	600 674 074
Välja antud	304 643 381	41 350 000
sh. mitterahaline	28 361 449	0
Lackunud	-56 677 897	-48 239 558
Laenunõude saldo aasta lõpus	841 750 000	593 784 516
sh. lühiajaline osa	0	0
Tütarettevõtetele antud laenud (lisa 5)		
Laenunõude saldo aasta alguses	48 200 000	0
Välja antud	80 390 000	48 200 000
Lackunud	-43 600 000	0
Laenunõude saldo aasta lõpus	84 990 000	48 200 000
sh. lühiajaline osa	0	0
Antud laenud kokku*		
Laenunõude saldo aasta alguses	641 984 516	600 674 074
Välja antud	385 033 381	89 550 000
sh. mitterahaline	28 361 449	0
Lackunud	-100 277 897	-48 239 558
Laenunõude saldo aasta lõpus	926 740 000	641 984 516
sh. lühiajaline osa	0	0
pikaajaline osa	926 740 000	641 984 516

Aruandeaasta intressitulu kokku

46 849 122

32 098 200

* Antud laenud kannavad intressi 5% aastas. Nõuete lõpptähtaeg on 12 kuu jooksul võlausaldaja poolt teatamisest. Laenud on tagatud laenu saajale kuuluva, sh. tulevikus tekkiva varaga. Laenunõuete alusvaluutaks on Eesti kroon.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD

kroonides	Kokku
Soetusmaksumus	114 968 588
Saldo 31. detsember 2006	
	-6 415 891
Mahakandmine	
Saldo 31. detsember 2007	108 552 697
	-26 000 000
Müük	
Saldo 31. detsember 2008	82 552 697
Akumuleeritud kulum	-9 432 823
Saldo 31. detsember 2006	
	-5 659 694
Aruandeperioodi kulum	
Saldo 31. detsember 2007	-15 092 517
	-2 772 394
Aruandeperioodi kulum	
Saldo 31. detsember 2008	-17 864 911
Jääkmaksumus	93 460 180
Saldo 31. detsember 2007	
Saldo 31. detsember 2008	64 687 786

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud ärihooned ja kinnistud, mille tulevane kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis Ettevõtte 2008. aastal renditulu 7 200 000 krooni (2007: 7 200 000 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud olid 2 835 996 krooni (2007: 5 685 135 krooni).

Kinnisvarainvesteeringu müük aruandeaastal sisaldab kinnistu müügitehingut tütarettevõttele (lisa 6, 18). Tehing toimus õiglasel väärtusel.

Ettevõtte on oma laenukohustuste tagamiseks pantinud kinnisvarainvesteeringuid summas 60 335 089 krooni (31. detsember 2007: 61 661 883 krooni) (vt. lisa 17).

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA

kroonides	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Kokku
Soetusmaksumus	268 309	607 229	875 538
Saldo 31. detsember 2006			
Soetamised	0	899 832	899 832
Müügid ja mahakandmised	0	-104 417	-104 417
Saldo 31. detsember 2007	268 309	1 402 644	1 670 953
Soetamised	44 000	166 961	210 961
Müügid ja mahakandmised	0	-207 987	-207 987
Saldo 31. detsember 2008	312 309	1 361 618	1 673 927
Akumuleeritud kulum			
Saldo 31. detsember 2006	-102 150	-459 167	-561 317
Aruandeperioodi kulum	-16 344	-192 270	-208 614
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	87 627	87 627
Saldo 31. detsember 2007	-118 494	-563 810	-682 304
Aruandeperioodi kulum	-20 744	-240 229	-260 973
Müüdid ja mahakantud põhivara kulum	0	196 750	196 750
Saldo 31. detsember 2008	-139 238	-607 289	-746 527
Jääkmaksumus			
Saldo 31. detsember 2007	149 815	838 834	988 649
Saldo 31. detsember 2008	173 071	754 329	927 400

