

04-10-2005


Anne MAZURENKO

AS PRO KAPITAL GRUPP

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2004 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2004
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2004
Äriühingu nimetus	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri number	10278802
Aadress	Narva mnt.13 10151 Tallinn
Telefon	+372 6 144 920
Faks	+372 6 144 929
E-mail	prokapital@prokapital.ee
Veebilehekül	www.prokapital.ee
Põhitegevusala	kinnisvara müük, -arendus ja -haldus, hotellide opereerimine, reisikorraldusteenused
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti

SISUKORD

04-10-2005

JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	4
KONTSERNI TEGEVUSARUANNE.....	5
EMAETTEVÕTJA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	9
BILANSID	9
KASUMIARUANDED	11
RAHAVOOGUDE ARUANDED	12
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	13
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	14
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	14
LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE	19
LISA 3. PIKAAJALISED NÕUDED	21
LISA 4. MATERIAALNE PÕHIVARA	22
LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED	23
LISA 6. OMAKAPITAL	23
LISA 7. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	24
LISA 8. MÜÜGITULU	25
LISA 9. RENDITUD VARAD	25
LISA 10. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	26
LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	27
KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	30
KONSOLIDEERITUD BILANSID	30
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANDED	32
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANDED	33
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	35
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	36
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	36
LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD. MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES	45
LISA 3. VARUD	45
LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD	46
LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE, OSALUSE SUURENDAMINE JA MÜÜK	50
LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD	52
LISA 7. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	53
LISA 8. EMAETTEVÕTJA JA TÜTARKONTSEERNIDE EMAETTEVÕTJATE VAHELISED PIKAAJALISED LAENUD	53
LISA 9. KAPITALIRENDI NÕUDED	54
LISA 10. MUUD PIKAAJALISED NÕUDED	55
LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	57
LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA KASUTUSRENT	60
LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED	62
LISA 14. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	62
LISA 15. PANGALAENUD	63
LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD	65
LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD	66
LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED	67
LISA 19. KAPITALIRENDI KOHUSTUSED	68

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

SISUKORD

<i>LISA 20. VÄHEMUSOSA</i>	<i>68</i>
<i>LISA 21. OMAKAPITAL.....</i>	<i>69</i>
<i>LISA 22. SEGMENTIARUANDLUS</i>	<i>70</i>
<i>LISA 23. MÜÜDUD TOODETE KULU JA ÜLDHALDUSKULUD</i>	<i>72</i>
<i>LISA 24. FINANTSTULUD JA -KULUD</i>	<i>72</i>
<i>LISA 25. TULUMAKS</i>	<i>73</i>
<i>LISA 26. PUHASKASUM (-KAHJUM) AKTSIA KOHTA</i>	<i>74</i>
<i>LISA 27. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED</i>	<i>74</i>
<i>LISA 28. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA</i>	<i>75</i>
<i>LISA 29. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA.....</i>	<i>78</i>
<i>LISA 30. RISKID</i>	<i>80</i>
<i>LISA 31. KOHTUVAIDLUSED</i>	<i>81</i>
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....	82
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS EESTI KEELES.....	83
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS INGLISE KEELES.....	84
EMAETTEVÕTJA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	85

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

JUHATUSE DEKLARATSIOON

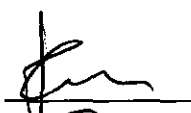
AS Pro Kapital Grupp (edaspidi "Emaettevõtja") juhatus on koostanud Kontserni tegevusaruande ning konsolideeritud ja Emaettevõtja raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Pro Kapital Grupp varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Pro Kapital Grupp 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. mai 2005.

Emaettevõtja juhatuse hinnangul on AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjad jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paolo Vittorio Michelozzi	juhatuse esimees		<u>31.05.2005</u>
Aivar Pihlak	juhatuse liige		<u>31.05.2005</u>

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

KONTSERNI TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Pro Kapital Grupp on valdusettevõte, millele kuuluvad tütarüksed Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Itaalias (Domina Vacanze S.p.A.) (edaspidi ka "Kontsern") ning mille põhitegevuseks on koordineerida ja kontrollida tütarüksed arengustrateegia koostamist ja täitmist, korraldada Kontserni finantsjuhtimist, majandustegevuse aruandlust ja informatsiooni edastamist investoritele.

Kontserni missiooniks on alates tegevuse algusaastast olnud saada Balti riikide kinnisvaraarendusturu suunanäitajaks ja liiderfirmaks, mis tegeleb suuremahuliste kinnisvaraarendusprojektidega ning seeläbi toetab ka Balti riikide elukeskkonna ja infrastruktuuri arengut.

Kontserni tegevustrateegiaks Balti riikides on investeerida asukoha poolest suure arengupotentsiaaliga kinnisvaraobjektidesse, neid turu nõudmiste kohaselt arendada ning müüa. Lisategevusena pakub Kontsern kinnisvara arendus-, müügi- ja haldamisteenust ka kolmandatele isikutele. Tähelepanu on keskendunud peamiselt suurte kaubanduskeskuste ning kaasaegsete ja terviklike elurajoonide ehitamisele.

Domina Vacanze S.p.A. tegevus on suunatud hotellikinnisvara arendamisele, puhkuseosakute, hotellisviitide ja villade müügile Itaalias ning hotellide opereerimisele ja reisikorraldusteenuste osutamisele Itaalias, Keenias, Egiptuses, Küprosel, Soomes, Austrias, Luksemburgis, Saksamaal, Šveitsis, Sloveenias, Kreekas, Ungaris, Usbekistanis, Tuneesias, Poolas, Ukrainas, Eestis, Lätis ja Leedus.

Kontserni strateegia lähitulevikus on suunatud aktiivsele osalemisele Euroopa hotellinduse ja reisikorraldusteenuste turul, aset on leidnud mitmed olulised sündmused:

Eurovõlakirjade lunastamine

2004. aasta märtsis lunastas AS Pro Kapital Grupp kõik 2001. aastal emiteeritud ja 2004. aastaks lunastamata eurovõlakirjad summas 158 860 tuhat krooni.

29. juunil 2004 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp tütarüksed Domina Vacanze S.p.A. aktsionäride koosolek vähendada ettevõtja aktsiakapitali ettevõtja kahjumi katmiseks aktsiate tühistamise teel 46 765 129 eurolt (ligikaudu 731,7 miljonit krooni) 20 853 827 euroni (ligikaudu 326,3 miljonit krooni), tühistades 49 829 427 aktsiat nimiväärtusega 0,52 eurot (ligikaudu 8,14 krooni). Samaeagselt otsustati suurendada ettevõtja aktsiakapitali rahalise sissemaksena suunatud emissiooni teel kuni 41 707 655 euroni (ligikaudu 652,6 miljonit krooni), emiteerides 40 103 514 uut aktsiat nimiväärtusega 0,52 eurot (ligikaudu 8,14 krooni) aktsia kohta.

Kokku märgiti 40 103 514 aktsiat. Vastavalt Domina Vacanze S.p.A. juhatuse otsusele laekus 9 213 439 eurot (ligikaudu 144,2 miljonit krooni) 30. novembriks 2004 ja 11 640 388 eurot (ligikaudu 182,1 miljonit krooni) 31. maiks 2005.

Aktsiate emissioonist laekunud rahalisi vahendeid kasutatakse Domina Vacanze tütarüksed tegevuse laiendamiseks ning uute projektide omandamiseks ja arendamiseks.

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

KONTSERNI TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

2004. aastal töötas Kontsernis keskmiselt 931 põhikohaga töötajat (2003: 576). Aruandeperioodi töötasukulude üldsumma oli 249,1 miljonit krooni (2003: 168,1 miljonit krooni), s.h. maksti Kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 13,6 miljonit krooni (2003: 9,4 miljonit krooni).

Kontserni äritegevuse laiendamise eesmärgil on aruandeperioodil soetatud ja asutatud mitmeid ettevõtjaid.

Domina Vacanze tütarkontsern

4. detsembril 2003 soetas Domina Vacanze S.p.A. 100%-lise osaluse ettevõtjas Domina Hellas E.p.e., hinnaga 18 tuhat eurot (ligikaudu 282 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Kreekas Kreeta saarel asuva hotelli Helyros Village opereerimisega.

15. detsembril 2003 soetas Domina Vacanze S.p.A. 99%-lise osaluse ettevõtjas Domina Voyage Ucraina Ltd hinnaga 2 tuhat eurot (ligikaudu 31 tuhat krooni), kusjuures 1% soetatud ettevõtjast kuulub eraisikust väikeaktsionärile. Ettevõtja tegeleb turismiteenuste osutamisega Ida- Euroopas.

14. jaanuaril 2004 asutas Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Hotels Hungary Kft, mille aktsiakapitali suuruseks on 20 000 tuhat Ungari forint (ligikaudu 1 174 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Ungaris Budapestis asuva hotelli Fiesta opereerimisega.

9. veebruaril 2004 soetas Domina Vacanze S.p.A. 100%-lise osaluse ettevõtjas Domina Hotels Uzbekistan LLC hinnaga 5 152 tuhat Usbeki sumi (ligikaudu 64 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Usbekistanis Taškendis asuva hotelli Shodlik Palace opereerimisega.

23. märtsil 2004 asutas Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Management AS tütarettevõtja Domina Management Sp. z.o.o., mille aktsiakapitali suuruseks on 50 tuhat Poola zloti (ligikaudu 166 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Poolas Poznanis asuva hotelli Domina Prestige opereerimisega.

27. aprillil 2004 asutas Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Travel UAB, mille aktsiakapitali suuruseks on 10 tuhat Leedu liti (ligikaudu 45 tuhat krooni), kusjuures 15% asutatud ettevõtjast kuulub eraisikust väikeaktsionärile. Ettevõtja tegeleb turismiteenuste osutamisega Leedus.

12. juulil 2004 asutas Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Tunisie S.A., mille aktsiakapitali suuruseks on 100 tuhat Tuneesia dinaari (ligikaudu 1 000 tuhat krooni), kusjuures 0,6% asutatud ettevõtjast kuulub eraisikust väikeaktsionärile. Ettevõtja tegeleb Tuneesias Hammametis asuva hotelli Sultan Beach opereerimisega.

27. septembril 2004 asutas Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Hospitality School S.r.l., mille aktsiakapitali suuruseks on 15 tuhat eurot (ligikaudu 235 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Domina Vacanze kontserni kuuluvate ettevõtjate töötajate koolitamisega.

22. novembril 2004 asutas Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Travel Ucraina Ltd, mille aktsiakapitali suuruseks on 4 tuhat eurot (ligikaudu 62 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb turismiteenuste osutamisega Ukrainas.

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

KONTSERNI TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

4. novembril 2004 sõlmis Domina Vacanze S.p.A. eellepingu 30%-lise osaluse soetamiseks ettevõtjas Sinai Company for Touristic Development hinnaga 270 tuhat Egiptuse naela (ligikaudu 620 000 tuhat krooni). Ettevõtja omab Coral Bay hotellikompleksi Egiptuses Sharm El Sheikis. Vastavalt eellepingule on Domina Vacanze S.p.A. bilansikuupäeva seisuga tasunud 1 500 tuhat eurot (ligikaudu 23 470 tuhat krooni) ja bilansikuupäeva järgsel perioodil 9 000 tuhat eurot (ligikaudu 140 820 tuhat krooni), kuid ei ole aktsiate juriidiline omanik kuni ostuhinna täieliku tasumiseni.

Pro Kapital Eesti tütarkontsern

28. jaanuaril ja 3. märtsil 2004 soetas AS Pro Kapital Eesti kokku lisaks olemasolevale 19%-lisele osalusele veel 19%-lise osaluse ettevõtjas OÜ Vegacorp hinnaga 14 301 tuhat krooni. Ettevõtja tegeleb Eestis Tallinnas kinnisvaraarendusega.

9. märtsil 2004 allkirjastati Hansapangaga laenuleping, mille alusel Pro Kapital Eesti AS-i tütaretevõtja Kristiine Kaubanduskeskuse AS võttis laenu 10,3 miljonit eurot (161 160 tuhat krooni). Nimetatud laen suunati edasi Pro Kapital Eesti AS kasutusse. Laenu kasutamise sihtotstarve oli kontserni emaettevõtja AS-i Pro Kapital Grupp emiteeritud võlakirjade refinantseerimine. Laenu intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 3,2% aastas, tagastamise lõpptähtpäev märts 2009. Kontsernisisene laenuleping on sõlmitud samadel tingimustel, v.a. tagatis. Laenu tagatiseks seati Hansapanga kasuks ühishüpoteek Pro Kapital Eesti AS tütaretevõtjatele Rottermanni Kvartal AS, Tondi Kvartal AS, OÜ Ilmarise Kvartal ja Kristiine Kaubanduskeskus AS kuuluvatele kinnistutele kogusummas 220 000 tuhat krooni.

17. novembril 2004 allkirjastati Hansapangaga kaks laenulepingut, mille alusel Pro Kapital Eesti AS-i tütaretevõtja Kristiine Kaubanduskeskuse AS võttis laenu kokku summas 36,0 miljonit eurot (563 278 tuhat krooni). Laenu kasutati eelnevatel perioodidel SBM pangaga ja Hansapangaga sõlmitud laenulepingute (sealhulgas 9. märtsil 2004 sõlmitud leping) refinantseerimiseks ja investeerimistegevuseks. Mõlema laenu intressimäär on 6 kuu EURIBOR + 2,4% aastas, 7,0 miljoni euro (109,526 tuhat krooni) suuruse laenu tagastamise lõpptähtpäev on november 2007 ja 29,0 miljoni euro (453,752 tuhat krooni) suuruse laenu tagastamine lõpptähtpäev on november 2019. Laenu tagatiseks on Hansapanga kasuks seatud ühishüpoteek Pro Kapital Eesti AS tütaretevõtjatele Rottermanni Kvartal AS, Tondi Kvartal AS, OÜ Ilmarise Kvartal ja Kristiine Kaubanduskeskus AS kuuluvatele kinnistutele kogusummas 320 000 tuhat krooni.

23. detsembril 2004 sõlmis AS Pro Kapital Eesti tütaretevõtja Ilmarise Kvartal OÜ võlaõigusliku müügilepingu LHV Ilmarise Kinnisvaraportfell OÜ-ga, millega Ilmarise Kvartal OÜ andis üle kõik müüdavate korteriomandite kapitalirendilepingutest tulenevad õigused ja kohustused hinnaga 18 529 tuhat krooni. Korteriomandite asjaõigusleping sõlmiti 21. jaanuaril 2005.

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

KONTSERNI TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Pro Kapital Latvia tütarkontsern

Pro Kapitali tütarkontsern Lätis jätkas 2004. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist.

10. märtsil 2004 soetas Pro Kapital Latvia PJSC lühiajalise investeeringuna 100%-lise osaluse ettevõtjas Capital Investments LLC, hinnaga 654 tuhat eurot (ligikaudu 10 233 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Lätis Riias kinnisvaraarendusega.

30. juunil 2004 soetas Pro Kapital Latvia PJSC lisaks olemasolevale 69%-lisele osalusele ka 31%-lise osaluse ettevõtjas PK Latvia SIA hinnaga 132 200 Läti latti (ligikaudu 2 964 tuhat krooni).

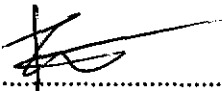
Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluv ettevõtja PK Investements SIA lõpetas 2004. aastal Lätis, Riias asuva endise VEF tehase territooriumile rajatud kaubanduskeskuse teise ja kolmanda etapi väljaehitamise, mille tulemusel suurenes kaubanduspind 29 255 ruutmeetri võrra 49 220 ruutmeetrini. Juurdeehituse maksumuseks kujunes 17,2 miljonit Läti latti (ligikaudu 385 miljonit krooni), kusjuures finantseerimine toimus 49% ulatuses pangalaenuga ja 51% ulatuses omakapitali arvelt.

17. septembril 2004 asutas Pro Kapital Latvia PJSC tütaretevõtja Kugu Real Estate SIA, mille aktsiakapitali suuruseks on 10 tuhat Läti latti (ligikaudu 225 tuhat krooni), kusjuures 30% asutatud ettevõtjast kuulub juriidilistest isikutest väikeaktsionäridele. Ettevõtja tegeleb Lätis Riias kinnisvaraarendusega.

Pro Kapital Vilnius tütarkontsern

Pro Kapitali tütarkontsern Leedus jätkas 2004. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist. Aruandeaastal sõlmis Pro Kapital Vilnius tütaretevõtja PK Invest UAB AB'ga Hansabankas laenulepingu kinnisvaraprojekti finantseerimiseks summas 13,8 miljonit eurot (ligikaudu 216 miljonit krooni). 2006. aasta lõpuks valmivate äri- ja elamispindade kogumaksumus on 25,1 miljonit eurot (ligikaudu 393 miljonit krooni).

Uusi ettevõtjaid ei asutatud ning kinnistuid ei soetatud.


