

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

l-40

Anne MAZURENKO

AS PRO KAPITAL EESTI

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2003 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Pro Kapital Eesti

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

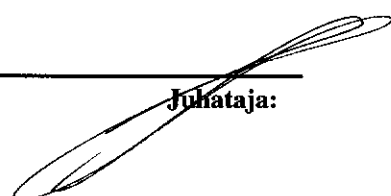
MAJANDUSAASTA ARUANNE

30.06.2004

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2003
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2003
Äriühingu nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Äriregistri number	10672309
Aadress	Narva mnt.13 10151 Tallinn
Telefon	6 144920
Faks	6 144929
E-mail	prokapital@prokapital.ee
Põhitegevusala	kinnisvaraarendus, vahendamine ja haldamine investeeringustegevus
Audiitorkontroll	AS Deloitte & Touche Audit

30 -06- 2004

JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTARUANNE	5
BILANSID	6
KASUMIARUANDED	8
RAHAVOOGUDE ARUANDED	9
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	11
LISA 2. AKTSIAD	18
LISA 3. VARUD	18
LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÛTARETTEVÕTJATESSE	19
LISA 5. MUUD AKTSIAD	24
LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED	25
LISA 7. KAPITALIRENT	26
LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD	27
LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA	28
LISA 10. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	29
LISA 11. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	29
LISA 12. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	30
LISA 13. AKTSIAKAPITAL	30
LISA 14. MÜÜGITULU	31
LISA 15. RENDITUD VARAD	31
LISA 16. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	31
LISA 17. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	32
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	34
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	35
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS (INGLISE KEELES)	36
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....	37



JUHATAJA DEKLARATSIOON

20.06.2004

Juhataja on koostanud AS Pro Kapital Eesti tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2003 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 juhatajalt 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 31. märts 2004.

Juhataja hinnangul on AS Pro Kapital Eesti jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi

Ametinimetus

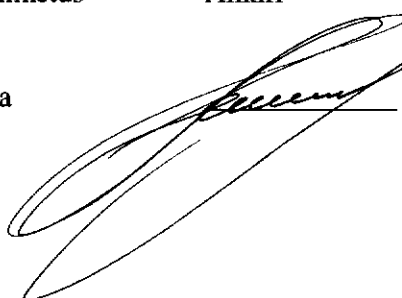
Allkiri

Kuupäev

Andrus Laurits

juhataja

31. märts 2004



TEGEVUSARUANNE

30 -06- 2004

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi "Firma") 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 tütarettevõtjate kaudu.

2003. majandusaastal jätkas AS Pro Kapital Eesti tegutsemist oma põhitegevusaladel.

Seisuga 31. detsember 2003 kuulus AS Pro Kapital Eesti kontserni kuus tütarettevõtjat: 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%).

Firma müügitulu 2003. aastal oli 14,8 miljonit krooni (2002: 16,5 miljonit krooni), millest tulu kinnisvara müügist moodustas 19% (2002: 10%), renditulu 45% (2002: 46%) ja tulu muude teenuste osutamisest 36% (2002: 44%). Aruandeaasta ärikahjum oli 4,8 miljonit krooni (2002: ärikasum 2,5 miljonit krooni).

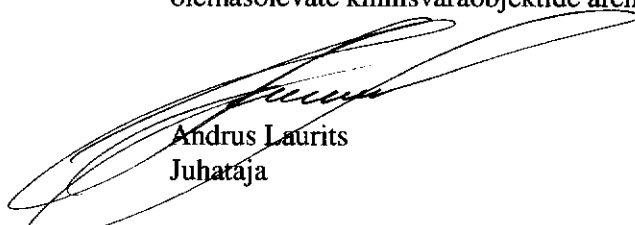
Olulisemad sündmused:

- juulis 2003 omandas Firma kinnistu Tallinnas, Kalaranna tn.1 pindalaga 60 958 m² ja kinnistud Tallinnas, Peterburi tee 2 ja Ülemiste tee 5, pindaladega vastavalt 43 536 m² ja 9 729 m². Soetatud kinnistute hinnaks kokku kujunes 106 miljonit krooni.
- juulis 2003 sõlmis Firma müügilepingu talle kuuluva kinnistu Tallinnas, Jõe tn.4a, pindalaga 3 089 m², kohta. Tehingu hinnaks oli 12 miljonit krooni.
- juulis 2003 sõlmis Firma müügilepingud AS-ga Kalaranna ja OÜ-ga Torreon kokku 13,6%-lise osaluse müügiks AS-s Kristiine Kaubanduskeskus. Müügitehingu hinnaks kokku oli 79,8 miljonit krooni.
- detsembris 2003 omandas Firma 19% OÜ Vegacorp osast. Tehingu hinnaks koos otseste tehinguga seotud kulutustega oli 14,3 miljonit krooni. Järgmiste aastate jooksul on kavas omandada OÜ-s Vegacorp 100% osalus.

2003. aastal töötas Firmas keskmiselt 11 põhikohaga töötajat (2002: 10), töötajatele makstud tasude üldsumma oli 2,23 miljonit krooni (2002: 1,97 miljonit krooni).

Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ei makstud. Juhatajale maksti liikmetasusid aruandeaastal summas 0,4 miljonit krooni (2002: 0,4 miljonit krooni). Muid soodustusi, sh. tasusid tagasikutsumisel või lahkumisel, juhatajale ja nõukogu liikmetele, aruandeaastal ei makstud.

2004. aastal jätkab Firma tegevust oma peamistes tegevusvaldkondades, sealhulgas olemasolevate kinnisvaraobjektide arendamist.