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 10. LAENUKOHUSTUSED

kroonides	2008	2007
Pangalaenud*		
Laenukohustuse saldo aasta alguses	76 782 242	80 623 240
Tagastatud	-4 031 575	-3 840 998
Laenukohustuse saldo aasta lõpus	72 750 667	76 782 242
sh. lühiajaline osa	4 254 363	4 031 575
Laenukohustused tütarettevõtetele**		
Laenukohustuse saldo aasta alguses	651 961 473	643 612 898
Saadud	282 914 627	27 129 002
sh. mitterahaline	12 272 695	5 129 002
Tagastatud	-17 050 000	-18 780 427
sh. mitterahaline	-14 855 000	0
Laenukohustuse saldo aasta lõpus	917 826 100	651 961 473
sh. lühiajaline osa	0	0
Laenukohustused muudele seotud osapooltele		
Laenukohustuse saldo aasta alguses	0	49 250 300
Tagastatud	0	-49 250 300
sh. mitterahaline	0	-49 250 300
Laenukohustuse saldo aasta lõpus	0	0
Laenukohustused kokku		
Laenukohustuse saldo aasta alguses	728 743 715	773 486 438
Saadud	282 914 627	27 129 002
sh. mitterahaline	12 272 695	5 129 002
Tagastatud	-21 081 575	-71 871 725
sh. mitterahaline	-14 855 000	-49 250 300
Laenukohustuse saldo aasta lõpus	990 576 767	728 743 715
sh. lühiajaline osa	4 254 363	4 031 575
pikaajaline osa (2 kuni 5 aastat)	986 322 404	670 358 173
pikaajaline osa (üle 5 aasta)	0	54 353 967
Aruandeaasta intressikulu kokku	57 337 116	41 057 629

* Pangalaenude intress on seotud 6 kuu Euriboriga. Laenukohustuste lõpptähtaeg on 2013. aastal.

** Tütarettevõtelt saadud laenud kannavad intressi 5-5.5% aastas. Laenukohustuste lõpptähtaeg on 12 kuu jooksul laenuandja poolt nõude esitamisest.

Laenukohustuste alusvaluutaks on Eesti kroon ja Euro.

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade kohta on esitatud informatsioon lisas 17.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 11. RENDITUD VARAD

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume ja parkimiskohtasid alljärgnevalt:

	2008	2007
kroonides		
Kasutusrendikulu	968 760	639 657
Bürooruumid ja parkimiskohad		

	31.12.2008
kroonides	
Rendimaksete miinimumsumma mittekatkestatavatest kasutusrendilepingutest:	
kuni 1 aasta	968 760
1-5 aastat	2 583 360
Rendimaksete miinimumsumma kokku	3 552 120

LISA 12. VÕLAD JA ETTEMAKSED

	31.12.2008	31.12.2007
kroonides		
Võlad ja ettemaksed	38 087	163 552
Võlad tarnijatele		
	305 398	340 187
Võlad töövõtjatele		
Maksuvõlad	774 764	0
Käibemaks	21 729	6 348
Ettevõtte tulumaks	79 523	0
Kinnipeetud tulumaks	140 024	2 808
Sotsiaalmaks	3 007	0
Töötuskindlustusmaks	6 526	0
Kogumispensionimakse	1 025 573	9 156
Maksuvõlad kokku		
Muud võlad	8 009	5 899
Võlad ematettevõttele (lisa 18)	51 353	36 107
Võlad tütarettevõtetele (lisa 18)	40 000	40 000
Võlad teistele kontserni ettevõtetele (lisa 18)	87 631	102 886
Intressivõlad	900	900
Muud võlad	187 893	185 792
Muud võlad kokku		
	33 984	33 984
Muud ettemaksed		
Võlad ja ettemaksed kokku	1 590 935	732 671

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 13. POTENTSIAALNE TULUMAKS

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr on 21/79 väljamakselt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegutsemisperioodi jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju potentsiaalse tulumaksu arvutamisele juhul, kui ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008, moodustas 434 437 985 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 115 483 515 krooni.

LISA 14. ERALDISED

Eraldisena on kajastatud seisuga 31. detsember 2008 juhatuse boonustasude eraldis, mille eeldatav realiseerumistähtaeg on 2013. aastal.

LISA 15. AKTSIAKAPITAL

Ettevõtte põhikirja kohaselt on aktsiakapitali miinimumsuuruseks 281 340 000 krooni ja maksimumsuuruseks 1 125 360 000 krooni. Ettevõtte aktsiakapital seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 on 281 340 000 krooni, mis on jaotatud 28 134 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta. Aruandeaastal aktsiakapitalis muutusi ei toimunud.