.....
Paolo Michelozzi

AS Pro Kapital Grupp
Juhatuse esimees

AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

04-10-2005

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

	Lisad	31.12.2004	31.12.2003
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		3 018 768	1 597 510
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		36 331	6 322
Mitmesugused nõuded			
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele	11	6 794 505	217 014 251
Muud lühiajalised nõuded		24 714 766	-
Kokku		31 509 271	217 014 251
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	278 834	132 274
Tulevaste perioodide kulud		96 659	196 548
Kokku		375 493	328 822
Käibevara kokku		34 939 863	218 946 905
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2	1 237 544 220	897 950 995
Pikaajalised nõuded kontserniettevõtjatele	3,11	582 102 416	455 722 020
Mitmesugused pikaajalised nõuded	3	23 911 823	-
Kokku		1 843 558 459	1 353 673 015
Materiaalne põhivara	4		
Maa ja ehitised		-	39 260
Masinad ja seadmed		510 185	76 084
Muu inventar ja sisseseade		327 244	327 244
Akumuleeritud põhivara kulum		- 487 096	- 394 434
Kokku		350 333	48 154
Põhivara kokku		1 843 908 792	1 353 721 169
VARAD KOKKU		1 878 848 655	1 572 668 074

AS PRO KAPITAL GRUPP**BILANSID****SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003***Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)*Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

04-10-2005

	Lisad	31.12.2004	31.12.2003
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		2 826 000	158 860 336
Ostjate ettemaksed		-	524 560
Võlad tarnijatele		169 768	305 086
Mitmesugused võlad			
Võlad kontserniettevõtjatele	11	163 289 177	-
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		9 181	24 095
Intressivõlad		5 250 000	5 895 785
Muud viitvõlad		-	19 439
Kokku		5 259 181	5 939 319
Lühiajalised kohustused kokku		171 544 126	165 629 301
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Konverteeritavad võlakohustused	7	87 500 000	87 500 000
Muud pikaajalised võlad			
Võlad kontserniettevõtjatele	7,11	249 163 173	-
Pikaajalised kohustused kokku		336 663 173	87 500 000
KOHUSTUSED KOKKU		508 207 299	253 129 301
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	6	531 854 220	531 854 220
Ülekurss		1 040 534 035	1 040 534 035
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		15 319 909	15 319 909
Muud reservid		86 456 819	82 189 643
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		- 350 359 034	- 109 381 545
Aruandeaasta kasum (kahjum)		46 835 407	- 240 977 489
Omakapital kokku		1 370 641 356	1 319 538 773
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 878 848 655	1 572 668 074

AS PRO KAPITAL GRUPP

KASUMIARUANDED 2004. JA 2003. AASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



04-10-2005

	Lisad	2004	2003
Äritulud			
Müügitulu	8	6 031 575	5 103 000
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu		548 325	741 284
Brutokasum		5 483 250	4 361 716
Turustuskulud		568 140	611 143
Üldhalduskulud		3 753 896	4 942 600
Muud äritulud		-	3 211 227
Muud äriksulud		5 599	308 906
Äriksasum		1 155 615	1 710 294
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate			
aktsiatelt ja osadelt	2	47 785 660	- 200 145 818
Intressikulud	7	- 16 806 846	- 22 724 896
Kahjum valuutakursi muutustest		- 1 176 648	- 20 587 415
Muud finantstulud ja -kulud		15 877 626	770 346
Finantstulud ja -kulud kokku		45 679 792	- 242 687 783
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		46 835 407	- 240 977 489

AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

04-10-2005

**RAHAVOOGUDE ARUANDED
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

Deloitte & Touche

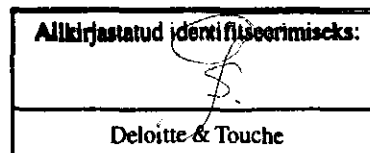
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

	Lisad	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		46 835 407	- 240 977 489
Korrigeerimised:			
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	2	- 47 785 660	200 145 818
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringu müügist		-	- 329 418
Materiaalse põhivara kulum	4	92 662	31 369
Kasum põhivara müügist		-	- 2 911 807
Muud mitterahalised tehingud*		-	-
Intressitulud ja -kulud neto		- 1 069 654	22 239 322
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			
Nõuded ostjate vastu		- 30 009	- 841
Mitmesugused nõuded		- 31 380 240	4 444 557
Ettemaksed		- 46 671	- 78 418
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus:			
Lühiajalised võlakohustused		2 826 000	-
Ostjate ettemaksed		- 524 560	- 1 066 104
Võlad tarnijatele		- 135 318	- 72 821
Mitmesugused võlad		688 282	- 6 306 372
Viitvõlad		- 34 353	- 14 092
Rahavood äritegevusest kokku		- 30 564 114	- 24 896 296
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtjate soetamine või aktsiakapitali suurendamine		- 134 471 683	- 20 845 268
Muude finantsinvesteeringute müük		-	6 528 210
Materiaalse põhivara soetus		- 434 101	- 5 548
Materiaalse põhivara müük		-	720 838
Antud laenud	3,11	- 170 279 973	- 236 951 734
Antud laenude tagasimaksed	3,11	254 778 360	222 632 904
Saadud intressid		10 374	485 574
Rahavood investeerimistegevusest kokku		- 50 397 023	- 27 435 024
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7,11	249 163 173	-
Sissemaksed omakapitali		-	376 707 639
Lunastatud võlakirjad (neto)	7	- 158 860 336	- 311 681 069
Makstud intressid		- 7 920 442	- 24 335 014
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		82 382 395	40 691 556
Rahavood kokku		1 421 258	- 11 639 764
RAHA AASTA ALGUSES		1 597 510	13 237 274
RAHA AASTA LÕPUS		3 018 768	1 597 510

AS PRO KAPITAL GRUPP

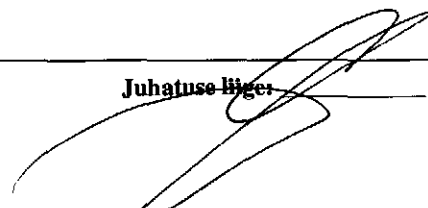
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2004. JA 2003. AASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



	Aktiakapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	Aruandeaasta kasum (kahjum)	Kokku
31. detsember 2002	417 700 390	777 980 226	19 797 191	2 966 741	- 112 348 286	1 106 096 262
Aktiakapitali sissemakse	114 153 830	262 553 809	-	-	-	376 707 639
Muude reservide suurendamine	-	-	77 712 361	-	-	77 712 361
Puhaskahjumi suunamine eelmise perioodi jaotamata kasumisse	-	-	-	- 112 348 286	112 348 286	-
Aruandeperioodi puhaskahjum	-	-	-	-	- 240 977 489	- 240 977 489
31. detsember 2003	531 854 220	1 040 534 035	97 509 552	- 109 381 545	- 240 977 489	1 319 538 773
Muude reservide suurendamine	-	-	4 267 176	-	-	4 267 176
Puhaskahjum suunamine eelmise perioodi jaotamata kahjumisse	-	-	-	- 240 977 489	240 977 489	-
Aruandeperioodi puhaskasum	-	-	-	-	46 835 407	46 835 407
31. detsember 2004	531 854 220	1 040 534 035	101 776 728	- 350 359 034	46 835 407	1 370 641 356

Aktiakapitali kohta on toodud täiendavat informatsiooni raamatupidamise aastaaruande lisas 6.



AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud identifitseerimiseks	
SISSE TULNUD	
Deloitte & Touche	04-10-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Pro Kapital Grupp kui emettevõtja (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.

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

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.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasum või kahjum välismaal asuvatelt tütarettevõtjatelt hinnatakse aruandeperioodi kaalutud keskmise kursi alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid, mida kasumiaruandes ei kajastata, on näidatud omakapitali reservide muutusena. Kursivahed kajastatakse tulu või kuluna nende realiseerumisel, s.o. tütarettevõtja võõrandamisel.

Raamatupidamise aruannete koostamisel on kasutatud alljärgnevaid valuutakursse:

Valuuta	Kurss	
	31.12.2004	31.12.2003
Euro (EUR)	15,6466	15,6466
Leedu liti (LTL)	4,5316	4,5316
Läti liti (LVL)	22,4220	23,2651

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, aktsiaid ja muid väärtapabereid, ostjatelt laekumata arveid, viitlaekumisi ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse hankijatele tasumata arveid, viitvõlgasid, muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi ning emiteeritud võlakirju.

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 otseselt seotud kulutusi.

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

AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud ja tõlgete kontrollimiseks SISSE TULNUD	Tallinn, Linnakohus
	04 - 0 - 2005
Deloitte & Touche	

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

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. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki antud finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Edasine aktsiate ja muude väärtpaberite kajastamine toimub alljärgnevate põhimõtete alusel:

- Aktsiad ja muud väärtpaberid, mille väärtus on usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Aktsiate ja muude väärtpaberite õiglase väärtuse muutus kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud- ja kulud".
- Aktsiad ja muud väärtpaberid, mille väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, mis koosneb nimetatud instrumendi algselt soetusmaksumusest miinus väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Nimetatud allahindlus kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

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".

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 kuldesse 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 tingitud summade ja laenude puhul ka põhiosa tagasimaksetega.

Raamatupidamise Toimkonna juhend RTJ 3 "Finantsinstrumendid" sätestab pikaajaliste nõuete ja kohustuste arvestamise ja kajastamise raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

Tütarettevõtjate aktsiad

Tütarettevõtjate aktsiad on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, milles:

- emaettevõtjale kuulub otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- emaettevõtja kontrollib tütarettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat;
- emaettevõtja omab õigust määrata või tagasi kutsuda enamuse tegevjuhtkonna, juhatuse ja nõukogu liikmetest; või
- suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna koosolekute otsuseid.

Tütarettevõtjate aktsiad on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeeringu soetusmaksumust on kontrolli omandamisele järgnevatel perioodidel korrigeeritud emaettevõtja osalusele vastavate muudatustega 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.

Tütarettevõtja soetamisel on koostatud ostuanalüüs. Ostuanalüüsis fikseeritud positiivse firmaväärtusega, mis on leitud omandatud netoaktivate soetusmaksumuse ning investeeija osaga investeeringuobjekti reaalväärtuses hinnatud maksumuse vahena, korrigeeritakse investeeringu summat lineaarselt 5 aasta jooksul, debiteerides kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumit/kahjumit.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Lähtudes olulisuse printsiibist ei kapitaliseerita põhivarana väheväärtuslikke varasid ka juhul kui nende kasulik tööiga on üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Omatarbeks valmistatud materiaalse põhivara soetusmaksumus sisaldab endas tegelikke valmistamisväljaminekuid. Juhul, kui tütarkontserni asukohamaa seadusandlus lubab materiaalsel põhivara ümberhinnata, on ümberhindluse summa kajastatud Ettevõtte omakapitalis.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud kaetavas väärtuses, hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses. Materiaalse põhivara allahindlus on kajastatud bilansis akumuliseeritud kulumi suurenemisena ja kasumi-aruandes kuluna. Varasema allahindluse tühistamine on kajastatud samadel kirjetel vastukandena.

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

- ehitised ja rajatised – 2-5 % aastas;
- seadmed – 8-20 % aastas;
- mootorsõidukid – 10-20 % aastas;
- kontori inventar – 20-40% % aastas.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohus Registriosakond	
Alkirjastatud identifitseerimiseks	SISSE TULNUD
07-10-2005	
Deloitte & Touche	

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need suurendavad varaobjekti tootlustaset või kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Kohustused

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

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Võetud laenud ja emiteeritud võlakirjad

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid, muud laenud ja emiteeritud võlakirjad kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksete ning algse soetusmaksumuse ja lunastamismaksumuse vahelise kumulatiivse amortisatsiooniga (ainult võlakirjade korral). Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

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.

Muud reservid koosnevad välismaiste tütarettevõtjate põhivara ümberhindluse reservist ja realiseerimata kursivahedest (vt. Lisa 6).

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnavähendid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, proportsionaalselt teenuse valmidusastmele.

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

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

Tallinna Linnakohtus
Korraldusosakond
Allkirjastatud identifitseerimiseks
04-10-2005
Deloitte & Touche

Rendiarvestus

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi kriteeriumitele vastavad lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optsoon 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 nüüdiseväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus; ja
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kasutusrendi puhul vara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna ja rendile võetud vara bilansis ei kajastata.

Tütarettevõtjatele kasutusrendi tingimustel edasi renditud vara eest tasutavaid rendimakseid ja saadavat tulu kasumiaruandes 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 ilmnesid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

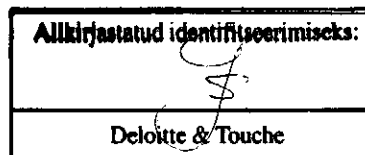
Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



LISA 2. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÛTARETTEVÕTJATESSE

Ettevõtte pikaajalised investeeringud tütarettevõtjatesse on kajastatud järgnevalt:

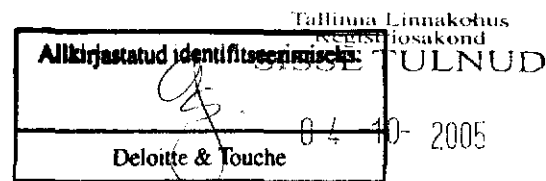
	Pro Kapital Eesti AS	Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Domina Vacanze S.p.A.	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	281 340 000	13 555 165	16 310 853	639 455 043	950 661 061
Bilansiline maksumus 31.12.2002	394 470 550	53 196 785	915 959	550 955 890	999 539 184
Aktiikapitali suurendamine	-	-	20 845 268	-	20 845 268
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:					
Ümberhindlus	-	- 5 342 989	-	5 114 683	- 228 306
Kasumi/-kahjumi osaga korrigeerimine	52 857 072	14 447 928	- 4 814 840	- 184 695 311	- 122 205 151
Soetusmaksumus 31.12.2003	281 340 000	13 555 165	37 156 121	639 455 043	971 506 329
Bilansiline maksumus 31.12.2003	447 327 622	62 301 724	16 946 387	371 375 262	897 950 995
Aruandeperioodil:					
Aktiikapitali suurendamine	-	-		287 540 389	287 540 389
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:					
Ümberhindlus	-	5 263 122	-	- 995 946	4 267 176
Kasumi/-kahjumi osaga korrigeerimine	69 289 900	- 75 245 702	1 991 213	51 750 249	47 785 660
Bilansiline maksumus 31.12.2004	516 617 522	- 7 680 856	18 937 600	709 669 954	1 237 544 220
Soetusmaksumus 31.12.2004	281 340 000	13 555 165	37 156 121	926 995 432	1 259 046 718

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

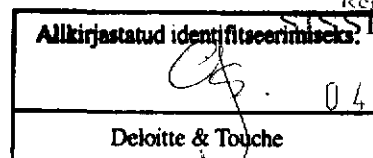


	Pro Kapital Eesti AS	Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Domina Vacanze S.p.A.
Aktsiate arv				
31. detsember 2002	28 134 000	1 020 000	4 610	79 252 125
Aktsiakapitali vähendamine	-	-	- 4 600	-
Aktsiakapitali suurendamine	-	-	4 600	-
31. detsember 2003	28 134 000	1 020 000	4 610	79 252 125
Aktsiakapitali vähendamine	-	-	-	- 43 911 484
Aktsiakapitali suurendamine	-	-	-	35 340 641
31. detsember 2004	28 134 000	1 020 000	4 610	70 681 282

Tütaretevõtjate omakapital seisuga 30. november 2004 (Domina Vacanze S.p.A.) ja 31. detsember 2004:

	Pro Kapital Eesti AS	Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Domina Vacanze S.p.A.
Aktsiakapital	281 340 000	13 555 165	17 461 921	1 057 938 419
Ülekurs	-	-	-	-
Reservid				
Kohustuslik reservkapital	8 299 381	4 402 347	-	-
Muud reservid	-	11 157 859	-	2 457 335
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	157 688 241	42 398 436	- 1 599 168	- 323 960 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	69 289 900	- 75 245 702	1 991 213	58 727 019
Omakapital kokku	516 617 522	- 3 731 895	17 853 966	795 162 580
Osalus	100%	100%	100%	88,12%
AS Pro Kapital Grupp osa tütaretevõtjate omakapitalist	516 617 522	- 3 731 895	17 853 966	700 697 265

AS PRO KAPITAL GRUPP

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
*Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)***LISA 3. PIKAAJALISED NÕUDED**

Pikaajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2004	31.12.2003
Pikaajalised nõuded kontserni ettevõtjate vastu*		
Pro Kapital Latvia PJSC	515 613 130	353 382 798
<i>sh. laen</i>	497 886 808	353 382 798
<i>intressid</i>	17 726 322	-
PK Invest UAB	66 489 286	64 485 342
Pro Kapital Eesti AS	-	254 778 360
	582 102 416	672 646 500
 Sealhulgas lühiajaline osa (-)	 -	 - 216 924 480
 Muud pikaajalised nõuded		
Dom na Moike LLC**	23 911 823	-
<i>sh. laen</i>	23 772 019	-
<i>intressid</i>	139 804	-
 Pikaajaline osa	 606 014 239	 455 722 020

* Seisuga 31. detsember 2004 kontserni ettevõtjatele väljastatud laenunõuete alusvaluutaks on Euro.

Nõue Pro Kapital Latvia PJSC vastu on intressimääraga 4% aastas.

Nõue PK Invest UAB vastu on intressita. Korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamisel on lähtutud Ettevõtte juhtkonna hinnangul põhineval intressimääral 4% aastas ja kaheaastasest lepinguperioodist.

Laenusaja kohustub laenusumma tagastama 12 kuu jooksul alates laenu andjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamisest.

** Dom na Moike LLC-le antud pikaajalise laenu alusvaluutaks on USA dollar. Laenu intressimääraks on 5% aastas ja tähtjaks neli aastat alates laenusumma väljastamisest.

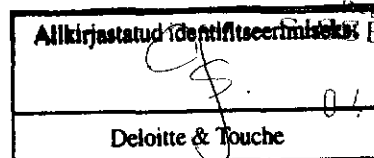
Pikaajaliste laenunõuete arvestuslik korrigeeritud soetusmaksumus seisuga 31. detsember 2004 on 601 000 947 krooni (31. detsember 2003 oli 421 340 625 krooni).

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



04-10-2005

REGISTRI TULNUD

LISA 4. 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	4 778 938	76 084	321 696	289 020	5 465 738
Soetamine	-	-	5 548	-	5 548
Müük ja mahakandmine	- 4 739 678	-	-	- 289 020	- 5 028 698
31. detsember 2003	39 260	76 084	327 244	-	442 588
Soetamine	-	434 101	-	-	434 101
Müük ja mahakandmine	- 39 260	-	-	-	- 39 260
31. detsember 2004	-	510 185	327 244	-	837 429
Akumuleeritud kulum					
31. detsember 2002	732 753	73 548	297 269	-	1 103 570
Aruandeperioodi kulum	7 752	2 536	21 081	-	31 369
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	- 740 505	-	-	-	- 740 505
31. detsember 2003	-	76 084	318 350	-	394 434
Aruandeperioodi kulum	-	86 820	5 842	-	92 662
31. detsember 2004	-	162 904	324 192	-	487 096
Jääkmaksumus					
31. detsember 2003	39 260	-	8 894	-	48 154
31. detsember 2004	-	347 281	3 052	-	350 333

AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud identifitseerimiseks:	Linnala Linnakohus Registriosakond
	SISSE TULNUD
Deloitte & Touche	06-10-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA *Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)*

LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2004	31.12.2003
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		
Käibemaks	278 834	132 274
	278 834	132 274

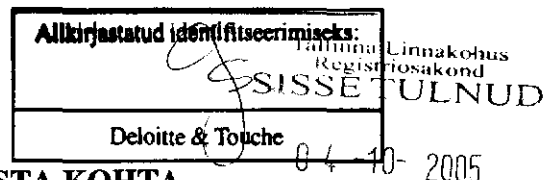
LISA 6. OMAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2004 on Ettevõtte aktsiakapital 531 854 220 krooni, mis jaguneb 53 185 422 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Põhikirja kohaselt on Ettevõtte lubatud maksimaalne aktsiakapitali suurus 900 000 000 krooni.