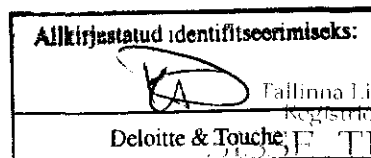
Andrus Laurits
Juhataja

AS Pro Kapital Eesti

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



30 -06- 2004

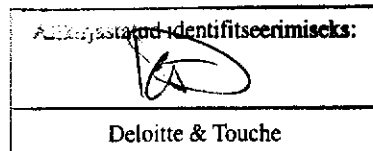
	Lisad	31.12.2003	31.12.2002
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		918 912	435 403
Aktsiad	2	440 000	440 000
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		224 160	4 832 059
Mitmesugused nõuded			
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	17	5 044 210	2 273 696
Muud lühiajalised nõuded		1 400 962	5 063 630
Kokku		6 445 172	7 337 326
Viitlaekumised			
Intressid		-	495 210
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	592 200	43
Tulevaste perioodide kulud		61 930	62 198
Kokku		654 130	62 241
Varud	3		
Kinnisvara müügiks		6 311 151	9 281 465
Ostetud kaubad müügiks		92 254	199 715
Kokku		6 403 405	9 481 180
Käibevara kokku		15 085 779	23 083 419

AS Pro Kapital Eesti

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUI

30 -06- 2004

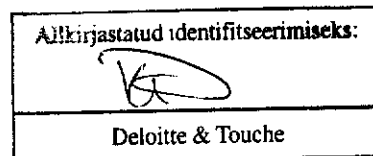
	Lisad	31.12.2003	31.12.2002
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	4	511 611 022	534 551 074
Pikaajalised nõuded kontserni ettevõtjate vastu	6	38 328 755	111 189 942
Muud aktsiad	5	14 286 391	-
Mitmesugused pikaajalised nõuded	6	3 001 296	24 385 303
Pikaajalised ostjatelt laekumata arved		-	45 430
Kokku		567 227 464	670 171 749
Kinnisvarainvesteeringud	7	6 388 728	6 497 808
Materiaalne põhivara	8		
Maa ja ehitised		174 216 697	69 761 794
Masinad ja seadmed		292 057	292 057
Muu inventar ja sisseseade		1 323 776	1 290 810
Akumuleeritud põhivara kulum		- 1 151 183	-989 368
Lõpetamata ehitus		4 000 000	11 799 203
Kokku		178 681 347	82 154 496
Põhivara kokku		752 297 539	758 824 053
VARAD KOKKU		767 383 318	781 907 472

AS Pro Kapital Eesti

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2003 JA 2002

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

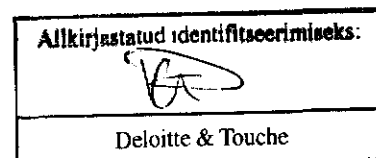
	Lisad	31.12.2003	31.12.2002
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed		342 638	696 244
Võlad tarnijatele		3 921 350	80 258
Mitmesugused võlad			
Võlad kontserni ettevõtjatele	17	202 530	3 835 972
Maksuvõlad	10	-	346 196
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		213 884	151 483
Muud viitvõlad		295	46 770
Kokku		214 179	198 253
Lühiajalised kohustused kokku		4 680 697	5 156 923
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad			
Võlad kontserni ettevõtjatele	12,17	315 375 000	382 280 000
Pikaajalised kohustused kokku		315 375 000	382 280 000
KOHUSTUSED KOKKU		320 055 697	387 436 923
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	13	281 340 000	281 340 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		5 656 527	4 646 802
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		107 474 022	88 289 250
Aruandeaasta kasum		52 857 072	20 194 497
Omakapital kokku		447 327 621	394 470 549
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		767 383 318	781 907 472

AS Pro Kapital Eesti

KASUMIARUANDED

2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Finantsaruanded on koostatud kroonides (EEK)



Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

	Lisad	2003	2002
Äritulud			
Müügitulu	14	14 819 095	16 456 125
Müüdud kaupade ja teenuste kulu		6 596 636	3 174 136
Brutokasum		8 222 459	13 281 989
Turustuskulud		79 330	165 864
Üldhalduskulud		10 677 947	9 962 218
Muud äritulud		3 659 885	262 378
Muud ärikulud		5 925 054	881 943
Ärikasum (-kahjum)		- 4 799 987	2 534 342
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate			
aktsiatelt ja osadelt	4	56 817 394	15 976 613
Intressikulud		- 842 638	-
Muud finantstulud ja -kulud		1 682 303	1 683 542
Finantstulud ja -kulud kokku		57 657 059	17 660 155
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		52 857 072	20 194 497

AS Pro Kapital Eesti

RAHAVOOGUDE ARUANDED

2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Finantsaruanded on koostatud kroonides (EEK)

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD
2002

	Lisad	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum		52 857 072	20 194 497
Korrigeerimised:			
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	4	- 35 851 881	- 10 599 135
Kasum osaluse müügist tütaretevõtjas	4	- 20 965 512	- 5 377 477
Materiaalse põhivara kulum	8,9	324 121	510 830
Kasum põhivara müügist		- 3 648 801	-
Materiaalse põhivara allahindlus		4 993 101	-
Intressitulu / -kulu, neto		- 839 665	- 1 029 340
Dividenditulu		-	- 654 202
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus:			
Nõuded ostjate vastu		4 653 329	- 2 852 875
Mitmesugused nõuded ja ettemaksed		564 906	282 489
Varud		3 077 775	- 539 392
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus			
Ostjate ettemaksed		- 353 606	- 94 915
Võlad tarnijatele		3 841 092	- 269 113
Mitmesugused võlad		- 3 633 442	- 680 817
Viitvõlad		15 926	36 311
Maksuvõlad		- 346 196	343 513
Saadud kapitalirendi intressid	7	294 654	250 720
Rahavood äritegevusest kokku		4 982 873	- 478 906
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütaretevõtjate soetamine	4	-	- 24 025 240
Muude finantsinvesteeringute soetus	5	- 14 286 391	-
Materiaalse põhivara soetus	9	- 4 086 192	- 169 863
Materiaalse põhivara müük		12 000 000	-
Antud laenud		- 2 897 200	- 25 045 470
Antud laenude tagasimaksed		72 068 287	36 470 216
Saadud intressid		449 770	248 465
Saadud dividendid		-	654 202
Rahavood investeerimistegevusest kokku		63 248 274	- 11 867 690
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		63 096 640	24 723 000
Laenude tagasimaksed		- 130 001 640	- 16 338 066
Makstud intressid		- 842 638	-
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		- 67 747 638	8 384 934
Rahavood kokku		483 509	- 3 961 662
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		435 403	4 397 065
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		918 912	435 403

AS Pro Kapital Eesti

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED

2003. JA 2002. AASTA KOHTA

Finantsaruanded on koostatud kroonides (EEK)

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

	Aktiakapital	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
31. detsember 2001	281 340 000	4 633 146	88 029 782	273 124	374 276 052
Eraldised reservkapitali	-	13 656	-	- 13 656	-
Puhaskasumi jaotamine	-	-	259 468	- 259 468	-
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	20 194 497	20 194 497
31. detsember 2002	281 340 000	4 646 802	88 289 250	20 194 497	394 470 549
Eraldised reservkapitali	-	1 009 725	-	- 1 009 725	-
Puhaskasumi jaotamine	-	-	19 184 772	- 19 184 772	-
Aruandeaasta puhaskasum	-	-	-	52 857 072	52 857 072
31. detsember 2003	281 340 000	5 656 527	107 474 022	52 857 072	447 327 621

Aktiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 13.

