

31-08-2005

37

AS PRO KAPITAL EESTI

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2004 lõppenud
majandusaasta kohta*

MAJANDUSAASTA ARUANNE

31-08-2005

Majandusaasta algus 1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp 31. detsember 2004

Äriühingu nimetus AS Pro Kapital Eesti

Äriregistri number 10672309

Aadress Narva mnt.13
10151 Tallinn

Telefon +372 6144 920
Faks +372 6144 929
E-mail prokapital@prokapital.ee
Veebilehekülg www.prokapital.ee

Põhitegevusala Kinnisvaraarendus, rent, müük,
investeermistegevus

Audiitorkontroll AS Deloitte Audit Eesti

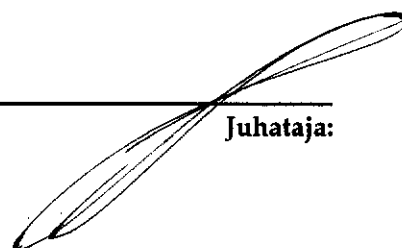
Dokumentide loetelu,
mis on lisatud
majandusaasta aruandele Audiitori järeldusotsus
Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Eesti

31-08-2005

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON	4
BILANSID.....	5
KASUMIARUANDED.....	9
RAHAVOOGUDE ARUANDED	10
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	11
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	12
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	12
LISA 2. AKTSIAD JA MUUD VÄÄRTPABERID	18
LISA 3. VARUD	18
LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEEHINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE	19
LISA 5. MUUD AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID	22
LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED	23
LISA 7. KAPITALIRENT.....	24
LISA 8. KINNISVARAINVESTEEHINGUD.....	25
LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	26
LISA 10. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD.....	27
LISA 11. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	27
LISA 12. VÕLAKOHUSTUSED	28
LISA 13. AKTSIAKAPITAL	28
LISA 14. MÜÜGITULU	29
LISA 15. RENDITUD VARAD	29
LISA 16. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA.....	29
LISA 17. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	30
LISA 18. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	30
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	33
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	34
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	35



AS Pro Kapital Eesti

31-08-2005

TEGEVUSARUANNE**31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi "Ettevõtte") on AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv tütarfirma, mille peamiseks tegevusvaldkondadeks on kinnisvaraobjektide omandamine, arendamine ja müük Eestis, seda nii iseseisva ettevõtjana kui ka oma tütarfirmade kaudu.

AS Pro Kapital Eesti kontserni kuuluvad seisuga 31. detsember 2004 kuus tütarfirmat: Pro Halduse AS (100%), Tondi Kvartal AS (100%), Rottermanni Kvartal AS (100%), Ilmarise Kvartal OÜ (82,67%), Kristiine Kaubanduskeskus AS (72,66%) ja Ermekta OÜ (55%).

2004. majandusaastal jätkas AS Pro Kapital Eesti tegutsemist oma põhitegevusaladel.

AS Pro Kapital Eesti müügitulud 2004. aastal moodustasid 6,3 miljonit krooni (2003. aastal 14,8 miljonit krooni). Tegevusalade lõikes moodustas sellest renditulu 36% (2003. aastal 45%) ja tulu muude teenuste osutamisest 64% (2003. aastal 36%). 2004. aastal kinnisvara ei müüdud (2003. aastal 19%). Ärikasum oli 1,6 miljonit krooni (2003. aastal ärikahjum 4,8 miljonit krooni).

2004. aasta finantstulud ja -kulud moodustasid 67,7 miljonit krooni, milles sisaldus kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum osalustest tütarfirmades summas 84,4 miljonit krooni, kahjum muudest pikaajalistest investeeringutest 8,9 miljonit krooni, intressikulud 17,6 miljonit krooni ning muud finantstulud ja -kulud 9,8 miljonit krooni.

Ettevõtte bilansimaht seisuga 31. detsember 2004 oli 1 087,4 miljonit krooni (31. detsember 2003 oli 767,4 miljonit krooni) ja omakapital 516,6 miljonit krooni (31. detsember 2003 oli 447,3 miljonit krooni).

Olulisemad sündmused möödunud aruandeaastal olid:

- jaanuaris ja märtsis 2004 omandas AS Pro Kapital Eesti 19%-lise täiendava osaluse OÜ-s Vegacorp. Tehingu hinnaks oli 14,3 miljonit krooni. Seisuga 31. detsember 2004 kuulub Ettevõttele investeeringuobjektis 38% -line osalus.
- septembris 2004 sõlmis Ettevõtte müügilepingu talle kuuluva Tallinnas Narva mnt. 13b kinnistu, mille pindala on 3 967 m² ja sihtotstarve ärimaa, võõrandamiseks. Kuni müügitehingu sõlmimiseni rentis Ettevõtte nimetatud kinnistut kasutusrendi tingimustel välja parklana. Müügitehingu hinnaks kujunes 12,5 miljonit krooni.

Juhatajale maksti 2004. aastal tasusid summas 0,46 miljonit krooni (2003. aastal 0,43 miljonit krooni). Muid tasusid ja soodustusi Ettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele aruandeaastal ei makstud.

Keskmine töötajate arv aruandeaastal oli 9 (2003. aastal 11). Töötajatele makstud tasude üldsumma 2004. aastal oli 1,98 miljonit krooni (2003. aastal 2,23 miljonit krooni).

Andrus Laurits
Juhataja

JUHATAJA DEKLARATSIOON

31-08-2005

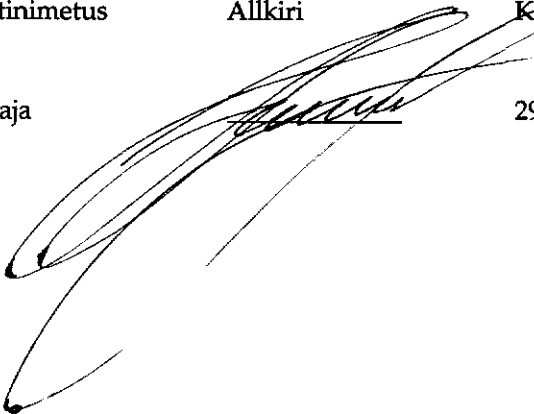
Juhatus on koostanud AS Pro Kapital Eesti raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta.

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 vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 29. aprillil 2005.

