

373952

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

05 -10- 2009

Vaike Roots

70 lk

AS PRO KAPITAL GRUPP

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

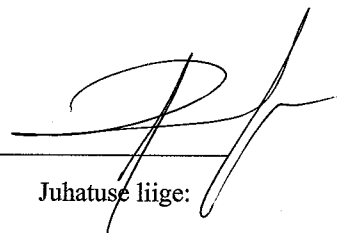
AS PRO KAPITAL GRUPP

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Kontserni emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriregistri number	10278802
Aadress	Põhja pst. 21 10414 Tallinn
Telefon	+372 6 144 920
Faks	+372 6 144 929
E-mail	prokapital@prokapital.ee
Põhitegevusalad	Valdusfirmade tegevus (EMTAK 64200) Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68100) Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68200) Kinnisvara haldus tasu eest või lepingute alusel (EMTAK 68320)
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruande koostamise kuupäev	31. mai 2009
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori aruanne Kahjumi katmise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	7
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	7
KONSOLIDEERITUD BILANSS.....	8
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	11
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	14
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	14
LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES.....	26
LISA 3. VARUD.....	26
LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD.....	27
LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE JA MÜÜK, OSALUSE SUURENDAMINE JA VÄHENDAMINE.....	31
LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD.....	33
LISA 7. AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID.....	34
LISA 8. EMA- JA TÛTARKONTSEERNIDE EMAETTEVÕTJATE VAHELISED PIKAAJALISED LAENUD.....	34
LISA 9. MITMESUGUSED PIKAAJALISED NÕUDED.....	35
LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	36
LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	38
LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	39
LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED.....	41
LISA 14. PIKAAJALISED KOHUSTUSED.....	41
LISA 15. PANGALAENUD.....	42
LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD.....	44
LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	45
LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED.....	46
LISA 19. RENDIARVESTUS.....	47
LISA 20. VÄHEMUSOSA.....	48
LISA 21. OMAKAPITAL.....	48
LISA 22. SEGMENTIARUANDLUS.....	49
LISA 23. MÛÛDUD TOODETE KULU, TURUSTUSKULUD JA ÛLDHALDUSKULUD.....	51
LISA 24. FINANTSTULUD JA -KULUD.....	51
LISA 25. TULUMAKS.....	52
LISA 26. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	53
LISA 27. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÛNDMUSED.....	53
LISA 28. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	54
LISA 29. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	56
LISA 30. RISKIDE JUHTIMINE.....	57
LISA 31. KOHTUVAIDLUSED.....	59
LISA 32. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED.....	60
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....	65
SÕLTUMATU AUDITORI ARUANNE.....	66
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	68
MÛÛGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE.....	69



AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka "Emaettevõtja") on valdusettevõtte, millele kuuluvad tütarüksed Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB), Itaalias (Domina Vacanze S.p.A., Domina Hotel Group S.p.A.), Venemaal (Pro Kapital Rus OOO), Ukrainas (Pro Kapital Ukraine 3AT) ning eelpoolnimetatud tütarüksedesse mittekuuluvad tütarettevõtjad Itaalias (P.K. Sicily S.p.A., Immobiliare Novate S.p.A.) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (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 tegevusstrateegiaks Balti riikides, Venemaal, Ukrainas ja Saksamaal on investeerida asukoha poolest suure arengupotentsiaaliga kinnisvaraobjektidesse, neid turu nõudluse kohaselt arendada ning müüa. Lisategevusena pakub Kontsern kinnisvaraarendus- ja haldamisteenust ka kolmandatele isikutele. Tähelepanu on keskendunud peamiselt kaubanduskeskuste, hotellide ning kaasaegsete ja terviklike elurajoonide ehitamisele, mille kaudu toetatakse ka vastavate riikide elukeskkonna ja infrastruktuuri arengut.

Kontserni tegevusstrateegia Itaalias on suunatud hotellikinnisvara arendamisele, hotellisviitide ja villade müügile ning hotellide opereerimisele Itaalias, Saksamaal, Ungaris, Hollandis, Poolas, Eestis ja Lätis.

2008. aastal töötas Kontsernis keskmiselt 646 põhikohaga töötajat (2007: 556). Aruandeperioodi töötasukulude üldsumma oli 318,7 miljonit krooni (2007: 266,6 miljonit krooni), s.h. maksti Kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 20,7 miljonit krooni (2007: 28,5 miljonit krooni).

Alljärgnevalt on esitatud aruandeperioodi olulisemad sündmused Kontsernis.

Emaettevõtja

28. veebruaril 2008 soetas AS Pro Kapital Grupp kontsernisisesel tehinguna 100%-lise osaluse Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtjas Blumberg Halduse OÜ ning 29. veebruaril 2008 otsustas AS Pro Kapital Grupp lähtudes investeringute koondamise vajadusest lõpetada Blumberg Halduse OÜ majandustegevus ja alustada likvideerimismenetlust. Kontsernisisesel ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile. Likvideerimismenetlus on aruande bilansikuupäeva seisuga lõpetatud.

5. märtsil 2008 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp kui tütarettevõtja P.K. Sicily S.p.A. ainuaktsionär suurendada ettevõtja aktsiakapitali emissiooni teel 120 000 eurolt (ligikaudu 1,9 miljonit krooni) kuni 5 000 000 euronit (ligikaudu 78,2 miljonit krooni), emiteerides 4 880 000 uut aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Vastavalt otsusele tasuti aktsiate eest mitterahaliselt, ainuaktsionäri rahalise nõudega ettevõtja vastu.

15. mail 2008 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kutsuda tagasi Emaettevõtja juhatuse liikme Andrus Lauritsa ja valida uueks juhatuse liikmeks Allan Remmelkoore.

30. oktoobril 2008 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolek lubada ettevõtjal 5 aasta jooksul omandada kuni 1 000 000 oma aktsiat tagasiostuhinnaga 60 Eesti krooni aktsia kohta. Juhatusel on õigus nimetatud kogus aktsiaid tagasi osta mitme pakkumisvooru raames. Oma aktsiate omandamine ei too kaasa ettevõtja netovara vähenemist alla aktsiakapitali ja reservide kogusumma, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt. Juhatuse on kohustatud nimetatud otsuse alusel omandatud ettevõtja aktsiad kas võõrandama või tegema üldkoosolekule ettepaneku nende arvel aktsiakapitali vähendamiseks 3 aasta jooksul alates oma aktsiate omandamisest.