Reservid summas 101 776 728 krooni sisaldab kohustuslikku reservkapitali summas 15 319 909 krooni, välismaiste tütarkontsernide põhivara ümberhindlusreservi summas 89 098 526 ja realiseerimata kursivaheid summas - 2 641 707 krooni.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA *Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)*



LISA 7. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Ettevõtte on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

	31.12.2004	31.12.2003
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja võlakirjad		
Võlakirjad	-	158 860 336
alusvaluuta: Euro		
intressimäär: Euro 3 kuu Euribor+4,5%		
lunastamise tähtaeg: märts 2004		
 Konverteeritavad võlakohustused**		
Võlakirjad	87 500 000	87 500 000
alusvaluuta: Eesti kroon		
intressimäär: 6% aastas		
lunastamise tähtaeg: jaanuar 2010		
 Sealhulgas lühiajaline osa (-)	-	- 158 860 336
 Muud pikaajalised võlad		
Pikaajalised võlad kontserni ettevõtjatele		
Pro Kapital Eesti AS	249 163 173	-
alusvaluuta: Eesti kroon		
keskmine intressimäär: 5,25% aastas		
tagastamise tähtaeg: laenu andjalt teate saamisest		
12 kuu jooksul		
 Pikaajaline osa	336 663 173	87 500 000

** 1999. aastal viidi läbi Ettevõtte vahetusvõlakirjade emissioon mahuga 4 500 000 vahetusvõlakirja. Emissiooni tingimuste kohaselt on vahetusvõlakirjade omanikel õigus alates 2002. aastast vahetada need ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks vahetuskursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu. Aruandeperioodil tehinguid vahetusvõlakirjadega ei toimunud.

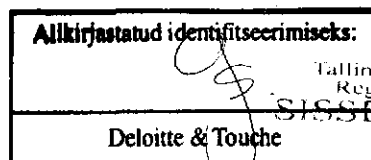
	2004	2003
Intressikulud:		
sh. eurovõlakirjade intressid	2 024 657	17 470 886
konverteeritavate võlakirjade intressid	5 250 000	5 250 000
kontserni ettevõtjalt saadud laenu intressid	9 532 189	-
intressid muudelt võlakohustustelt	-	4 010
 Kokku	16 806 846	22 724 896

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



SISSE TULNUD

04-10-2005

LISA 8. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb turgude lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Eesti	1 719 915	3 203 000
Läti	1 564 664	1 500 000
Leedu	2 746 996	400 000
Kokku	6 031 575	5 103 000

ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2004	2003
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	6 031 575	5 103 000

LISA 9. RENDITUD VARAD

Ettevõtte rendib sõiduaautosid AS-ilt Hansa Liising Eesti, mille minimaalsed kasutusrendimaksed kohustused jagunevad alljärgnevalt:

	2004	2003
Kuni 1 aasta	230 783	290 827
1-5 aastat	327 410	471 850
Kokku minimaalsed rendimaksed	558 193	762 677

Renditud vara maksumus seisuga 31. detsember 2004 oli 1 476 441 krooni, millest Ettevõtte enda poolt kasutatava vara maksumus on 897 627 krooni. Ülejäänud vara on antud allrendile tütarettevõtjale AS Pro Kapital Eesti.

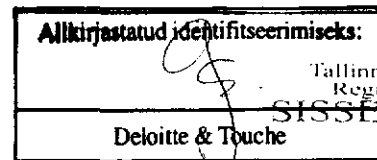
Kasutusrendikulu 2004. ja 2003. aastal oli vastavalt 164 185 krooni ja 191 938 krooni.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)



SISSE TULNUD

04-10-2005

LISA 10. BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Tütarettevõtjate soetamine

15. detsembril 2004 soetas Domina Vacanze S.p.A. lisaks olemasolevale 85%-lisele osalusele ka 15%-lise osaluse ettevõtjas Domina Travel UAB hinnaga 1,5 tuhat Leedu litti (ligikaudu 7 tuhat krooni).

11. jaanuaril 2005 soetas AS Pro Kapital Eesti lisaks olemasolevale 38%-lisele osalusele veel 9,5%-lise osaluse ettevõtjas OÜ Vegacorp hinnaga 5 181 tuhat krooni.

15. märtsil 2005 soetas AS Pro Kapital Grupp 100%-lise osaluse ettevõtjas Dom na Moike LLC, hinnaga 10 tuhat Venemaa rubla (ligikaudu 4 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb kinnisvaraarendusega Venemaal Peterburg`is.

Tütarettevõtjate müük

14. jaanuaril 2005 müüs Domina Vacanze S.p.A. 20%-lise osaluse tütarettevõtjas Domina Hospitality School S.r.l., hinnaga 3 000 eurot (ligikaudu 47 tuhat krooni). Kahjum osaluse võõrandamisest tütarettevõtjas moodustas 307 eurot (ligikaudu 5 tuhat krooni).

14. jaanuaril 2005 müüs Pro Kapital Latvia PJSC tütarettevõtja Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA 30%-lise osaluse tütarettevõtjas Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA, hinnaga 477 211 Lāti latti (ligikaudu 10 721 tuhat krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütarettevõtjas moodustas 122 512 Lāti latti (ligikaudu 2 752 tuhat krooni).

17. jaanuaril 2005 müüs Pro Kapital Latvia PJSC 100%-lise osaluse ettevõtjas Capital Investments SIA, hinnaga 609 852 Lāti latti (ligikaudu 13 704 tuhat krooni). Kasum lühiajalise finantsinvesteeringu müügist moodustas 129 473 Lāti latti (ligikaudu 2 909 tuhat krooni).

AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud identifitseerimiseks	Tallinna Linnakohtus registriosakond
SISSE TULNUD	
Deloitte & Touche	04-10-2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)

LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-ja tütarettevõtjatega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajate, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad olulist osalust.

Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatud ettevõttjad:

Nimi	Aadress	Osalus
AS SBM Pank	Roosikrantsi 2, Tallinn	20%
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Oracle Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Domina Privacy & Security AS	Suur-Patarei 3-8, Tallinn	60%
Happiness Holding SA	Rue de Fort Rheinsheim, L-2491, Luxemburg	100%
Katmandu Stiftung	Landstrasse 11, Triesen, Liechtenstein	100%
Peak Mount Corporation	Austrasse 27, Vaduz, Liechtenstein	100%
Sheik Coast SA	Rue de Fort Rheinsheim, L-2491, Luxemburg	100%
Telom AG	Landstrasse 11, Triesen, Liechtenstein	100%

Läbi Peak Mount Corporation'i ja Katmandu Stiftung'i kuulub Ernesto Preatoni'le vastavalt 4 970 789 ja 258 146 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puudusid. Samuti ei kuulunud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

AS PRO KAPITAL GRUPP

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA *Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)*

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
Deloitte & Touche
04-10-2005

Seotud osapooltega 2004. ja 2003. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2004	2003
Juhatusel liikme tasud	162 168	162 168
Osutatud teenused		
Tütarettevõtjad		
Pro Kapital Eesti AS	1 600 000	3 203 000
Pro Kapital Latvia PJSC	78 233	-
Pasaules tirdniecības centrs "Rīga" AS	406 813	300 000
PK Latvia SIA	125 173	150 000
Kliversala RE SIA	469 400	90 000
Nekustamo ipasumu sabiedrība "Prokurs" SIA	-	60 000
Nekustamo ipasumu sabiedrība "Zvaigznes centrs" SIA	46 940	60 000
Nekustamo ipasumu sabiedrība A centrs SIA	-	90 000
Tallina nekustamie ipasumi SIA	78 233	60 000
Investhotel SIA	78 233	90 000
PK Investments SIA	250 346	600 000
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	400 000	400 000
PK Invest UAB	2 346 996	-
	5 880 367	5 103 000
Soetatud materiaalne põhivara		
Ettevõtte juhtkond	406 813	-
Intressitulud		
Tütarettevõtjad		
Pro Kapital Latvia PJSC	17 726 322	-
Intressikulud		
Tütarettevõtjad		
Pro Kapital Eesti AS	9 532 189	-

Tehingutes seotud osapooltega kasutati kokkuleppehindasid, mis ei erinenud oluliselt turuhindadest.

AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA *Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides (EEK)*

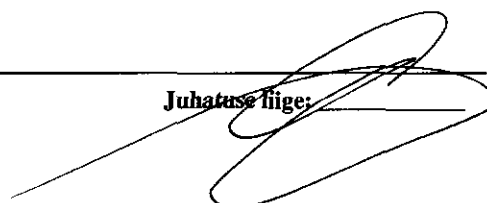
04-10-2005

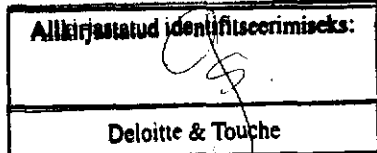
Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2004 ja 2003 on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2004	31.12.2003
Lühiajalised nõuded		
Tütarettevõtjad		
Pro Kapital Eesti AS	3 320 951	217 014 251
Pro Kapital Latvia PJSC	78 233	-
PK Latvia SIA	125 173	-
Kliversala RE SIA	469 400	-
Nekustamo ipasumu sabiedriba "Zvaigznes centrs" SIA	46 940	-
Tallina nekustamie ipasumi SIA	78 233	-
Investhotel SIA	78 233	-
PK Investments SIA	250 346	-
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB		
PK Invest UAB	2 346 996	-
	6 794 505	217 014 251
Pikaajalised nõuded		
Tütarettevõtjad		
Pro Kapital Eesti AS	-	37 853 880
Pro Kapital Latvia PJSC	515 613 130	353 382 798
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB		
PK Invest UAB	66 489 286	64 485 342
	582 102 416	455 722 020
Lühiajalised kohustused		
Tütarettevõtjad		
Pro Kapital Eesti AS	10 220 471	-
Domina Vacanze S.p.A.	153 068 706	-
	163 289 177	-
Pikaajalised kohustused		
Tütarettevõtjad		
Pro Kapital Eesti AS	249 163 173	-

* * * * *

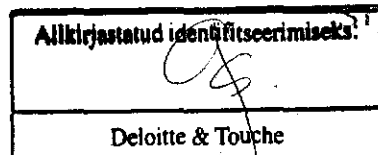
VARAD	Lisad	31.12.2004 T. EEK	31.12.2003 T. EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	160 766	103 122
Aksiad ja muud väärtpaberid		11 171	400
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		387 446	475 631
Mitmesugused nõuded		181 334	146 342
Viitlaekumised		3 775	1 903
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		144 667	200 201
sh. maksude ettemaksed ja tagasinõuded		42 032	19 727
Varud	3		
Kinnisvara müügiks		743 564	635 853
Muud varud		155 817	185 472
Kokku		899 381	821 325
Käibevara kokku		1 788 540	1 748 924
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7		
Aksiad ja osad		38 504	15 479
Mitmesugused pikaajalised nõuded	10	220 349	123 593
Kokku		258 853	139 072
Edasilükkunud tulumaksu vara	25	962	0
Materiaalne põhivara (neto)	11	973 519	1 302 409
Kinnisvarainvesteeringud (neto)	12	1 384 353	940 923
Immateriaalne põhivara (neto)	11	42 545	52 302
Põhivara kokku		2 660 232	2 434 706
VARAD KOKKU		4 448 772	4 183 630



AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD BILANSID
SEISUGA 31. DETSEMBER 2004 JA 2003**

 Tallinna Linnakohus
Registriosakond
ESSE TULNUD

04-10-2005

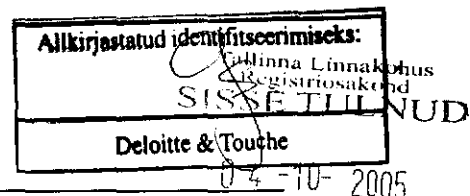
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisad	31.12.2004 T. EEK	31.12.2003 T. EEK
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	13	261 510	383 688
Ostjate ettemaksed		352 045	300 988
Võlad hankijatele		470 854	438 127
Maksuvõlad		18 065	12 991
Viitvõlad		50 958	46 689
Tulevaste perioodide ettemakstud tulud		9 933	0
Lühiajalised kohustused kokku		1 163 365	1 182 483
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	14,15	1 222 624	756 105
Muud pikaajalised võlad	14,17	301 909	595 584
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	14,25	40 456	20 803
Pikaajalised eraldised	14	20 687	25 660
Pikaajalised kohustused kokku		1 585 676	1 398 152
KOHUSTUSED KOKKU		2 749 041	2 580 635
Vähemusosa	20	312 916	264 944
Omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	21	531 854	531 854
Ülekurss		1 040 534	1 040 534
Reservid	21	120 592	122 764
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		-350 358	-109 381
Kursivahed		-2 642	-6 743
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		46 835	-240 977
Omakapital kokku		1 386 815	1 338 051
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 448 772	4 183 630

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANDED
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

 Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
KESSE TULNUD

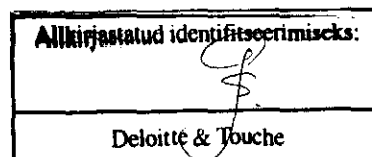
04-10-2005

	Lisad	2004 T. EEK	2003 T. EEK
Äritulud			
Müügitulu	22	2 302 969	1 311 633
Müüdnud toodete kulu	23	1 726 932	805 361
Brutokasum		576 037	506 272
Turustuskulud		92 962	154 876
Üldhalduskulud	23	345 244	519 446
Muud äritulud		71 658	21 828
Muud ärikulud		38 156	73 314
Ärikasum (-kahjum)		171 333	-219 536
Finantstulud	24	67 472	45 356
Finantskulud	24	173 310	109 545
Kasum (-kahjum) enne maksustamist		65 495	-283 725
Tulumaks	25	14 239	-4 553
Vähemusosa		-4 421	38 195
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		46 835	-240 977
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (kroonides)	26	0,88	-5,20
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (kroonides)	26	0,88	-5,20

	Lisad	2004 T. EEK	2003 T. EEK
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD			
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		46 835	-240 977
Vähemusosa		4 421	-38 195
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	11	38 111	35 926
Kinnisvarainvesteeringute kulum	12	41 390	12 601
Immateriaalse põhivara kulum	11	29 716	26 437
Kasum / kahjum osaluse müügist	5	214	-28 508
tütarettevõtjas			
Kasum / kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	11,12	-12 344	4 281
Pikaajalise investeeringu väärtuse langus	7	8 925	-
Immateriaalse põhivara väärtuse langus	11	2 905	-
Intressitulud / -kulud (neto)	24	45 393	54 950
Edasilükkunud tulumaksu vara muutus	25	-962	-
Pikaajaliste eraldiste ja edasilükkunud tulumaksu kohustuse muutus	14	15 183	163
Valuutakursi muutused		16 729	13 950
Muud mitterahalised muutused (neto)	2	-494 369	5 209
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		110 849	-110 621
Varud		161 684	-12 218
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		40 156	351 037
Makstud tulumaks	25	-96	-71
Tagasiarvestatud tulumaks	25	-	4 792
Rahajäägi muutus põhitegevusest		54 740	78 756
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisel	5	-559	-39 437
Netorahavoog tütarettevõtja müügil	5	135	6 257
Põhivara soetamine	11, 12, 22	-491 346	-517 947
Põhivara soetamine kapitalirendi tingimustel	11	679	-
Põhivara müük	11, 12	37 259	-
Saadud kapitalirendi põhiosa maksed	9	32 178	13 295
Antud pikaajalised laenud		-178 801	17 132
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetamine		-10 771	-
Makstud intressid		-67 751	-63 321
Saadud intressid		28 817	5 983
Rahajäägi muutus investeerimistegEVusest		-650 160	-578 038

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANDED
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**


	Lisad	2004 T. EEK	2003 T. EEK
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD			
Saadud aktsiate emissioonist		-	376 708
Tagasiostetud eurovõlakirjad	13	-158 860	-311 681
Võetud pikaajalised laenud		1 362 996	444 553
Pikaajaliste laenude tagasimaksed		-596 033	-519
Tasutud kapitalirendi põhiosamaksed	19	-1 025	-774
Vähemusaktsionäride investeeringud tütarettevõtjatesse		45 986	4 023
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		653 064	512 310
Rahajäägi kogumuutus		57 644	13 028
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES		103 122	90 094
RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS		160 766	103 122

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**


	Lisad	Aktsiate arv (tk.)	Aktsia nimi- väärtus EEK	Aktsia- kapital T. EEK	Ülekurss T. EEK	Reservid T. EEK	Jaotamata kasum (kogunenud kahjum) T. EEK	Kursivahed T. EEK	Kokku T. EEK
31. detsember 2002		41 770 039	10	417 700	777 980	46 924	-109 381	-6 515	1 126 708
Aktsiakapitali suurendamine	21	11 415 383	10	114 154	262 554	-	-	-	376 708
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	21			-	-	-2 100	-	-	-2 100
Ümberhindluse reservi muutus	21			-	-	91 694	-	-	91 694
Edasilükkunud tulumaksu kohustus				-	-	-13 754			-13 754
Kursivahed				-	-	-	-	-228	-228
Aruandeperioodi puhaskahjum				-	-	-	-240 977	-	-240 977
31. detsember 2003		53 185 422	10	531 854	1 040 534	122 764	-350 358	-6 743	1 338 051
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	21			-	-	-2 338	-	-	-2 338
Ümberhindluse reservi muutus	21			-	-	166	-	-	166
Kursivahed				-	-	-	-	4 101	4 101
Aruandeperioodi puhaskasum				-	-	-	46 835	-	46 835
31. detsember 2004		53 185 422	10	531 854	1 040 534	120 592	-303 523	-2 642	1 386 815

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

04-10-2005

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka "Emaettevõtja") on Eesti Vabariigis registreeritud ettevõtja. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31. detsember 2004 kajastab AS Pro Kapital Grupp ning selle tütarettevõtjate varasid, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemusi.

Kontserni 2004. aasta konsolideeritud 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

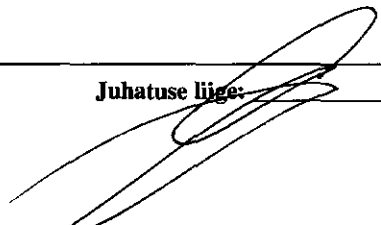
Konsolideerimine

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandesse lülitatakse Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate tütarettevõtjate finantsaruandlus. Tütarettevõtja loetakse Emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui

- üle 50% tütarettevõtja hääleõigusest on Emaettevõtja poolt kontrollitav,
- Emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarettevõtja majandustegevust ja finantspoliitikat, või
- Emaettevõtja omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamuse tütarettevõtja juhatuse või nõukogu liikmetest.

Seisuga 31. detsember 2004 kuulus kontserni 63 ettevõtjat, millest neli on Emaettevõtja otsesed tütarettevõtjad (edaspidi "tütarkontsernide emaettevõtjad") ning 58 nende poolt kontrollitavad ettevõtjad. Osalused tütarettevõtjates on esitatud käesoleva aruande lisas 4.

Vähemusosa Emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate majandustulemustes ning bilansis on Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud eraldi kirjena. Vähemusosa tütarkontsernide emaettevõtjate kontrolli all olevate ettevõtjate tulemustes ja bilanssides on kajastatud vastavalt RTJ 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine" punktile 65. Vähemusosa on kajastatud lähtudes vähemusaktsionäride õigusest varade ja kohustuste õiglasele väärtusele.



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

04-10-2005

Juhul kui ettevõtja omandas aruandeperioodi jooksul kontrolli tütarettevõtja üle, on vastava tütarettevõtja majandustegevuse tulemus kajastatud alates kontrolli omandamise kuupäevast. Kui ettevõtja müüs aruandeperioodil tütarettevõtja, on tütarettevõtja majandustegevuse tulemus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud kuni kontrolli üle andmise hetkeni.

