

34

Külli Mende:

AS PRO KAPITAL EESTI

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2002 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Pro Kapital Eesti

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2002
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2002
Äriühingu nimetus	AS Pro Kapital Eesti
Äriregistri number	10672309
Aadress	Narva mnt.13 10151 Tallinn
Telefon	6 144 920
Faks	6 144 929
E-mail	prokapital@prokapital.ee
Põhitegevusala	kinnisvaraarendus, vahendamine ja haldamine investeermistegevus
Audiitorkontroll	AS Deloitte & Touche Audit

SISUKORD

JUHATAJA DEKLARATSIOON.....	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
BILANSID	5
KASUMIARUANDED	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	8
LISA 2. AKTSIAD JA MUUD VÄÄRTPABERID	13
LISA 3. VARUD.....	13
LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE	14
LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED	21
LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	22
LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	23
LISA 8. POTENTIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	23
LISA 9. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	24
LISA 10. OMAKAPITAL.....	25
LISA 11. RAHAKÄIBE ARUANDED	26
LISA 12. REALISEERIMISE NETOKÄIVE.....	27
LISA 13. RENDILEANTUD VARAD.....	27
LISA 14. RENDITUD VARAD	28
LISA 15. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA	28
LISA 16. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA.....	29
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	31
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUSED.....	32
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....	34

AS Pro Kapital Eesti

JUHATAJA DEKLARATSIOON

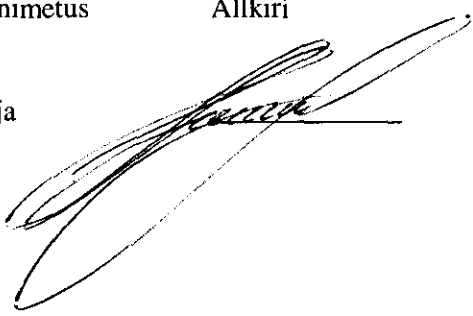
Juhataja on koostanud AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka "Firma") tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital Eesti vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust.

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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 28. veebruar 2003.

Juhataja hinnangul on AS Pro Kapital Eesti jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhataja		<u>28.02.2003</u>

AS Pro Kapital Eesti

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Pro Kapital Eesti on Pro Kapital kontserni kuuluv tütar kontsern, mille peamisteks majandustegevuse valdkondadeks on kinnisvaraprojektide omandamine, arendamine ja müük Eestis, seda nii iseseisva ettevõtjana kui ka oma tütar ettevõtjate kaudu.

Firma äritegevust iseloomustab investeerimine suure arengupotentsiaaliga kinnisvara projektidesse, nende arendamine ja müük, eelistades kaubanduskeskusi ja kaasaegseid, tervikliku lahendusega elamurajoone. Lisaks pakub kontsern ka kinnisvara haldusteenust.

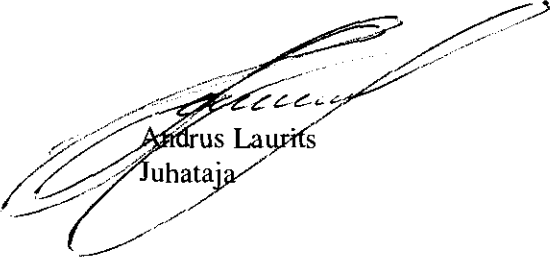
Majandusaastal oli Firma realiseerimise netokäive 16,5 miljonit krooni, millest 46% moodustasid äripindade üüritulud ja 10% kinnisvara müük. Aruandeperioodi puhaskasum oli 20,2 miljonit krooni.

Oktoobris 2002 sõlmis AS Pro Kapital Eesti ostu-müügilepingu kogu oma osaluse müügiks OÜ-s Torreon. Tehingu väärtuseks oli 26 620 000 krooni.

Novembris 2002 suurendas Firma oma osalust tütar ettevõtjas AS Kristiine Kaubanduskeskus, soetades täiendavalt 34,26% tütar ettevõtja aktsiakapitalist hinnaga 170 723 000 krooni. Tehingu tulemusena on AS Pro Kapital Eesti osalus AS-s Kristiine Kaubanduskeskus 86,26%.

2003. aastal jätkatakse olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist.

Täistööajaga töötajate keskmine arv aruandeaastal oli 10. Töötajatele makstud tasude üldsumma oli 1 972 895 krooni. Juhatusel liikmele maksti tasusid 2002. aastal 403 000 krooni. Muid soodustusi, sh. tasusid tagasikutsumisel või lahkumisel, juhataja ja nõukogu liikmetele aruandeaastal ei makstud.



Andrus Laurits
Juhataja

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001

VARAD	Lisa	31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Käibevara			
Raha ja pangakontod		435 403	4 397 065
Aksiad ja muud väärtpaberid	2	440 000	440 000
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		4 832 059	2 024 614
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütar- ja emattevõtjatele	16	2 273 696	15 543 428
Muud lühiajalised nõuded		5 063 630	115 917 917
Kokku		7 337 326	131 461 345
Viitlaekumised			
Intressid		495 210	66 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	43	165 476
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		62 198	18 616
Kokku		62 241	184 092
Varud	3		
Valmistoodang		9 281 465	8 623 063
Ostetud kaubad müügiks		199 715	318 725
Kokku		9 481 180	8 941 788
Käibevara kokku		23 083 419	147 514 904
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aksiad ja osad	4	534 551 074	350 446 222
Pikaajalised nõuded tütar- ja emattevõtjatele	5	111 189 942	132 512 442
Mitmesugused pikaajalised nõuded	5, 13	24 385 303	61 146 222
Pikaajalised ostjatelt laekumata arved		45 430	-
Kokku		670 171 749	544 104 886
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		76 505 032	76 505 032
Masinaid ja seadmed		292 057	292 057
Muu inventar ja sisseseade		1 290 810	1 141 467
Akumuleeritud põhivara kulum		-1 234 798	-744 488
Lõpetamata ehitus		11 799 203	11 799 203
Kokku		88 652 304	88 993 271
Põhivara kokku		758 824 053	633 098 157
VARAD KOKKU		781 907 472	780 613 061