LISA 16. MÜÜGITULU

Ettevõtte kogu müügitulu moodustab kinnisvara müük, rent ja teenuste osutamine Eestis ning jaotub tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

kroonides	2008	2007
Kinnisvara müük	6 221 948	150 000
Renditeenused	7 404 720	7 428 260
Muud teenused	5 784 995	6 762 885
Müügitulu kokku	19 411 663	14 341 145

Müügitulu kohta seotud osapooltega toimunud tehingutest aruandeaastal on toodud informatsioon lisas 18.

LISA 17. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Ettevõtte on oma võlakohustuste tagamiseks pantinud järgmised varad:

kroonides	31.12.2008	31.12.2007
Varud (lisa 4)	76 000 000	76 000 000
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 8)	60 335 089	61 661 883
Tagatiseks panditud varad kokku	136 335 089	137 661 883

LISA 18. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid:

- ema- ja tütaretevõtetega;
- teiste Pro Kapital Grupp kontserni kuuluvate ettevõtetega (edaspidi "Teised kontserni ettevõtted");
- Ettevõtte juhtkonna võtmeisikutega ja nende lähisugulastega;
- ettevõtetega, milles eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ettevõtte emaetevõtteks on AS Pro Kapital Grupp, millele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

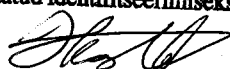
Tehingud seotud osapooltega:

kroonides	2008	2007
Müüdud teenused ja kinnisvara		
Emaetevõtte	78 406	0
Tütaretevõtted*	206 200 000	6 650 435
Teised kontserni ettevõtted	7 200 000	7 200 000
Kokku	213 478 406	13 850 435
Ostetud teenused		
Emaetevõtte	1 270 000	3 805 000
Tütaretevõtted	412 204	416 081
Teised kontserni ettevõtted	44 647	0
Kokku	1 726 851	4 221 081
Arvestatud intressitulud		
Emaetevõtte (lisa 7)	43 326 839	31 630 770
Tütaretevõtted (lisa 7)	3 522 283	467 430
Kokku	46 849 122	32 098 200
Arvestatud intressikulud		
Tütaretevõtted	52 218 090	36 198 758
Juhatusel liikmetele arvestatud tasud (koos kaasnevate maksudega)	638 177	0

* Müügitulu tütaretevõtetele sisaldab tütaretevõttele müüdud kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistu müüki summas 200 800 000 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:


AS Deloitte Audit Eesti

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

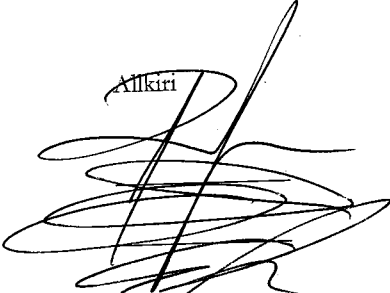
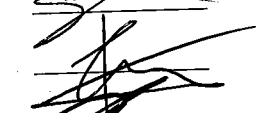
	31.12.2008	31.12.2007
kroonides		
Lühiajalised nõuded		
Nõuded osutatud teenuste eest		
Tütarettevõtted (lisa 3)	45 105 321	180 549
Teised kontserni ettevõtted (lisa 3)	1 008 000	2 832 000
Nõuded osutatud teenuste eest kokku	46 113 321	3 012 549
Intressinõuded		
Emaettevõtte	0	10 871 401
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded		
Emaettevõtte (lisa 5,7)	841 750 000	593 784 516
Tütarettevõtted (lisa 5,7)	84 990 000	48 200 000
Laenunõuded kokku	926 650 000	641 984 516
Lühiajalised kohustused		
Võlgnevus osutatud teenuste eest		
Emaettevõtte	8 009	5 899
Tütarettevõtted	51 353	36 107
Võlgnevus osutatud teenuste eest kokku	59 362	42 006
Muud võlakohustused		
Teised kontserni ettevõtted	40 000	40 000
Pikaajalised kohustused		
Laenuvõlad		
Tütarettevõtted (lisa 11)	917 826 100	651 961 473

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 10. märtsil 2009 koostanud AS Pro Kapital Eesti tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Pro Kapital Eesti nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning sõltumatu audiitori aruande läbi vaadanud ning esitanud need ainuaktsionärile heakskiitmiseks.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad kõik juhatuse ja nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		<u>28.04.09</u>
Ervin Nurmela	juhatuse liige		<u>28.04.09</u>
Ernesto Achille Preatoni	nõukogu esimees		<u>28.04.09</u>
Paolo Vittorio Michelozzi	nõukogu liige		<u>28.04.09</u>
Aivar Pihlak	nõukogu liige		<u>28.04.09</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Eesti aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 27 esitatud AS-i Pro Kapital Eesti raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Juhatus kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhatus kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