Kontserni ettevõtjate vahelised saldod, tehingud ja kontsernisest tehingute realiseerimata tulemid on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

Erineva kestusega majandusaastaga tütarettevõtjate finantsaruanded on konsolideeritud lähtudes RTJ 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine" punktist 79. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud aruandeaastale 1. jaanuarist kuni 31. detsembrini, kusjuures:

- Eesti, Läti ja Leedu tütarkontsernidesse kuuluvate ettevõtjate majandusaasta kestab 1. jaanuarist kuni 31. detsembrini;
- Itaalia tütarkontserni majandusaasta kestab 1. detsembrist kuni 30. novembrini.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingud kajastatakse tehingu päeval kehtiva Kontserni tütarettevõtja asukohamaa keskpanga valuutakursiga. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansis ümber bilansipäeval ametlikult kehtinud asukohamaa keskpanga välisvaluutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna.

Kontserni tütarettevõtjad esitavad finantsaruanded konsolideerimiseks asukohamaal kehtivas valuutas. Valuutapõhised varad ja kohustused, sealhulgas firmaväärtus ning muud õiglase väärtuse alusel konsolideerimise käigus tehtud korrigeerimised, on Kontserni bilanssides esitatud Eesti kroonides bilansipäeval kehtinud Eesti Panga välisvaluutakursi alusel. Aruandeperioodi tulud ja kulud hinnatakse aruandeperioodi kaalutud keskmise valuutakursi alusel. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja -kahjumid on kajastatud Kontserni omakapitalis eraldi kirjel. Kursivahed kajastatakse aruandeperioodi tulu või kuluna nende realiseerumisel, s.o. tütarettevõtja müügi või likvideerimise korral.

Konsolideerimisel kasutatud peamised valuutad ja vastavad Eesti Panga poolt kehtestatud vahetuskursid on esitatud alljärgnevalt:

	31.12.2004 EEK	2004 keskmine EEK	31.12.2003 EEK	2003 keskmine EEK
Läti lant (LVL)	22,4220	23,5233	23,2651	24,4312
Leedu liit (LTL)	4,5316	4,5316	4,5316	4,5316
Euro (EUR)	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

04 -10- 2005

Raha ja rahavood

Raha ja raha ekvivalendid bilansis ning rahavoogude aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosisid.

Äritegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille järgi aruandeperioodi puhaskasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavooge on kajastatud otsemeetodil, s.t. tegelike raha laekumiste ja väljamaksete järgi.

Finantsinvesteeringud

Aktsiad ning muud väärtpaberid, mis on ette nähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul ning mille maksetähtaeg on üks aasta või vähem, on näidatud lühiajaliste finantsinvesteeringutena. Aktsiad ning muud väärtpaberid, mis on ette nähtud realiseerimiseks pikema kui ühe aasta jooksul, on näidatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Bilansipäeva seisuga on finantsinvesteeringud kajastatud õiglases väärtuses või selle puudumisel korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantsinvesteeringute väärtuse muutus on näidatud kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena.

Kinnisvara müügiks

Kinnisvaraobjektid, mis on aruandeperioodi lõpuks valminud ja mis kavatsetakse müüa järgneval aruandeperioodil, kajastatakse bilansireal "Kinnisvara müügiks". Kajastamisel on võetud aluseks kinnisvara esialgne soetusmaksumus ning kulutused (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millela varud ei oleks müügikõlblikus seisundis. Soetusmaksumusse on lülitatud ka rekonstrueerimise perioodil tasutud laenuintressid.

Vastavalt Kontserni arvestuspõhimõtetele kantakse põhivarana kajastatud kinnisvaraobjektid, mille osas on ettevõtja juhtkond peale rekonstrueerimise lõpetamist võtnud vastu otsuse müüa, varudesse. Kui muutub varudes kajastatud kinnisvaraobjektidele kasutamise eesmärk (rent), siis kantakse need objektid tagasi põhivarasse.

Kui müügiks oleva kinnisvara neto realiseerimismaksumus langeb alla bilansilise väärtuse, hinnatakse kinnisvara selle neto realiseerimismaksumusse ning allahindlussumma kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Bilansis on materiaalne põhivara kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseeritud kulumi ja allahindluste võrra, või õiglases väärtuses (kui see on lubatud tütarkontserni asukohamaa seadusandlusega).

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

Maa ja ehitiste ümberhindlus õiglasesse väärtusesse kajastatakse Kontserni omakapitali kirjel "Reservid". Vastavate põhivarade ümberhindlusi teostatakse piisava sagedusega selliselt, et nende varade bilansiline maksumus ei erine oluliselt bilansipäeva õiglasest väärtusest.

Rentimiseks, administratiivsetel või veel määratlemata eesmärkidel ehitatavad hooned ja ehitised kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil tasutud laenuintressid.

Kulumi hakatakse arvestama alates nende varade kasutuselevõtust. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi, lähtudes selle kasulikust tööeest.

Amortisatsioonimäärad materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- kasutusel olevad hooned 2-5% aastas;
- masinad ja seadmed 8-20% aastas;
- muu inventar 20%-50% aastas.

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on bilanssides kajastatud maa ja ehitised, mida kasutatakse renditulude teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute hindamise aluseks on soetusmaksumus, mida on vähendatud akumuliseerunud kulumi ja allahindluste võrra. Ehitiste kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit kuluminormiga 2-5% aastas, maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke ja firmaväärtust.

Frantsiisid, patendid, litsentsid ja kaubamärgid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseerunud kulumi ja allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit kuluminormiga 20% aastas.

Positiivne firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseerunud kulumi võrra. Firmaväärtuse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit kuluminormiga 20% aastas. Firmaväärtuse kulum kajastatakse kasumiaruannetes real "Üldhalduskulud".

Tütarettevõtjate soetamisel tekkinud negatiivne firmaväärtus loetakse realiseerunuks selle tekkimise perioodil ning kajastatakse aruandeperioodi tuluna. Tulu negatiivse firmaväärtuse realiseerumisest kajastatakse kasumiaruandes real "Üldhalduskulud" vastukandena.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****Varade väärtuse langus**

Iga bilansipäeva seisuga hinnatakse materiaalsed ja immateriaalsed põhivara ning kinnisvarainvesteeringuid, et teha kindlaks nende varade taastamisväärtus. Kui varade eeldatav taastamisväärtus on madalam nende jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas taastamisväärtuses.

Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja -kohustused võetakse bilanssides arvele, kui ettevõtjat loetakse lepinguliseks osapooleks.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja osadesse, mis on mõeldud edasimüügiks kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi õiglasest väärtuses või selle puudumisel korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded

Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Bilansipäeva seisuga hinnatakse igat konkreetset nõuet individuaalselt, võttes aluseks teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded ostjatele, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse. Muud lühiajalised nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustused

Intressikandvad pangalaenud ja arvelduskrediidid kajastatakse bilansis saadud laenusummas, millest on maha arvatud tagasimaksed. Finantskulud, s.h. sõlmimise ja lunastamise tasud, kajastatakse tekkepõhiselt ning lisatakse finantskohustuse jäägile aruandeperioodi kulu ja tasumise vahe ulatuses.

Vahetusvõlakirjad

Konverteeritavad võlakirjad, mida nende omanik võib soovi korral vahetada aktsiate vastu, kajastatakse liitfinantsinstrumentidena. Vahetatavate aktsiate hulk ei sõltu nende õiglase väärtuse muutumisest.

Konverteeritavate võlakirjade omakapitali osa on summa, mille võrra võlakirjaemissioonist laekunud vahendid ületavad tulevikus välja makstavate intresside ja põhiosamaksete nüüdiseväärtust. Diskonteerimisel kasutatakse intressimäära, mida rakendatakse turul sarnaste mittekonverteeritavate võlakohustuste puhul.

Konverteeritavate võlakirjade intressikulu kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tegeliku intressimäära alusel.

Võlad hankijatele

Võlad hankijatele kajastatakse bilansis nende nimiväärtuses.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****Kohustused**

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

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused*Pensionieraldised*

Töötajate pikaajalised pensionieraldised on bilansis kajastatud vastavalt Kontserni tütarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele.

Garantiieraldised

Toodete ja teenuste müügiga seotud klientidele antud garantiid kajastatakse müügihetkel tuginedes varasematele kogemustele ning antud garantiide realiseerumise tõenäolisusele.

Potentsiaalsed kohustused

Lubadused ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

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.

Muud reservid koosnevad põhivara ümberhindluse reservist ja konverteeritavate võlakirjade omakapitali osast (vt. Lisa 21).

Tulud*Müügitulu*

Kontserni müügitulu hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas ning tulud kinnisvara rendist, kinnisvaraarendusega seotud juhtimis- ja haldusteenustest (hotellide opereerimine) ja reisikorraldusteenustest.

Lisaks eelolevale kajastatakse müügituluna ka järgnevalt loetletud ostu-müügi eellepingute objektid müügihinnas:

- Lepingu objektiks olev kinnisvaraobjekt on valminud ja ehitustehniliselt vastu võetud,
- Ostja on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sisse makstud summa on lepingu põhisummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra,
- Lepingus on sätestatud trahv lepingust loobumise korral, mille suurusjärg on piisav tõendamaks, et ostjal ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Müügitulu kajastab müüdud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnavähendid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, proportsionaalselt selle valmidusastmele.

Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud Kontserni kuuluvate ettevõtjate põhitegevusega.

Finantsitulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Müüdud toodete kulud

Müüdud toodete kuludena esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus-, haldus- ja reisikorraldusteenuste osutamisega seotud kulud (sealhulgas kinnisvara-investeeringute kulum) on samuti kajastatud kasumiaruande real "Müüdud toodete kulu".

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, vahendustasud ja muud turustuskulud.

Üldhalduskulud

Administratiiv- ja üldkuludes on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum.

Muud ärikulud

Kontserni muude ärikulude hulgas kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud Kontserni kuuluvate ettevõtjate põhitegevusega.

Finantskulud

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****Rendiarvestus**

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kapitalirendi kriteeriumitele vastavad lepingud, kus:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni 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 nüüdiseväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus; ja
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kasutusrendi puhul kajastatakse vara rendimaksed perioodikuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse kulumit lähtuvalt objekti kasulikust tööeest. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood, sealjuures ei arvestata amortisatsiooni rentniku poolt garanteeritud jääkväärtuselt.

Rendileandja tuluks kapitalirendilt on lepingut sõlmides võetav ühekordne lepingutasu ja intressitulu kahanevalt nõudesummalt. Lepingutasud kajastatakse tuluna lepingu sõlmimise perioodil. Intressitulu jagatakse rendiperioodide vahel konstantse tulumäära alusel lähtuvalt netoinvesteeringu jääksummast.

Maksustamine

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. aasta 1. jaanuarist on maksumäär 24/76 väljamakstud dividendi summalt.

Tulenevalt eeltoodud maksustamise kontseptsioonist, ei ole mõistel "varade ja kohustuste maksubaas" majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa RTJ 8 "Eraldised, potentsiaalsed kohustused ja potentsiaalsed varad" punkt 44 tähenduses tekkida. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

Lätis, Leedus ja Itaalias kehtiva seadusandlusega on sätestatud tulumaksumäär vastavalt 15%, 15% ja 34% (2003: 19%, 15% ja 34%) maksustatavast tulust. Vastavalt Kontserni tütarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele kajastatakse tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse bilansis ajutiste erinevuste tõttu edasi lükkunud tulumaksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Ajutistest erinevustest tuleneva edasilükkunud tulumaksusumma arvutamisel kasutatakse üldjuhul bilansikuupäeval kehtivat maksumäära.

Segmendaruandlus

Segmendiks loetakse Kontserni struktuuris selgelt eristuvat osa, mis tegeleb sarnaste toodete ja teenuste müügiga (ärisegment) või tegutseb konkreetselt piiritletavas majandustsoonis (geograafiline segment), ning mille riskid ja tulud on selgelt erinevad teistest segmentidest.

Bilansikuupäeva järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnese bilansipäeva ja Emaettevõtja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Hinnangute kasutamine

Vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele, eeldab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine Emaettevõtja juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad ettevõtja varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Kontserni seisundist ning kavatsustest ja riskidest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA
LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD. MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES

Konsolideeritud bilansis ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja pangakontod, mille saldod seisuga 31. detsember 2004 ja 2003 olid vastavalt 160 766 tuhat ja 103 122 tuhat krooni, koosnevad sularahast kassas ja pangadeposiitide saldodest aruandeperioodide lõpus. Välisvaluutadeposiitide saldod on Eesti kroonideks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Eesti Panga välisvaluutakursside alusel.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul äritegevuse rahavoo kajastamisel on aruandeperioodi puhaskasumit korrigeeritud mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud tegelike raha laekumiste ja väljamaksete järgi.

Konsolideeritud rahavoogude aruande rida "Muud mitterahalised muutused (neto)" koosneb alljärgnevalt esitatud komponentidest:

	2004 T. EEK	2003 T. EEK
Võetud laenud (mitterahaline kohustuse teke)	-	5 209
Võetud laenude mitterahaline tagastamine	-515 178	-
Antud laenud (mitterahaline nõude teke)	-140	-
Antud laenude mitterahaline tagastamine	20 949	-
KOKKU	-494 369	5 209

LISA 3. VARUD

Varud koosnevad alljärgnevalt esitatud komponentidest:

	31.12.2004 T. EEK	31.12.2003 T. EEK
Kinnisvara müügiks	743 564	635 853
Muud varud		
Ostetud kaubad müügiks	60 025	91 696
Ettemaksed hankijatele	95 792	93 776
KOKKU	899 381	821 325

Ettemaksetena hankijatele on kajastatud Domina Vacanze S.p.A. ja Pro Kapital Latvia PJSC poolt tehtud ettemaksed seoses varudes kajastatava kinnisvaraga vastavalt summades 94 760 tuhat krooni ja 1 032 tuhat krooni.

Aruandeaastal on müügiks ostetud kaupu alla hinnatud summas 601 tuhat krooni (2003. aastal 336 tuhat krooni) seoses nende neto realiseerimismaksumuse langemisega alla soetusmaksumuse.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD**

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2003	Osalus % 31.12.2004	Tegevusala
AS Pro Kapital Grupp	Lion Ventura-Trustee-Servicos S.r.l.	Portugal	41,11%	41,11%	Valdusettevõtte
	Anndare Ltd.	Suurbritannia	7,95%	23,05%	
	Peak Mount Corporation AG	Liechtenstein	9,35%	9,35%	
	Fiduciaria Emiliana S.r.l.	Itaalia	5,88%	5,11%	
Pro Kapital Eesti AS	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Ilmarise Kvartal OÜ	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	82,67%	82,67%	Kinnisvara müük
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	72,66%	72,66%	Kinnisvara rentimine
Rottermanni Kvartal AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Ermekta OÜ	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	55,00%	55,00%	Kinnisvara müük
Tondi Kvartal AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Pro Halduse AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvarahaldus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	AS Pro Kapital Grupp	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	51,00%	51,00%	Kinnisvara müük
PK Invest UAB	AS Pro Kapital Grupp	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Latvia AS	Läti	69,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Nekustamo īpašumu sabiedrība A Centrs SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	51,00%	51,00%	Kinnisvara müük
Kliversala RE SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	51,00%	51,00%	Kinnisvara müük
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Investhotel SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
PK Investments SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	67,00%	67,00%	Kinnisvara rentimine
Kugu Real Estate SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	0,00%	70,00%	Kinnisvara müük
Neotrust OÜ	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Valdusettevõtte
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Neotrust OÜ	Läti	89,50%	89,50%	Kinnisvarahaldus
Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2003	Osalus % 31.12.2004	Tegevusala
Domina Vacanze S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	88,12%	88,12%	Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine, reisikorraldusteenused
Micene S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Valdusettevõte
Intersud S.r.l.	Micene S.r.l.	Itaalia	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Domina Club Beauty and Fitness Center S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Domina Case Vacanze srl	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Computer Service S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Muud (IT teenused)
Palumbalza Residence S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Blumberg Halduse OÜ	Domina Vacanze S.p.A	Eesti	80,00%	80,00%	Hotellide opereerimine
Domina Management AS	Domina Vacanze S.p.A	Eesti	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Management UAB	Domina Management AS	Leedu	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Real Estate OÜ	Domina Management AS	Eesti	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Management SIA	Domina Management AS	Läti	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Management Sp. z.o.o.	Domina Management AS	Poola	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Hotels Kenya Ltd	Domina Vacanze S.p.A	Keenia	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Vip Travel S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Reisikorraldusteenused
Domina Hotels & Resorts SPA	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina World Travel AS	Domina Vacanze S.p.A	Eesti	99,18%	99,18%	Reisikorraldusteenused
Domina Travel Latvia SIA	Domina World Travel AS	Läti	100,00%	100,00%	Reisikorraldusteenused
Domina Business S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Reisikorraldusteenused
Jornada S.A.	Domina Vacanze S.p.A	Luksemburg	100,00%	100,00%	Valdusettevõte
Assoresidence S.r.l.	Jornada S.A.	Itaalia	53,23%	53,23%	Kinnisvarahaldus
Domina Health & Beauty S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	70,00%	70,00%	Kinnisvarahaldus
Domina Incentive S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	70,00%	70,00%	Reisikorraldusteenused
Prima Classe S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	80,00%	100,00%	Reisikorraldusteenused
Domina Sharm Voyage Cypro Ltd	Domina Vacanze S.p.A	Küpros	100,00%	99,97%	Valdusettevõte
Domina Matka Monte OY	Domina Sharm Voyage Cypro Ltd	Soome	70,00%	91,18%	Reisikorraldusteenused
Domina Vacanze GmbH	Domina Vacanze S.p.A	Austria	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Genius S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	51,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Tourismus GmbH	Domina Vacanze S.p.A	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Vacanze D.o.o	Domina Vacanze S.p.A	Sloveenia	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Swiss Sagl	Domina Vacanze S.p.A	Šveits	95,00%	95,00%	Hotellide opereerimine
Domina Travel Partener OY	Domina Vacanze S.p.A	Soome	100,00%	100,00%	Reisikorraldusteenused
Violette S.A.	Domina Vacanze S.p.A	Luksemburg	100,00%	100,00%	Valdusettevõte
Immobiliare Novate S.p.A.	Violette S.A.	Itaalia	51,64%	71,52%	Kinnisvaraarendus
Domina Hotels Hungary KFT	Domina Vacanze S.p.A	Ungari	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Hoterls Uzbekistan LLC	Domina Vacanze S.p.A	Usbekistan	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Tunisie S.A.	Domina Vacanze S.p.A	Tuneesia	0,00%	99,40%	Hotellide opereerimine
Domina Travel UAB Lituania	Domina Vacanze S.p.A	Leedu	0,00%	85,00%	Reisikorraldusteenused
Domina Hospitality School S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	0,00%	100,00%	Muud (koolitus)
Domina Hellas E.p.e.	Domina Vacanze S.p.A	Kreeka	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Voyage Ucraina Ltd	Domina Vacanze S.p.A	Ukraina	0,00%	99,00%	Reisikorraldusteenused

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA
PK Investments SIA

17. novembril 2003 toimus PK Investments SIA (edaspidi "PKI") aktsiate kontsernisine ost-müük, mille tulemusena omandas Pro Kapital Latvia PJSC Domina Vacanze S.p.A.-lt 67%-lise osaluse ettevõttes. Ostu-müügi otsus tulenes vajadusest korrastada Kontserni struktuuri. Kontsernisese müügiga kaasnenud realiseerimata kasum on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

Neotrust OÜ

29. detsembril 2001 toimus Neotrust OÜ osa kontsernisine ost-müük, mille tulemusena omandas Pro Kapital Eesti AS ettevõttes 100%-lise osaluse. Tehingu eesmärgiks oli Neotrust OÜ planeeritava likvideerimise lihtsustamine. Otsus ettevõtte likvideerida tulenes vajadusest korrastada Kontserni struktuuri.