30-06-2004
SISSE TULINUD
Tallinna Linnakohus
Registrist ja
Kand

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)



Deloitte & Touche

Lätimaa Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka "Firma") 2003. 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.

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

Firma on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Firma Eestis registreeritud emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, 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 -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvarad ja -kohustused kajastatakse bilansis väärtuspäeval, see on hetkel, mil Firmale läheb üle või Firma kaotab omandiõiguse vastavalt finantsvara või -kohustuse lepingu tingimustele.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Aktsiad ja muud väärtpaberid kajastatakse bilansis väärtuspäeval ning võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki antud finantsvara soetamisega otseselt seotud kulutusi.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Edasine aktsiate ja osade kajastamine toimub alljärgnevate põhimõtete alusel:

30 -06- 2004

- Aktsiad ja muud väärtpaberid, mille väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. 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 usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis koosneb finantsinvesteeringu soetusmaksumusest, mida on korrigeeritud väärtuse langusest tingitud allahindlustega, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on madalam bilansilisest jääkväärtusest. Lühiajaliste finantsinvesteeringute 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 ning mille maksetähtaeg on üks aasta või vähem, on kajastatud bilansireal "Aktsiad ja muud väärtpaberid". Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid on kajastatud bilansireal "Muud aktsiad ja väärtpaberid".

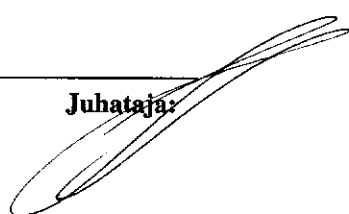
Ostjatelt laekumata arved ja antud laenud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui 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.

Pikaajalised nõuded ostjate vastu ning pikaajalised antud laenud on kajastatud nõude soetusmaksumuses, milleks on saadaoleva tasu nominaalväärtus. Soetusmaksumust on vajadusel korrigeeritud ebatõenäoliselt laekuvate või väärtuse langusest tulenevate summade ja põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul).

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ3 "Finantsinstrumendid" sätestab pikaajaliste nõuete arvestamise ja kajastamise raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kontsernisisesed pikaajalised laenud on ilma tagatise ja intressita. Kuna kontsernisiseses laenulepingutes on laenusumma tagastamise tähtaeg määratletud 12 kuulise etteteatamise perioodiga ja kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritakse kontsernisisesed nõuded ning realiseerimata kasumid ja kahjumid täielikult, on kontsernisisesed pikaajalised laenuõuded kontserniettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud nende algses soetusmaksumuses.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Pikaajaliste laenuõuete arvestuslikud korrigeeritud soetusmaksumused on näidatud aastaaruande lisades, kusjuures arvutamisel on lähtutud juhtkonna hinnangul põhineval sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kaheaastasest lepinguperioodist.

Varud

Varudena on kajastatud müügiks hoitav kinnisvara ja elamispindade sisustus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, ehituskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Bilansis on varud hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses. Varude allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad ning muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, milles emaettevõtja omab otse või teiste tütarettevõtjate kaudu enam kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või milles emaettevõtja kontrollib tütarettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat, milles emaettevõtja omab õigust määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna, juhatuse ja nõukogu liikmetest.

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, st. investeeringuobjekti algset soetusmaksumust korrigeeritakse järgmistel perioodidel emaettevõtja osalusele vastavate muutustega tütarettevõtja omakapitalis, laekunud dividendidega ja investeeringu omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on ka ema- ja tütarettevõtja omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritud. Kui Firma omandas või kaotas kontrolli tütarettevõtja üle aruandeaasta kestel, on investeeringult saadud tulemus kajastatud alates kontrolli omandamise hetkest kuni kontrolli loovutamise hetkeni.

Tütarettevõtja soetamisel on koostatud ostuanalüüs. Ostuanalüüsis fikseeritud positiivse firmaväärtusega, mis on leitud omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahena, korrigeeritakse investeeringu summat lineaarselt viie aasta jooksul, debiteerides kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumit/kahjumit.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mida Firma omab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata Firma enda majandustegevuses, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, mille kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tingitud allahindlused.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

30-06-2004

Parendused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need suurendavad selle väärtust varaobjekti algselt hinnatud väärtusest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm ehitistel ja rajatistel on võrdne materiaalse põhivara kuluminormiga. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku elueaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Lähtudes olulisuse printsiibist ei kapitaliseerita põhivarana väheväärtuslikke varasid ka siis, kui nende kasulik eluiga on üle ühe aasta. Kuludesse kantud pika kasutuseaga väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara soetamisega otseselt seotud kulutustest. Omatarbeks valmistatud materiaalse põhivara soetusmaksumus sisaldab endas tegelikke valmistamisväljaminekuid.

Juhul kui materiaalne põhivara koosneb üksteisest eristatavatest, erinevate kasuliku elueaga varaobjektidest, võetakse need varaobjektid arvele eraldi varadena, millel on amortisatsioonimäärad arvestades nende kasulikku eluiga.

Soetusjärgselt kajastatakse materiaalne põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langusest tingitud allahindlused.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam tema bilansilisest maksumusest, on vastav vara kajastatud kaetavas väärtuses, mis võrdub kõrgemaga, kas neto müügihinnas või kasutusväärtuses. Materiaalse põhivara allahindlus on kajastatud bilansis akumuleeritud kulum suurenemisena ja kasumiaruandes kuluna kirjel "Põhivara kulum ja väärtus langus". Varasema allahindluse tühistamine on kajastatud samadel aruande kirjetel vastukandena.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt vara kasulikust elueast, alljärgnevalt:

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

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need suurendavad varaobjekti tootlustaset kõrgemale algselt hinnatud tootlustasemest või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Kulutused, mis taastavad materiaalse põhivara tootlustaset, on kajastatud perioodikuluna.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

30.06.2004

Kohustused

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

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Puhkusetasu kulu või selle muutus on kajastatud kasumiaruandes kuluna. Töötajate poolt bilansipäevaks väljateenitud, kuid välja maksmata puhkusetasu on bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Võetud laenud

Pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, so. maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtuses, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud.