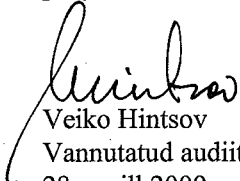
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS-i Pro Kapital Eesti finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et kinnisvaraturg, millel AS Pro Kapital Eesti äritegevus toimub ning turud, millel tegutsevad tema investeerimisobjektid, tütarettevõtted ja deebitorid, kes on tema seotud ettevõtted, on langenud oluliselt viimastel kuudel mõjutatuna jätkuvast finantskriisist ja majanduslangusest, tekitades likviidsuse puudulikkuse ja väga passiivse turu. Kinnisvaraturu languse mõju ettevõtte tegevusele on keeruline hinnata ning selle tulemusena on tavalisest suurem ebakindlus ettevõtte varade (kinnisvarainvesteeringud, varud, pikaajalised laenunõuded ja kapitaliosaluse meetodil kajastatud finantsinvesteeringud) väärtuse hindamisel. Raamatupidamise aastaaruandes näidatud vastavate varade väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõtte juhatuse hinnanguid raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga 10. märts 2009. Raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda parandusi, mis võiks olla tingitud kirjeldatud ebakindlust põhjustavatest asjaoludest.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
28. aprill 2009



AS Deloitte Audit Eesti

[TRANSLATION FROM ESTONIAN]

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the Shareholder of AS Pro Kapital Eesti:

We have audited the accompanying annual accounts (page 4 to 27) of AS Pro Kapital Eesti, which comprise the balance sheet as at 31 December 2008, and the income statement, statement of changes in equity and cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management Board's Responsibility for the Annual Accounts

Management Board is responsible for the preparation and fair presentation of these annual accounts in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the annual accounts are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the annual accounts. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the annual accounts in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management Board, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of AS Pro Kapital Eesti as of 31 December 2008, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Estonian Accounting Act and the guidelines issued by Estonian Accounting Standards Board.

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Emphasis of Matter

Without qualifying our opinion we draw attention to the matter that as a result of the ongoing financial crisis and economic downturn, the real estate market where AS Pro Kapital Eesti operates and markets where its investees, subsidiaries and debtors that are its related parties operate, has deteriorated significantly over recent months, resulting in lack of liquidity and a very inactive market. The impact of the deterioration of the real estate market on the entity is currently difficult to predict, and creates an uncertainty as to the valuation of the entity's assets (investment properties, inventories, long-term loan receivables and financial investments measured under equity method). The value of respective assets presented in the annual accounts is based on the management's estimates as of the annual accounts' preparation date 10 March 2009. The accompanying annual accounts do not include any adjustments that might result from the outcome of these uncertainties.



Veiko Hintsov
Certified Auditor
28 April 2009



AS Deloitte Audit Eesti

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

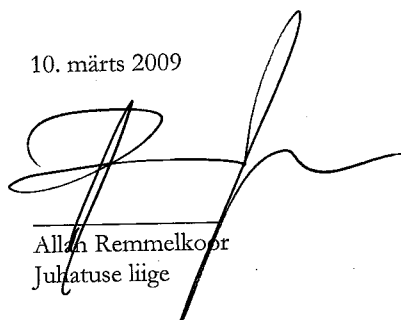
Seisuga 31. detsember 2008 AS Pro Kapital Eesti jaotamiskõlbulik kasum järgnev:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	380 825 528 krooni
2008. aasta kasum	53 612 457 krooni
Jaotamiskõlbulik kasum kokku	434 437 985 krooni

Ettevõtte juhatus teeb ettepaneku jaotada jaotamiskõlbulik kasum järgnevalt:

Kohustuslikku reservkapitali	2 680 623 krooni
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	431 757 362 krooni
Kokku	434 437 985 krooni

10. märts 2009



Allan Remmelkoor
Juhatuses liige

**2008. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT
EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)**

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2008
kroonides	
Hoonestusprojektide arendus müügiks (EMTAK 41101)	6 221 948
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68201)	7 404 720
Peakontorite tegevus (EMTAK 70101)	5 784 995
Müügitulu kokku	19 411 663