Neotrust OÜ varad koosnevad finantsinvesteeringust Läti Vabariigis asuva tütarettevõtja aktsiatesse ning kohustused võlast Pro Kapital Latvia PJSC-le. Likvideerimisele eelneb Neotrust OÜ bilansis oleva finantsinvesteeringu müük Pro Kapital Latvia PJSC-le. 2004. aastal Neotrust OÜ likvideerimist juriidilistel kaalutlustel ei alustatud.

Kuna Neotrust OÜ kontsernisese ostu-müügiga ei kaasnenud Kontsernis tervikuna sisulisi muutusi, on 2004. ja 2003. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes Neotrust OÜ ja tema tütarettevõtja varad, kohustused ja omakapital kajastatud 100%-liselt Pro Kapital Latvia tütarkontserni koosseisus.

Tütarettevõtjate olulisemad finantsnäitajad (konsolideeritud) (kõik näitajad on esitatud selle Kontserni kuuluva tütarkontserni emaettevõtja asukohariigis kehtivas valuutas (täisühikutes), millisesse ettevõtja kuulub):

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2003	Soetus- maksumus 31.12.2004	Netovara	Müügitulu	Puhaskasum (-kahjum)
AS Pro Kapital Grupp	EEK	X	X	1 386 815 380	2 302 969 613	46 835 407
Pro Kapital Eesti AS	EEK	281 340 000	281 340 000	516 617 521	252 922 609	69 289 900
Ilmarise Kvartal OÜ	EEK	50 583 849	50 583 849	70 568 494	14 583 064	1 423 382
Kristiine Kaubanduskeskus AS	EEK	262 516 250	262 516 250	449 850 634	110 966 690	61 654 377
Rottermanni Kvartal AS	EEK	90 773 986	90 773 986	96 037 512	0	91 448 101
Ermekta OÜ	EEK	2 256 898	2 256 898	394 951	10 000	-118 310
Tondi Kvartal AS	EEK	68 243 610	68 243 610	-317 095	0	-1 158 571
Pro Halduse AS	EEK	418 910	418 910	3 522 254	11 735 310	906 972
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	EEK	37 156 121	37 156 121	20 088 662	17 612 131	1 991 213
PK Invest UAB	LTL	510 000	892 500	15 660 839	0	-520 618
Pro Kapital Latvia PJSC	EEK	25 416 303	25 582 697	-7 680 847	110 340 815	-75 245 702
PK Latvia SIA	LVL	1 380	133 580	-8 053	357 088	-39 915
Nekustamo ģipšumu sabiedrība A Centrs SIA	LVL	1 020	102 000	-52 133	0	-89 721
Klīversala RE SIA	LVL	4 688 379	5 688 379	7 767 967	1 657	226 462
Tallina Nekustamie Ģipšumi SIA	LVL	1 020	1 020	-29 921	7 508	-19 681

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2003	Soetus- maksumus 31.12.2004	Netovara	Müügitulu	Puhaskasum (-kahjum)
Nekustamo ipašumu sabiedrība						
Zvaigznes centrs SIA	LVL	2 000	2 000	-103 160	16 023	-27 355
Investhotel SIA	LVL	2 000	700 000	566 748	0	-76 482
PK Investments SIA	LVL	6 698 517	6 698 517	8 486 931	3 597 818	-1 566 647
Kugu Real Estate SIA	LVL	0	7 000	9 944	0	-56
Neotrust OÜ	LVL	1 504	1 504	95 578	0	-651
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	LVL	1 639 339	1 639 339	2 312 773	772 538	-56 857
Nekustamo ipašumu sabiedrība						
Prokurs SIA	LVL	1 427 500	1 427 600	1 182 331	3 690	-86 243
Domina Vacanze S.p.A.	EEK	716 530 558	1 003 075 001	795 226 553	1 921 942 851	51 750 249
Micene S.r.l.	EUR	3 263 937	3 263 937	160 509	0	-90 296
Intursud S.r.l.	EUR	610 607	610 607	546 427	441 798	-64 182
Domina Club Beauty and Fitness Center S.r.l.	EUR	550 799	550 799	330 686	0	-30 455
Domina Case Vacanze S.r.l.	EUR	1 355 866	1 355 866	51 440	4 298 152	30 292
Computer Service S.r.l.	EUR	20 658	20 658	12 524	392 613	-4 385
Palumbalza Residence S.r.l.	EUR	89 348	89 348	68 353	260 000	4 805
Blumberg Halduse OÜ	EUR	2 557 386	2 557 386	2 993 579	234 875	-1 896
Domina Management AS	EUR	319 557	319 557	-129 427	3 924 824	-352 280
Domina Management UAB	EUR	2 857	2 857	70 900	367 420	-29 587
Domina Real Estate OÜ	EUR	2 556	149 553	14 991	383 470	-45 356
Domina Management SIA	EUR	3 189	3 189	-383	0	-1 759
Domina Management Sp. z.o.o.	EUR	10 998	10 998	-245 803	221 519	-238 055
Domina Hotels Kenya Ltd	EUR	129 890	129 890	-75 506	194 752	-29 095
Domina Vip Travel S.r.l.	EUR	1 566 915	2 456 994	-239 694	31 151 912	-260 094
Domina Hotels & Resorts SPA	EUR	153 145	153 145	121 477	1 263 730	28 045
Domina World Travel AS	EUR	492 289	492 289	-438 252	6 284 923	-222 668
Domina Travel Latvia SIA	EUR	0	0	-776 754	1 746 644	-342 192
Domina Business S.r.l.	EUR	429 565	663 565	7 080	1 954 462	-234 372
Jornada S.A.	EUR	1 483 684	1 483 684	-935 192	0	-59 066
Assoresidence S.r.l.	EUR	1 321 805	1 426 448	-193 821	1 998 441	-495 917
Domina Health & Beauty S.r.l.	EUR	53 900	61 571	-51 420	92 442	-66 420
Domina Incentive S.r.l.	EUR	35 000	35 000	18 581	424 637	-14 990
Prima Classe S.r.l.	EUR	16 000	260 837	-302 193	1 545 494	-365 237
Domina Sharm Voyage Cypro Ltd	EUR	5 001	1 563 413	333 364	766 000	-57 935
Domina Matka Monte OY	EUR	5 888	1 910 670	32 679	7 791 019	17 608
Domina Vacanze GmbH	EUR	35 000	35 000	-1 150 224	1 248 766	-523 853
Domina Genius S.r.l.	EUR	128 100	769 715	-419 509	517 955	-1 042 516
Domina Tourismus GmbH	EUR	25 000	25 000	-66 220	3 096 470	-91 786
Domina Vacanze D.o.o	EUR	9 200	9 200	-430 798	1 310 782	-273 398
Domina Swiss Sagl	EUR	12 590	12 590	-822 631	148 213	-491 101
Domina Travel Partner OY	EUR	8 350	8 350	7 255	0	1 179
Violette S.A.	EUR	2 558 000	2 558 000	-150 236	0	-66 022
Immobiliare Novate S.p.A.	EUR	1 161 874	1 686 452	2 185 710	0	-39 407
Domina Hotels Hungary KFT	EUR	0	78 685	49 137	1 471 958	-31 396
Domina Hoterls Uzbekistan LLC	EUR	0	4 118	-306 965	294 102	-351 142
Domina Tunisie S.A.	EUR	0	65 604	-197 997	641 978	-273 215
Domina Travel UAB Lituania	EUR	0	2 465	-202 792	134 762	-205 685
Domina Hospitality School S.r.l.	EUR	0	15 000	16 537	34 380	1 537
Domina Hellas E.p.e.	EUR	18 000	18 000	-390 100	1 290 735	-219 805
Domina Voyage Ucraina Ltd	EUR	0	2 025	-301 416	1 125 995	-12 215

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE, OSALUSE SUURENDAMINE JA MÜÜK

Domina Vacanze S.p.A. omandas 100%-lise osaluse Kreekas Kreet saarel asuva hotelli Helyros Village opereerimisega tegelevas ettevõttes Domina Hellas E.p.e.

Domina Vacanze S.p.A. omandas 99%-lise osaluse Ukrainas asuvas ja Ida-Euroopas turismiteenuste osutamisega tegelevas ettevõttes Domina Voyage Ucraina Ltd.

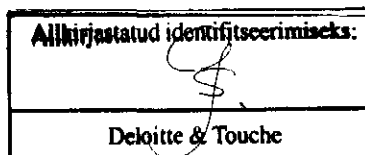
Domina Vacanze S.p.A. omandas 100%-lise osaluse Usbekistanis Taškendis asuva hotelli Shodlik Palace opereerimisega tegelevas ettevõttes Domina Hotels Uzbekistan LLC.

Domina Vacanze S.p.A. omandas aruandeperioodil lisaks olemasolevale 80%-lisele osaluse ka 20%-lise osaluse Itaalias turismiteenuste osutamisega tegelevas ettevõttes Prima Classe S.r.l..

Domina Vacanze S.p.A. omandas aruandeperioodil lisaks olemasolevale 51%-lisele osaluse ka 49%-lise osaluse Itaalias Milanos asuva hotelli Malpensa opereerimisega tegelevas ettevõttes Domina Genius S.r.l..

Pro Kapital Latvia AS omandas aruandeperioodil lisaks olemasolevale 69%-lisele osaluse ka 31%-lise osaluse Lätis kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes PK Latvia SIA.

Domina Vacanze S.p.A. müüs 100%-lise osaluse kaubamärgi "Domina" kasutamisoõiguse vahendamisega tegelevas ettevõttes Domina Network S.r.l.. Kahjum osaluse võõrandamisest tütarettevõttes moodustas 13 650 eurot (ligikaudu 214 tuhat krooni).

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**


Alljärgnevalt on toodud tütarettevõtjate soetamise, osaluse suurendamise ja müügi mõju Kontserni raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsinformatsioonile:

	Domina Hellas E.p.e T.EEK	Domina Voyage Ucraina Ltd T.EEK	Domina Hotels Uzbekistan LLC T.EEK	Prima Classe S.r.l. T.EEK	Domina Genius S.r.l. T.EEK	PK Latvia SIA T.EEK	Soetamine (sh. osaluse muutus) T.EEK		Domina Network S.r.l. T.EEK	Müük T.EEK	
							2004	2003		2004	2003
Raha	723	1 874	186	-	-	-	2 783	797	21	21	-
Aksiad ja muud väärtpaberid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nõuded	14 500	607	1 665	-	-	-	16 772	33 927	7 732	7 732	-
Varud	293	19	294	-	-	-	606	-	-	-	-
Pikaajalised finantsinvesteeringud	1 338	-	-	-	-	-	1 338	-	-	-	-
Materiaalne põhivara	1 343	183	73	-	-	-	1 599	-	717	717	9 763
Kinnisvarainvesteeringud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immateriaalne põhivara	1 326	79	9	-	-	-	1 414	64	326	326	-
Lühiajalised kohustused	-22 187	-7 551	-2 189	-	-	-	-31 927	-48 824	-7 923	-7 923	-
Pikaajalised kohustused	-	-	-	-	-	-	-	-	-503	-503	-
Vähemusosa	-	45	-	-572	-143	221	-449	-20 718	-	-	47 744
Positiivne firmaväärtus soetamisel	2 946	4 776	26	572	143	2 743	11 206	4 629	-	-	-
Negatiivne firmaväärtus soetamisel	-	-	-	-	-	-	-	-874	-	-	-
Soetusmaksumus / müügihind	282	32	64	-	-	2 964	3 342	40 234	156	156	86 014
Tasutud rahas (-) /saadud rahas	-282	-32	-64	-	-	-2 964	-3 342	-40 234	156	156	6 257
Rahalised vahendid soetus- / müügihetkel	723	1 874	186	-	-	-	2 783	797	-21	-21	-
Neto rahavoog soetamisel / müügil	441	1 842	122	-	-	-2 964	-559	-39 437	135	135	6 257

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 4 -10- 2005
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**LISA 6. TÜTARETTEVÖTJATE AKTSIAD JA OSAD**

	Pro Kapital Eesti AS	Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Domina Vacanze S.p.A.	
Aktsiate ja osade arv 31. detsember 2003	28 134 000	1 020 000	4 610	79 252 125	
Aktsiate ja osade arv 31. detsember 2004	28 134 000	1 020 000	4 610	70 681 282	
Osalus % aasta lõpus/ aasta alguses	100/100	100/100	100/100	88,12/88,12	
	Pro Kapital Eesti AS T. EEK	Pro Kapital Latvia PJSC T. EEK	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB T. EEK	Domina Vacanze S.p.A. T. EEK	Kokku T. EEK
Soetusmaksumus 31. detsember 2003	281 340	25 417	37 156	716 530	1 060 443
Bilansiline maksumus 31. detsember 2003	447 327	71 348	14 711	371 311	904 697
Soetatud soetusmaksumuses	-	-	-	287 540	287 540
Ümberhindlus	-	166	-	-	166
Kursivahed tütarüksis	-	-	-	-995	-995
Kapitaliosaluse kasum	69 290	-	1 991	51 750	123 031
Kapitaliosaluse kahjum	-	-75 246	-	-	-75 246
Bilansiline maksumus 31. detsember 2004	516 617	-3 732	16 702	709 606	1 239 193
Soetusmaksumus 31. detsember 2004	281 340	25 583	37 156	1 003 075	1 347 154

Vastavalt Domina Vacanze S.p.A. aktsionäride koosoleku otsusele teostati aruandeperioodil üheaegselt nii ettevõtja aktsiakapitali vähendamine 49 829 427 aktsia võrra kahjumi katmise eesmärgil kui ka ettevõtja aktsiakapitali suurendamine. Emiteriti 40 103 514 uut aktsiat nimiväärtusega 0,52 eurot aktsia kohta. Seisuga 30. november 2004 on ettevõtja aktsiakapitali suuruseks 41 707 655 eurot (ligikaudu 652,6 miljonit krooni).

Pro Kapital Latvia PJSC soetusmaksumusse on arvestuslikult liidetud tütarüksis 2004., 2003., 2000. ja 1999. aastal läbiviidud põhivara ümberhindlused summades vastavalt 166 tuhat, 870 tuhat, 4 244 tuhat ja 6 747 tuhat krooni.

Domina Vacanze S.p.A. soetusmaksumusse on arvestuslikult liidetud Domina Vacanze tütarüksis kuuluvate ettevõtjate konsolideerimisel tekkinud kursivahe summas - 995 tuhat krooni ning tütarüksis 2003. aastal läbiviidud põhivara ümberhindlus summas 77 071 tuhat krooni.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2004. JA 2003. AASTA KOHTA

LISA 7. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

	31.12.2004 T. EEK	31.12.2003 T. EEK
Aktsiad ja osad	38 504	15 479
Mitmesugused pikaajalised nõuded	220 349	123 593
sh. kapitalirendi nõuded (vt. Lisa 9)	0	28 703
muud pikaajalised nõuded (vt. Lisa 10)	220 349	94 890
KOKKU	258 853	139 072

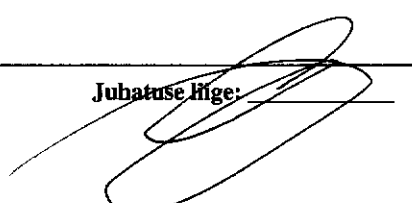
Bilansi kirjel "Aktsiad ja osad" sisalduvad Pro Kapital Eesti AS poolt soetatud 38%-line osalus kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõtjas Vegacorp OÜ summas 19 662 tuhat krooni, mis kavatakse realiseerida 2006. aastal ja Domina Vacanze S.p.A poolt 2004. aasta lõpuks soetatud mitmed erinevad osalused kokku summas 18 842 tuhat krooni. Aruandeaastal on pikaajalisi finantsinvesteeringuid alla hinnatud summas 8 925 tuhat krooni.

LISA 8. EMAETTEVÕTJA JA TÜTARKONTSEERNIDE EMAETTEVÕTJATE VAHELISED PIKAAJALISED LAENUD

	31.12.2004 T. EEK	31.12.2003 T. EEK
Emaettevõtja poolt antud laenud:		
Pro Kapital Eesti	-	37 854
Pro Kapital Latvia	515 613	353 383
Pro Kapital Vilnius	66 489	64 485
KOKKU	582 102	455 722
Emaettevõtja poolt saadud laenud:		
Pro Kapital Eesti	249 163	-
KOKKU	249 163	-
Tütarkontsernide emaettevõtjate vahelised laenud	1 666	-
KOKKU	1 666	-

Kuni 31. detsembrini 2003 olid emaettevõtja poolt tütar-kontsernide emaettevõtjatele uute äriprojektide eesmärgil antud laenud ilma tagatise ja intressita. Alates 01. jaanuarist 2004 on kontsernisiseste laenude intress kuni 4% aastas. Kontsernisisest intressitulud ja -kulud summas 29 077 tuhat krooni on aruandeperioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

Vastavalt laenulepingutele on laenu saaja kohustatud laenu tagastama 12 kuu jooksul alates laenuandjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2004. JA 2003. AASTA KOHTA

04-10-2005

LISA 9. KAPITALIRENDI NÕUDED

Kontserni kuuluvad ettevõtjad teostavad kinnisvara müüki kapitalirendi tingimustel, kusjuures aruandeperioodil laekus kapitalirendi põhisosa makseid summas 32 178 tuhat krooni (2003: 13 295 tuhat krooni) ja kapitalirendi intresse summas 1 420 tuhat krooni (2003: 2 211 tuhat krooni).