AS Pro Kapital Eesti

Alkujastatud identifitseerimiseks:

AA

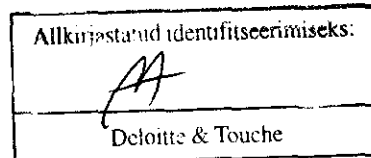
Deloitte & Touche

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed		696 244	791 159
Võlad hankijatele		80 258	349 371
Mitmesugused võlad			
Võlad tütar- ja emaettevõtjatele	16	3 835 972	1 016 788
Maksuvõlad	7	346 196	2 683
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		151 483	116 692
Muud viitvõlad		46 770	45 250
Kokku		198 253	161 942
Lühiajalised kohustused kokku		5 156 923	2 321 943
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlakohustused			
Võlad tütar- ja emaettevõtjatele	9	382 280 000	404 015 066
Pikaajalised kohustused kokku		382 280 000	404 015 066
KOHUSTUSED KOKKU		387 436 922	406 337 009
Omakapital	10		
Aksiakapital nimiväärtuses		281 340 000	281 340 000
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4 646 802	4 633 146
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		88 289 250	88 029 782
Aruandeaasta puhaskasum		20 194 497	273 124
Omakapital kokku		394 470 549	374 276 052
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		781 907 472	780 613 061

AS Pro Kapital Eesti



KASUMIARUANDED 2002. JA 2001. AASTA KOHTA

	Lisa	2002 EEK	2001 EEK
Realiseerimise netokäive	12	16 456 125	29 966 620
Realiseeritud kaupade ja teenuste kulu		<u>3 174 136</u>	<u>19 154 229</u>
Brutokasum		13 281 989	10 812 391
Turustuskulud		165 864	378 181
Üldhalduskulud		9 962 218	9 329 348
Muud äritulud		262 378	-
Muud ärikulud		<u>881 943</u>	<u>650 081</u>
Ärikasum		2 534 342	454 781
Finantstulud:			
Finantstulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4	27 236 297	14 263 945
Muud intressi- ja finantstulud		<u>1 683 542</u>	<u>663 056</u>
Finantstulud kokku		28 919 839	14 927 001
Finantskulud:			
Tütarettevõtjate aktsiate ja osadega seotud finantskulud	4	<u>11 259 684</u>	<u>15 108 658</u>
Finantskulud kokku		11 259 684	15 108 658
Aruandeaasta puhaskasum		<u>20 194 497</u>	<u>273 124</u>

Deloitte & Touche

AS Pro Kapital Eesti**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

AS Pro Kapital Eesti 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega, Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministri vastavasisuliste määrustega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi alusel nende toimumise momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

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

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingud kajastatakse tehingu päeval kehtiva Eesti Panga valuutakursiga. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansis ümberhinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga välisvaluutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna või kuluna.

Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontode real kajastatakse kassa, arvelduskontode, välisvaluutakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide jääke bilansipäeva seisuga.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Aktsiad ja muud väärtpaberid, mis on mõeldud realiseerimiseks järgneva majandusaasta jooksul ning mille maksetähtaeg on üks aasta või vähem kajastatakse bilansis lühiajaliste finantsinvesteeringutena. Lühiajalised finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Bilansipäeva seisuga hinnatakse lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja muudesse väärtpaberitesse lähtudes madalamast, kas soetus- või neto realiseerimismaksumuses. Väärtuste muutus on kajastatud kasumiaruandes finantstulu või -kuluna.

AA

Deloitte & Touche

AS Pro Kapital Eesti**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****Nõuded**

Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Aasta lõpu seisuga hinnatakse iga konkreetset nõuet individuaalselt, võttes aluseks teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning allahindlus kajastatud bilansis real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Muud lühiajalised nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, st. netosummana pärast allahindlusi.

Varud

Varudena on kajastatud müügiks hoitav kinnisvara ja elamispindade sisustus. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende praegusesse asukohta ja seisundisse. Varusid kajastatakse bilansis madalamas, kas nende soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses. Allahindlussumma kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Varude arvestamisel lähtutakse iga konkreetse objekti soetamiseks tehtud kulutustest.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud investeeringud tütarettevõtjate aktsiatesse ja osadesse.

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

Investeeringud tütarettevõtjatesse on bilansis kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeering võetakse arvele soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse emaettevõtja osalusele vastavate muutustega tütarettevõtja omakapitalis, laekunud dividendidega ja investeeringu omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Firmaväärtus kantakse kuludesse 5 aasta jooksul. Ema- ja tütarettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Muud pikaajalised nõuded ja laenud hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

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 väheväärtuslike varasid ka siis, kui nende kasulik tööiga on üle ühe aasta. Kuludesse kantud pika kasutuseaga väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kulutustest. Bilansis on materiaalne põhivara kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

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

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset, st. kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Kulutused, mis taastavad varaobjekti algset tootlustaset kajastatakse perioodikuludes.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Olukordadeks, kus põhilised riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule on:

- rentnik ei saa ühepoolset rendisuhet lõpetada enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist ilma lisanduvaid väljamakseid tegemata;
- renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes üle rentnikule;
- lepinguperiood katab suure osa renditava vara majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe rentnikule üle.