Domina Vacanze tütarkontsern

28. veebruaril 2008 müis Domina Vacanze S.p.A. kontsernisises tehinguna 100%-lise osaluse tütaretevõtjas Blumberg Halduse OÜ AS-ile Pro Kapital Grupp. Kontsernisisene ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

24. septembril 2008 sõlmiti Domina Vacanze S.p.A. ja tema tütaretevõtja Intursud S.r.l. ühinemisleping, mille kohaselt on ühendavaks ettevõtjaks Domina Vacanze S.p.A. ja ühendatavaks ettevõtjaks Intursud S.r.l. Aruande bilansikuupäeva seisuga on ettevõtjate ühinemisprotsess lõpetatud.

2008. aastal lõpetati Domina Vacanze S.p.A. tütaretevõtjate Violette S.A., Domina Voyage Ucraina Ltd, Domina Travel UAB ja Domina Hotels Kenya Ltd likvideerimised.

Domina Vacanze S.p.A. poolt enne aruandeperioodi algust alustatud tütaretevõtjate Domina Incentive S.r.l., Domina Swiss Sagl, Domina Vacanze GmbH, Prima Classe S.r.l. ja Domina Health & Beauty S.r.l. likvideerimisenetlused ei ole aruande bilansikuupäeva seisuga lõpetatud.

Domina Hotel Group tütarkontsern

20. augustil 2008 asutas Domina Hotel Group S.p.A. tütaretevõtja Domina Hotel Holland B.V., mille aktsiakapitali suuruseks on 18 tuhat eurot (ligikaudu 282 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Hollandis, Rotterdamis asuva hotelli opereerimisega.

Pro Kapital Eesti tütarkontsern

3. jaanuaril 2008 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütaretevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank laenulepingu lisa, mille alusel suurendati 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingu laenulimiiti 7 000 tuhandelt eurot (ligikaudu 109 526 tuhat krooni) 21 743 tuhande euroni (ligikaudu 340 204 tuhat krooni), intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 1,4% aastas. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek AS Pro Kapital Eesti ja tema tütaretevõtjate Tallinnas asuvatele kinnistule.

10. jaanuaril 2008 asutas AS Pro Kapital Eesti tütaretevõtja AS Tallinna Moekombinaat, mille aktsiakapitali suuruseks oli 400 tuhat krooni. Ettevõtja omandas 7. aprillil 2008 kontsernisises tehinguna emaettevõtjalt AS Pro Kapital Eesti kinnistu Tallinnas, Peterburi tee 2, hinnaga 200 800 tuhat krooni. Aruandeperioodil otsustas AS Pro Kapital Eesti kui tütaretevõtja AS Tallinna Moekombinaat ainuaktsionär suurendada ettevõtja aktsiakapitali emissiooni teel 400 tuhandelt kroonilt kuni 201 200 tuhande kroonini, emiteerides 20 080 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta. Vastavalt otsusele tasuti aktsiate eest mitterahaliselt, ainuaktsionäri rahalise nõudega ettevõtja vastu.

44 000 m² suurusele territooriumile on kavas perioodil 2010-2011 ehitada kaubanduskeskus, milles on 65 000 m² kaubanduspindasid ja 1400-kohaline parkimismaja. Planeeritud täiendavad investeeringud ettevõtjasse lähema kahe aasta perspektiivis on 80 000 tuhat eurot (ligikaudu 1 252 miljonit krooni).

15. mail 2008 otsustas AS Pro Kapital Eesti kui tütaretevõtja OÜ Ilmarise Kvartal ainuaosanik ettevõtja ülekapitaliseeritusest lähtuvalt vähendada ettevõtja osakapitali 60 000 tuhandelt kroonilt 40 tuhande kroonini.

15. mail 2008 otsustas AS Pro Kapital Eesti nõukogu kutsuda tagasi ettevõtja juhatuse liikme Andrus Lauritsa ja valida uuteks juhatuse liikmeteks Allan Remmelkoore ja Ervin Nurmela.

19. augustil 2008 omandas AS Pro Kapital Eesti tütaretevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus vahetuslepingu alusel kinnistu Tallinnas, Kotkapoja 5 ja loovutas osa talle kuuluvast kinnistust Tallinnas, Tulika 33/37. Vahetustehingu hinnaks kujunes 3 000 tuhat krooni.

29. oktoobril 2008 omandas AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus 4775/11332 suuruse mõttelise osa kinnistust Tallinnas, Tulika 35 hinnaga 21 700 tuhat krooni. Kinnistud omandati AS Kristiine Kaubanduskeskus omanduses oleva kaubanduskeskuse laiendamise eesmärgil.

29. detsembril 2008 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank investeerimislaenu lepingu laenulimiidiga 17 576 tuhat eurot (ligikaudu 275 000 tuhat krooni), intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 2,75% aastas. Laenu kasutatakse AS Kristiine Kaubanduskeskus omanduses oleva kaubanduskeskuse kavandatava laiendusprojekti finantseerimiseks. Aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole laenu kasutatud.

Pro Kapital Latvia tütar kontsern

Pro Kapitali tütar kontsern Lätis jätkas 2008. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist.

29. augustil 2008 otsustas Pro Kapital Latvia PJSC tütar ettevõtja A-Centrs SIA aktsionäride koosolek vähendada ettevõtja aktsiakapitali 200 tuhandelt Läti latilt (ligikaudu 4 420 tuhat krooni) 74 tuhande Läti latini (ligikaudu 1 635 tuhat krooni) ja seejärel lõpetada ettevõtja majandustegevus ning alustada likvideerimismenetlust.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja SIA PK Investments jätkas tegevust tema poolt 2007. aastal müüdud kinnisvara (Domina Shopping Centre) operaatorina.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA jätkas Riias, Kugu 26 asuvate ja 2006. aastal rekonstrueeritud korterite müüki. 2008. aasta lõpuks oli müüdud 94% hoones asuvatest korteritest.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Kliversala RE SIA jätkas Riias Trijadības'e piirkonna arendamist. 2008. aastal tegeles ettevõtja piirkonna detailplaneeringu väljatöötamisega, kuid seoses kinnisvaraturu madalseisuga otsustati ehitustegevust mitte alustada. 56 000 m² suurusele territooriumile on kavas ehitada 86 500 m² elamispindasid ja 67 200 m² äripindasid kogumaksumusega 180 miljonit eurot (ligikaudu 2,8 miljardit krooni).