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ3 "Finantsinstrumendid" sätestab pikaajaliste kohustuste arvestamise ja kajastamise raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kontsernisisesed saadud pikaajalised laenud on ilma tagatise ja intressita. Kuna kontsernisiseses laenulepingutes on laenusumma tagastamise tähtaeg on sätestatud 12 kuu pikkuse etteteatamisega ja kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritakse kontsernisisesed kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid täielikult, on kontsernisisesed pikaajalised laenukohustused kontserniettevõtja konsolideerimata bilansis kajastatud nende algses soetusmaksumuses.

Pikaajaliste kohustuste arvestuslikud korrigeeritud soetusmaksumused on näidatud aastaaruande lisades, kusjuures arvutamisel on lähtutud juhtkonna hinnangul põhineval sisemisest intressimäärast 4% aastas ja kaheaastasest lepinguperioodist.

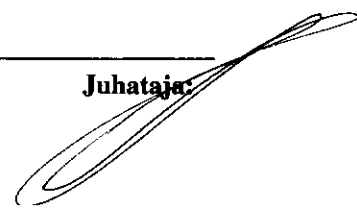
Reservid

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 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Tulude arvestus

Müügitulud kajastatakse kasumiaruandes juhul, kui olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale, tulu tehingust saab usaldusväärselt mõõta ja tehtud kulutusi saab usaldusväärselt hinnata ning tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse kohe teenuste osutamisel. Pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste tulu kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, mille kohaselt teenuse osutamisest saadud tulu kajastatakse proportsionaalselt kogu osutatavast teenusest bilansipäeva seisuga.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Müügitulu hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute alusel müüdud kinnisvara müügihinna, kinnisvara renditulud, kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonide ning 2004 juhtimisteenuste tulud. Samuti on müügituludes kajastatud ka kapitalirendilepingute alusel müüdud kinnisvara müügihinna.

Intressitulud on kajastatud tekkepõhiselt, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt määrata ja nõuete laekumine on tõenäoline. Dividenditulud kajastatakse siis, kui Fimal on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse rendilepingut, milles kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendiks klassifitseeritakse lepingud, mille alusel:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust kasutab;
- lepinguperiood katab suure osa (üle 75%) renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kapitalirendi nõuded on bilansis kajastatud nõuetena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas, milleks on saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtus. Lähtuvalt maksegraafiku alusel maksete laekumise tähtajast on nõuded kajastatud kas lühi- või pikaajalise nõudena, millest on mahaarvestatud laekunud väljaostumaksed. Lepingu järgi tasumisele kuuluvad rendimaksed jagunevad kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja intressimakseteks, mis on kajastatud tekkepõhiselt intressituluna. Intressitulu jagatakse rendiperioodide vahel konstantse tulumäära alusel netoinvesteeringu jäägist lähtuvalt. Lepingutasud kajastatakse tuluna lepingu jõustumisel.

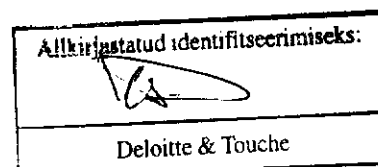
Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Rendiperioodi jooksul tasutavad kasutusrendi maksed kajastatakse perioodikuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi kestel, sõltumata maksete teostamise ajast. Kasutusrendile võetud vara bilansis ei kajastata.

Raha ja rahavood

Bilansis kajastatud "Raha ja pangakontod" sisaldavad kassa ja pangakontode saldosis aruandeperioodi lõpus.

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, eraldi on esitatud aruandeperioodi investeeringu- ja finantseerimistegevusega seotud laekumiste ja väljamaksete põhilised kategooriad.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

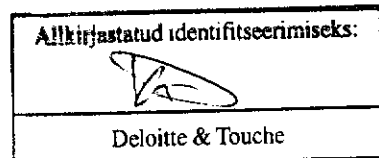
Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Arvestuspõhimõtete muutused

Vastavalt 1. jaanuaril 2003 kehtima hakanud Eesti raamatupidamise seadusele muutis Firma kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtteid. Seoses RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" rakendamisega on 2003. aastal algsaldod ümberklassifitseeritud järgmiselt:

	Algsaldo EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud algsaldo EEK
Soetusmaksumus			
Maa ja ehitised	76 505 032	- 6 743 238	69 761 794
Kinnisvarainvesteeringud	-	6 743 238	6 743 238
Akumuleeritud kulum			
Maa ja ehitised	245 430	- 245 430	-
Kinnisvarainvesteeringud	-	245 430	245 430

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 2. AKTSIAD

Aktsiad on kajastatud alljärgnevalt:

s	PK Vara AS	Neotrust OÜ	Kokku
Aktsiate ja osade arv			
31. detsember 2002	400	1	
31. detsember 2003	400	1	
Soetusmaksumus			
31. detsember 2002	400 000	40 000	440 000
31. detsember 2003	400 000	40 000	440 000
Bilansiline maksumus			
31. detsember 2002	400 000	40 000	440 000
31. detsember 2003	400 000	40 000	440 000

LISA 3. VARUD

Varudena on kajastatud müügiks olevad kinnisvaraarendusprojektid ja elamispindade inventar, sh. äripinnad bilansilises maksumuses 6 311 151 krooni (2002: 9 281 465 krooni) ja inventar 92 254 krooni (2002: 199 715 krooni).

Tulenevalt varude neto realiseerimismaksumuse langemisega alla nende realiseerimismaksumuse, on varusid on 2003. aasta jooksul alla hinnatud kogusummas 59 348 krooni (2002: 276 682 krooni).