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

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuludes. Kasutusrendile võetud põhivara bilansis ei kajastata ja kulumit ei arvestata.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on üle ühe aasta alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Töötajate poolt väljateenitud ja kasutamata puhkusetasud inventeeritakse bilansikuupäeva seisuga. Puhkusetasu muutus on kajastatud kasumiaruandes kuluna ja bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

AS Pro Kapital Eesti**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****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. Kohustuslikku reservkapitali arvestatakse kuni selle suurus moodustab 1/10 Firma aktsiakapitalist.

Rahakäibe aruanne

Raha ja raha ekvivalendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosid.

Äritegevuse rahakäibe 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 arvestuslike tulude ja kuludega. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahakäibed on kajastatud otsemeetodil, st. tegelike raha brutolaekumiste ja -väljamaksete järgi.

Tulude arvestus

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

Teenuste müügitulu kajastatakse teenuste osutamisel. Pikaajaliste teenuste osutamise lepingute puhul määratakse tulu vastavalt osutatud teenuse proportsioonile lepingu kogumaksumusest bilansipäeva seisuga.

Realiseerimise netokäibe hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute alusel müüdnud kinnisvara müügihinna, kinnisvara üüritulud, kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonide ning juhtimisteenuste tulud. Realiseerimise netokäibena kajastatakse ka kapitalirendilepingute alusel müüdnud kinnisvara müügihinna.

Lisaks kajastatakse realiseerimise netokäibena järgnevatele tingimustele vastavate ostu-müügi eellepingute objektid müügihinna kui:

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

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kulude arvestus

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Kasumiaruande kirjel "Realiseeritud toodete kulu" on näidatud aruandeperioodi realiseerimise netokäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulutused (soetus-, projekteerimis-, ehitus- ja renoveerimiskulutuse ning kinnisvara üüri-, arendus- ja juhtimisteenuste osutamisega seotud otsesed kulud.

Pikaajaliste projektidega seotud kulude kajastamisel määratakse tööde valmidusaste projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja kogukulude suhtena. Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad tehingust saadava kogutulu, kajastatakse kahjum täies ulatuses kasumiaruandes.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansipäeva ja juhataja poolt aruande koostamise päeva vahelisel perioodil, 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.

Hinnangute kasutamine

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

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. AKTSIAD JA MUUD VÄÄRTPABERID

	PK Vara AS EEK	Neotrust OÜ EEK	Kokku EEK
Aktsiate ja osade arv			
31. detsember 2001	400	1	
31. detsember 2002	400	1	
Osalus % aasta lõpus / aasta alguses	100 / 100	100 / 100	
Soetusmaksumus			
31. detsember 2001	400 000	40 000	440 000
31. detsember 2002	400 000	40 000	440 000
Bilansiline maksumus			
31. detsember 2001	400 000	40 000	440 000
31. detsember 2002	400 000	40 000	440 000

Nimetatud ettevõtjate aktsiad ja osad ei ole börsil noteeritud, mistõttu nende turuväärtus ei ole usaldusväärselt määratletav.

Aruandeaastal on saadud dividende summas 654 202 krooni.

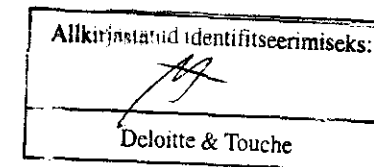
LISA 3. VARUD

Varudena on kajastatud müüdav kinnisvara ja elamispindade sisustus. Bilansipäeva seisuga on varudes olevate äripindade maksumus 6 311 151 krooni, elamispindade maksumus 2 970 314 krooni ja sisustuse maksumus 199 715 krooni.

Elamispindade sisustust on 2002. aasta jooksul alla hinnatud kogusummas 276 682 krooni tulenevalt nende netorealiseerimismaksumuse langemisest alla soetusmaksumuse.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



LISA 4. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE

Firma omab tütarettevõtjate aktsiaid ja osasid järgnevalt:

	Ilmarise Kvartal OÜ	AS Kristiine Kaubanduskeskus	Tondi Kvartal AS	Ermekta OÜ	Rottermanni Kvartal AS	Pro Halduse AS	Torreon OÜ
Aktsiate ja osade arv 31.12.2000	1	9 002 700	2 000	1	4 320	400	-
Aruandeaastal							
Soetatud osad (tk)	-	-	-	-	-	-	1
Aktsiakapitali suurendamine (tk)	-	2 697 476	-	-	-	-	-
Müüdud aktsiad (tk)	-	- 2 700	-	-	-	-	-
Aktsiate ja osade arv 31.12.2001	1	11 697 476	2 000	1	4 320	400	1
Osalus (%) aasta lõpus / aasta alguses	82,67 / 82,67	52 / 50	100 / 100	55 / 55	100 / 100	100 / 100	55 / 0
Aktsiate ja osade arv 31.12.2001	1	11 697 476	2 000	1	4 320	400	1
Aruandeaastal							
Soetatud aktsiad (tk)	-	8 737 074	-	-	-	-	-
Aktsiakapitali suurendamine (tk)	-	1 562 524	-	-	-	-	-
Müüdud osad (tk)	-	-	-	-	-	-	- 1
Aktsiate ja osade arv 31.12.2002	1	21 997 074	2 000	1	4 320	400	-
Osalus (%) aasta lõpus / aasta alguses	82,67 / 82,67	86,26 / 52	100 / 100	55 / 55	100 / 100	100 / 100	0 / 55