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluva ettevõtja Zvaigznes Centrs SIA jätkas Riias Brīvības'e piirkonna arendamist. 2008. aastal tegeles ettevõtja piirkonna arendustegevuse ettevalmistamisega, kuid seoses kinnisvaraturu madalseisuga otsustati ehitustegevust mitte alustada. Ettevõtjale kuuluval territooriumil on kavas renoveerida 4 600 m² elamispindasid ja 1 689 m² äripindasid, kogumaksumusega 6 miljonit eurot (ligikaudu 93,9 miljonit krooni).

Pro Kapital Vilnius tütar kontsern

Pro Kapitali tütar kontsern Leedus jätkas 2008. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist.

7. juunil 2008 allkirjastasid Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB tütar ettevõtja PK Invest UAB ja AB Swedbankas laenulepingu lisa, mille alusel suurendati 26. oktoobril 2004 sõlmitud laenulepingu laenulimiiti 13 800 tuhandelt eurot (ligikaudu 215 923 tuhat krooni) 20 953 tuhande euroni (ligikaudu 327 843 tuhat krooni), intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 1,5% aastas. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Vilniuses, Aguonu 10 asuvale kinnistule.

Pro Kapital Vilnius tütar kontserni kuuluv ettevõtja PK Invest UAB jätkas Vilniuse vanalinna piiril asuva Aguonu kinnistu väljaehitamist. Esimeses etapis valmib 2009. aasta suve lõpuks 16 000 m² äri- ja elamispindasid kogumaksumusega 32,1 miljonit eurot (ligikaudu 502 miljonit krooni), kusjuures finantseerimine toimub 80% ulatuses pangalaenu ja 20% ulatuses omakapitali arvelt.

AS PRO KAPITAL GRUPP

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Pro Kapital Rus tütarüks

Pro Kapitali tütarüks Venemaal jätkas 2008. aastal Sankt Peterburgis asuva hotelliprojekti arendamist.

28. aprillil 2008 müüs Pro Kapital Rus OOO 9%-lise osaluse Sankt Peterburgis kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Dom na Moike OOO hinnaga 13 340 tuhat Vene rubla (ligikaudu 5 043 tuhat krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütarüks moodustas 14 136 tuhat Vene rubla (ligikaudu 6 080 tuhat krooni).

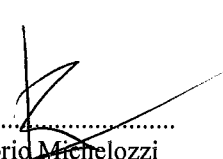
13. oktoobril 2008 müüs Pro Kapital Rus OOO 100%-lise osaluse Tjumenis kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes WTC Tjumen OOO hinnaga 28 000 tuhat Vene rubla (ligikaudu 10 585 tuhat krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütarüks moodustas 2 798 tuhat Vene rubla (ligikaudu 1 204 tuhat krooni).

13. oktoobril 2008 müüs Pro Kapital Rus OOO 100%-lise osaluse Novosibirskis kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Pro Kapital Siberia OOO hinnaga 10 tuhat Vene rubla (ligikaudu 4 tuhat krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütarüks moodustas 895 tuhat Vene rubla (ligikaudu 385 tuhat krooni).

2008. aastal likvideeris Pro Kapital Rus OOO lühiajalise finantsinvesteeringuna kajastatud ettevõtja Pro Kapital Zapad OOO.

Pro Kapital Ukraine tütarüks

Tulenevalt majandusolukorra globaalsest halvenemisest Pro Kapital Ukraine 3AT ja tema 2007. aastal soetatud tütarüksed PK-1 TOB, PK-2 TOB ja PK-3 TOB 2008. aastal kinnisvaraarendust Ukrainas ei alustanud.


.....
Paolo Vittorio Michelozzi

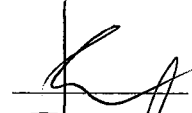
AS Pro Kapital Grupp
Juhatuse esimees

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab lehekülgedel 7 kuni 64 toodud AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS);
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kontsern ja Emaettevõtja on jätkuvalt tegutsevad majandusüksused välja arvatud ettevõtjad, mis on likvideerimisel.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paolo Vittorio Michelozzi	juhatuse esimees		<u>31. mai 2009</u>
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		<u>31 mai 2009</u>

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD BILANSS
SEISUGA 31. DETSEMBER 2008

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

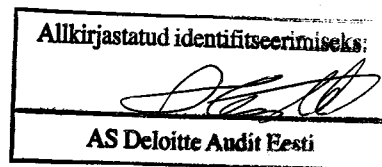
VARAD

(tuhandetes EEK)

	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	129 978	323 969
Aktsiad ja väärtpaberid	7	11	8
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		317 619	289 004
Mitmesugused nõuded		192 098	562 031
Viitlaekumised		11 269	11 877
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		302 770	253 275
sh. maksude ettemaksed ja tagasinõuded		237 071	170 357
Varud	3		
Kinnisvara müügiks		2 319 349	2 239 941
Muud varud		109 693	47 254
Kokku		2 429 042	2 287 195
Käibevara kokku		3 382 787	3 727 359
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Aktsiad ja väärtpaberid	7	66 394	42 327
Mitmesugused pikaajalised nõuded	9	103 703	81 962
Kokku		170 097	124 289
Edasilükkunud tulumaksu vara	25	1 712	2 950
Materiaalne põhivara	10	1 061 249	750 512
Kinnisvarainvesteeringud	12	568 921	560 883
Immateriaalne põhivara	11	32 689	30 573
Põhivara kokku		1 834 668	1 469 207
VARAD KOKKU		5 217 455	5 196 566

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS PRO KAPITAL GRUPP
KONSOLIDEERITUD BILANSS
SEISUGA 31. DETSEMBER 2008



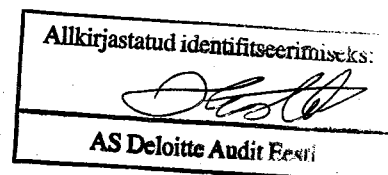
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL
(tuhandetes EEK)

	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	13	688 612	198 371
Ostjate ettemaksed		163 612	219 603
Võlad hankijatele		403 740	303 985
Maksuvõlad		22 008	248 622
Viitvõlad		26 201	23 386
Lühiajalised eraldised	14	5 557	626
Tulevaste perioodide ettemakstud tulud		10 978	6 362
Lühiajalised kohustused kokku		1 320 708	1 000 955
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	14	1 102 280	813 935
Muud pikaajalised võlad	14, 17	141 137	226 946
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	14, 25	35 150	31 390
Pikaajalised eraldised	14	30 083	17 182
Pikaajalised kohustused kokku		1 308 650	1 089 453
Kohustused kokku		2 629 358	2 090 408
Emaettevõtja osalus omakapitalis			
Aksiakapital nimiväärtuses	21	531 854	531 854
Ülekurss		705 495	705 495
Reservid	21	46 447	6 532
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		907 425	144 312
Kursivahed		-2 626	-9 473
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-131 304	803 277
Emaettevõtja osalus omakapitalis kokku		2 057 291	2 181 997
Vähemusosa	20	530 806	924 161
Omakapital kokku		2 588 097	3 106 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 217 455	5 196 566