Kapitalirendi nõuete mahu olulist vähenemist aruandeperioodil mõjutas AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtja Ilmarise Kvartal OÜ ja LHV Ilmarise Kinnisvaraportfell OÜ vahel sõlmitud võlaõiguslik müügileping, millega Ilmarise Kvartal OÜ andis üle kõik müüdavate korteriomandite kapitalirendilepingutest tulenevad õigused ja kohustused hinnaga 18 529 tuhat krooni.

	Bruto- investeering T. EEK	Intressitulu T. EEK	Neto- investeering T. EEK
Kapitalirendi nõuded seisuga 31. detsember 2003			
alla 1 aasta	7 189	2 621	4 568
1 – 5 aastat	14 059	7 706	6 353
üle 5 aasta	34 219	11 869	22 350
KOKKU	55 467	22 196	33 271
Kapitalirendi nõuded seisuga 31. detsember 2004			
alla 1 aasta	1 115	22	1 093
1 – 5 aastat	-	-	-
üle 5 aasta	-	-	-
KOKKU	1 115	22	1 093

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

LISA 10. MUUD PIKAAJALISED NÕUDED

Võlausaldaja	Deebitor	Alus- valuuta	Nõue 31.12.2003 (T.EEK)	Nõue 31.12.2004 (T.EEK)	Nõude laekumine (T.EEK)		Intressi- määr	Märkused
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta		
Pro Kapital Grupp AS	Dom na Moika LLC	USD	0	23 912	0	23 912	0 5,0%	Laen antud enne ettevõtja soetamist 15.03.2005
			0	23 912	0	23 912	0	
Pro Kapital Latvia:								
PK Investments SIA	Ciao SIA	LVL	0	788	0	788	0 9,0%	Laen
								Aruandeperioodide erinevusest (vt lisa 1) tulenev kontsernisisene laen
Pro Kapital Latvia AS	PK Investments SIA	LVL	20 533	0	0	0	0 0,0%	
			20 533	788	0	788	0	
Domina Vacanze:								
Domina Vacanze S.p.A.	Ducato Fond	EUR	7 441	0	0	0	0 0,0%	Antud garantiid
Domina Vacanze S.p.A.	CCT Fond	EUR	814	0	0	0	0 0,0%	Antud garantiid
Domina Vacanze S.p.A.	Domina Hotels Uzbekistan LLC	EUR	2 216	0	0	0	0 0,0%	Laen antud enne ettevõtja soetamist 09.02.2004
Domina Vacanze S.p.A.	Domina Hellas E.p.e.	EUR	548	0	0	0	0 0,0%	Laen antud enne ettevõtja soetamist 04.12.2004
Immobiliare Novate S.p.A.	Aksionärid	EUR	32 858	0	0	0	0 0,0%	Aksiakapitali suurendamine
Assoresidence S.r.l.	Aksionärid	EUR	5 536	0	0	0	0 0,0%	Aksiakapitali suurendamine

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**


Võlausaldaja	Deebitor	Alus- valuuta	Nõue 31.12.2003 (T.EEK)	Nõue 31.12.2004 (T.EEK)	Nõude laekumine (T.EEK)		Intressi- määr	Märkused
					alla 1 aasta	2-5 aastat		
Domina Vacanze S.p.A.	Erinevad ettevõtted	EUR	0	129 454	0	129 454	0 0,0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Domina Matka Monte OY	Soome Tarbijakaitseamet	EUR	12 517	12 517	0	12 517	0 0,0%	Reisikorraldusteenuste garantiid
Domina Vacanze S.p.A.	A.F.I. (Sicot)	EUR	0	23 470	0	23 470	0 0,0%	Ettemaks 30% Sinai Company for Touristic Development'i aktsiate eest
Domina VIP Travel S.r.l.	Riigiasutused	EUR	0	7 624	0	7 624	0 0,0%	Reisikorraldusteenuste garantiid
Intursud S.r.l.	Erinevad ettevõtted	EUR	0	4 363	0	4 363	0 0,0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Domina Case Vacanze S.r.l.	Erinevad ettevõtted	EUR	0	6 096	0	6 096	0	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Domina Vacanze S.p.A. tütar-ettevõtjad	Erinevad pangad, ettevõtted	EUR	12 427	12 125	0	12 125	0 0,0%	Antud garantiid ja laenud
			74 357	195 649	0	195 649	0	
			94 890	220 349	0	220 349	0	

AS PRO KAPITAL GRUPP

Allkirjastatud identifitseerimisega:

Tallinna Linnakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

Deloitte & Touche

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

-10- 2005

LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumine 2004. aastal:

	Maa ja ehitised	Maa ja ehitised (kapitali-rent)	Maa ja ehitised (rendivara parendused)	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitali-rent)	Lõpetamata ehitis	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 107 279	19 015	8 206	21 491	137 516	0	112 682	9 390	1 415 579
Lisandunud perioodi jooksul:									
seoses tütarettevõtja soetamisega	0	0	0	695	941	0	0	0	1 636
soetus	21 040	0	1 008	4 852	22 741	679	434 742	-4 565	480 497
Ümberhindlus	282	0	0	0	0	0	0	0	282
Välja läinud perioodi jooksul:									
seoses tütarettevõtja võõrandamisega	0	0	0	-19	-698	0	0	0	-717
müük	-17 454	0	0	-346	-6 048	0	0	0	-23 848
mahakandmine	0	0	0	-97	-999	0	-72	0	-1 168
Muud muutused:									
reklassifitseerimine	7 775	0	0	16 365	-68 749	0	44 609	0	0
reklassifitseerimine varudesse / varudest	-269 110	0	0	0	-2 879	0	-8 300	-718	-281 007
reklassifitseerimine investeeringutesse /investeeringutest	-79 206	0	0	-21 027	40	0	-407 619	-2 210	-510 022
valuutakursi vahed	49 486	-689	-297	-6	47 411	0	-2 040	-340	93 525
Soetusmaksumus 31.12.2004	820 092	18 326	8 917	21 908	129 276	679	174 002	1 557	1 174 757
Akumuleerunud kulum 31.12.2003	46 832	5 915	4 062	5 638	50 502	0	221	0	113 170
Lisandunud perioodi jooksul:									
seoses tütarettevõtja soetamisega	0	0	0	38	0	0	0	0	38
kulum	21 533	1 282	1 798	2 234	11 185	79	0	0	38 111
Välja läinud perioodi jooksul:									
müük	-2 295	0	0	-84	-3 021	0	0	0	-5 400
mahakandmine	0	0	0	-61	-974	0	0	0	-1 035
Muud muutused:									
reklassifitseerimine	11 980	0	0	10 064	-22 044	0	0	0	0
reklassifitseerimine varudesse / varudest	-39 342	0	0	0	-2 531	0	0	0	-41 873
reklassifitseerimine investeeringutesse /investeeringutest	0	0	0	-5 433	0	0	0	0	-5 433
valuutakursi vahed	56 727	-274	-231	-2	47 448	0	-8	0	103 660
Akumuleerunud kulum 31.12.2004	95 435	6 923	5 629	12 394	80 565	79	213	0	201 238
Jääkväärtus									
31.12.2003	1 060 447	13 100	4 144	15 853	87 014	0	112 461	9 390	1 302 409
31.12.2004	724 657	11 403	3 288	9 514	48 711	600	173 789	1 557	973 519

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

04-10-2005

	Maa ja ehitised	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitis	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
	(kapitali- rent)	(rendivara parendused)		(kapitali- rent)				
	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	T.EEK	
Müük ja mahakandmine								
Müüdud vara soetusmaksumus	17 454	0	0	346	6 048	0	0	23 848
Müüdud vara akumuleerunud kulum	-2 295	0	0	-84	-3 021	0	0	-5 400
Müüdud vara jääkväärtus	15 159	0	0	262	3 027	0	0	18 448
Vara müügihind	20 736	0	0	298	3 725	0	0	24 759
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	0	0	97	999	0	72	1 168
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	0	0	0	-61	-974	0	0	-1 035
Kasum (kahjum) vara müügist ja mahakandmisest	5 577	0	0	0	673	0	-72	6 178

Vastavalt kontserni arvestuspõhimõtetele kantakse põhivarana kajastatud kinnisvaraobjektid, mille osas on ettevõtte juhtkond peale rekonstrueerimise lõpetamist võtnud vastu otsuse müüa, varudesse. Kui muutub varudes kajastatud kinnisvaraobjektide kasutamise eesmärk (rent), siis kantakse need objektid tagasi põhivarasse.

Ümberhindlusena on kajastatud SIA Tallina Nekustamie Īpašumi põhivara üleshindlus summas 282 tuhat krooni.

Täiendav informatsioon kapitalirendi kohustuste kohta on toodud lisas 19.

Täiendav informatsioon Kontserni materiaalsele põhivarale seatud hüpoteekide kohta on toodud lisas 29.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD SE TULNUD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

04-10-2005

Immateriaalse põhivara liikumine 2004. aastal:

	Firmaväärtus (positiivne) T.EEK	Patendid ja kaubamärgid T.EEK	Kapitali- seeritud uurimis- väljaminekud T.EEK	Kokku T.EEK
Soetusmaksumus 31.12.2003	92 769	44 028	0	136 797
Lisandunud perioodi jooksul:				
seoses tütarettevõtja soetamisega	11 206	20	1 395	12 621
soetus	3 972	3 580	2 989	10 541
Välja läinud perioodi jooksul:				
seoses				
tütarettevõtja				
võõrandamisega	0	-326	0	-326
mahakandmine	-55 518	0	0	-55 518
Muud muutused:				
reklassifitseerimine	0	-44 404	44 404	0
valuutakursi vahed	0	-206	-1	-207
Soetusmaksumus 31.12.2004	52 429	2 692	48 787	103 908
Akumuleerunud kulum 31.12.2003	70 949	13 546	0	84 495
Lisandunud perioodi jooksul:				
kulum	26 621	1 663	1 432	29 716
allahindlused	0	0	2 905	2 905
Välja läinud perioodi jooksul:				
mahakandmine	-55 518	0	0	-55 518
Muud muutused:				
reklassifitseerimine	0	-13 316	13 316	0
valuutakursi vahed	-26	-209	0	-235
Akumuleerunud kulum 31.12.2004	42 026	1 684	17 653	61 363
Jääkväärtus				
31.12.2003	21 820	30 482	0	52 302
31.12.2004	10 403	1 008	31 134	42 545
Mahakandmised				
Mahakantud vara soetusmaksumus	55 518	0	0	55 518
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	-55 518	0	0	-55 518
Kasum / kahjum vara mahakandmisest	0	0	0	0

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

04-10-2005

LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD JA KASUTUSRENT

Kasutusrendi tingimustel oli rendile antud Kontserni bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud AS-i Pro Kapital Eesti omanduses olev parkla, Pro Kapital Eesti tütar kontserni kuuluva ettevõtja Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i omanduses olev kaubanduskeskus ja Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluva ettevõtja PK Investments SIA omanduses olev kaubanduskeskus. Aruandeperioodil müüdi AS-i Pro Kapital Eesti omanduses olev parkla, kasum kinnisvarainvesteeringu müügist moodustas 6,2 miljonit krooni.

Kontserni tuludena ja otsekuludena kasutusrendist on kajastatud eelpool nimetatud ettevõtjate kaubandus- ja teeninduspindade renditulud ning tuludele vastavad otsekulud lähtudes Kontsernile kuuluvast osast ettevõtjast.

Järgnevate perioodide lepingutega tagatud hinnangulised tulud kasutusrendist ei hõlma lepingutega katmata tulevikuperioode ja rendipindasid, kuna nimetatud summasid ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata.

Kasutusrendi tingimustel rendile antud põhivara ehk kinnisvarainvesteeringud:

	Pro Kapital Eesti T.EEK	Pro Kapital Latvia T.EEK	Kokku T.EEK
Soetusmaksumus 31.12.2003	556 554	420 750	977 304
Soetus	308	0	308
Müük	-6 743	0	-6 743
Muud muutused:			
reklassifitseerimine materiaalsesse/ materiaalsest põhivarast	21 027	488 995	510 022
valuutakursi vahed	0	-15 247	-15 247
Soetusmaksumus 31.12.2004	571 146	894 498	1 465 644
Akumuleerunud kulum 31.12.2003	33 567	2 814	36 381
Kulum	11 452	29 938	41 390
Müük	-409	0	-409
Muud muutused:			
reklassifitseerimine materiaalsesse/ materiaalsest põhivarast	5 433	0	5 433
valuutakursi vahed	0	-1 504	-1 504
Akumuleerunud kulum 31.12.2004	50 043	31 248	81 291
Jääkväärtus			
31.12.2003	522 987	417 936	940 923
31.12.2004	521 103	863 250	1 384 353
Õiglase väärtus			
Õiglase väärtus eksperthinnangu alusel	553 900	863 249	1 417 149
Õiglase väärtus juhtkonna hinnangu alusel	1 000 000	1 121 100	2 121 100

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 04-10-2005
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**Kasutusrent (investeering renditulu saamise eesmärgil)**

Renditulud	85 504	55 593	141 097
Järgnevate perioodide tulud kasutusrendist:			
Alla 1 aasta	82 268	101 385	183 653
1-5 aastat	304 810	366 174	670 984
Üle 5 aasta	28 225	44 655	72 880
Kokku	415 303	512 214	927 517

Investeeringutega seonduvad otsesed tegevuskulud

Hooldus ja kulum	12 086	28 535	40 621
Muud otsesed kulud	3 649	3 391	7 040

Müük ja mahakandmine

Müüdud vara soetusmaksumus	6 743	0	6 743
Müüdud vara akumulatsioonid kulum	-409	0	-409
Müüdud jääkväärtus	6 334	0	6 334
Vara müügihind	12 500	0	12 500
Kasum vara müügist	6 166	0	6 166

Sõltumatu eksperdina on AS Arco Vara Tallinna Büroo hinnanud 10. detsembril 2002 ja 13. jaanuaril 2003 Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i omanduses olevate kinnistute turuväärtuseks 554 miljonit krooni. Kontserni juhatuse hinnangul moodustab nimetatud kinnistute turuväärtus, mis on arvestatud diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodil (diskontomäär 8%), seisuga 31. detsember 2004 ligikaudu 1 000 miljonit krooni.

Sõltumatu eksperdina on SIA Eiroeksperts Riga hinnanud 8. jaanuaril 2004 PK Investments SIA omanduses oleva kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistu osasse kuuluva maa turuväärtuseks seisuga 1. märts 2003 142 miljonit krooni. Kinnistu osasse kuuluva ehitise bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2004 on 721 miljonit krooni. Kontserni juhatuse hinnangul moodustab nimetatud kinnistu turuväärtus, mis on arvestatud diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodil (diskontomäär 8%), seisuga 31. detsember 2004 ligikaudu 1 100 miljonit krooni.

Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i ja PK Investments SIA poolt võetud laenukohustuste katteks seatud hüpoteekide kohta vaata lisa 29.

04-10-2005

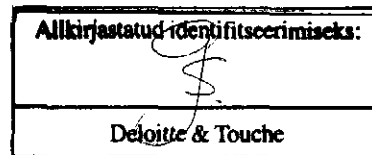
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED**

	31.12.2004 T. EEK	31.12.2003 T. EEK
Tagatiseta võlakohustused	28 450	221 251
sh. kapitalirendi lühiajaline kohustus (vt. Lisa 19)	1 033	867
emiteeritud eurovõlakirjade tagasiostmine järgmisel perioodil	-	158 860
muud lühiajalised võlakohustused	27 417	61 524
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ja arvelduskrediidid (vt. Lisa 15)	220 615	162 437
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil (vt. Lisa 16)	12 445	0
Kokku	261 510	383 688

AS Pro Kapital Grupp on tagasi ostnud kõik 2001. aastal emiteeritud eurovõlakirjad, kusjuures 10 153 tuhande euro (158 860 tuhande krooni) ulatuses osteti tagasi 2004. aasta märtsis.

LISA 14. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

	31.12.2004 T. EEK	31.12.2003 T. EEK
Pikaajalised võlakohustused	1 222 624	756 105
Mittekonverteeritavad võlakohustused	149 221	192 174
sh. kapitalirendi kohustused (vt. Lisa 19)	14 081	15 175
pikaajalised laenud (vt. Lisa 16)	135 140	176 999
Konverteeritavad võlakohustused (vt. Lisa 18)	71 326	68 988
Pangalaenud (vt. Lisa 15)	1 002 077	494 943
Muud pikaajalised võlad (vt. Lisa 17)	301 909	595 584
Pikaajalised eraldised	20 687	25 660
sh. pensionieraldised	13 349	10 800
muud eraldised	7 338	14 860
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (vt. Lisa 25)	40 456	20 803
Kokku	1 585 676	1 398 152

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

LISA 15. PANGALAENUD

Laenu saaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenujääk	Laenujääk	Laenude tagasimaksed			Intressi- määr	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis
			31.12.2003	31.12.2004	(T.EEK)					
			(T.EEK)	(T.EEK)	alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Pro Kapital Eesti:										
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Hansapank	EUR	143 202	429 173	19 748	123 691	285 734	2,4%+ 6 kuu EURIBOR	17.11.2019	Lisa 29
Kristiine Kaubanduskeskus AS	SBM pank	EEK	15 634	0	0	0	0	-	-	
Ilmarise Kvartal OÜ	SBM pank	EEK	0	8 000	0	8 000	0	7.5%	29.04.2008	Lisa 29
			158 836	437 173	19 748	131 691	285 734			
Pro Kapital Latvia:										
A-Centrs SIA	Hansabanka	USD	0	10 044	10 044	0	0	4,3%+6 kuu LIBOR	proportsionaalselt müügipindade müügil	Lisa 29
Investhotel SIA	Hansabanka	EUR	0	17 995	3 111	14 884	0	4,3%+6 kuu EURIBOR	proportsionaalselt müügipindade müügil	Lisa 29
PK Investments SIA	Hansabanka	EUR	71 493	246 837	26 741	220 096	0	4,3%+6 kuu EURIBOR	25.11.2009	Lisa 29
PK Investments SIA	Hansapank Estonia	EUR	29 962	77 500	8 396	69 104	0	4,3%+6 kuu EURIBOR	25.11.2009	Lisa 29
PK Investments SIA	Aizkraukles Banka	EUR	24 030	0	0	0	0			
PK Investments SIA	Latvijas Krājbanka	LVL	22 523	55 120	5 971	49 149	0	4,3%+6 kuu RIGIBOR	25.11.2009	Lisa 29
			148 008	407 496	54 263	353 233	0			
Pro Kapital Vilnius:										
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	AB Hansabankas	LTL	20 392	14 585	2 054	5 116	7 415	3,5%+VILIBOR	22.10.2012	Lisa 29
			20 392	14 585	2 054	5 116	7 415			