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Firma pikaajalised investeeringud tütarettevõtjatesse on kajastatud järgnevalt:

	Ilmarise Kvartal OÜ EEK	AS Kristiine Kaubanduskeskus EEK	Tondi Kvartal AS EEK	Ermekta OÜ EEK	Rottermanni Kvartal AS EEK	Pro Halduse AS EEK	Torreon OÜ EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus								
31.12.2000	50 583 849	98 329 240	65 743 610	2 256 898	84 873 986	418 910	-	302 206 493
Bilansiline maksumus								
31.12.2000	51 602 186	104 203 420	63 809 146	1 816 936	75 678 939	511 640	-	297 622 267
Aruandeaastal:								
Soetatud								
(soetusmaksumuses)	-	-	-	-	-	-	26 693 908	26 693 908
Aksiakapitali suurendamine	-	26 974 760	-	-	-	-	-	26 974 760
Investeeringu korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:								
Kasumi- (kahjumi-) osaga korrigeerimine	1 769 573	12 049 434	- 595 589	- 1 435 072	- 1 000 808	444 938	- 454 635	10 777 841
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	- 1 975 692	-	- 7 882 236	-	- 1 764 626	- 11 622 554
Bilansiline maksumus								
31.12.2001	<u>53 371 759</u>	<u>143 227 614</u>	<u>61 237 865</u>	<u>381 864</u>	<u>66 795 895</u>	<u>956 578</u>	<u>24 474 647</u>	<u>350 446 222</u>
Soetusmaksumus								
31.12.2001	<u>50 583 849</u>	<u>125 304 000</u>	<u>65 743 610</u>	<u>2 256 898</u>	<u>84 873 986</u>	<u>418 910</u>	<u>26 693 908</u>	<u>355 875 161</u>

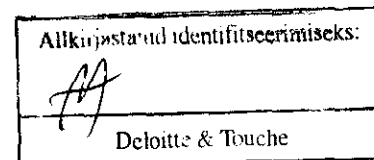
AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

	Ilmarise Kvartal OÜ EEK	AS Kristiine Kaubanduskeskus EEK	Tondi Kvartal AS EEK	Ermekta OÜ EEK	Rottermanni Kvartal AS EEK	Pro Halduse AS EEK	Torreon OÜ EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus								
31.12.2001	50 583 849	125 304 000	65 743 610	2 256 898	84 873 986	418 910	26 693 908	355 875 161
Bilansiline maksumus								
31.12.2001	53 371 759	143 227 614	61 237 865	381 864	66 795 895	956 578	24 474 647	350 446 222
Aruandeaastal:								
Soetatud								
(soetusmaksumuses)	-	170 723 000	-	-	-	-	-	170 723 000
Aksiakapitali								
suurendamine	-	15 625 240	2 500 000	-	5 900 000	-	-	24 025 240
Müüdud osa müügihind (-)	-	-	-	-	-	-	- 26 620 000	- 26 620 000
Müüdud osa								
realiseerimiskasum	-	-	-	-	-	-	5 377 477	5 377 477
Investeeringusumma korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:								
Kasumi- (kahjumi-)								
osaga korrigeerimine	4 695 868	19 741 139	- 645 439	- 67 864	- 688 453	653 936	- 291 081	23 398 106
Firmaväärtuse								
amortisatsioon	-	-	- 1 975 692	-	- 7 882 236	-	- 2 941 043	- 12 798 971
Bilansiline maksumus								
31.12.2002	58 067 627	349 316 993	61 116 734	314 000	64 125 206	1 610 514	-	534 551 074
Soetusmaksumus								
31.12.2002	50 583 849	311 652 240	68 243 610	2 256 898	90 773 986	418 910	-	523 929 493

AS Pro Kapital Eesti



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Vastavalt AS Pro Kapital Eesti kui AS-i Rottermanni Kvartal ja AS-i Tondi Kvartal ainuaktsionäri 17.12.2001 otsustele, otsustati suurendada tütarettevõtjate aktsiakapitali vastavalt 1 180 000 krooni ja 500 000 krooni võrra. Tütarettevõtjate aktsiakapitali suurendamine toimus uute aktsiate emiteerimise teel nimiväärtuses 1 000 krooni ja ülekursiga 4 000 krooni aktsia kohta. Mõlema tütarettevõtja aktsiakapitali sissemaksed tasuti rahalise maksega 2002. aasta jaanuaris.

31. oktoobril 2002 sõlmisid AS Pro Kapital Eesti ja OÜ Svalbork Invest ostu-müügilepingu, mille alusel AS Pro Kapital Eesti müüs kogu talle kuuluva 55%-lise osaluse OÜ-s Torreón. Müügitehingu hinnaks oli 26,6 miljonit krooni.

29. novembril 2002 soetas AS Pro Kapital Eesti täiendavalt 34,26% AS-i Kristiine Kaubanduskeskus aktsiatest, mille tulemusena kuulub Firmale tütarettevõtjast 86,26%. Ostutehingu hinnaks oli 170,7 miljonit krooni.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Kristiine Kaubanduskeskus ostuanalüüs:

Soetusmaksumus 170 723 000

Vahe soetusmaksumuse
ja omandatud netovara
bilansilise väärtuse vahel 56 578 891

Lisatud materiaalse
põhivara väärtusele 56 578 891

	Bilanss 31.12.2002 EEK 100%	Omandatud osaluse varade ja kohustuste (netovara) bilansiline väärtus EEK 34,26%	Omandatud netovara korrigeeritud soetusmaksumusse EEK 34,26%
Raha	6 380 840	2 186 076	2 186 076
Nõuded	5 854 400	2 005 717	2 005 717
Materiaalne põhivara	491 381 685	168 347 365	224 926 256
Lühiajalised kohustused			
kontsernisisesed	118 794	40 699	40 699
kontsernivälised	17 456 307	5 980 531	5 980 531
Pikaajalised kohustused			
kontsernisisesed	9 163 500	3 139 415	3 139 415
kontsernivälised	143 708 129	49 234 405	49 234 405
Omakapital	333 170 195	114 144 109	114 144 109