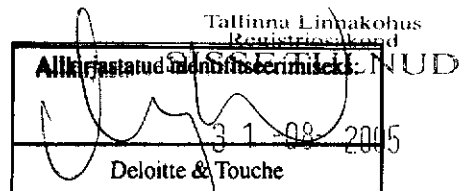
Juhataja hinnangul on AS Pro Kapital Eesti jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhataja		29.04.2005

AS Pro Kapital Eesti

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003

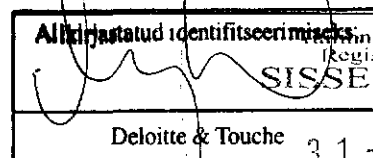


	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		3 610 614	918 912
Aktsiad ja muud väärtpaberid	2	440 000	440 000
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		1 077 249	224 160
Mitmesugused nõuded			
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	6,18	16 250 827	5 044 210
Muud lühiajalised nõuded		1 052 076	1 400 962
Kokku		17 302 903	6 445 172
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	610 543	592 200
Tulevaste perioodide kulud		47 166	61 930
Kokku		657 709	654 130
Varud			
Kinnisvara müügiks	3	81 507 815	6 311 151
Ostetud kaubad müügiks		27 000	92 254
Kokku		81 534 815	6 403 405
Käibevara kokku		104 623 290	15 085 779

AS Pro Kapital Eesti

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003



Linnakohus
registriosakond

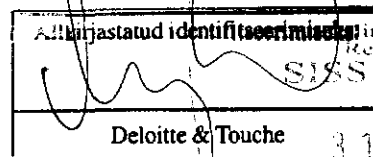
Deloitte & Touche 31.12.2005

	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4	596 011 291	511 611 022
Pikaajalised nõuded kontserni ettevõtjate vastu	6,18	253 601 373	38 328 755
Muud aktsiad ja väärtpaberid	5	19 661 748	14 286 391
Mitmesugused pikaajalised nõuded	7	-	3 001 296
Kokku		869 274 412	567 227 464
Kinnisvarainvesteeringud	8	-	6 388 728
Materiaalne põhivara	9		
Maa ja ehitised		106 352 697	174 216 697
Masinad ja seadmed		292 057	292 057
Muu inventar ja sisseseade		1 333 101	1 323 776
Akumuleeritud põhivara kulum		- 1 249 638	- 1 151 183
Lõpetamata ehitus		6 730 591	4 000 000
Kokku		113 458 808	178 681 347
Põhivara kokku		982 733 220	752 297 539
VARAD KOKKU		1 087 356 510	767 383 318

AS Pro Kapital Eesti

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003

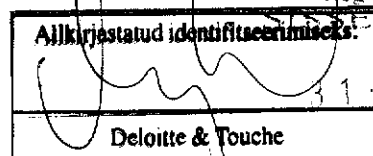


31-08-2005

	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	12	24 190 300	-
Ostjate ettemaksed		70 515	342 638
Võlad tarnijatele		475 326	3 921 350
Mitmesugused võlad			
Võlad kontserni ettevõtjatele	18	113 435 294	202 530
Maksuvõlad	10	229 276	-
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		179 066	213 884
Muud viitvõlad		370	295
Kokku		179 436	214 179
Lühiajalised kohustused kokku		138 580 147	4 680 697
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Pikaajalised võlad kontserni ettevõtjatele	12,18	391 358 842	315 375 000
Muud	12	40 800 000	-
Kokku		432 158 842	315 375 000
Pikaajalised kohustused kokku		432 158 842	315 375 000
KOHUSTUSED KOKKU		570 738 989	320 055 697

AS Pro Kapital Eesti

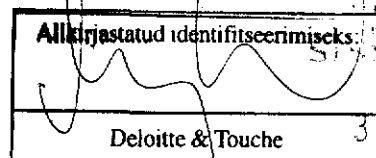
BILANSID
SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003



	Lisa	31.12.2004	31.12.2003
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	13	281 340 000	281 340 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		8 299 381	5 656 527
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		157 688 240	107 474 022
Aruandeaasta kasum		69 289 900	52 857 072
Omakapital kokku		516 617 521	447 327 621
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 087 356 510	767 383 318

AS Pro Kapital Eesti

KASUMIARUANDED 2004. JA 2003. AASTA KOHTA



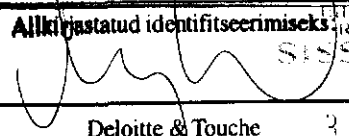
Linna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

31-08-2005

	Lisa	2004	2003
Müügitulu	14	6 310 080	14 819 095
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu		1 323 023	6 596 636
Brutokasum		4 987 057	8 222 459
Turustuskulud		161 957	79 330
Üldhalduskulud		7 777 720	10 677 947
Muud äritulud		6 165 812	3 659 885
Muud ärikulud		1 603 232	5 925 054
Ärikasum (-kahjum)		1 609 960	- 4 799 987
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate			
aktsiatelt ja osadelt	4	84 400 269	56 817 394
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt			
finantsinvesteeringutelt	5	- 8 925 334	-
Intressikulud		- 17 574 176	- 842 638
Muud finantstulud ja -kulud		9 779 181	1 682 303
Finantstulud ja -kulud kokku		67 679 940	57 657 059
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		69 289 900	52 857 072

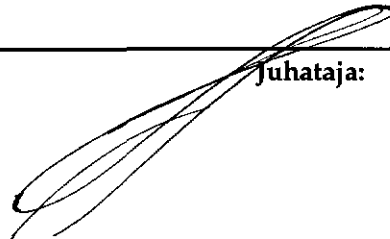
AS Pro Kapital Eesti

RAHAVOOGUDE ARUANDED 2004. JA 2003. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks		Eesti Linnakohtus registriosakond
		SISSE TULNUD
Deloitte & Touche		3 -08- 2005