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
2008. AASTA KOHTA



(tuhandetes EEK)	Lisad	2008	2007
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Äritulud			
Müügitulu	22	1 341 131	1 592 618
Müüdud toodete kulu	23	-980 899	-1 045 628
Brutokasum		360 232	546 990
Turustuskulud	23	-86 049	-78 839
Üldhalduskulud	23	-296 299	-314 026
Muud äritulud		147 103	1 474 940
Muud ärikulud		-95 392	-123 322
Ärikasum		29 595	1 505 743
Finantstulud	24	32 706	48 425
Finantskulud	24	-129 099	-83 317
Kasum (-kahjum) enne maksustamist		-66 798	1 470 851
Tulumaks	25	-22 509	-218 976
Aruandeaasta kasum (-kahjum) jätkuvatelt tegevusvaldkondadelt		-89 307	1 251 875
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum):		-89 307	1 251 875
Aruandeaasta puhaskasumi (-kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja osalus puhaskasumis (-kahjumis)		-131 304	803 277
Vähemusosa osalus puhaskasumis (-kahjumis)		41 997	448 598
Aktsiakasum (-kahjum) arvestatud emettevõtja osaluse aruandeaasta puhaskasumist (-kahjumist):	26		
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (kroonides)		-2,47	15,10
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (kroonides)		-2,47	15,10

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Juhataja liige:

(tuhandetes EEK)	Lisad	2008	2007
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD			
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		-89 307	1 251 875
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	10	36 155	32 962
Kinnisvarainvesteeringute kulum	12	14 369	14 177
Immateriaalse põhivara kulum	11	3 659	2 372
Kasum osaluse müügist tütarettevõtjas (neto)	5, 24	-7 669	-156
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	10, 11, 12	361	5 413
Kasum / kahjum lühiajalise finantsinvesteeringu müügist / likvideerimisest	7	3	-10 946
Lühiajalise investeeringu väärtuse langus	7	583	0
Pikaajalise investeeringu väärtuse langus	7	2 020	0
Põhivara väärtuse langus	10, 11	13 042	9 307
Intressitulud / -kulud (neto)	24	49 652	30 971
Edasilükkunud tulumaksu vara muutus	25	1 238	-2 461
Edasilükkunud tulumaksu kohustuse muutus	25	3 760	-18 510
Eraldiste muutus	14	17 832	-6 233
Valuutakursi muutused		30 643	2 940
Muud mitterahalised muutused (neto)	2	-97 759	-133 451
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		283 306	-394 669
Varud ja müügioteel põhivara		-216 842	273 017
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-1 154	-12 498
Tagastatud tulumaks	25	1 957	1
Makstud tulumaks	25	-236 038	-12 341
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-190 189	1 031 770
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisel	5	0	-11 986
Netorahavoog tütarettevõtja müügil	5	14 782	-6 975
Põhivara soetamine	10, 11, 12, 22	-344 062	-227 297
Põhivara soetamine kapitalirendi tingimustel	10	5 872	0
Põhivara müük	10, 12	11 817	23 466
Antud pikaajalised laenud		-44 698	-1 210
Tagastatud pikaajalised laenud		47 752	3 218
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetamine	7	-591	-4
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük / likvideerimine	7	1	52 286
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	7	-26 087	-4
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük	7	0	23 656
Saadud intressid		32 390	21 472
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-302 824	-123 378

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

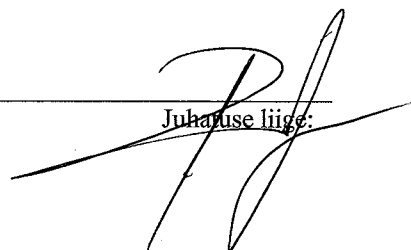
Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

(tuhandetes EEK)	Lisad	2008	2007
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD			
Võetud pikaajalised laenud		925 760	239 108
Pikaajaliste laenude tagasimaksed		-110 978	-933 319
Tasutud kapitalirendi põhiosamaksed	19	-2 033	-151
Vähemusaktsionäride investeeringud tütarettevõtjasse (neto)		-429 453	51 984
Makstud intressid		-84 274	-93 749
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		299 022	-736 127
Rahajäägi kogumuutus		-193 991	172 265
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES		323 969	151 704
RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS		129 978	323 969

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

Alikirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

(tuhandetes EEK)	Lisad	Aksiate arv (tk)	Aksia nimi- väärtus (krooni)	Aksia- kapital	Emaettevõtja osalus omakapitalis					Omakapital kokku
					Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum (kogunenud kahjum)	Kursivahed	Vähemusosa	
31. detsember 2006 (korrigeeritud)		53 185 422	10	531 854	705 495	3 090	147 773	-6 588	430 297	1 811 921
Kohustuslik reservide suurendamine				0	0	3 461	-3 461	0	0	0
Muude reservide suurendamine				0	0	205	0	0	0	205
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	18,21			0	0	-224	0	0	0	-224
Kursivahed				0	0	0	0	-2 885	2 907	22
Aksiakapitali suurendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	54 433	54 433
Vähemusosa muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	-9 625	-9 625
Vähemusosa muutus seoses dividendide väljakuulutamise tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	-2 449	-2 449
Aruandeperioodi puhaskasum				0	0	0	803 277	0	448 598	1 251 875
31. detsember 2007		53 185 422	10	531 854	705 495	6 532	947 589	-9 473	924 161	3 106 158
Kohustuslik reservide suurendamine				0	0	40 164	-40 164	0	0	0
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	18,21			0	0	-249	0	0	0	-249
Kursivahed				0	0	0	0	6 847	-5 598	1 249
Aksiakapitali suurendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	165	165
Aksiakapitali vähendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	-1 365	-1 365
Vähemusosa muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	-301	-301
Vähemusosa muutus seoses dividendide väljakuulutamise tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	-428 253	-428 253
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)				0	0	0	-131 304	0	41 997	-89 307
31. detsember 2008		53 185 422	10	531 854	705 495	46 447	776 121	-2 626	530 806	2 588 097

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1. ÜLDINFORMATSIOON

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka "Emaettevõtja") on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtte.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31. detsember 2008 kajastab Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate (koos nimetatud „Kontsern”) konsolideeritud vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Seisuga 31. detsember 2008 kuulus Kontserni 51 ettevõtjat, millest kümme on Emaettevõtja otsesed tütarettevõtjad (edaspidi "tütar kontsernide emaettevõtjad") ning 40 nende poolt kontrollitavad ettevõtjad. Osalused Kontserni tütar ettevõtjates on esitatud käesoleva aruande lisas 4.