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tütarettevõtjate omakapitalid seisuga 31. detsember 2001:

	Ilmarise Kvartal OÜ EEK	AS Kristiine Kaubanduskeskus EEK	Tondi Kvartal AS EEK	Ermekta OÜ EEK	Rottermanni Kvartal AS EEK	Pro Halduse AS EEK	Torreon OÜ EEK
Aksia- / osakapital	60 000 000	225 000 000	2 000 000	4 040 000	4 320 000	400 000	5 000 000
Aažio	-	-	-	-	15 680 000	-	-
Reservid							
Kohustuslik reservkapital	171 339	983 018	-	98 545	-	40 000	500 000
Muud reservid	-	-	-	-	714 000	-	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kogunenud kahjum)	- 2 375 700	15 124 581	- 1 460 848	- 835 024	- 19 412 010	71 639	11 024 422
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	2 140 526	24 098 867	- 595 589	- 2 609 222	- 1 000 808	444 938	- 900 774
Omakapital kokku	59 936 165	265 206 466	- 56 437	694 299	301 182	956 577	15 623 648
Osalus seisuga 31.12.2001	82,67%	52,00%	100,00%	55,00%	100,00%	100,00%	55,00%
AS Pro Kapital Eesti osa tütarettevõtjate omakapitalist	49 549 228	137 907 362	- 56 437	381 864	301 182	956 577	8 593 006
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2000	-	-	7 902 779	-	31 528 916	-	-
Aruandeaastal:							
Lisandunud firmaväärtus	-	-	-	-	-	-	17 646 266
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	- 1 975 692	-	- 7 882 236	-	- 1 764 626
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2001	-	-	5 927 087	-	23 646 680	-	15 881 640

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tütarettevõtjate omakapitalid seisuga 31. detsember 2002:

	Ilmarise Kvartal OÜ EEK	AS Kristiine Kaubanduskeskus EEK	Tondi Kvartal AS EEK	Ermekta OÜ EEK	Rottermanni Kvartal AS EEK	Pro Halduse AS EEK
Aksia- /osakapital	60 000 000	255 000 000	2 500 000	600 000	5 500 000	400 000
Aažio	-	-	2 000 000	-	20 400 000	-
Reservid						
Kohustuslik reservkapital	278 365	983 018	-	98 545	-	40 000
Muud reservid	-	-	-	-	714 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kogunenud kahjum)	- 342 199	39 223 448	- 2 056 437	- 4 246	- 20 412 818	516 577
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	5 680 256	37 963 729	- 645 439	- 123 390	- 688 453	653 937
Omakapital kokku	65 616 422	333 170 195	1 798 124	570 909	5 512 729	1 610 514
Osalus seisuga 31.12.2002	82,67%	86,26%	100,00%	55,00%	100,00%	100,00%
AS Pro Kapital Eesti osa tütarettevõtjate omakapitalist	54 245 096	287 392 610	1 798 124	314 000	5 512 729	1 610 514
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2001	-	-	5 927 087	-	23 646 680	-
Aruandeaastal:						
Firmaväärtuse amortisatsioon	-	-	-1 975 692	-	- 7 882 236	-
Firmaväärtuse jääk seisuga 31.12.2002	-	-	3 951 395	-	15 764 444	-

AS Pro Kapital Eesti

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED

Firmal on alljärgnevad pikaajalised nõuded:

	31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Laenusaajad		
<i>Tütarettevõtjad</i>		
Ilmarise Kvartal OÜ	55 941 155	79 441 155
AS Kristiine Kaubanduskeskus	9 163 500	8 890 500
Tondi Kvartal AS	25 590 287	27 228 787
Ermekta OÜ	5 595 000	5 575 000
Rottermanni Kvartal AS	16 600 000	21 750 216
Torreon OÜ	-	3 827 000
Kokku laenud tütarettevõtjatele	112 889 942	146 712 658
Sealhulgas lühiajaline osa	- 1 700 000	- 14 200 216
<i>Mitmesugused pikaajalised nõuded</i>		
Torreon OÜ	22 223 470	-
OÜ Pettinary Haldus	-	56 717 822
Pikaajalised kapitalirendinõuded (vt. lisa 13)	2 161 833	4 428 400
Pikaajaline osa	135 575 245	193 658 664

Seoses osaluse müügiga Torreon OÜ-s on seisuga 31. detsember 2002 vastav pikaajaline nõue ettevõtjale kajastatud muu pikaajalise laenuna bilansis real "Mitmesugused pikaajalised nõuded".