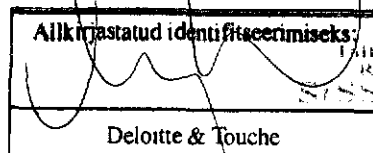
	Lisad	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		69 289 900	52 857 072
Korrigeerimised:			
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum, neto	4	- 84 400 269	- 35 851 881
Kasum osaluse müügist tütarettevõtjas	4	-	- 20 965 512
Finantsinvesteeringute väärtuse muutus	5	8 925 334	-
Materiaalse põhivara kulum	9	141 514	215 041
Kinnisvarainvesteeringute kulum	8	54 540	109 080
Kasum põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist	8,9	- 6 165 812	- 3 648 801
Muud mitterahalised tehingud ja korrigeerimised*		- 242 098	4 993 101
Intressitulud ja -kulud, neto		7 794 994	- 839 665
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			
Nõuded ostjate vastu		- 853 089	4 653 329
Mitmesugused nõuded		7 368 297	564 906
Ettemaksed		- 3 579	-
Varud		-7 267 410	3 077 775
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			
Ostjate ettemaksed		- 272 123	- 353 606
Võlad tarnijatele		- 3 446 024	3 841 092
Mitmesugused võlad		3 220 459	- 3 633 442
Viitvõlad		- 34 743	15 926
Maksuvõlad		229 276	- 346 196
Saadud kapitalirendi intressid	7	187 496	294 654
Rahavood äritegevusest kokku		- 5 473 337	4 982 873
Rahavood investeerimistegevusest			
Muude finantsinvesteeringute soetus	5	- 14 300 691	- 14 286 391
Materiaalse põhivara soetus	9	- 2 782 975	- 4 086 192
Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müük	8,9	12 500 000	12 000 000
Antud laenud		- 252 148 373	- 2 897 200
Antud laenude tagasimaksed		31 175 600	72 068 287
Saadud intressid		67 108	449 770
Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 225 489 330	63 248 274
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		491 152 502	63 096 640
Laenude tagasimaksed		- 254 863 860	- 130 001 640
Makstud intressid		- 2 634 273	- 842 638
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		233 654 369	- 67 747 638
Rahavood kokku		2 691 702	483 509
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		918 912	435 403
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		3 610 614	918 912

* 2004. aastal on muude mitterahaliste tehingutena kajastatud ostjate vastu nõude tasaarvestus intressivõlaga summas 242 098 krooni ja 2003. aastal materiaalse põhivara allahindlus summas 4 993 101 krooni.



AS Pro Kapital Eesti

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2004. JA 2003. AASTA KOHTA



Ettevõtte Linnakohus
Registriosakond
KESSE TULNU

08-2005

	Aktsiakapital	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31. detsember 2002	281 340 000	4 646 802	88 289 250	20 194 497	394 470 549
Eraldised reservkapitali Puhaskasumi jaotamine	-	1 009 725	-	- 1 009 725	-
Aruandeperioodi tulemus	-	-	19 184 772	- 19 184 772	-
	-	-	-	52 857 072	52 857 072
31. detsember 2003	281 340 000	5 656 527	107 474 022	52 857 072	447 327 621
Eraldised reservkapitali Puhaskasumi jaotamine	-	2 642 854	-	- 2 642 854	-
Aruandeperioodi tulemus	-	-	50 214 218	- 50 214 218	-
	-	-	-	69 289 900	69 289 900
31. detsember 2004	281 340 000	8 299 381	157 688 240	69 289 900	516 617 521

Aktsiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 13.

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka "Ettevõte") 2004. 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 1. jaanuaril 2003. aastal jõustunud raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp.

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mitte-monetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtpabereid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis hetkel, mil Ettevõttele läheb üle omandiõigus vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Aktsiad ja muud väärtpaberid kajastatakse bilansis kasutades väärtuspäeva meetodit ning võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Juhul kui aktsiate ja muude väärtpaberite eest tasutakse kohe rahas, loetakse selle soetusmaksumuseks makstud rahasumma nominaalväärtust. Juhul kui tasumine toimub pikema ajaperioodi möödudes, loetakse soetusmaksumuseks maksmisele kuuluva tasu nüüdisväärtust. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki antud finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Edasine aktsiate ja muude väärtpaberite kajastamine toimub alljärgnevate põhimõtete alusel:

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

- Aktsiad ja muud väärtpaberid kajastatakse bilansis õiglasest väärtuses, kui see on usaldusväärset hinnatav. Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberite õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud- ja kulud". Pikaajaliste aktsiate ja muude väärtpaberite õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt".
- Aktsiad ja muud väärtpaberid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis koosneb nimetatud instrumendi algsest soetusmaksumusest miinus väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Nimetatud allahindlus kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud". Pikaajaliste aktsiate ja muude väärtpaberite allahindlus kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt".

Aktsiad ning muud väärtpaberid, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul, on kajastatud bilansireal "Aktsiad ja muud väärtpaberid". Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid, mis on ettenähtud realiseerimiseks, on kajastatud bilansireal "Muud aktsiad ja väärtpaberid".

Nõuded

Kõiki nõudeid, väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust kasutades sisemise intressimäära meetodit. Kui nominaalne intressimäär vastab turuintressile ning tehingutasud puuduvad või on ebaolulised, siis on nominaalne ja sisemine intressimäär võrdsed.

Kui ostjate vastu nõuete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Üldhalduskulud". Nõuded, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Juhul kui on tõenäoline, et nõuete kaetavad väärtused on väiksemad nende bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse nõuded alla. Allahindlused kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud". Tõenäoliselt laekuvate nõuete nominaalväärtuse ja korrigeeritud soetusmaksumuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Kontsernisisesed pikaajalised laenunõuded on intressivabad ja ilma tagatiseta. Kuna Ettevõtte emaettevõtja poolt koostatavas kontserni majandusaasta aruandes on kontsernisisesed

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

31-08-2005

nõuded elimineeritud, on Ettevõtte majandusaasta aruandes pikaajalised nõuded tüürettevõtjate vastu kajastatud nende algses soetusmaksumuses.

Laenulepingu tingimuste kohaselt on laenu saaja kohustatud laenusumma tagastama 12 kuu jooksul vastava sisulise teate saamisest laenu andjalt. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamisel on lähtutud Ettevõtte juhtkonna hinnangul põhineval sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kaheaastasest lepinguperioodist.

Varud

Kinnisvara müügiks ning ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks, turustamiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütar ettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar ettevõtja hääleõigusest.

Tütarettevõtjad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeeringu algset soetusmaksumust korrigeeritakse järgnevatel perioodidel emaettevõtja osalusele vastavate muutustega tütar ettevõtja omakapitalis, laekunud dividendidega ja investeeringu omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on ka ema- ja tütar ettevõtja omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritud. Kui Ettevõtte omandas või võõrandas kontrolli tütar ettevõtja üle aruandeaasta kestel, on investeeringut kajastatud kapitaliosaluse meetodil alates kontrolli omandamise hetkest või kuni kontrolli loovutamise hetkeni.