AS Pro Kapital Eesti

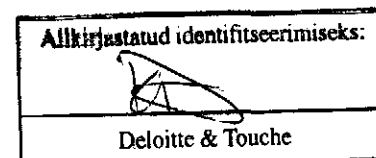
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE

Firma pikaajalised finantsinvesteeringud tütaretevõtjatesse on kajastatud järgnevalt:



	Asukoha-riik	Osalus		Põhitegevus
		31.12.2003	31.12.2002	
Ilmarise Kvartal OÜ	Eesti	82,67%	82,67%	Kinnisvara ost ja müük, kinnisvaraarendus
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Eesti	72,66%	86,26%	Kinnisvara arendus ja rent
Tondi Kvartal AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara arendus, ost ja müük, vahendus
Ermekta OÜ	Eesti	55,00%	55,00%	Kinnisvara arendus, ost ja müük, vahendus
Rottermanni Kvartal AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara arendus, ost ja müük, vahendus
Pro Halduse AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara haldamisega seotud teenused

	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubanduskeskus AS	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS
Aktsiate ja osade arv 31.12.2001	1	11 697 476	2 000	1	4 320	400
Aruandeperioodil:						
Soetatud aktsiad (tk)	-	8 737 074	-	-	-	-
Aktsiakapitali suurendamine (tk)	-	1 562 524	-	-	-	-
Aktsiate ja osade arv 31.12.2002	1	21 997 074	2 000	1	4 320	400
Aruandeperioodil:						
Müüdud aktsiad (tk)	-	- 3 467 715	-	-	-	-
Aktsiate ja osade arv 31.12.2003	1	18 529 359	2 000	1	4 320	400

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

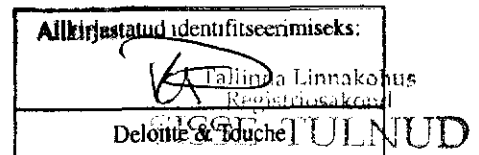
Allkirjastatud identitseerimiseks:

Deloitte & Touche

	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubandus- keskus AS	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS	Torreon OÜ EEK	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	50 583 849	125 304 000	65 743 610	2 256 898	84 873 986	418 910	26 693 908	355 875 161
Bilansiline maksumus 31.12.2001	53 371 759	143 227 614	61 237 865	381 864	66 795 895	956 578	24 474 647	350 446 222
Aruandeperioodil:								-
Soetatud aktsiate maksumus	-	170 723 000	-	-	-	-	-	170 723 000
Aktsiakapitali suurendamine	-	15 625 240	2 500 000	-	5 900 000	-	-	24 025 240
Müüdud osa müügihind (-)	-	-	-	-	-	-	- 26 620 000	- 26 620 000
Kasum (kahjum) osaluse müügist	-	-	-	-	-	-	5 377 477	5 377 477
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:								
Kasumi/ kahjumi osaga korrigeerimine	4 695 868	19 741 139	- 645 439	- 67 864	- 688 453	653 936	- 291 081	23 398 106
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	- 1 975 692	-	- 7 882 236	-	- 2 941 043	- 12 798 971
Soetusmaksumus 31.12.2002	50 583 849	311 652 240	68 243 610	2 256 898	90 773 986	418 910	-	523 929 493
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
Aruandeperioodil:								
Müüdud aktsiate müügihind (-)	-	- 79 757 445	-	-	-	-	-	- 79 757 445
Kasum (kahjum) osaluse müügist	-	20 965 512	-	-	-	-	-	20 965 512
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:								
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
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
Soetusmaksumus 31.12.2003	50 583 849	252 860 307	68 243 610	2 256 898	90 773 986	418 910	-	465 137 560

Siiski
Kokkuvõtte
2004

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

30 -06- 2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Juulis 2003 sõlmis AS Pro Kapital Eesti lepingud tütarettevõtja Kristiine Kaubanduskeskus AS-i 3 467 715 aktsia e. 13,6%-lise osaluse müügiks. Tehingu hind, 79 757 445 krooni, tasaarvestati mitterahaliste tehingutega, milleks olid Tallinnas, Kalaranna tn.1, Peterburi tee 2 ja Ülemiste tee 5, asuvate kinnistute soetamisel ostuhinna osaline tasumine.

Kristiine Kaubandus- keskuse AS -13,60%	
Raha	2 159 592
Nõuded	
kontsernisesed	816 000
kontsernivälised	1 049 107
Materiaalne põhivara	75 831 357
Kohustused	
kontsernisesed	- 9 628
kontsernivälised	- 21 054 495
Netovara	58 791 933
Müügihind	79 757 445
Müügikasum	20 965 512

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Alkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31.12.2003 oli järgmine:

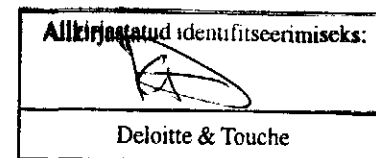
	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubanduskeskuse AS	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS
Aksia- / osakapital nimiväärtuses	60 000 000	255 000 000	2 500 000	600 000	5 500 000	400 000
Aazio	-	-	2 000 000	-	20 400 000	-
Reservid						
Kohustuslik reservkapital	563 365	4 086 147	-	98 545	-	40 000
Muud reservid	-	-	-	-	714 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 053 056	74 084 048	- 2 701 876	- 127 636	- 21 101 271	1 170 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 528 691	55 026 062	- 956 649	- 57 648	- 923 318	1 004 768
Omakapital kokku	69 145 112	388 196 257	841 475	513 261	4 589 411	2 615 282
AS Pro Kapital Eesti osa tütarettevõtjate omakapitalist	57 162 264	282 063 400	841 475	282 294	4 589 411	2 615 282
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2002	-	-	3 951 395	-	15 764 444	-
Aruandeaastal:						
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	- 1 975 692	-	- 7 882 236	-
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2003	-	-	1 975 703	-	7 882 208	-

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)



Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31.12.2002 oli järgmine:

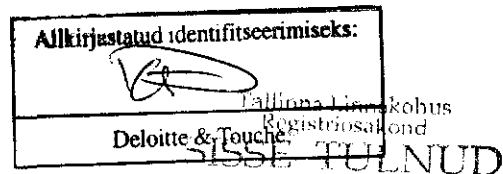
	Ilmarise Kvartal OÜ	Kristiine Kaubanduskeskuse AS	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS
Aksia- / osakapital	60 000 000	255 000 000	2 500 000	600 000	5 500 000	400 000
Aažio	-	-	2 000 000	-	20 400 000	-
Reservid						
Kohustuslik reservkapital	278 365	983 018	-	98 545	-	40 000
Muud reservid	-	-	-	-	714 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	- 342 199	39 223 448	- 2 056 437	- 4 246	- 20 412 818	516 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 680 256	37 963 729	- 645 439	- 123 390	- 688 453	653 937
Omakapital kokku	65 616 422	333 170 195	1 798 124	570 909	5 512 729	1 610 514
AS Pro Kapital Eesti osa tütarettevõtjate omakapitalist	54 245 096	287 392 610	1 798 124	314 000	5 512 729	1 610 514
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2001	-	-	5 927 087	-	23 646 680	-
Aruandeaastal:						
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	- 1 975 692	-	- 7 882 236	-
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2002	-	-	3 951 395	-	15 764 444	-