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Masinad ja seadmed EEK	Muu inventar ja sisseseade EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus					
31. detsember 2000	8 641 032	292 057	974 545	11 799 203	21 706 837
Soetamine	67 864 000	-	166 922	-	68 030 922
31. detsember 2001	76 505 032	292 057	1 141 467	11 799 203	89 737 759
Soetamine	-	-	169 863	-	169 863
Müük ja mahakandmine	-	-	- 20 520	-	- 20 520
31. detsember 2002	76 505 032	292 057	1 290 810	11 799 203	89 887 102
Akumuleeritud kulum					
31. detsember 2000	27 270	5 929	130 825	-	164 024
Aruandeperioodi kulum	109 080	23 714	447 670	-	580 464
31. detsember 2001	136 350	29 643	578 495	-	744 488
Aruandeperioodi kulum	109 080	23 715	378 035	-	510 830
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	-	-	- 20 520	-	- 20 520
31. detsember 2002	245 430	53 358	936 010	-	1 234 798
Jääkmaksumus					
31. detsember 2001	76 368 682	262 414	562 972	11 799 203	88 993 271
31. detsember 2002	76 259 602	238 699	354 800	11 799 203	88 652 304

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		
Käibemaks	-	165 476
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	43	-
Kokku	43	165 476
Maksuvõlad		
Käibemaks	346 196	-
Ettevõtte tulumaks erisoodustustelt	-	2 683
Kokku	346 196	2 683

LISA 8. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

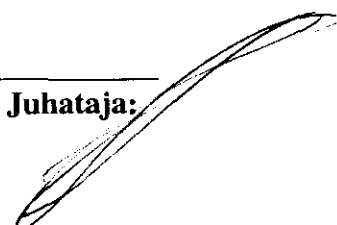
Alates 1. jaanuarist 2003 peab residendist äriühing maksma tulumaksu kõikidelt dividendidelt olenemata nende saajast. Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Maksumäär on 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

Kehtiv tulumaksuseadus sätestab eelmise seaduse kehtimise ajal tekkinud jaotamata kasumi väljajagamisel soodustusi, mis võimaldavad äriühingul dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu vähendada. Sellisteks soodustusteks on:

- eelmise tulumaksuseaduse § 32 alusel dividendide väljamaksmisel makstud tulumaksu kasutamine;
- aastatel 1994-1999 jaotamata kasumi arvelt makstavate dividendide puhul on võimalik tasumisele kuuluvast tulumaksust maha arvata väljamakstud dividendile vastavalt kasumiosalt varem makstud tulumaksu osa;
- välismaal tasutud tulumaksu mahaarvamine;
- dividendiarve kasutamine.

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

Firma jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2002 moodustas 108 483 747 krooni. Võttes arvesse kasumi jaotamise ettepanekut, mille kohaselt eraldatakse kohustuslikku reservkapitali 1 009 725 krooni, on maksimaalne jaotatav kasum 107 474 022 krooni ning maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 37 761 143 krooni.



AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 9. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Firmal on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

Võlausaldaja

Emaettevõtja

Pro Kapital Grupp AS

385 780 000

404 015 066

Sealhulgas lühiajaline osa

- 3 500 000

-

Pikaajaline osa

382 280 000

404 015 066

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 10. OMAKAPITAL

Omakapitali liikumise aruanne on alljärgnev:

	Aktsiate arv (tuh. tk.)	Aktsia nimi- väärtus EEK	Aktsiakapital EEK	Reservid EEK	Eelmiste perioodide jaotamata kasum EEK	Aruandeaasta puhaskasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2000	28 134	10	281 340 000	-	-	92 662 928	374 002 928
Reservkapitali moodustamine			-	4 633 146	-	- 4 633 146	-
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide jaotamata kasumisse			-	-	88 029 782	- 88 029 782	-
Aruandeperioodi puhaskasum			-	-	-	273 124	273 124
31. detsember 2001	28 134	10	281 340 000	4 633 146	88 029 782	273 124	374 276 052
Reservkapitali suurendamine			-	13 656	-	- 13 656	-
Aruandeaasta kasumi suunamine eelmiste perioodide jaotamata kasumisse			-	-	259 468	- 259 468	-
Aruandeperioodi puhaskasum			-	-	-	20 194 497	20 194 497
31. detsember 2002	28 134	10	281 340 000	4 646 802	88 289 250	20 194 497	394 470 549

Vastavalt AS Pro Kapital Eesti põhikirjale on lubatud maksimaalne aktsiakapital 1 125 000 000 krooni. Aruandeaasta lõpuks on aktsiakapital nimiväärtuses 281 340 000 krooni, mis jaguneb 28 134 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta.

Mitterahalise sissemakse teel on tasutud 28 093 573 aktsia eest koguväärtuses 280 935 730 krooni.

Seisuga 31. detsember 2002 eelisaktsiaid emiteeritud ei ole.

AA

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 11. RAHAKÄIBE ARUANDED

	Lisa	2002 EEK	2001 EEK
ÄRITEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Aruandeaasta puhaskasum		20 194 497	273 124
Kasumi korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	6	510 830	580 464
Intressitulu / -kulu, neto		- 1 029 340	- 523 755
Dividenditulu	2	- 654 202	- 77 201
Kapitalisosaluse kasum / kahjum, neto	4	- 10 599 135	844 713
Kasum tütarettevõtja müügist	4	- 5 377 477	-
Muud mitterahalised muutused		-	- 13 078 777
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 2 735 819	- 173 225 169
Lühiajalised väärtpaberid		-	- 40 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		165 433	924 515
Varude muutus		539 392	15 881 851
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutused		- 1 008 534	- 1 780 374
Maksuvõlad		343 513	272
Saadud kapitalirendi intressid	13	250 720	239 253
Rahajäägi muutus äritegevusest		- 478 906	- 169 981 084
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Investeeringud tütarettevõtjatesse	4	- 24 025 240	- 53 668 668
Materiaalse põhivara soetamine	6	- 169 863	- 68 030 922
Antud laenud	2	- 25 045 470	- 75 634 600
Antud laenude laekumised		36 470 216	31 583 339
Saadud intressid		248 465	161 372
Saadud dividendid		654 202	77 201
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		- 11 867 690	- 165 512 278
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE			
Võetud laenud		24 723 000	368 247 000
Võetud laenude tagasimaksed		- 16 338 066	- 28 542 487
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		8 384 934	339 704 513
Rahajäägi kogumuutus		- 3 961 662	4 211 151
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID			
AASTA ALGUSES		4 397 065	185 914
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID			
AASTA LÖPUS		435 403	4 397 065