Osaluse omandamisel tütar ettevõtjas koostatakse ostuanalüüs, mille alusel jaotatakse investeeringu soetusmaksumus omandatud netovara õiglasele väärtusele. Positiivne vahe soetusmaksumuse ja omandatud varade ja kohustuste õiglase väärtuse vahel moodustab firmaväärtuse ning on kajastatud bilansis finantsinvesteeringu soetusmaksumuse hulgas. Firmaväärtus amortiseeritakse lineaarselt 5 aasta jooksul. Juhul kui firmaväärtuse bilansiline jääkväärtus on madalam tema kaetavast väärtusest, hinnatakse see alla tema kaetavale väärtusele.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Ettevõtte enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit ja kajastatakse bilansis jääkmaksumuses sarnaselt materiaalsele põhivarale. Kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumust amortiseeritakse lineaarselt kasutades materiaalsele põhivarale kehtestatud amortisatsioonimäärasid, maad ei amortiseerita.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Omatarbeks valmistatud materiaalne põhivara soetusmaksumus sisaldab endas tegelikke valmistamisväljaminekuid.

Ehitustegevuse finantseerimiseks võetud laenu intressid kapitaliseeritakse ehitusperioodi jooksul ehitatava hoone soetusmaksumusse, pärast ehituse valmimist kajastatakse laenuintressid kasumiaruandes perioodikuluna.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast järgnevalt:

- ehitised ja rajatised – 50 aastat;
- mootorsõidukid ja seadmed – 5 kuni 10 aastat;
- kontori inventar – 2,5 kuni 5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele ainult juhul, kui need vastavd materiaalse põhivara mõistele või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalse põhivara objektid, mis kavatakse müüa järgneval majandusaastal, on ümberklassifitseeritud käibevaraks ja kajastatud bilansirühmas "Varud" madalamas maksumuses kas nende bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses.

Vara väärtuse langus

Juhul materiaalse põhivara objekti kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse see alla kaetavale väärtusele. Allahindluse põhjendatuse määramiseks viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti kohta, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna.

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 bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Kohustused

Kõiki finantskohustusi, väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud finantskohustused, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit, mille kohaselt sisemine intressimäär leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Kui nominaalintress vastab turuintressile ning puuduvad tehingutasud, siis on nominaalintress ja sisemine intressimäär võrdsed.

Kontsernisisesed pikaajalised laenukohustused on intressivabad ja ilma tagatiseta. Kuna Ettevõtte emaettevõtja poolt koostatavas kontserni majandusaasta aruandes on kontsernisisesed kohustused elimineeritud, on Ettevõtte majandusaasta aruandes pikaajalised kohustused tütarettevõtjatele kajastatud nende algses soetusmaksumuses.

Laenulepingu tingimuste kohaselt on laenu saaja kohustatud laenusumma tagastama 12 kuu jooksul vastava sisulise teate saamisest laenu andjalt. Kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamisel on lähtutud Ettevõtte juhtkonna hinnangul põhineval sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kaheaastasest lepinguperioodist.

Reservid

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

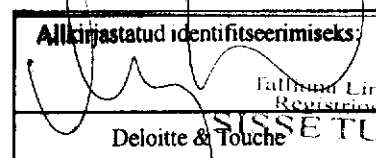
Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised kauba omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade ja teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Tulu teenuste müügist kajastatakse koheselt pärast teenuse osutamist. Pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste tulu kajastatakse lähtudes osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, proportsionaalselt kogu osutatava teenuse mahust.

Müügitulu hulgas kajastatakse notariaalsete lepingute alisel müüdud kinnisvara müügihinna, kinnisvara renditulud ja tulud kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonidest ning juhtimisteenustest.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt määrata ja nõuete laekumine on tõenäoline. Dividenditulu kajastatakse siis, kui Ettevõttel tekib nõudeõigus dividendile.



31.12.2004

Rendiarvestus

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

Ettevõtte rendileandjana

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

Ettevõtte rentnikuna

Rendiperioodi kestel tasutavad kasutusrendi maksed kajastatakse kasumiaruandes perioodikuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi vältel. Vara bilansis ei kajastata.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva ja juhtkonna poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

31-08-2005

LISA 2. AKTSIAD JA MUUD VÄÄRTPABERID

Aktsiad ja muud väärtpaberid on kajastatud alljärgnevalt:

	PK Vara AS	Neotrust OÜ	Kokku
Aktsiate ja osade arv			
31. detsember 2003	400	1	
31. detsember 2004	400	1	
Bilansiline maksumus			
31. detsember 2003	400 000	40 000	440 000
31. detsember 2004	400 000	40 000	440 000

LISA 3. VARUD

Varudena on kajastatud müügiks olevad kinnisvaraarendusprojektid ja elamispindade sisustus.

Seisuga 31. detsember 2004 sisaldavad varud järgmisi objekte:

- kinnistud summas 67 864 000 krooni (vt. Lisa 9);
- äripinnad summas 9 534 265 krooni;
- elamispinnad summas 4 109 550 krooni;
- elamispindade sisustus summas 27 000 krooni.

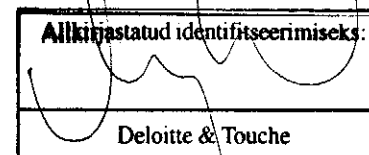
Seisuga 31. detsember 2003 on varudena kajastatud:

- äripinnad summas 6 311 151 krooni;
- elamispindade sisustus summas 92 254 krooni.

Seoses varude neto realiseerimismaksumuse vähenemisega alla soetusmaksumuse on neid aruandeperioodil alla hinnatud summas 65 254 krooni (2003. aastal 59 348 krooni).