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)



LISA 5. MUUD AKTSIAD

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud on kajastatud alljärgnevalt:

	Vegacorp OÜ
Osade arv	
31. detsember 2002	-
Aruandeperioodil:	
Soetatud osad (tk)	1
31. detsember 2003	1
Osaluse % aasta lõpus/aasta alguses	19 / 0
Soetusmaksumus	
31. detsember 2002	-
31. detsember 2003	14 286 391
Bilansiline maksumus	
31. detsember 2002	-
Aruandeperioodil:	
Soetatud soetusmaksumuses	14 286 391
31. detsember 2003	14 286 391

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

Tallinna Linnavalitsuse
Registriosakond

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

LISA 6. PIKAAJALISED NÕUDED

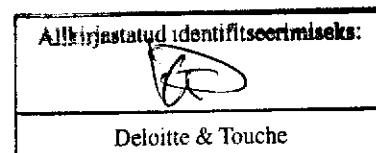
Pikaajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2003	31.12.2002
Pikaajalised nõuded kontserni ettevõtjatele*		
Ilmarise Kvartal OÜ	22 341 155	55 941 155
Kristiine Kaubanduskeskus AS	-	9 163 500
Tondi Kvartal AS	124 000	25 590 287
Ermekta OÜ	3 000 000	5 595 000
Rottermanni Kvartal AS	17 717 600	16 600 000
	43 182 755	112 889 942
Sealhulgas lühiajaline osa (-)	- 4 854 000	- 1 700 000
Muud pikaajalised nõuded	-	22 223 470
Pikaajalised kapitalirendi nõuded (vt. Lisa 7)	3 001 296	2 161 833
Pikaajaline osa	41 330 051	135 575 245

* Laenud on ilma intressita ja laenu saaja kohustub laenusumma tagastama 12 kuu jooksul alates laenuandjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast.

Pikaajaliste laenu nõuete korrigeeritud soetusmaksumus seisuga 31. detsember 2003 on 35 437 087 krooni.

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 7. KAPITALIRENT

30 -06- 2004

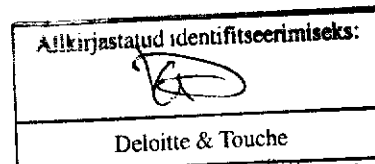
Kapitalirenti tehtud investeeringute summad ning saadavad rendimaksed on alljärgnevad:

	31.12.2003	31.12.2002
Netoinvesteeringud		
Kuni 1 aasta	1 360 595	1 316 332
1 - 5 aastat	755 769	753 254
Üle 5 aasta	2 245 527	1 408 579
	4 361 891	3 478 165
Tulevaste perioodide intressitulu		
Kuni 1 aasta	1 003 009	219 071
1 - 5 aastat	807 510	625 490
Üle 5 aasta	1 116 753	490 509
	2 927 272	1 335 070
Brutoinvesteeringud		
Kuni 1 aasta	2 363 604	1 535 403
1 - 5 aastat	1 563 279	1 378 744
Üle 5 aasta	3 362 280	1 899 088
	7 289 163	4 813 235

Kapitalirendinõuded seisuga 31. detsember 2003 sisaldavad nõudeid kinnisvara eest summas 4 289 125 krooni (2002: 3 326 003 krooni) ja inventari eest summas 72 766 krooni (2002: 152 162 krooni) krooni. Lepingute keskmine intressimäär on 6,9 % aastas.

Aruandeperioodil laekus kapitalirendi põhiosa makseid 317 785 krooni ja intresse 294 654 krooni.

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

LISA 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute liikumise aruanne on alljärgnev:

Soetusmaksumus

31. detsember 2002 6 743 238

31. detsember 2003 6 743 238

Akumuleeritud kulum

31. detsember 2002 245 430

Kulum - 109 080

31. detsember 2003 354 510

Jääkmaksumus

31. detsember 2002 6 497 808

31. detsember 2003 6 388 728

Firma poolt on kasutusrendile antud parkla Tallinnas, Narva mnt.13b. Aruandeaastal teenis Firma kinnisvarainvesteeringult renditulu 1 716 826 krooni (2002: 1 655 933 krooni). Haldamisega kaasnes otseseid kulusid (kommunaal-, valve-, kindlustus-, koristus-, jooksvad remondi- ja hoolduse kulud ning maamaks), mis jäid Firma kanda summas 561 089 krooni (2002: 556 887 krooni).

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

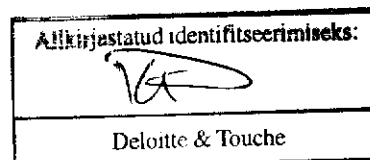
30 -06- 2004

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	76 505 032	292 057	1 290 810	11 799 203	89 887 102
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	- 6 743 238	-	-	-	- 6 743 238
Korrigeeritud					
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
Akumuleeritud kulum					
31.detsember 2002	245 430	53 358	936 010	-	1 234 798
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	- 245 430	-	-	-	- 245 430
Korrigeeritud					
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
Jääkmaksumus					
Korrigeeritud					
31. detsember 2002	69 761 794	238 699	354 800	11 799 203	82 154 496
31. detsember 2003	174 216 697	215 343	249 307	4 000 000	178 681 347

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

LISA 10. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD 30.06.2004

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2003	31.12.2002
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		
Käibemaks	592 137	-
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	63	43
Kokku	592 200	43
Maksuvõlad		
Käibemaks	-	346 196
Kokku	-	346 196

LISA 11. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

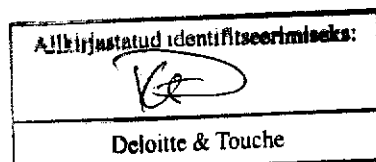
Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

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

Firma jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2003 moodustas 160 331 094 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 56 332 547 krooni.

Dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu vähendatakse tüürettevõtjatelt saadud dividendidelt arvutatud 26/74 suuruse osa võrra.

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

LISA 12. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

SISSE TULNUD

Firmal on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

30 -06- 2004

	31.12.2003	31.12.2002
Pikaajalised võlad emajärgsetele ja teistele kontserni ettevõtjatele		
Pro Kapital Grupp AS intressita	254 778 360	385 780 000
Kristiine Kaubanduskeskus AS intress 6,5%	60 596 640	-
	315 375 000	385 780 000
Sealhulgas lühiajaline osa (-)	-	- 3 500 000
Pikaajaline osa	315 375 000	382 280 000

Võlakohustuste alusvaluutaks on Eesti kroon.

Firma pikaajalise intressita võlakohustuse lühiajaline osa kajastatud pikaajalisena ning esialgses soetusmaksumuses kuna võlakohustus refinantseeritakse 2004. aastal tütar-ettevõtjalt Kristiine Kaubanduskeskus AS pikaajalise intressi kandva laenuga. Raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäevaks on laenu refinantseerimise tehing teostatud.

LISA 13. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2003 ja 2002 oli Firma aktsiakapital 281 340 000 krooni, mis jaguneb 28 134 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta.

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 14. MÜÜGITULU

30 -06- 2004

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2003	2002
Kinnisvara müük	2 849 314	1 603 774
sh. kapitalirendiga	1 383 714	959 774
Renditulu	6 657 008	7 508 281
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	5 312 773	7 344 070
	14 819 095	16 456 125

LISA 15. RENDITUD VARAD

Firma rendib emaettevõtjalt kasutusrendi tingimustel kolme sõiduauto.
Tähtajaliste kasutusrendilepingute maksed:

	2003	2002
Kuni 1 aasta	141 814	155 001
1-5 aastat	220 261	362 075
	362 075	517 076

Renditud vara kogumaksumus seisuga 31. detsember 2003 on 700 423 krooni.
Kasutusrendikulu 2003. aastal oli 150 267 krooni (2002: 130 486 krooni).

LISA 16. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Vastavalt Firma nõukogu otsusele 30. jaanuarist 2004, seati hüpoteek kinnistule Tallinnas, Kalaranna tn.1, mis on osa ühishüpoteegist, AS Hansapank kasuks hüpoteegisummaga 220 miljonit krooni, tagamaks AS Hansapank nõuet AS Kristiine Kaubanduskeskus vastu, mis tuleneb 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust, summas 10,3 miljonit eurot, ehk 161,16 miljonit krooni. Nimetatud laenu kasutatakse kontserni emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp eurovõlakirjade lunastamiseks märtsis 2004. Laenuleping on sõlmitud tagastamise tähtajaga 9.märts 2009.

28. jaanuaril ja 3. märtsil 2004 sõlmis AS Pro Kapital Eesti lepingud täiendava 19% osaluse soetamiseks OÜ-s Vegacorp. Tehingu hinnaks oli 14,3 miljonit krooni ja selle tulemusena omab Firma investeeinguobjektis 38%-list osalust.

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identitiseerimiseks:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 17. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid, milles osalejatest üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Sellisteks tehinguteks on tehingud ema- ja tütar- ja teiste konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega ning firmadega, milles nad omavad olulist osalust või kontrolli.

Seotud osapooltega 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2003	2002
Juhatusel liikme tasud	434 200	403 000
Osutatud teenused		
Tütarettevõtjad		
Ilmarise Kvartal OÜ	1 114 532	302 090
Kristiine Kaubanduskeskus AS	240 000	1 826 433
Tondi Kvartal AS	180 000	180 000
Pro Halduse AS	240 000	240 000
Ermekta OÜ	180 000	180 000
Torreon OÜ	-	100 000
Teised kontserni ettevõtjad		
Domina Management AS	240 000	240 000
Blumberg Halduse OÜ	180 000	180 000
	2 374 532	3 248 523
Ostetud teenused		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	3 200 000	-
Tütarettevõtjad		
Pro Halduse AS	1 017 823	1 162 633
Teised kontserni ettevõtjad		
Domina Management AS	326	1 102
	4 218 149	1 163 735

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruande lisad on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2003 ja 2002 on kajastatud järgnevalt:

SISSE TULNUD

30 -06- 2004

	31.12.2003	31.12.2002
Lühiajalised nõuded		
Tütarettevõtjad		
Ilmarise Kvartal OÜ	4 100 442	1 700 885
Kristiine Kaubanduskeskus AS	-	118 794
Pro Halduse AS	83 568	127 217
Ermekta OÜ	736 200	179 300
Tondi Kvartal AS	120 000	-
Teised kontserni ettevõtjad		
Domina Management AS	-	70 800
Blumberg Halduse OÜ	-	53 100
Domina World Travel AS	-	23 600
	5 044 210	2 273 696
Pikaajalised nõuded		
Tütarettevõtjad		
Ilmarise Kvartal OÜ	17 487 155	55 941 155
Kristiine Kaubanduskeskus AS	-	9 163 500
Tondi Kvartal AS	124 000	25 590 287
Ermekta OÜ	3 000 000	5 595 000
Rottermanni Kvartal AS	17 717 600	16 600 000
	38 328 755	112 889 942
Lühiajalised kohustused		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	89 771	3 662 135
Tütarettevõtjad		
Pro Halduse AS	69 309	130 387
Teised kontserni ettevõtjad		
Pro Kapital Latvia SIA	40 000	40 000
Domina World Travel AS	3 450	3 450
	202 530	3 835 972
Pikaajalised kohustused		
Emaettevõtja		
Pro Kapital Grupp AS	254 778 360	382 280 000
Tütarettevõtjad		
Kristiine Kaubanduskeskuse AS	60 596 640	-
	315 375 000	382 280 000

AS Pro Kapital Eesti

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

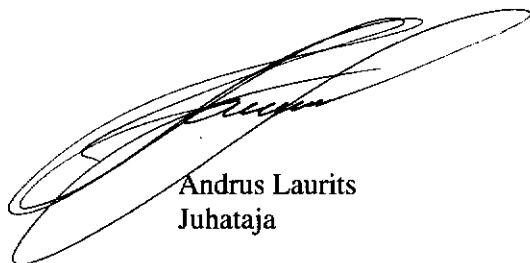
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

AS Pro Kapital Eesti juhataja teeb ettepaneku jaotada 2003. aasta puhaskasum summas 52 857 072 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	2 642 854 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	50 214 218 krooni.