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**


Laenu saaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenujääk	Laenujääk	Laenude tagasimaksed			Intressi- määr	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis
			31.12.2003	31.12.2004	(T.EEK)					
			(T.EEK)	(T.EEK)	alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Domina Vacanze:										
Domina Vacanze S.p.A	Meliorbanca	EUR	61 609	156 466	61 543	94 923	0	2,25% +1 kuu EURIBOR	28.06.2007	Lisa 29
Domina Vacanze S.p.A	Mediocredito Centr.	EUR	22 400	16 800	5 600	11 200	0	0,35%+ 6 kuu EURIBOR	01.08.2007	Ettevõtte varad väärtuses 2 000 T.EEK
Domina Vacanze S.p.A	Intesa BSI	EUR	18 918	11 108	11 108	0	0	3,70%	31.01.2005	Lisa 29
Domina Vacanze S.p.A	Banca Agricola Mantavana	EUR	40 197	34 647	5 759	25 421	3 467	1,75%+ 6 kuu EURIBOR	19.05.2010	Lisa 29
Domina Real Estate OÜ	Hansapank	EUR	44 733	41 378	3 571	21 464	16 343	3,5%+ 6 kuu EURIBOR	01.11.2013	Lisa 29
Assoresidence S.r.l.	Intesa BSI	EUR	58 062	55 200	9 130	27 925	18 145	5,00%	30.06.2011	Lisa 29
Domina Matkamonte Oy	Nordea Pank	EUR	58	0	0	0	0	3,5%+ 6 kuu EURIBOR	30.11.2004	Ettevõtte varad
Domina Vacanze S.p.A	Banca Agricola Mantavana	EUR	0	12 551	12 551	0	0	1,5%+ 3 kuu EURIBOR	30.11.2005	Lisa 29
Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtjad	Arvelduskrediidid erinevatelt krediitiasutustelt	EUR	84 167	35 288	35 288	0	0	X	X	X
			330 144	363 438	144 550	180 933	37 955			
			657 380	1 222 692	220 615	670 973	331 104			

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

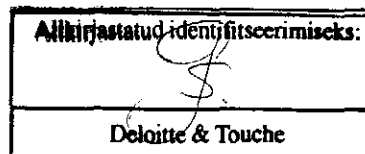
Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD

Laenu saaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenujääk 31.12.2003 (T.EEK)	Laenujääk 31.12.2004 (T.EEK)	Laenude tagasimaksed (T.EEK)			Intressi- määr	Laenu tagatis
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta		
Pro Kapital Latvia:									
PK Investments SIA	Hypermarket AS	EEK	44 897	48 001	0	0	48 001	4,0%	Ettevõtte varad
PK Investments SIA	Svalbork Invest OÜ	EEK	61 644	65 922	0	0	65 922	4,0%	Ettevõtte varad
A-Centrs SIA	Star Pole SIA	LVL	9 347	0	0	0	0	0,0%	Tagatiseta
			115 888	113 923	0	0	113 923		
Domina Vacanze:									
Immobiliare Novate S.p.A.	Vähemusaktsionärid	EUR	20 718	21 217	0	21 217	0	0,0%	Ettevõtte varad
Domina Case Vacanze S.r.l.	Vähemusaktsionärid	EUR	40 252	0	0	0	0	0,0%	Ettevõtte varad
Domina Case Vacanze S.r.l.	Vähemusaktsionärid	EUR	141	0	0	0	0	0,0%	Ettevõtte varad
Blumberg Halduse OÜ	Odega Anstalt	EUR	0	3 599	3 599	0	0	0,0%	Ettevõtte varad
Assoresidence S.r.l.	Vähemusaktsionärid	EUR	0	8 846	8 846	0	0	0,0%	Ettevõtte varad
			61 111	33 662	12 445	21 217	0		
			176 999	147 585	12 445	21 217	113 923		

Vastavalt laenulepingutele on laenu saaja kohustatud laenu tagastama 12 kuu jooksul alates laenu andjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast.

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

Ettevõte	Kreeditor	Alus- valuuta	Võlgnevus 31.12.2003 (T,EEK)	Võlgnevus 31.12.2004 (T,EEK)	Kohustuse tasumine (T,EEK)			Intressi- määr	Märkused
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta		
Pro Kapital Eesti:									
Pro Kapital Eesti AS	Svalbork Invest OÜ	EEK	0	40 800	0	40 800	0	0%	Ettemaks 5 269 359 AS-i Kristiine Kaubanduskeskus aktsia eest. Viimase makse tasumise kuupäev 31.07.2006
Domina Vacanze:									
Domina Vacanze S.p.A.	Kliendid	EUR	573 617	232 601	0	232 601	0	0%	Ettemaksed kinnisvara eest
Intursud S.r.l.	Kliendid	EUR	21 967	23 067	0	23 067	0	0%	Ettemaksed kinnisvara eest
Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtjad	Erinevad kreditorid	EUR	0	5 441	0	5 441	0	0%	Muud pikaajalised võlad
			595 584	301 909	0	301 909	0		

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED**

	2004	diskonteeritud	2003	diskonteeritud
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	1 750 000	-	1 750 000	-
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpul	1 750 000	-	1 750 000	-
Võlakirja väljalaskehind (EEK)	50		50	
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinnast)	6		6	
Võlakirjade tagasiostu hilisem kuupäev	20.01.2010		20.01.2010	
Diskontomäär (%-des)	11		11	
Emiteeritud võlakirjade põhisumma (T. EEK) perioodi algul	87 500	-	87 500	-
Emiteeritud võlakirjade põhisumma (T. EEK) perioodi lõpul	87 500	-	87 500	-
6 aasta pärast tagastatav põhisumma (diskonteeritud)	-	-	-	46 778
5 aasta pärast tagastatav põhisumma (diskonteeritud)	-	51 923	-	-
Makstavad intressid (T. EEK) perioodi lõpul	26 250	-	31 500	-
6 aasta jooksul makstavad intressid (diskonteeritud, T. EEK)	-	-	-	22 210
5 aasta jooksul makstavad intressid (diskonteeritud, T. EEK)	-	19 403	-	-
Kohustuste osa bilansis (T. EEK)		71 326		68 988
Omakapitali osa bilansis (T. EEK)		16 174		18 512

1999. aastal viidi läbi AS-i Pro Kapital Grupp 4 500 000 vahetusvõlakirja emissioon, mille kohaselt on vahetusvõlakirjade omanikel õigus alates 2002. aastast vahetada need ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

2004. ja 2003. aastal ei toimunud tehinguid AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjadega, samuti ei ole seisuga 31. detsember 2004 vahetusvõlakirjade omanikud kasutanud võimalust vahetada võlakirju ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

2004. JA 2003. AASTA KOHTA

LISA 19. KAPITALIRENDI KOHUSTUSED

Kapitalirendi tingimustel on soetatud Pro Kapital Latvia PJSC poolt 9-korruseline administratiivhoone Riias ja Domina Vacanze tütar kontserni kuuluva ettevõtja AS Domina Management poolt hotelli inventar.

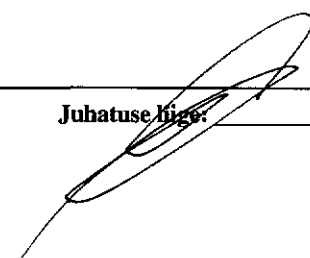
	Rendimaksete miinimum- summa T. EEK	Intressikulu T. EEK	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus T. EEK
Kapitalirendi kohustused seisuga			
31. detsember 2003			
alla 1 aasta	2 792	1 925	867
1 – 5 aastat	11 167	6 527	4 640
üle 5 aasta	14 890	4 355	10 535
KOKKU	28 849	12 807	16 042
Kapitalirendi kohustused seisuga			
31. detsember 2004			
alla 1 aasta	2 819	1 786	1 033
1 – 5 aastat	11 204	5 804	5 400
üle 5 aasta	11 659	2 978	8 681
KOKKU	25 682	10 568	15 114

Ehitise pikaajaline kapitalirent on intressimääraga 12% aastas, lõpptähtajaga 30. aprill 2014 ja inventari pikaajaline kapitalirent on intressimääraga 7% aastas, lõpptähtajaga 30. aprill 2009. Aruandeperioodil tasuti kapitalirendi põhiosa makseid summas 1 025 tuhat krooni (2003: 774 tuhat krooni) ja kapitalirendi intresse summas 1 877 tuhat krooni (2003: 2 018 tuhat krooni) ning nõuete vähenemine kursimuutustest tulenevalt moodustas 581 tuhat krooni (2003: 1 508 tuhat krooni).

Täiendav informatsioon kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara kohta on toodud lisa 11.

LISA 20. VÄHEMUSOSA

Kontserni vähemusosa moodustab 31. detsember 2004 seisuga 312,9 miljonit krooni (31.12.2003: 264,9 miljonit krooni) ning koosneb 135,4 miljoni krooni (31.12.2003: 118,3 miljonit krooni) ulatuses Eesti, 67,0 miljoni krooni (31.12.2003: 81,1 miljonit krooni) ulatuses Läti, 0,2 miljonit krooni (31.12.2003: -0,3 miljonit krooni*) ulatuses Leedu ja 15,8 (31.12.2003: 17,0 miljonit krooni) miljoni krooni ulatuses Domina Vacanze tütar kontserni emaettevõtjate poolt kontrollitavate ettevõtjate vähemusosanikele kuuluvast omakapitali osast ning 94,5 miljoni krooni (31.12.2003: 48,8 miljonit krooni) ulatuses Domina Vacanze S.p.A. tütar kontserni vähemusosanikele kuuluvast omakapitali osast.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA

04-10-2005

* Leedu tütarkontserni emaettevõtja poolt kontrollitava ettevõtja PK Invest UAB vähemusaksionär teostas aruandeperioodil rahalised sissemaksed vastavalt 10. märtsil 2004 toimunud PK Invest UAB aktsionäride üldkoosoleku otsusele aktsiakapitali suurendamiseks, eelmiste perioodide kahjumi katmise eesmärgil.

LISA 21. OMAKAPITAL*Aktsiakapital*

Aktsiakapital summas 531 854 tuhat krooni jaguneb 53 185 422 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 90 000 000 aktsiat.

Aruandeperioodil aktsiakapitalis muudatusi ei toimunud.

Perioodil 18. november 2002 kuni 3. aprill 2003 toimus suunatud aktsiaemissioon, mille käigus emiteeriti 11 415 383 aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta ja ülekursiga 23 krooni aktsia kohta. Emiteeritud aktsiate eest tasuti rahalise sissemaksuga. 5. augustil 2003 registreeriti aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

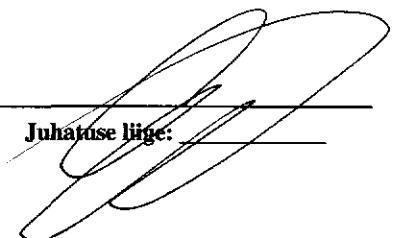
AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiate omanikel on õigus saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Ettevõtja ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Reservid

Reservid summas 120 592 tuhat krooni (31.12.2003: 122 764 tuhat krooni) koosnevad vastavalt Äriseadustiku §-le 336 moodustatud kohustuslikust reservkapitalist summas 15 320 tuhat krooni (31.12.2003: 15 320 tuhat krooni) ja muudest reservidest summas 105 272 tuhat krooni (31.12.2003: 107 444 tuhat krooni).

Muude reservidena on kajastatud vastavalt RTJ 3 "Finantsinstrumendid" punktidele 57-60 konverteeritavate võlakirjade omakapitali kantud osa summas 16 174 tuhat krooni (31.12.2003: 18 512 tuhat krooni), mis aruandeaastal vähenes 2 338 tuhande krooni võrra (2003: 2 100 tuhande krooni võrra). Konverteeritavate võlakirjade reserv kajastab võlakirja omanikele antud lihtaktsiateks konverteerimise opsiooni väärtust (vt. Lisa 18).

Läti ja Itaalia tütarkontsernides läbiviidud põhivara ümberhindluse tulemusena on kajastatud vastav reserv summas 89 098 tuhat krooni (31.12.2003: 88 932 tuhat krooni) (vt. Lisa 6).



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****LISA 22. SEGMENTIARUANDLUS**

Segmentipõhine informatsioon on aruandes esitatud äri- ning geograafiliste segmentide kaupa.

Esmaseks segmentiks loetakse geograafilisi segmente, millel põhineb ka kontsernisene aruandlussüsteem.

Segmenti tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmentiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud.

Geograafilised segmentid

Kontsern teostab kinnisvara müüki ning osutab teenuseid (kinnisvara rent, kinnisvara arendus- ja haldusteenused, reisikorraldusteenused) Eestis, Lätis, Leedus ning Itaalias.

Itaalia tütarkontsern osutab reisikorraldus- ja hotelliopereerimisteenust ning kinnisvaramüügi vahendusteenust ka Keenias, Egiptuses, Küprosel, Soomes, Austrias, Luksemburgis, Saksamaal, Šveitsis, Sloveenias, Kreekas, Ungaris, Usbekistanis, Tuneesias, Poolas ning Ukrainas, kuid arvestades kirjeldatud teenuste müügi alla 10%-list osakaalu Kontserni müügitulust, on antud geograafilised segmentid esitatud Itaalia segmenti näitajate hulgas.

Geograafiliste segmentide müügitulu kajastab vastava segmenti geograafilises piirkonnas asuvate ettevõtjate müügitehingud. Segmentide varad on kajastatud sama põhimõtte alusel.

Ärisegmentid

Kontsern hõlmab alljärgnevaid ärisegmente:

1. Kinnisvara müük
Kontserni ettevõtjate poolt soetatud ja/või arendatud elu-, äri- ja kaubanduspindade, hotellide, hotellisviitide, villade ning puhkuseosakute müük.
2. Kinnisvara rent
Kinnisvara rendile andmine Kontserni ettevõtjate poolt.
3. Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused
Kontserni ettevõtjate poolt kolmandatele osapooltele kinnisvaraarendusega seotud juhtimis- ja haldusteenuste, samuti hotellide opereerimise teenuse osutamine.
4. Reisikorraldusteenused
Kontserni ettevõtjate poolt kolmandatele osapooltele reisipakettide müük ja erinevate reisikorraldusteenuste osutamine.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****Geograafilised segmendid - esmane segmendiaruandlus**

	Eesti T. EEK	Läti T. EEK	Leedu T. EEK	Itaalia T. EEK	Kokku T. EEK
2004					
Müügitulu	253 074	110 341	17 612	1 921 942	2 302 969
Segmendi ärikasum (-kahjum)	99 382	5 704	1 899	64 348	171 333
Finantstulud ja -kulud (neto)	-33 538	-76 136	-1 064	4 900	-105 838
Kasum majandustegevusest					65 495
Tulumaks	-	-1 156	-	15 395	14 239
Vähemusosa					-4 421
Puhaskasum					46 835
Varad	966 690	1 257 789	101 822	2 122 471	4 448 772
Kohustused	626 165	681 650	16 571	1 424 655	2 749 041
Põhivara soetamine	25 462	407 796	4 274	53 814	491 346
Kulum	-21 570	-36 762	-2 178	-48 707	-109 217
2003					
Müügitulu	162 342	40 605	3 430	1 105 256	1 311 633
Segmendi ärikasum (-kahjum)	50 759	8 546	-5 295	-273 546	-219 536
Finantstulud ja -kulud (neto)	-27 181	4 944	-732	-41 220	-64 189
Kahjum majandustegevusest					-283 725
Tulumaks	-	239	-	-4 792	-4 553
Vähemusosa					38 195
Puhaskahjum					-240 977
Varad	1 018 981	852 151	102 820	2 209 677	4 183 630
Kohustused	436 699	354 321	22 140	1 767 475	2 580 635
Põhivara soetamine	112 467	204 805	22	200 653	517 947
Kulum	-21 631	-5 807	-3 513	-44 013	-74 965

Ärisegmendid - teisene segmendiaruandlus

	2004 T. EEK	2003 T. EEK
Kinnisvara müük	800 766	243 326
Reisikorraldusteenused	801 072	552 522
Kinnisvara rent	189 347	118 245
Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused (sh. hotellide opereerimise teenus)	511 784	397 540

KOKKU

2 302 969 1 311 633

Kontserni varad jagunevad ärisegmentide vahel selliselt, et kinnisvaraarendus- ja haldusteenuste ning reisikorraldusteenuste segmendi põhivarad kattuvad olulises osas Itaalia geograafilise segmendi põhivaradega ning kinnisvara rendi segmendi põhivarad moodustuvad Eesti, Läti ja Leedu geograafilise segmendi põhivaradest. Kinnisvaramüügi segmendil põhivarasid ei ole.

04-10-2005

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****LISA 23. MÜÜDUD TOODETE KULU JA ÜLDHALDUSKULUD**

Müüdnud toodete kulu:

	2004	2003
	T.EEK	T.EEK
Personalikulud	155 279	5 493
Materiaalse põhivara kulum	20 774	8 489
Kinnisvarainvesteeringute kulum	41 335	12 601
Immateriaalse põhivara kulum	10	0
Muud	1 509 534	778 778
Kokku	1 726 932	805 361

Üldhalduskulud:

	2004	2003
	T.EEK	T.EEK
Personalikulud	93 844	162 644
Materiaalse põhivara kulum	17 337	27 438
Kinnisvarainvesteeringute kulum	55	0
Immateriaalse põhivara kulum	29 706	26 437
Varude allahindlus	601	336
Muud	203 701	302 591
Kokku	345 244	519 446

LISA 24. FINANTSTULUD JA -KULUD

	2004	2003
	T. EEK	T. EEK
Finantstulud		
Intressitulud	27 245	5 727
Kasum valuutakursimuutustest	32 320	10 713
Kasum investeeringutest tütarettevõtjatesse	0	28 507
Muud finantstulud	7 907	409
KOKKU	67 472	45 356
Finantskulud		
Intressikulud	72 638	60 677
sh. eurovõlakirjade intressikulud	2 025	17 471
konverteeritavate võlakirjade intressikulud	5 250	5 250
laenude ja arvelduskrediitide intressikulud	65 363	38 888
ehitise soetusmaksumusse kapitaliseeritud intressikulud	0	-932
Kahjum valuutakursimuutustest	87 377	44 508
Kahjum investeeringutest tütarettevõtjatesse	214	-
Muud finantskulud	13 081	4 360
KOKKU	173 310	109 545

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

04-10-2005

LISA 25. TULUMAKS

Eesti Vabariigis kehtib alates 1. jaanuarist 2000 tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividende ja teisi kasumi jaotamise iseloomuga väljamakseid. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni erinevusest ei oma mõiste "varade ja kohustuste maksubaas" oma majandusliku sisu ning ei edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa RTJ 8 "Eraldised, potentsiaalsed kohustused ja potentsiaalsed varad" punkti 41 tähenduses tekkida.

Lätis, Leedus ja Itaalias kehtivad tulumaksuseadused, mille kohaselt oli tulumaksumäär 2004. aastal vastavalt 15%, 15% ja 34% maksustavast tulust ning 2003. aastal vastavalt 19%, 15% ja 34% maksustatavast tulust.