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE

Ettevõtte pikaajalised investeeringud tütaretevõtjatesse on kajastatud järgnevalt:

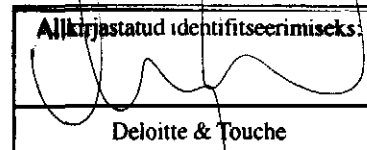
	Asukoha	Osalus		Põhitegevus
	riik	31.12.2004	31.12.2003	
Ilmarise Kvartal OÜ	Eesti	82,67%	82,67%	Kinnisvara ost ja müük, kinnisvaraarendus
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Eesti	72,66%	72,66%	Kinnisvaraarendus ja rent
Tondi Kvartal AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus, ost ja müük, vahendus
Ermekta OÜ	Eesti	55,00%	55,00%	Kinnisvaraarendus, ost ja müük, vahendus
Rottermanni Kvartal AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus, ost ja müük, vahendus
Pro Halduse AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara haldamisega seotud teenused

	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubandus- keskus AS	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS
Aktsiad ja osad (tk.) 31. detsember 2002	1	21 997 074	2 000	1	4 320	400
Müük (tk.)	-	- 3 467 715	-	-	-	-
Aktsiad ja osad (tk.) 31. detsember 2003	1	18 529 359	2 000	1	4 320	400
Aktsiad ja osad (tk.) 31. detsember 2004	1	18 529 359	2 000	1	4 320	400

31.12.2004
Kinnisvaramajandus
LÕPPENUD

AS Pro Kapital Eesti

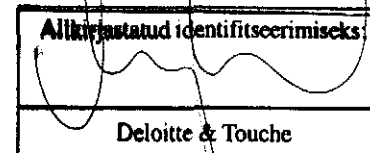
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubandus- keskus AS	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS	Kokku
Aktsiate ja osade soetusmaksumus 31.12.2002	50 583 849	311 652 240	68 243 610	2 256 898	90 773 986	418 910	523 929 493
Aktsiate ja osade bilansiline maksumus 31.12.2002	58 067 627	349 316 993	61 116 734	314 000	64 125 206	1 610 514	534 551 074
Müük (müügihinnas)	-	- 79 757 445	-	-	-	-	- 79 757 445
Kasum osaluse müügist	-	20 965 512	-	-	-	-	20 965 512
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:							
Investeeringuobjekti kasumi (kahjumi) osaga korrigeerimine	2 917 169	43 699 545	- 956 649	- 31 706	- 923 318	1 004 768	45 709 809
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	- 1 975 692	-	- 7 882 236	-	- 9 857 928
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum) kokku	2 917 169	43 699 545	- 2 932 341	- 31 706	- 8 805 554	1 004 768	35 851 881
Aktsiate ja osade bilansiline maksumus 31.12.2003	60 984 796	334 224 605	58 184 393	282 294	55 319 652	2 615 282	511 611 022
Aktsiate ja osade soetusmaksumus 31.12.2003	50 583 849	252 860 307	68 243 610	2 256 898	90 773 986	418 910	465 137 560
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:							-
Investeeringuobjekti kasumi (kahjumi) osaga korrigeerimine	1 176 710	44 798 072	- 1 158 571	- 65 071	91 448 101	906 972	137 106 213
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	- 1 975 703	-	- 50 730 241	-	52 705 944
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum) kokku	1 176 710	44 798 072	- 3 134 274	- 65 071	40 717 860	906 972	84 400 269
Aktsiate ja osade bilansiline maksumus 31.12.2004	62 161 506	379 022 677	55 050 119	217 223	96 037 512	3 522 254	596 011 291
Aktsiate ja osade soetusmaksumus 31.12.2004	50 583 849	252 860 307	68 243 610	2 256 898	90 773 986	418 910	465 137 560

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31. detsember 2004:

	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubanduskeskus AS	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS
Aksia/osakapital	60 000 000	255 000 000	2 500 000	600 000	5 500 000	400 000
Ülekurss	-	-	2 000 000	-	20 400 000	-
Reservid						
Kohustuslik reservkapital	743 365	6 837 450	-	98 545	-	40 000
Muud reservid	-	-	-	-	714 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 401 747	126 358 807	- 3 658 524	- 185 284	- 22 024 589	2 175 282
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 423 382	61 654 377	- 1 158 571	- 118 310	91 448 101	906 972
Omakapital kokku	70 568 494	449 850 634	- 317 095	394 951	96 037 512	3 522 254

AS Pro Kapital Eesti osa tütarettevõtjate omakapitalist:	58 338 974	326 861 471	- 317 095	217 223	96 037 512	3 522 254
--	------------	-------------	-----------	---------	------------	-----------

Erinevus investeringu bilansilise maksumuse ja osalusega
korrigeeritud omakapitali vahel koosneb seisuga 31.12.2004:

Lisatud materiaalsele põhivarale	3 822 532	52 161 206	55 367 214	-	-	-
Firmaväärtus (soetusmaksumuses)	-	-	9 384 548	-	37 440 593	-
Firmaväärtuse akumuleeritud amortisatsioon	-	-	- 9 384 548	-	- 37 440 593	-
Kokku	3 822 532	52 161 206	55 367 214	-	-	-

LISA 5. MUUD AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID

Muud aktsiad ja väärtpaberid on kajastatud alljärgnevalt:

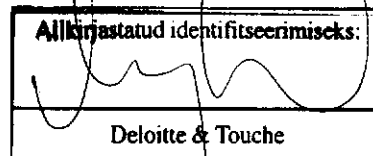
Vegacorp OÜ	
Osade arv	
31. detsember 2003	1
31. detsember 2004	1
Osalus	
31. detsember 2003	19%
31. detsember 2004	38%
Bilansiline maksumus	
31. detsember 2003	14 286 391
Soetamine (soetushinnas)	14 300 691
Investeeringu väärtuse muutus	- 8 925 334
31. detsember 2004	19 661 748

Osalus Vegacorp OÜ-s on bilansis seisuga 31. detsember 2004 kajastatud muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberite real, kuna Ettevõtte on plaanis oma osalus võõrandada, kuid tõenäoliselt veel mitte järgmisel aastal.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED

31-08-2005

Pikaajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2004	31.12.2003
Pikaajalised nõuded kontserni ettevõtjate vastu		
Pro Kapital Grupp AS*	249 163 173	-
Ilmarise Kvartal OÜ**	5 700 155	22 341 155
Tondi Kvartal AS**	2 063 200	124 000
Ermekta OÜ**	2 375 000	3 000 000
Rottermanni Kvartal AS**	-	17 717 600
	259 301 528	43 182 755
Sealhulgas lühiajaline osa (-)	- 5 700 155	- 4 854 000
Pikaajalised kapitalirendi nõuded (vt. Lisa 7)	-	3 001 296
Pikaajaline osa	253 601 373	41 330 051

* Emaettevõtjale on aruandeperioodil antud laenu kahe laenulepingu alusel, mille intressimäärad on vastavalt euro 6 kuu Euribor + 2,4% aastas ja 4% aastas. Nõuded on tagatud kogu laenajale kuuluva, sh. tulevikus tekkiva varaga. Laenu alusvaluutaks on Eesti kroon.