Tallinnas, 31. märtsil 2004



Andrus Laurits
Juhataja

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Pro Kapital Eesti aktsionärile:

Oleme auditeerinud AS-i Pro Kapital Eesti (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma juhatuse. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

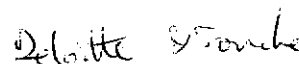
Välja arvatud alljärgnevas lõigus kirjeldatud asjaolu, on meie audit läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab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

Firma bilanss seisuga 31. detsember 2003 kajastab tütarettevõtjatele antud pikaajalisi laene nominaalväärtuses 38,328,755 krooni. Raamatupidamise aastaaruande lisades 1 ja 6 esitatud informatsiooni kohaselt on nimetatud laenude tagastamistähtaeg üks aasta alates vastava teatise saamisest ja Firma juhatuse hinnangul on nende laenude korrigeeritud soetusmaksumus 35,437,087 krooni. Vastavalt RTJ 3 "Finantsinstrumendid" kajastatakse lunastustähtajani hoitavad finantsvarad bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kuna nimetatud pikaajaliste laenude tegelikku tagastamistähtaega ja korrigeeritud soetusmaksumust ei ole laenulepingute alusel võimalik piisava täpsusega määratleda, ei avalda me arvamust eeltoodud pikaajaliste intressita laenude bilansilise väärtuse kohta seisuga 31. detsember 2003 ega raamatupidamise aastaaruande lisas 6 esitatud informatsiooni kohta.

Väljaarvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu võimalik mõju raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2003, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
17. mai 2004



AS Deloitte & Touche Audit

30 -06- 2004

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the shareholder of AS Pro Kapital Eesti:

We have audited the annual accounts of AS Pro Kapital Eesti ("the Company") for the year ended 31 December 2003. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

We conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

The Company's balance sheet as of 31 December 2003 includes long-term loans issued to subsidiaries without interest at the nominal value of 38,328,755 kroons. In accordance with the notes 1 and 6 of the annual accounts, the repayment date of the loans is one year from the receipt of a payment notice and the estimated amortised cost of those loans is 35,437,087 kroons. In accordance with the EAS 3 "Financial Instruments", the financial assets held to maturity are recorded on the balance sheet at amortised cost. As the actual repayment date of those long-term loans cannot be determined based on the loan contracts with reasonable accuracy, we do not express an opinion on the balance sheet value of those long-term loans as of 31 December 2003 and the information presented in the note 6 of the annual accounts.

In our opinion, except for the effect on the annual accounts of the matter referred to in the preceding paragraph, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of 31 December 2003, the results of its operations and its cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and standards issued by Estonian Accounting Standards Board.



Villu Vaino
Certified Auditor
17 May 2004



AS Deloitte & Touche Audit

AS Pro Kapital Eesti

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

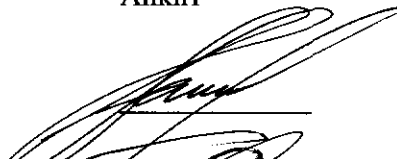
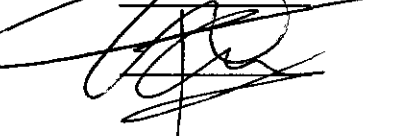
31. DETSEMBRIL 2003 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Juhataja on 31. märtsil 2004 koostanud AS Pro Kapital Eesti tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Pro Kapital Eesti nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatusettepaneku 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		<u>17.05.2004</u>
Ernesto Preatoni	nõukogu esimees		<u>17.05.2004</u>
Aivar Pihlak	nõukogu liige		<u>17.05.2004</u>
Paolo Vittorio Michelozzi	nõukogu liige		<u>17.05.2004</u>

AS Pro Kapital Eesti

AINUAKTSIONÄRI ANDMED

Tallinna Linnakohtus
Registrisakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

Majandusaasta aruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga *31 mai* 2004
on Firma ainuaktsionär:

Nimi	Aadress	Registrikood	Aksia nimiväärtus
AS Pro Kapital Grupp	Narva mnt.13 10151 Tallinn	10278802	10 krooni

**AKTSIASELTS PRO KAPITAL EESTI
AKTSIONÄRI OTSUS**

Tallinna Linnavalitsus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30-06-2004

Aktsiaselts Pro Kapital Eesti, registrikood 10672309, asukoht Tallinn (edaspidi nimetatud kui Selts) aktsionäride üldkoosolek toimus 31. mai 2004.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.

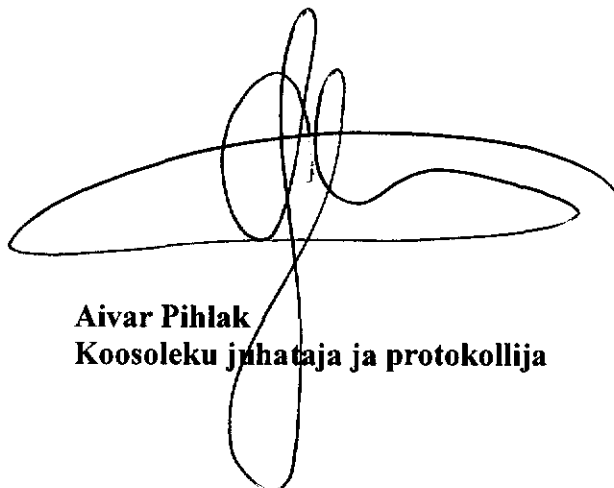
PÄEVAKORD:

Aktsiaseltsi 2003. a. majandusaasta kinnitamine.

OTSUSTATI:

- 1. Lugeda aktsiaseltsi 2003.a. majandusaasta puhaskasumiks EEK 52 857 072.- krooni, millest 2 642 854.- krooni kanda aktsiaseltsi reservkapitali ja 50 214 218.- krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele ning kinnitada 2003.a. majandusaasta aruanne.**
- 2. Anda Seltsi juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse rakendamiseks.**

Otsus võeti aktsionäride koosolekul vastu ühehäälselt.



Aivar Pihlak
Koosoleku juhataja ja protokollija