2. UUTE JA TÄIENDATUD IFRS-de KOHALDAMINE

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostatakse järjepidevuse ja võrreldavuse põhimõtete alusel, mis tähendab, et arvestuspõhimõtteid ja esitusviisi muudetakse üksnes juhul, kui seda nõutakse uute või muudetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite (IFRS) ja nende tõlgenduste alusel või kui muutus annab objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

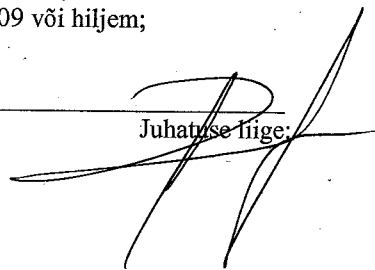
Aruandeaastal on Kontsern kasutusele võtnud kõik uued ja täiendatud IASB poolt välja antud standardid ning IFRIC tõlgendused, mis puudutavad Kontserni tegevust ning mis rakenduvad 1. jaanuaril 2008 algavatele aruandeperioodidele. Juhtkonna hinnangul ei toonud mainitud standardite ja tõlgenduste rakendamine endaga kaasa olulist mõju finantsaruannetele.

Aruandeperioodil rakendunud standardid või standardi tõlgendused on järgmised:

- IFRIC 11 "IFRS 2 - tehingud kontserni- ja omaaktsiatega";
- Finantsvarade ümberklassifitseerimine – IAS 39 (muudetud) "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine" ja IFRS 7 (muudetud) "Finantsinstrumendid: avalikustatav teave".

Käesoleva aruande koostamise ajaks on välja antud järgmised uued standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel rakendunud:

- IFRIC 12 "Teenuste kontsessioonilepingud", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2008 või hiljem kuid aruande bilansikuupäeva seisuga EL poolt vastuvõtmata;
- IFRIC 13 "Kliendilojaalsuse programmid", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2008 või hiljem kuid EL poolt vastuvõetuna rakendub pärast 31. detsembril 2008 algavale aruandeperioodile;
- IFRIC 14 "IAS 19 - kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2008 või hiljem;
- IFRIC 16 "Välismaise äriüksuse netoinvesteeringu riskimaandamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. oktoobril 2008 või hiljem;
- Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 (muudetud) "Finantsinstrumendid: avalikustatav teave", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IFRS 8 "Tegevussegmentid", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- Tagasimüüdivad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused - IAS 32 (muudetud) "Finantsinstrumendid: esitamine" ja IAS 1 (muudetud) "Finantsaruannete esitamine", rakenduvad aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;

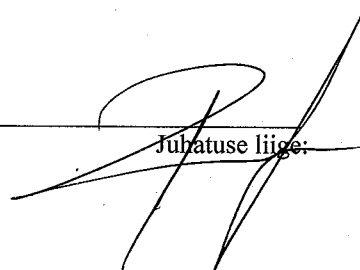


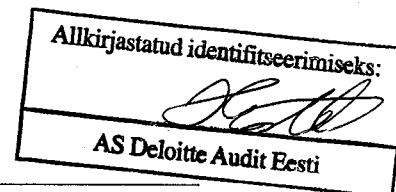


- Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeringu soetusmaksumus - IFRS 1 (muudetud) "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt" ja IAS 27 (muudetud) „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ rakenduvad aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IFRS 2 (muudetud), "Aktsiapõhine makse", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IAS 1 (muudetud), „Finantsaruannete esitamine“, rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem.;
- IAS 23 (muudetud), „Laenukasutuse kulutused“, rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009;
- IFRIC 15 "Kinnisvara ehituslepingud", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2009 või hiljem;
- IFRS 3 (muudetud), "Äriühendused", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- IAS 27 (muudetud), „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“, rakendub aruandlusperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid – IAS 39 (muudetud) "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine", rakendub aruandlusperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- IFRIC 17 "Mitterahaliste varade üleandmine omanikele", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- IFRIC 18 "Klientide poolt üleantavad varad", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem.

Muudatused IFRS-des

2007. aastal otsustas IASB algatada iga-aastase muudatuste projekti, mille eesmärk on standardites sisalduvate vasturääkivuste kõrvaldamine ja sõnastuste täpsustamine. Kogumik sisaldab üleminekusätteid iga standardi kohta eraldi kuid enamik muudatusi rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem. Kontserni juhtkonna hinnangul ei oma nimetatud muudatused olulist mõju finantsaruannetele. Muudatus IAS-s 40 "Kinnisvarainvesteeringud" toob kaasa ainult muudatuse Kontserni finantsaruannete esitusviisis, kuna vastavalt Kontserni arvestuspõhimõtetele kajastatakse nii materiaalsel põhivara kui ka kinnisvarainvesteeringuid bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused.





3. OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Kontserni 2008. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Toimkonna (IASB) poolt välja antud standarditest (IFRS), Rahvusvaheline Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendustest ning Eesti Raamatupidamise seadusest.

Raamatupidamist peetakse tekkepõhiselt.

Kontserni aastaaruande arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. Käesolev Kontserni 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 ja mis on kooskõlas eelmisel aastal rakendatuga, on toodud allpool.

Konsolideerimise alused

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Kontserni Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate tütarettevõtjate finantsaruandlusest. Tütarettevõtja loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtjal on võime kontrollida ettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat tagamaks ettevõtja kasumliku tegevuse.

Emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate vähemused on Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud eraldi omakapitali kirjena.

Vähemused koosneb äriühenduse kuupäevaga vähemusomanikele kuulunud ja peale äriühenduse kuupäeva tekkinud vähemusomanikele kuuluvast tütarettevõtja omakapitalist.

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

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

Äriühendused

Äriühendused, välja arvatud need, milles osalevad ühise kontrolli all olevad ettevõtted, kajastatakse ostumeetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumus on omandamisel üle antud netovara õiglase väärtus (ostuhind) pluss omandamisega otseselt seotud olulised väljaminekud.