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 12. REALISEERIMISE NETOKÄIVE

Realiseerimise netokäive jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2002 EEK	2001 EEK
Kinnisvara müük	1 603 774	15 793 445
sh. kapitalirendiga	959 774	704 000
Renditulu	7 508 281	9 098 941
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	7 344 070	5 074 234
Kokku	16 456 125	29 966 620

LISA 13. RENDILEANTUD VARAD

Kapitalirendinõuded seisuga 31. detsember 2002 sisaldavad nõudeid kinnisvara eest summas 3 326 003 krooni ja inventari eest summas 152 162 krooni.

Kapitalirenti tehtud investeeringute summad ning kapitalirentidest saadavad rendimaksud on alljärgnevad:

	31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Netoinvesteeringud		
Kuni 1 aasta	1 316 332	406 259
1 - 5 aastat	753 254	1 164 562
Üle 5 aasta	1 408 579	3 263 838
Kokku	3 478 165	4 834 659
Tulevaste perioodide intressitulu		
Kuni 1 aasta	219 071	320 974
1 - 5 aastat	625 490	1 352 381
Üle 5 aasta	490 509	1 447 057
Kokku	1 335 070	3 120 412
Brutoinvesteeringud		
Kuni 1 aasta	1 535 403	727 233
1 - 5 aastat	1 378 744	2 516 943
Üle 5 aasta	1 899 088	4 710 895
Kokku	4 813 235	7 955 071

Intressitulu kapitalirendimaksetelt oli 2002. ja 2001. aastal vastavalt 250 720 krooni ja 297 768 krooni ning on kajastatud kasumiaruande kirjel "Muud intressi- ja finantstulud". Keskmine intressimäär kapitalirendilepingutel oli 7% aastas.

AS Pro Kapital Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 14. RENDITUD VARAD

Firma rendib emaettevõtjalt kasutusrendi tingimustel sõiduautosid.

	2002 EEK	2001 EEK
Tähtajaliste kasutusrendilepingute maksed		
Kuni 1 aasta	155 001	97 502
1-5 aastat	362 075	149 764
Kokku	517 076	247 266

Seisuga 31. detsember 2002 oli renditud vara maksumus kokku 700 423 krooni. Rendilepingute keskmine tähtaeg on neli aastat.

Kasutusrendikulud 2002. ja 2001. aastal olid vastavalt 130 486 ja 97 502 krooni.

LISA 15. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Firma on seadnud hüpoteegi emaettevõtja kohustuste täitmise tagamiseks:

Vara kirjeldus	Summa EEK	Tähtaeg	Pandipidaja
Kinnistu Jõe tn.4a, Tallinn	7 000 000	juuni 2003	Eesti Vabariigi Majandusministeerium

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 16. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema- ja tütaretevõtjate, aktsionäride, nõukogu ja juhatuse liikmete, töötajate, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2002 EEK	2001 EEK
Juhatuse ja nõukogu liikme tasud	403 000	375 000
Osutatud teenused		
<i>Emaettevõtja Pro Kapital Grupp AS tütaretevõtjad</i>		
Ilmarise Kvartal OÜ	302 090	901 415
AS Kristiine Kaubanduskeskus	1 826 433	1 437 010
Tondi Kvartal AS	180 000	180 000
Pro Halduse AS	240 000	240 000
Ermekta OÜ	180 000	136 250
Rottermanni Kvartal AS	-	45 000
Torreon OÜ	100 000	90 000
Domina Management AS	240 000	240 000
Blumberg Halduse OÜ	180 000	180 000
Kokku	3 248 523	3 449 675
Ostetud teenused		
<i>Emaettevõtja Pro Kapital Grupp AS tütaretevõtjad</i>		
Domina Management AS	1 102	7 603
Pro Halduse AS	1 162 633	1 005 798
Kokku	1 163 735	1 013 401
Töötajatega seotud ettevõtted	43 294	-
Kokku	1 207 029	1 013 401

Firma osutab tütaretevõtjatele juhtimis-, raamatupidamis-, marketingi- ja haldusteenust, mille hinnakujundus põhineb õiglasel väärtusel. Samuti ei erine muud seotud osapooltega toimunud tehingute hinnad turuhindadest.



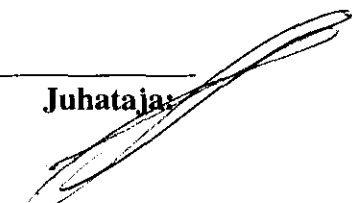
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2002 ja 31. detsember 2001 on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2002 EEK	31.12.2001 EEK
Lühiajalised nõuded		
<i>Emaettevõtja Pro Kapital Grupp AS tütarettevõtjad</i>		
Ilmarise Kvartal OÜ	1 700 885	6 255 464
AS Kristiine Kaubanduskeskus	118 794	684 908
Tondi Kvartal AS	-	2 503 100
Pro Halduse AS	127 217	180 040
Ermekta OÜ	179 300	87 100
Rottermanni Kvartal AS	-	5 750 216
Torreon OÜ	-	82 600
Domina Management AS	70 800	-
Blumberg Halduse OÜ	53 100	-
Domina World Travel AS	23 600	-
Kokku	2 273 696	15 543 428
Lühiajalised kohustused		
<i>Emaettevõtja</i>		
Pro Kapital Grupp AS	3 662 135	862 103
<i>Emaettevõtja Pro Kapital Grupp AS tütarettevõtjad</i>		
Pro Halduse AS	130 387	113 766
Pro Kapital Latvia SIA	40 000	40 000
Domina Management AS	-	919
Domina World Travel AS	3 450	-
Kokku	173 837	154 685
Kokku	3 835 972	1 016 788

Seotud osapoolte vaheliste pikaajaliste nõuete ja kohustuste kohta on informatsioon toodud lisades 5 ja 9.