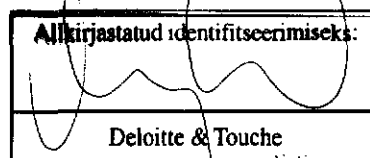
** Tütarettevõtjatele antud laenud on intressita. Laenu nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamisel on lähtutud juhtkonna hinnangul põhineval intressimäärast 4% aastas ja lepinguperioodist kaks aastat. Seisuga 31. detsember 2004 on nõuete korrigeeritud soetusmaksumus 4 103 560 krooni (31. detsember 2003 oli 35 437 087 krooni).

Vastavalt lepingule on nõuete tagastamise tähtaeg 12 kuu jooksul alates laenu andjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast. Nõuded on tagatud kogu laenajale kuuluva, sh. tulevikus tekkiva varaga. Laenu alusvaluutaks on Eesti kroon.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Ettevõtte Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

31-08-2005

LISA 7. KAPITALIRENT

	31.12.2004	31.12.2003
Netoinvesteeringud		
Kuni 1 aasta	1 050 776	1 360 595
1 - 5 aastat	-	755 769
Üle 5 aasta	-	2 245 527
	1 050 776	4 361 891
Tulevaste perioodide intressitulu		
Kuni 1 aasta	62 456	1 003 009
1 - 5 aastat	-	807 510
Üle 5 aasta	-	1 116 753
	62 456	2 927 272
Brutoinvesteeringud		
Kuni 1 aasta	1 113 232	2 363 604
1 - 5 aastat	-	1 563 279
Üle 5 aasta	-	3 362 280
	1 113 232	7 289 163

Kapitalirendinõuded seisuga 31. detsember 2004 sisaldavad nõudeid kinnisvara eest summas 980 061 krooni (31. detsember 2003 summas 4 289 125 krooni) ja inventari eest summas 70 715 krooni (31. detsember 2003 summas 72 766 krooni).

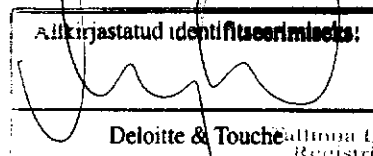
Lepingute keskmine intressimäär on 6% aastas.

Aruandeperioodil laekus kapitalirendi põhiosa makseid summas 1 352 898 krooni (2003. aastal 317 785 krooni) ja intresse summas 187 496 krooni (2003. aastal summas 294 654 krooni).

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



SISSE TULNUD

31-08-2005

LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised
Soetusmaksumus	
31. detsember 2002	6 743 238
31. detsember 2003	6 743 238
Müük	- 6 743 238
31. detsember 2004	-
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2002	245 430
Kulum	109 080
31. detsember 2003	354 510
Kulum	54 540
Müüdud kinnisvarainvesteeringu kulum	- 409 050
31. detsember 2004	-
Jääkmaksumus	
31. detsember 2003	6 388 728
31. detsember 2004	-

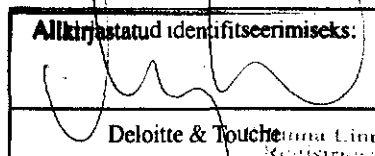
Ettevõtte poolt on kasutusrendile antud parkla Tallinnas, Narva mnt. 13b. Perioodil 1. jaanuar kuni 20. september 2004 teenis Ettevõtte kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 210 635 krooni (2003. aastal 1 716 826 krooni). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid, mis jäid Ettevõtte kanda summas 466 265 krooni (2003. aastal 561 089 krooni).

20. septembril 2004 sõlmitud müügilepingu alusel võõrandas Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu hinnaga 12,5 miljonit krooni. Tehingust tekkinud kasum on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD



31-08-2005

LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

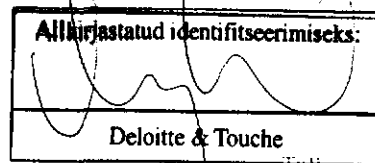
	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
31. detsember 2002	69 761 794	292 057	1 290 810	11 799 203	83 143 864
Soetamine	106 000 000	-	86 192	4 000 000	110 086 192
Müük ja mahakandmine	- 1 545 097	-	- 53 226	- 11 799 203	- 13 397 526
31. detsember 2003	174 216 697	292 057	1 323 776	4 000 000	179 832 530
Soetamine	-	-	52 384	2 730 591	2 782 975
Müük ja mahakandmine	-	-	- 43 059	-	- 43 059
Kantud varudesse	- 67 864 000	-	-	-	- 67 864 000
31. detsember 2004	106 352 697	292 057	1 333 101	6 730 591	114 708 446
Akumuleeritud kulum					
31. detsember 2002	-	53 358	936 010	-	989 368
Aruandeperioodi kulum	-	23 356	191 685	-	215 041
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	-	-	- 53 226	-	- 53 226
31. detsember 2003	-	76 714	1 074 469	-	1 151 183
Aruandeperioodi kulum	-	16 496	125 018	-	141 514
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	-	-	- 43 059	-	- 43 059
31. detsember 2004	-	93 210	1 156 428	-	1 249 638
Jääkmaksumus					
31. detsember 2003	174 216 697	215 343	249 307	4 000 000	178 681 347
31. detsember 2004	106 352 697	198 847	176 673	6 730 591	113 458 808

Seisuga 31. detsember 2004 kanti varudesse kinnistud Tallinnas Logi tn. 8 ja Logi tn. 10 (vt. Lisa 17).

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

31-08-2005

LISA 10. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		
Käibemaks	-	592 137
Ettevõtte tulumaks	-	63
Kinnipeetud tulumaks	268 679	-
Sotsiaalmaks	341 864	-
Kokku	610 543	592 200
Maksuvõlad		
Käibemaks	229 276	-
Kokku	229 276	-

LISA 11. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Alates 2005. aastast on maksumäär 24/76 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

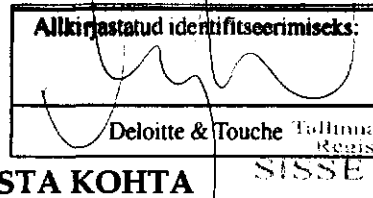
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2004 moodustas 226 978 140 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 71 677 307 krooni.

Dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu vähendatakse tütar- ja sidusettevõtjatelt saadud dividendidelt arvatatud 24/76 suuruse osa võrra.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



31.12.2005

LISA 12. VÕLAKOHUSTUSED

Ettevõtte on alljärgnevad võlakohustused:

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised võlakohustused		
Laenud	24 190 300	-
Pikaajalised võlakohustused		
Pikaajalised võlad kontserni ettevõtjatele		
Pro Kapital Grupp AS*	-	254 778 360
Kristiine Kaubanduskeskus AS**	391 358 842	60 596 640
Muud		
Svalbork Invest OÜ***	40 800 000	-
Pikaajalised kohustused kokku	432 158 842	315 375 000

* Võlakohustus on ilma intressita. Alusvaluutaks on Eesti kroon.

** Võlakohustuse intressimäär on euro 6 kuu Euribor + 2,4% aastas. Alusvaluutaks on euro. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 9. märtsil 2009.

*** Vastavalt AS Pro Kapital Eesti ja Svalbork Invest OÜ vahel 23. juulil 2003 sõlmitud lepingu maksegraafikule tasutud maksed Kristiine Kaubanduskeskus AS 5 269 359 aktsia eest. Viimase makse tasumise tähtaeg on 31. juulil 2006. Tulenevalt lepingust läheb omandiõigus üle pärast tehingu hinna täielikku tasumist AS-le Pro Kapital Eesti. Võlakohustuse summa seisuga 31. detsember 2004 on kajastatud kohustuse algses soetusmaksumuses, kuna erinevus korrigeeritud soetusmaksumusest on ebaoluline.

LISA 13. AKTSIAKAPITAL

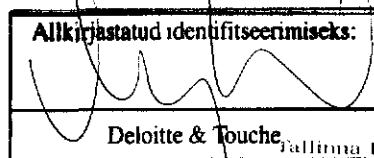
Seisuga 31. detsember 2004 ja 2003 on Ettevõtte aktsiakapital 281 340 000 krooni, mis jaguneb 28 134 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta.

Aruandeperioodil uusi aktsiaid ei emiteeritud.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



SISSE TULNUD

31-08-2005

LISA 14. MÜÜGITULU

Ettevõtte kogu müügitulu kujuneb kaupade müügist ja teenuste osutamisest Eestis.
Tegevusalade lõikes jaguneb müügitulu järgnevalt:

	2004	2003
Kinnisvara müük	-	2 849 314
sh. kapitalirendiga	-	1 383 714
Renditulu	2 262 128	6 657 008
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	4 047 952	5 312 773
	6 310 080	14 819 095

LISA 15. RENDITUD VARAD

Ettevõtte rendib emaettevõtjalt kolme sõiduauto, mille minimaalsed kasutusrendimaksete kohustused jagunevad alljärgnevalt:

	2004	2003
Kuni 1 aasta	112 720	141 814
1-5 aastat	107 538	220 261
	220 258	362 075

Lepingute keskmine rendiperiood on neli aastat. Renditud vara kogumaksumus seisuga 31. detsember 2004 oli 578 814 krooni (31. detsember 2003 oli 700 423 krooni). Kasutusrendikulu 2004. aastal oli 123 290 krooni (2003. aastal 150 267 krooni).

LISA 16. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Ettevõttele kuuluvale kinnistule Tallinnas Kalaranna tn. 1, mille bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2004 on 76 miljonit krooni, on seatud alljärgnevate lepingute alusel hüpoteek:

- 25. veebruaril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingute alusel on kinnistule seatud hüpoteek esimesele vabale järjekohale AS-i Hansapank kasuks summas 20 miljonit krooni intressimääraga 13% aastas ja kõrvalnõuetega 4 miljonit krooni. Hüpoteegiga tagatakse AS-i Hansapank kõiki nii olemasolevaid kui tulevikus tekkivaid nõudeid Ettevõtte tütarettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus vastu.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Allkirjastatud identitseerimiseks:

Deloitte & Touche

Tallinna Linnakohus

Registriosakond

SISSE TULNU

31-08-2005

- 17. novembril 2004 sõlmitud ühishüpoteegi seadmise ja asjaõiguslepingu alusel seati ühishüpoteek AS Pro Kapital Eesti ja tema tütarettevõtjate AS Tondi Kvartal, AS Kristiine Kaubanduskeskus ja Ilmarise Kvartal OÜ kinnistutele AS-i Hansapank kasuks summas 100 miljonit krooni. Ühishüpoteek tagab AS Hansapank kõiki nõudeid, mis tulenevad panga ja AS Kristiine Kaubanduskeskus vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest laenulepingutest.

LISA 17. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

11. jaanuaril 2005 soetas Ettevõtte täiendavalt 9,5%-lise osaluse OÜ-s Vegacorp. Müügitehingu hinnaks oli 5,16 miljonit krooni. Pärast nimetatud osaluse omandamist on AS Pro Kapital Eesti osalus OÜ-s Vegacorp 47,5%.

26. jaanuaril 2005 sõlmis Ettevõtte emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp müügilepingu kinnistute, asukohaga Tallinn, Logi tn 8 ja Logi tn. 10, võõrandamiseks. Tehingu hinnaks kujunes 106 miljonit krooni.

LISA 18. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-, tütar- ja teiste kontserniettevõtjatega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajate, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust. Hinnakujundus tehingutes seotud pooltega põhineb kokkuleppehindadel.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2004	2003
Juhatuse liikme tasud	456 300	434 200
Osutatud teenused		
Tütarettevõtjad		
Ilmarise Kvartal OÜ	880 000	1 114 532
Kristiine Kaubanduskeskus AS	720 000	240 000
Tondi Kvartal AS	180 000	180 000
Pro Halduse AS	360 000	240 000
Ermekta OÜ	-	180 000
Teised kontserni ettevõtjad		
Domina Management AS	-	240 000
Domina Real Estate OÜ	240 000	-
Blumberg Halduse OÜ	-	180 000
Muud seotud osapooled		
Vegacorp OÜ	1 383 680	2 241 150
Kokku	3 763 680	4 615 682

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

31-08-2005

	2004	2003
Ostetud teenused		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	1 600 000	3 200 000
Tütarettevõtjad		
Pro Halduse AS	561 478	1 017 823
Ermekta OÜ	10 000	-
Teised kontserni ettevõtjad		
Domina Management AS	-	326
Kokku	2 171 478	4 218 149