Vastavalt ostumeetodile jagatakse soetusmaksumus omandatud varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglasele väärtusele. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse kohe kasumiaruandes tuluna. Positiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel (firmaväärtus) kajastatakse bilansis varana.

Osaluse suurendamisel tütarettevõtjas vähemusosanikult osaluse soetamise teel kajastatakse vahe osaluse soetusmaksumuse ja tütarettevõtjas omandatud netovara vahel positiivse või negatiivse firmaväärtusena, kusjuures tütarettevõtja netovara ei hinnata eelnevalt õiglasele väärtusele, vaid soetatavad osalused kajastatakse nende bilansilises maksumuses.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Kontserni tütarettevõtjad esitavad finantsaruanded konsolideerimiseks asukohamaal kehtivas valuutas. Valuutapõhised tehingud on kajastatud asukohamaa keskpankade vastaval tehingukuupäeval kehtinud valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele asukohamaa keskpankade välisvaluuta kurssidele. Mitte-monetaarsed õiglasel väärtuses kajastatavad bilansikirjed arvutatakse ümber nende väärtuse määramise ajal kehtinud kursside alusel. Soetusmaksumuses kajastatavaid mitte-monetaarseid bilansikirjeid valuutakursi muutuste suhtes ümber ei arvutata. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna.

Konsolideerimisel arvutatakse varad ja kohustused, sealhulgas välismaiste äriüksuste soetamisel tekkinud firmaväärtus ja ümberhindlused õiglasel väärtusesse, ümber aruandevaluutasse bilansipäeval kehtinud konsolideeriva üksuse asukohamaa keskpanga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja -kahjumid on kajastatud konsolideeriva üksuse omakapitalis eraldi kirjel.

Kursivahed kajastatakse aruandeperioodi tuluna või kuluna nende realiseerimisel, s.o. tütarettevõtja müügi või likvideerimise korral.

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

(kroonides)	31.12.2008	2008 keskmine	31.12.2007	2007 keskmine
Läti lät (LVL)	22,0977	22,27148	22,4735	22,3504
Leedu litt (LTL)	4,5316	4,5316	4,5316	4,5316
Euro (EUR)	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466
Venemaa rubla (RUB)	0,37803	0,43011	0,43481	0,44698
Ukraina grivna (UAH)	1,40595	2,06243	2,10657	2,27307

Raha ja rahavood

Raha saldo bilansis ning rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (tähtajaga alla kolme kuu) 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 kasumite ja kahjumitega. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil, s.t. tegelike raha laekumiste ja väljamaksete järgi.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on bilansis kajastatud kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses lähtudes sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused. Varude allahindlus neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kinnisvara müügiks

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maa ja ehitised) on kajastatud varudena bilansireal „Kinnisvara müügiks” soetusmaksumuses, mis koosneb esialgsest soetusmaksumusest ning otsestest kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), milleta kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni ehituse finantseerimiseks kolmandatelt osapooltelt võetud laenudelt arvestatud laenuintressid. Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks.

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

Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekt ümber klassifitseeriti.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad, mida ettevõtjad omavad teenuste osutamiseks või halduseesmärkidel ja mida eeldatavasti kasutatakse rohkem kui ühe aruandeaasta jooksul. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seotud kulutustest.

Bilansis on materiaalne põhivara kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Materiaalse põhivarana kajastatavate ehitiste soetusmaksumusse on lülitatud ka ehitamise perioodil ehituse finantseerimiseks kolmandatelt osapooltelt võetud laenudelt arvestatud laenuintressid.

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

Kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2008. AASTA KOHTA

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on bilansis kajastatud maa ja ehitised, mida hoitakse renditulude teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni majandustegevuseks.

Samuti käsitletakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Kinnisvarainvesteeringuteks arendatavad ehitised on kuni arenduse lõpuni kajastatud lõpetamata ehitisena materiaalse põhivara hulgas. Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast on rakendatud sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Ehitiste kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit kuluminormiga 2-5% aastas, maad ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

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

Frantsiisid, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja kasutusõigused kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit normiga 20% aastas. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus.

Firmaväärtus kajastab Emaettevõtja poolt tütarettevõtte soetamisel tasutud soetusmaksumuse ning soetatud tütarettevõtja identifitseeritavate varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste neto õiglase väärtuse positiivset vahet ostukuupäeval. Firmaväärtust kajastatakse bilansis immateriaalse põhivarana soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita, selle asemel teostatakse kord aastas või vajadusel sagedamini vara väärtuse test. Vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruande real "Üldhalduskulud".

Vara (v.a. firmaväärtus) väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse Kontserni piiratud elueaga materiaalsed (sh kinnisvarainvesteeringud) ja immateriaalsed põhivara, et tuvastada, kas on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemisel hinnatakse vara kaetavat väärtust.

Määramata kasuliku elueaga varaobjektide suhtes, sõltumata sellest, kas nende osas esineb väärtuse võimaliku languse märke, viiakse vara väärtuse test läbi igal bilansipäeval, võrreldes omavahel bilansilist jääkmaksumust ja vara kaetavat väärtust.

Lähtudes sellest, kumb on suurem, on vara kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2008. AASTA KOHTA**

Juhul, kui kaetav väärtus on madalam vara bilansilisest maksumusest, mõõdetakse bilansis vara tema kaetavas väärtuses.

Vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Juhul kui varem allahinnatud varade kaetav väärtus on tõusnud, kajastatakse eelneva allahindluse tühistamine aruandeperioodi allahindluse kulu vähendamisenä.

Firmaväärtuse langus

Väärtuse testide läbiviimise eesmärgil jagatakse firmaväärtus äriühenduse kajastamise hetkel kas ühele või enamale raha genereerivale üksusele, mis eeldatavasti saavad tulevikus kasu antud firmaväärtusest. Raha genereeriva üksuse, mille juurde kuulub firmaväärtus, väärtuse test viiakse läbi igal aruandeperioodil, võrreldes üksuse ja selle juurde kuuluva firmaväärtuse bilansilist maksumust nende kaetava väärtusega.

Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on madalam, kui teda moodustavate varade jääkmaksumuste ja firmaväärtuse summa, tuleb sinna üksusesse kuuluvaid varasid alla hinnata. Esmajärjekorras hinnatakse alla raha genereeriva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõiki üksusesse kuuluvaid varasid. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Investeeringud tütarettevõtjatesse (Emaettevõtja konsolideerimata finantsaruannetes)

Investeeringud tütarettevõtjatesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse emaettevõtja konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses.