* * *



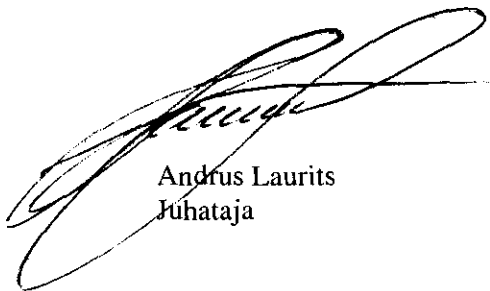
AS Pro Kapital Eesti

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Eesti juhaja teeb ettepaneku jaotada 2002. aasta puhaskasum summas 20 194 497 krooni järgnevalt:

kohustuslikku reservkapitali	1 009 725 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	19 184 772 krooni.

28. oktoober 2003



Andrus Laurits
Juhataja

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Pro Kapital Eesti aktsionärile:

Oleme auditeerinud AS-i Pro Kapital Eesti (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Firma 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 oma auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes ja selle lisades esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma finantsolukorda seisuga 31. detsember 2002 ja aruandeaasta majandustegevuse tulemust kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
11. märts 2003

Deloitte & Touche

AS Deloitte & Touche Audit
11. märts 2003

[Translation from Estonian]

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholder of AS Pro Kapital Eesti:

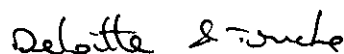
We have audited the annual accounts of AS Pro Kapital Eesti ("the Company") for the year ended 31 December 2002. These annual accounts are the responsibility of the Company's Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

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

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2002, and the results of its operations for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law.



Villu Vaino
Certified Auditor
11 March 2003



AS Deloitte & Touche Audit

AS Pro Kapital Eesti

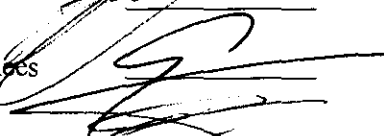
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 28. veebruar 2003 koostanud AS Pro Kapital Eesti tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

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

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud juhataja ja kõik nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Andrus Laurits	juhataja		<u>12.03.03</u>
Aivar Pihlak	nõukogu esimees		<u>12.03.03</u>
Ernesto Achille Preatoni	nõukogu liige		<u>12.03.03</u>
Paolo Vittorio Michelozzi	nõukogu liige		<u>12.03.03</u>

AKTSIASELTS PRO KAPITAL EESTI AKTSIONÄRI OTSUS

Aktsiaselts Pro Kapital Eesti, registrikood 10672309, asukoht Tallinn (edaspidi aktsiaselts) aktsionäride üldkoosolek toimus 25. märts 2003.a. aktsiaseltsi asukohas Narva mnt. 13 Tallinn.

Üldkoosolekul olid esindatud aktsiaseltsi ainuaktsionär:

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

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

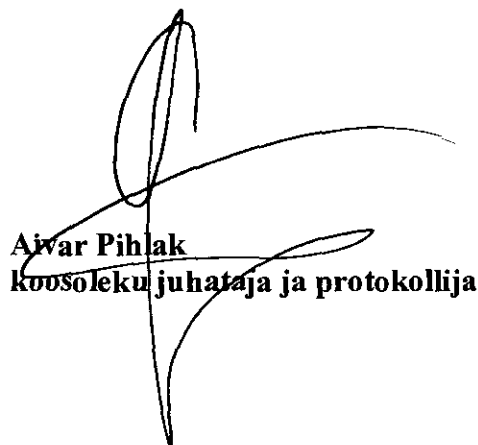
PÄEVAKORD:

Aktsiaseltsi 2002. a. majandusaasta kinnitamine.

OTSUSTATI:

- 1. Lugeda aktsiaseltsi 2002.a. majandusaasta puhaskasumiks EEK 20 194 497.- krooni, millest 1 009 725.- krooni kanda aktsiaseltsi reservkapitali ja 19 184 772.- krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.**
- 2. Anda Seltsi juhatusele volitused ülalnimetatud otsuse rakendamiseks.**

Otsus võeti aktsionäride koosolekul vastu ühehäälselt.



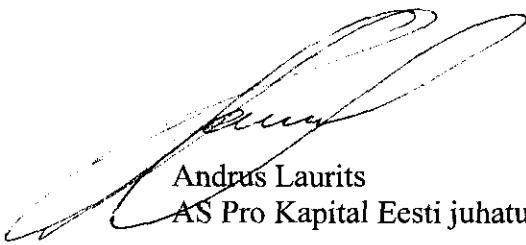
Aivar Pihlak
koosoleku juhataja ja protokollija

AKTSIASELTS PRO KAPITAL EESTI
Aktsionäride nimekiri

05. juuni 2003

**Aktsiaselts Pro Kapital Eesti, registrikood 10672309, asukoht Narva mnt. 13,
Tallinn, aktsionärid:**

AS Pro Kapital Grupp, registrikood 10278802, asukoht Narva mnt. 13 Tallinn,
kellele kuulub 100 % aktsiaseltsi aktsiakapitalist.



Andrus Laurits
AS Pro Kapital Eesti juhatuse liige