	31.12.2004 T.EEK	31.12.2003 T.EEK
Kasum (kahjum) enne maksustamist (konsolideeritud)	65 495	-283 725
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-15 620	-2 426
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
maksustatavast tulust mitte mahaarvatavad kulud (+)	13 095	1 789
tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-20 641	-16 389
kasutatud maksukahjumid (-)	-903	-483
edasikantavad maksukahjumid (+)	27 918	17 581
Tulumaksu kulu	3 849	71
Tulumaksu tulu	0	-4 792
Edasilükkunud tulumaksu kulu (detailid alljärgnevalt)	11 546	168
Edasilükkunud tulumaksu tulu (detailid alljärgnevalt)	-1 156	0
Mõju kasumiaruandele	14 239	-4 553
Tasutud tulumaks (-)	-96	-71
Tagastatud tulumaks (+)	0	4 792

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse (neto)liikumised:

Edasilükkunud tulumaksu kohustus	Edasilükkunud tulumaksu vara	Neto		
Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon T.EEK	Kinnisvara-investeeringu ümberhindlus T.EEK	Edasikantavad maksukahjumid T.EEK	KOKKU T.EEK	
31. detsember 2003	275	20 528	0	20 803
Mõju kasumiaruandele:	11 400	0	-1 010	10 390
tulumaksu kulu aruandeperioodil	11 546	0	0	11 546
tulumaksu tulu aruandeperioodil	-146	0	-1 010	-1 156
Reklassifitseeritud muudest pikaajalistest eraldistest	9 001	0	0	9 001
Valuutakursi vahed	-5	-743	48	-700
31. detsember 2004	20 671	19 785	-962	39 494

04-10-2005

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

Edasilükkunud tulumaksu saldod:

	31.12.2004	31.12.2003
	T.EEK	T.EEK
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	40 456	20 803
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	-962	0
	39 494	20 803

Seisuga 31. detsember 2004 on Kontserni konsolideeritud bilansis kajastatud Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluvate ettevõtjate edasilükkunud tulumaksu vara, kuna selle realiseerumine on juhtkonna hinnangul kindel.

LISA 26. PUHASKASUM (-KAHJUM) AKTSIA KOHTA

Näitaja "tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta" arvestatakse puhaskasumi (-kahjumi) ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena:

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil 01.01.2004 - 31.12.2004	$(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$
Perioodil 01.01.2003 - 31.12.2003	$(41\,770\,039 \times 7/12) + (53\,185\,422 \times 5/12) = 46\,526\,449$

Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (kroonides):

2004. aasta	$46\,835\,407 / 53\,185\,422 = 0,88$
2003. aasta	$-240\,977\,489 / 46\,526\,449 = -5,20$

1999. aastal läbiviidud vahetusvõlakirjade emissiooni käigus emiteeriti 4 500 000 võlakirja. Vahetusvõlakirja omanikel on õigus alates 2002. aastast vahetada need ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu. 2000. aasta detsembris osteti tagasi 2 850 000 võlakirja ilma optsiooni kasutamata. 2001. aastal müüdi uuesti 100 000 võlakirja. 2004. ja 2003. aastal tehinguid võlakirjadega ei toimunud.

Vahetusvõlakirjade mõju 2004. ja 2003. aastal on "mitte lahustav" ning sellest tulenevalt ei kaasata neid "lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta" arvutusse ja lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga (-kahjumiga) aktsia kohta.

LISA 27. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED*Tütarettevõtjate soetamine*

15. detsembril 2004 soetas Domina Vacanze S.p.A. lisaks olemasolevale 85%-lisele osalusele ka 15%-lise osaluse ettevõtjas Domina Travel UAB hinnaga 1,5 tuhat Leedu litti (ligikaudu 7 tuhat krooni).

11. jaanuaril 2005 soetas AS Pro Kapital Eesti lisaks olemasolevale 38%-lisele osalusele veel 9,5%-lise osaluse ettevõtjas OÜ Vegacorp hinnaga 5 181 tuhat krooni.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

15. märtsil 2005 soetas AS Pro Kapital Grupp 100%-lise osaluse ettevõtjas Dom na Moike LLC, hinnaga 10 tuhat Venemaa rubla (ligikaudu 4 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb kinnisvaraarendusega Venemaal Sankt Peterburgis.

Tütarettevõtjate müük

14. jaanuaril 2005 müüs Domina Vacanze S.p.A. 20%-lise osaluse tütar-ettevõtjas Domina Hospitality School S.r.l., hinnaga 3 000 eurot (ligikaudu 47 tuhat krooni). Kahjum osaluse võõrandamisest tütar-ettevõtjas moodustas 307 eurot (ligikaudu 5 tuhat krooni).

14. jaanuaril 2005 müüs Pro Kapital Latvia AS tütar-ettevõtja Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA 30%-lise osaluse tütar-ettevõtjas Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA, hinnaga 477 211 Lāti latti (ligikaudu 10 721 tuhat krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütar-ettevõtjas moodustas 122 512 Lāti latti (ligikaudu 2 752 tuhat krooni).

17. jaanuaril 2005 müüs Pro Kapital Latvia AS 100%-lise osaluse ettevõtjas Capital Investments SIA, hinnaga 609 852 Lāti latti (ligikaudu 13 704 tuhat krooni). Kasum lühiajalise finantsinvesteeringu müügist moodustas 129 473 Lāti latti (ligikaudu 2 909 tuhat krooni).

LISA 28. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**2004. aastal**

Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele juhtimis-, raamatupidamis-, marketingi- ning haldusteenust, mille hinnakujundus põhines õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2004. aastal 10,3 miljoni kroonini.

Kontsernisisesed laenud on kirjeldatud Lisas 8. Kontsernisiseste laenudega kaasnevad intressitulud ja -kulud moodustasid 29,1 miljonit krooni.

Kõik Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud.

Tehingud juhtkonnaga

2004. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 13,6 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

04-10-2005

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA***Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid*

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatud ettevõtjad:

Nimi	Aadress	Osalus
AS SBM Pank	Roosikrantsi 2, Tallinn	20%
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Oracle Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Domina Privacy & Security AS	Suur-Patarei 3-8, Tallinn	60%
Happiness Holding SA	Rue de Fort Rheinsheim, L-2491, Luxemburg	100%
Katmandu Stiftung	Landstrasse 11, Triesen, Liechtenstein	100%
Peak Mount Corporation	Austrasse 27, Vaduz, Liechtenstein	100%
Sheik Coast SA	Rue de Fort Rheinsheim, L-2491, Luxemburg	100%
Telom AG	Landstrasse 11, Triesen, Liechtenstein	100%

Läbi Peak Mount Corporation'i ja Katmandu Stiftung'i kuulub Ernesto Preatoni'le vastavalt 4 970 789 ja 258 146 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puudusid. Samuti ei kuulunud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

2003. aastal

Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele juhtimis-, raamatupidamis-, marketingi- ning haldusteenust, mille hinnakujundus põhines õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2003. aastal 5,5 miljoni kroonini.

Kõik Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Kontsernisisesed laenud on kirjeldatud Lisas 8.

Tehingud juhtkonnaga

2003. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 9,4 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA
Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatud ettevõtjad:

Nimi	Aadress	Osalus
AS Preatoni Pank	Roosikrantsi 2, Tallinn	90%
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Oracle Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Domina Privacy & Security AS	Suur-Patarei 3-8, Tallinn	60%
Happiness Holding SA	Rue de Fort Rheinsheim, L-2491, Luxemburg	100%
Katmandu Stiftung	Landstrasse 11, Triesen, Liechtenstein	100%
Peak Mount Corporation	Austrasse 27, Vaduz, Liechtenstein	100%
Sheik Coast SA	Rue de Fort Rheinsheim, L-2491, Luxemburg	100%
Telom AG	Landstrasse 11, Triesen, Liechtenstein	100%

Läbi Peak Mount Corporation'i ja Katmandu Stiftung'i kuulub Ernesto Preatoni'le vastavalt 4 970 789 ja 258 146 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurusel osalused äriühingutes puudusid. Samuti ei kuulunud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTARUAND E LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:

Deloitte & Touche

LISA 29. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA

Pandi andja	Kellele panditud	Kohustuse summa 31.12.2004 T.EEK	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise bilansiline väärtus 31.12.2004 T.EEK
Kristiine Kaubanduskeskus AS AS Hansapank		429 173	Kalaranna 1, Tallinn	Pro Kapital Eesti AS	Maa ja ehitised	76 000
			Seebi 24a/ Tondi 53b, Tallinn Tammsaare tee 56/58, Tuisu 22, Tallinn	Tondi Kvartal AS	Maa ja ehitised	83 520
			Põhja pst.23, Tallinn	Blumberg Halduse OÜ	Kinnisvarainvesteering	45 575
			Endla 45 and Tulika 33a/n37a, Tallinn	Kristiine Kaubanduskeskus AS	Kinnisvarainvesteering	521 104
Ilmarise Kvartal OÜ	AS SBM Pank	8 000	Jahu 1, Tallinn (korterid omandiõigus nr 58869-58890)	Ilmarise Kvartal OÜ	Lõpetamata ehitus	9 235
Domina Real Estate OÜ	AS Hansapank	41 378	Põhja pst.21a, Tallinn	Domina Real Estate OÜ	Kinnisvarainvesteering	76 238
			Põhja pst.21, Tallinn	Ilmarise Kvartal OÜ	Maa ja ehitised	11 460
A-Centrs SIA	Hansabanka AS	10 044	Pulkveza Brieza Str. 11, Riga	A-Centrs SIA	Kinnisvara müügiks	47 096
Investhotel SIA	Hansabanka AS	17 995	Pulkveza Brieza Str. 11, Riga	Investhotel SIA	Lõpetamata ehitus	46 441
					Maa ja ehitised	891
					Ettemaksed materiaalse põhivara eest	1 029

AS PRO KAPITAL GRUPP
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**
Allkirjastatud identifitseerimiseks:
Deloitte & Touche

Pandi andja	Kellele panditud	Kohustuse summa 31.12.2004 T.EEK	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise bilansiline väärtus 31.12.2004 T.EEK
PK Investments SIA	Sündikaatlaen (Hansabanka AS, AS Hansapank, Latvijas Krajbanka)	379 457	Ieriku 3, Riga	PK Investments SIA PK Investments SIA PK Investments SIA PK Investments SIA	Kinnisvarainvesteering Maa ja ehitised Käibevara Pikaajalised nõuded	863 249 3 530 29 521 788
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	AB Hansabankas	14 585	Didzioji 39, Vilnius	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Maa ja ehitised	23 116
Domina Vacanze S.p.A	Meliorbanca	31 293	Immobiliare Novate S.p.A aktsiad	Violette S.A.	Väärtpaberid	26 253
Domina Vacanze S.p.A	Meliorbanca	125 173	Cianderils, Largo delle Poste 39, Cortina d'Ampezzo (BL)	Domina Club Beauty and Fitness Center S.r.l.	Maa ja ehitised	7 882
		0	Hotel Kyrie, S. Domino, Isole Tremiti (FG),	Intursud S.r.l.	Varud	14 629
Assoresidence S.r.l.	Intesa BCI	55 200	Via Romagnoli, 12 - Asso (CO)	Assoresidence S.r.l.	Maa ja ehitised	77 176
Domina Vacanze S.p.A	Banca Agricola Mantovana	34 647	Via A. Maffei 1, Milano	Domina Vacanze S.p.A	Maa ja ehitised	87 366
Domina Vacanze S.p.A	Intesa BCI	11 108	Via G. Torri, Zoanno 5, Ponte di Legno (BS)	Domina Vacanze S.p.A	Varud	24 627
Domina Vacanze S.p.A	Banca Agricola Mantovana	12 551	Via S. Croce n.1360, Venezia (VE)	Domina Vacanze S.p.A	Varud	99 325
1 170 604						2 176 051

AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

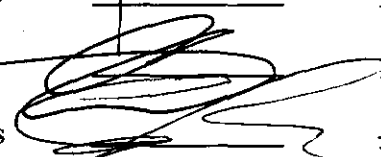
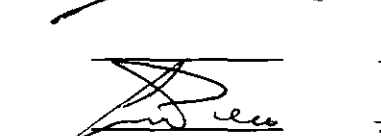
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2004 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 31. mail 2005 koostanud AS Pro Kapital Grupp tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Pro Kapital Grupp nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku emaettevõtja kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paolo Vittorio Michelozzi	juhatuse esimees		<u>31.05.2005</u>
Aivar Pihlak	juhatuse liige		<u>31.05.2005</u>
Estnesto Archille Preatoni	nõukogu esimees		<u>31.05.2005</u>
Vincenzo Presti	nõukogu liige		<u>31.05.2005</u>
Luigi Pesce	nõukogu liige		<u>31.05.2005</u>

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA**

04-10-2005

LISA 31. KOHTUVAIDLUSED*AS Pro Kapital Grupp*

Maksupettuste Uurimise Keskus algatas 20. juulil 2001 kriminaalmenetluse AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes Kriminaalkodeksi § 148 lg. 10 tunnustel. Süüdistus esitati Ernesto Preatoni ja Aivar Pihlaku kui eraisikute vastu. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga süüdistust AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes esitatud ei ole.

Pro Kapital Eesti tütarkontsern

Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjal on seisuga 31. detsember 2004 1 pooleliolev kohtuprotsess, mille teemaks on kinnisvara kapitalirendilepingu lõpetamine lepingust tulenevate kliendipoolsete kohustuste mittetäitmise tõttu.

Seisuga 31. detsember 2003 Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjatel pooleliolevaid kohtuprotsesse ei olnud.

Domina Vacanze tütarkontsern

Domina Vacanze tütarkontserni ettevõtjatel on seisuga 31. detsember 2004 21 pooleliolevat kohtuprotsessi, mille teemaks on kinnisvara ostu-müügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine ja 3 pooleliolevat kohtuprotsessi, mille teemaks on osutatud reisiteenuste eest rahade tagastamine.

Kinnisvaraga seotud kohtuvaidlused põhinevad kliendi soovil mitte lõpetada eellepingut vaatamata kliendipoolsele lepingutingimuste rikkumisele või tagasi saada kliendi poolt eellepingu alusel kuni eellepingu lõpetamiseni tasutud kuid lepingujärgselt tagastamisele mittekuuluvad summad. Eelnevast tulenevalt ei oma lõpetamata kohtuasjad olulist mõju Domina Vacanze tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele. Kohtuprotsesside lahendid saavad aastatel 2005-2006.

Seisuga 31. detsember 2003 oli Domina Vacanze tütarkontserni ettevõtjatel eelpool nimetatutega olemuselt sarnaseid pooleliolevaid kohtuprotsesse 48.

Teisi kohtu- või vahekohtumenetlusi, mis võivad oluliselt mõjutada Kontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevust, algatatud ei ole.

* * * *

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2004. JA 2003. AASTA KOHTA****LISA 30. RISKID***Tegevusrisk*

Kontserni tegevusrisk on seotud kinnisvaraturu arenguga Eestis, Lätis ja Leedus ning turismisektori arenguga nii Euroopas kui ka Egiptuses ja Keenias.

Kinnisvaraturu areng Balti riikides on tihedalt seotud trendidega nende riikide majandusruumis. Majanduskasvu aeglustumine võib kaasa tuua elanikkonna reaalse ostuvõime languse, kinnisvaralaenu intressimäärade tõusu ning teisi tegureid, mis võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest ja kinnisvarahaldusest saadavate tulude vähendamises. Tihenev konkurents kinnisvaraturul, ülekuumenemine ning sellele järgnev kriis kinnisvarasektoris võivad tingida vajaduse alandada kinnisvaraobjektide müügi- ja rendihindasid, mis vähendab kontserni tegevuskasumit.

Kontsern on maandanud Balti kinnisvaraturu ostujõu kõikumisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Itaalia kinnisvaramüügiagentidega, kes otsivad pikaajalistest kinnisvara-investeeringutest Baltikumis huvitatud kliente. Arvestades Kontserni kinnisvaraprojektide mahukust, strateegiliselt soodsaid asukohti ning suurt omafinantseerimise osakaalu, võib eeldada, et tütarkontsernid on võimelised hoidma müügihinnad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurents.

Majanduskasvu oluline aeglustumine või majanduskriis Euroopa Liidu majandustsoonis võib mõjuda negatiivselt turismisektorile ning vähendada hotellide opereerimisest ja puhkuse osakute müügist saadavaid tulusid. Samuti võib ebastabiilne sisepoliitiline olukord Egiptuses ja Keenias mõjutada neid riike külastavate turistide arvu vähendades hotellide opereerimisest saadavaid tulusid.

Intressirisk

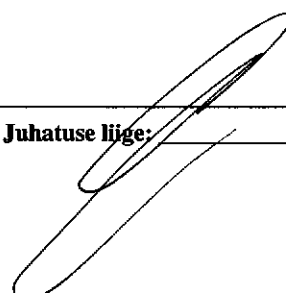
Kontserni kuuluvate ettevõtjate poolt võetud laenu intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil, kuid mitmed suuremahulistest laenudest on fikseeritud intressimääraga.

Krediidirisk

Kinnisvara müügil järeelmaksuga või kapitalirendi tingimustel analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Kontserni kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikudel juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek Kontserni ettevõtja kasuks.

Valuutakursirisk

Kontserni kuuluvatel ettevõtjatel tekib valuutakursirisk tehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Sellisteks valuutadeks on Ameerika dollar (USD) ja Läti lant (LVL).



AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Estonia

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

Reg. kood 10687819

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi "Emaettevõtja") ning AS-i Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (edaspidi "Kontsern") 31. detsembril 2004 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Emaettevõtja 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 Emaettevõtja ja Kontserni finantsolukorda seisuga 31. detsember 2004, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
31. mai 2005



AS Deloitte Audit Eesti



04-10-2005

AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn.....
Estonia

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

Reg. kood 10687819

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of AS Pro Kapital Grupp:

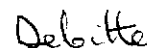
We have audited the annual accounts of AS Pro Kapital Grupp (hereinafter "the Parent") and of AS Pro Kapital Grupp and its subsidiaries (hereinafter "the Group") for the year ended 31 December 2004. These annual accounts are the responsibility of the Parent's Management Board. Our responsibility is to 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.

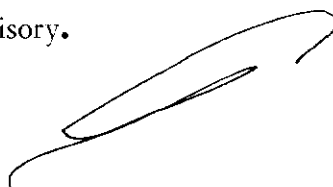
In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Parent and the Group as of 31 December 2004, the results of their operations and their cash flows for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law and the standards issued by Estonian Accounting Standards Board.



Villu Vaino
Certified Auditor
31 May 2005



AS Deloitte Audit Eesti



AS PRO KAPITAL GRUPP

04-10-2005

EMAETTEVÕTJA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku jaotada 2004. aasta puhaskasumi 46 835 407 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	2 341 770 krooni,
eelmiste perioodide kogunenud kahjumi katteks	44 493 636 krooni.

31. mai 2005

Paolo Vittorio Michelozzi
Juhatuseliige