Finantsinstrumendid*Tähtajani hoitavad finantsinstrumendid*

Investeeringud kajastatakse tehingupäeva põhiselt ning võetakse arvele nende õiglasest väärtuses. Järgnevatel bilansipäevadel hinnatakse finantsinstrumendid, mille kohta on ettevõtja väljendanud oma kavatsust ja võimet neid tähtajani hoida, nende korrigeeritud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalik vara väärtuse langus, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, mille alusel arvutatakse finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumus jaotades intressitululu või -kulu lepingu kehtivuse perioodile. Efektiivne intressimäär on määr, mille alusel diskonteeritakse antud finantsvara tema nüüdisväärtuseni, arvestades finantsvara kasulikkulu eluiga või vajadusel ka lühemat perioodi.

Edasimüügi otstarbel soetatud finantsinstrumendid

Kõik finantsinvesteeringud, mis ei ole tähtajani hoitavad, kajastatakse kui edasimüügiks soetatud või müügiavalmsi investeeringud ning kajastatakse õiglasest väärtuses. Investeeringud omakapitali instrumentidesse, mis ei ole noteeritud börsil ja/või mille õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, miinus võimalikud allahindlused.

Antud laenud ja nõuded

Nõuded kajastatakse esialgselt nende õiglasest väärtuses ning hiljem nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäolised nõuded kajastatakse perioodi kuluna. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
 2008. AASTA KOHTA

Võetud laenud

Intressikandvad laenud ja arvelduskrediidid kajastatakse esialgselt nende õiglasest väärtuses ning hiljem nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Finantskulud s.h. sõlmimise ja lunastamise tasud, kajastatakse tekkepõhiselt. Intressikulud kajastatakse kasumiaruandes perioodi kuluna, v.a. juhul kui intressikulu on seotud laenudega, mis on saadud kinnisvara või muude samalaadsete objektide arenduseks. Sellisel juhul kajastatakse intressid vara soetusmaksumuses.

Vahetusvõlakirjad

Konverteeritavad võlakirjad, mida nende omanik võib soovi korral vahetada aktsiate vastu, kajastatakse liitfinantsinstrumentidena, mis sisaldab nii kohustuse kui omakapitali komponenti nende väljalaske kuupäeva seisuga.

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

Konverteeritavate võlakirjade intressikulu kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tegeliku intressimäära alusel. Vahetusvõlakirjade omakapitali komponent on kajastatud omakapitalis kirjel „reservid“.

Võlad hankijatele

Võlad hankijatele kajastatakse esialgselt nende õiglasest väärtuses ning hilisemalt korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Omakapitali instrumendid

Väljastatud omakapitali instrumendid kajastatakse saadud tulu summas, millest on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Eraldised

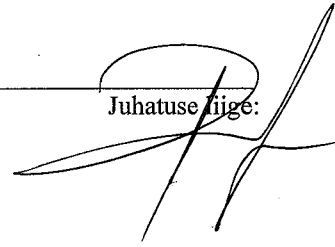
Eraldised võetakse arvele juhul, kui Kontsernil on minevikus tekkinud kohustusi, mis tuleb tõenäoliselt Kontserni poolt täita tulevikus. Eraldised on kajastatud vastavalt juhtkonna poolt bilansipäeval antud hinnangutele tuleviku kulutuste osas, et täita ettevõtja kohustusi. Eraldised on diskonteeritud nende nüüdisväärtuseni juhul kui diskonteerimise mõju on oluline.

Pensionieraldised

Töötajate pensionieraldised ja muud töötajatega seotud eraldised on bilansis kajastatud vastavalt Kontserni tütarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele.

Muud eraldised

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



Tingimuslikud kohustused

Tagatised ja muud siduvad kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud Kontserni raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud emajärgne 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 kahjumi katmise reservist ja konverteeritavate võlakirjade omakapitali komponendist.

Tulud*Müügitulu*

Kontserni müügitulu hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute alusel võõrandatud kinnisvara müügihinna ning tulud kinnisvara rendist, kinnisvaraarendusega seotud haldusteenustest ja hotellide opereerimise teenustest.

Lisaks eelolevale kajastatakse müügituluna ka järgnevalt loetletud ostu-müügi eellepingute objektid müügihinna juures kui kõik järgnevalt loetletud tingimused on täidetud:

- 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 suurusjärk on piisav tõendamaks, et ostjal ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

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.

Muud äritulud

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

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu 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- ja haldusteenuste



ning hotellide opereerimise teenuste 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

Muude ärikuludena 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.

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 nüüdisväärtus peaaegu sama suur (üle 90%) kui renditava vara õiglane väärtus;
- renditud vara on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada.

Kui eelnevalt mainitud tingimused ei ole kas eraldivõetuna või kombineeritult täidetud, kajastatakse tehing kasutusrendina.

Kontsern rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele rendiperioodi alguses määratud rendivara õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Kui renditud vara omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse kulumit lähtuvalt vara kasulikust tööeest. Kui renditud vara kuulub tagastamisele, on vara maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood, kusjuures amortisatsiooni ei arvestata garanteeritud jääkväärtuselt.



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2008. AASTA KOHTA**

Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kapitalirendikohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara rendimaksed kajastatakse perioodikuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul sõltumata sellest, millal maksed tegelikult aset leiavad.

Kontsern rendileandjana

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kapitalirendinõudena rendileandja netoinvesteeringu summas. Rentnikelt saadaolevad kapitalirendimaksed jaotatakse finantstuluks ja põhiosa tagasimakseks (kapitalirendinõude jääkväärtuse vähendamiseks). Finantstulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul netoinvesteeringu jäägi (nõude jääkväärtuse) suhtes sama. Finantstulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtja bilansis kajastatavale varale. Rentnikelt saadaolevad rendimaksed kajastatakse perioodituluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul sõltumata sellest, millal maksed tegelikult laekuvad.

Maksustamine*Eesti*

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Alates 2008. aasta 1. jaanuarist on maksumäär 21/79 (perioodil 1. jaanuar kuni 31. detsember 2007 oli maksumäär 22/78) maksustatavalt summalt.