Intressitulud

Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	9 532 189	-

Intressikulud

Tütarettevõtjad		
Kristiine Kaubanduskeskus AS	9 459 842	-
Rottermanni Kvartal AS	723 005	-
Muud seotud osapooled		
Vegacorp OÜ	467 876	-
Kokku	10 650 723	-

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised nõuded		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	10 220 471	-
Tütarettevõtjad		
Ilmarise Kvartal OÜ	5 707 155	4 100 442
Tondi Kvartal AS	0	124 000
Pro Halduse AS	93 101	83 568
Ermekta OÜ	-	736 200
Teised kontserni ettevõtjad		
Domina Real Estate OÜ	230 100	-
Muud seotud osapooled		
Vegacorp OÜ	1 001 599	-
Kokku	17 252 426	5 044 210

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche
allmänna tjänstaköter
registrerat bolag

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA SISSE TULNUD

31-08-2005

	31.12.2004	31.12.2003
Pikaajalised nõuded		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	249 163 173	-
Tütarettevõtjad		
Ilmarise Kvartal OÜ	-	17 487 155
Tondi Kvartal AS	2 063 200	124 000
Ermekta OÜ	2 375 000	3 000 000
Rottermanni Kvartal AS	-	17 717 600
Kokku	253 601 373	38 328 755
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	3 320 951	89 771
Tütarettevõtjad		
Kristiine Kaubanduskeskus AS	13 974 800	-
Pro Halduse AS	50 238	69 309
Ermekta OÜ	11 800	-
Rottermanni Kvartal AS	96 037 505	-
Teised kontserni ettevõtjad		
Pro Kapital Latvia SIA	40 000	40 000
Domina World Travel AS	-	3 450
Muud seotud osapooled		
Vegacorp OÜ	24 190 300	-
Kokku	137 625 594	202 530
Pikaajalised kohustused		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	-	254 778 360
Tütarettevõtjad		
Kristiine Kaubanduskeskuse AS	391 358 842	60 596 640
Kokku	391 358 842	315 375 000

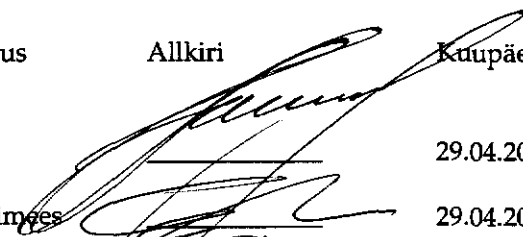
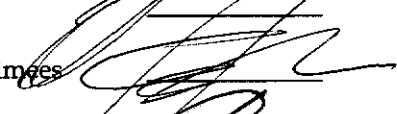
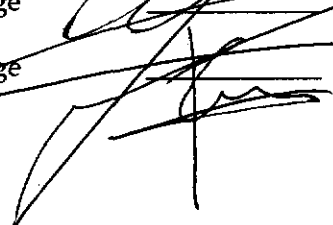
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE 2-1-08- 2005

Juhataja on 29. aprillil 2005 koostanud AS Pro Kapital Eesti 2004. aasta majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ning raamatupidamise aastaaruandest.

AS Pro Kapital Eesti nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, juhataja ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud juhataja ja kõik nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhataja		29.04.2005
Ernesto A.Preatoni	nõukogu esimees		29.04.2005
Aivar Pihlak	nõukogu liige		29.04.2005
Paolo V. Michelozzi	nõukogu liige		29.04.2005

AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2-008 2005
10119 Tallinn
Estonia

Tel: +372 640 6500
Fax: +372 640 6503
www.deloitte.com
Reg. kood 10687819

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Pro Kapital Eesti aktsionärile:

Oleme auditeerinud AS-i Pro Kapital Eesti (edaspidi "Ettevõte") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsolukorda seisuga 31. detsember 2004, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
10. mai 2005

Deloitte

AS Deloitte Audit Eesti

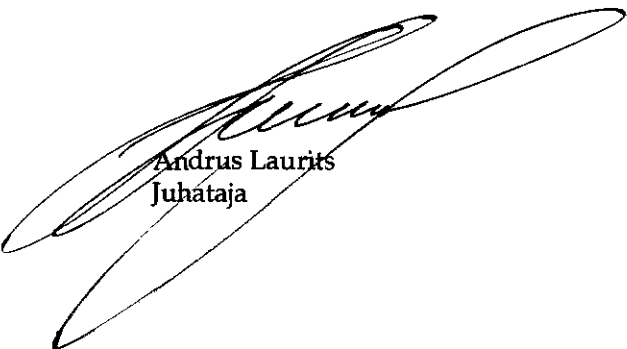
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

31-08-2005

AS Pro Kapital Eesti juhataja teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasum summas 69 289 900 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	3 464 495 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	65 825 405 krooni.

29.04.2005



Andrus Laurits
Juhataja

31-08-2005

AKTSIASELTS PRO KAPITAL EESTI AKTSIONÄRI OTSUS

Aktsiaselts Pro Kapital Eesti, registrikood 10672309, asukoht Tallinn (edaspidi nimetatud kui Selts) aktsionäride üldkoosolek toimus 20. juuni 2005.a. aktsiaseltsi asukohas Narva mnt. 13 Tallinn.

Üldkoosolekul olid esindatud aktsiaseltsi ainuaktsionär:

AS Pro Kapital Grupp, registrikood 10278802, asukoht Narva mnt. 13 Tallinn,
kellele kuulub 100 % aktsiaseltsi aktsiakapitalist, ning
keda esindas juhatuse liige Aivar Pihlak.

Seega olid kohal kõik aktsionärid ja aktsionäride koosolek oli otsustusvõimeline.
Koosoleku juhatajaks ja protokollijaks valiti Aivar Pihlak.

PÄEVAKORD:

Aktsiaseltsi 2004. a. majandusaasta aruande kinnitamine.

OTSUSTATI:

- 1. Lugeda aktsiaseltsi 2004.a. majandusaasta puhaskasumiks EEK 69 289 900.- krooni, millest 3 464 495.- krooni kanda aktsiaseltsi kohustuslikku reservkapitali ja 65 825 405.- krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ning kinnitada 2004.a. majandusaasta aruanne.**
- 2. Anda Seltsi juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse rakendamiseks.**

Otsus võeti aktsionäride koosolekul vastu ühehäälselt.



Aivar Pihlak
Koosoleku juhataja ja protokollija