Tulenevalt eeltoodud maksustamise kontseptsioonist, ei ole mõistel "varade ja kohustuste maksubaas" majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu vara ega kohustust ei saa IAS 12 "Tulumaks" tähenduses tekkida. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksu kohustust, mis kaasneks omakapitalist tehtavate väljamaksetega. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud tütarettevõttjad

Kontserni tütarettevõtjate teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumääradele. Edasilükkunud tulumaksu kohustus arvestatakse kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Edasilükkunud tulumaksu vara, mis tuleneb peamiselt edasikantavatest maksukahjumitest, kajastatakse bilansis ainult juhul, kui on tõenäoline selle realiseerumine läbi maksustatava kasumi tekkimise tulevikus. Vastavalt Kontserni tütarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele kajastatakse eraldivõetava ettevõtja bilansis edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustust tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul bilansikuupäeval kehtivat maksumäära.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2008. AASTA KOHTA****Segmendiaruandlus**

Ärisegmentideks loetakse Kontsernis selgelt eristuvat komponenti, mis tegeleb sarnaste toodete ja teenuste müügiga ning millega seonduvad riskid ja tulud, mis on selgelt eristatavad teistest ärisegmentidest.

Geograafiline segment on Kontsernis selgelt eristuv komponent, mis tegutseb konkreetselt piiritletavas majandustsoonis 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 ilmnesid 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 ja eelduste kasutamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine eeldab Emaettevõtja juhatuse hinnangute andmist ja eelduste kasutamist, mis mõjutavad ettevõtja varasid ja kohustusi ning mis ei ilmne otseselt muudest allikatest aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need eeldused ja hinnangud põhinevad eelnevatel kogemustel ning aktuaalsel informatsioonil Kontserni seisundist ning kavatsustest ja riskidest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Tehtud hinnanguid ja eeldusi vaadatakse jätkuvalt üle. Eelduste ja hinnangute muutuste korrigeerimine kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides.

LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES

Konsolideeritud bilansis ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja pangakontod, mille saldod seisuga 31. detsember 2008 ja 2007 olid vastavalt 129 978 tuhat ja 323 969 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 aruande rida „Muud mitterahalised muutused (neto)“ koosneb alljärgnevalt esitatud komponentidest:

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Lühiajalise kohustuse mitterahaline teke	82 102	95 005
Lühiajalise kohustuse mitterahaline tagastamine	-155 064	-175 646
Lühiajalise nõude mitterahaline teke	-27 474	-57 206
Lühiajalise nõude mitterahaline tagastamine	2 677	4 396
Kokku	-97 759	-133 451

LISA 3. VARUD

Varud koosnevad alljärgnevalt esitatud komponentidest:

(tuhandetes EEK)	31.12.2008	31.12.2007
Kinnisvara müügiks		
Lõpetatud kinnisvara	849 110	951 860
Lõpetamata kinnisvara	1 470 239	1 288 081
Muud varud		
Ostetud kaubad müügiks	11 872	9 012
Ettemaksed hankijatele	97 821	38 242
Kokku	2 429 042	2 287 195

Ettemaksetena hankijatele on kajastatud Kontserni ettevõtjate poolt tehtud ettemaksed seoses varudes kajastatava kinnisvaraga.

Aruandeaastal on varusid alla hinnatud summas 5 792 tuhat krooni tulenevalt nende neto realiseerimisväärtuse langemisest alla soetusmaksumuse (2007: 1 297 tuhat krooni).

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2007	Osalus % 31.12.2008	Tegevusala
AS Pro Kapital Grupp	Anndare Ltd.	Iirimaa	56,45%	57,86%	Valdusettevõtte
	Svalbork Invest OÜ	Eesti	7,13%	12,86%	
	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,64%	9,57%	
Pro Kapital Eesti AS	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Ilmarise Kvaral OÜ	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	52,00%	52,00%	Kinnisvaraarendus
Tondi Kvaral AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Halduse AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvarahaldus
Tallinna Moekombinaat AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	0,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	AS Pro Kapital Grupp	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK Invest UAB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	AS Pro Kapital Grupp	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK Latvia SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Ipašumu sabiedrība A Centrs SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	51,00%	51,00%	Kinnisvaraarendus
Klīversala RE SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Ipašumi SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Ipašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Investhotel SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK Investments SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	67,00%	67,00%	Kinnisvaraarendus
Kugu Real Estate SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	70,00%	70,00%	Kinnisvaraarendus
Neotrust OÜ	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	100,00%	Valdusettevõtte
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Neotrust OÜ	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Ipašumu sabiedrība Prokurs SIA	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Läti	70,00%	70,00%	Kinnisvaraarendus

Juhatuses liige:

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2008. AASTA KOHTA

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2007	Osalus % 31.12.2008	Tegevusala
Domina Vacanze S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	88,75%	88,75% Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine	
Intersud S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (liidetud Domina Vacanze S.p.A.-ga)
Domina Case Vacanze S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
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	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (likvideeritud)
Domina Hotels Kenya Ltd	Domina Vacanze S.p.A.	Keenia	100,00%	0,00%	Hotellide opereerimine (likvideeritud)
Domina Hellas E.p.e.	Domina Vacanze S.p.A.	Kreeka	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Computer Service S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	100,00%	100,00%	Muud (IT teenused)
Domina Health & Beauty S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	70,00%	70,00%	Kinnisvaraarendus (likvideerimisel)
Domina Incentive S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	70,00%	70,00%	Reisikorraldusteenused (likvideerimisel)
Prima Classe S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	100,00%	100,00%	Reisikorraldusteenused (likvideerimisel)
Domina Travel UAB Lituania	Domina Vacanze S.p.A.	Leedu	100,00%	0,00%	Reisikorraldusteenused (likvideeritud)
Domina Voyage Ukraina Ltd	Domina Vacanze S.p.A.	Ukraina	99,00%	0,00%	Reisikorraldusteenused (likvideeritud)
Domina Vacanze GmbH	Domina Vacanze S.p.A.	Austria	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine (likvideerimisel)
Domina Swiss Sagl	Domina Vacanze S.p.A.	Šveits	95,00%	95,00%	Hotellide opereerimine (likvideerimisel)
Violette S.A.	Domina Vacanze S.p.A.	Luksemburg	100,00%	0,00%	Valdusettevõtte (likvideeritud)
Immobiliare Novate S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	90,58%	90,58%	Kinnisvaraarendus

Juhatusel liige:

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2008. AASTA KOHTA

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2007	Osalus % 31.12.2008	Tegevusala
Domina Hotel Group S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	99,90%	99,90%	Hotellide opereerimine
Domina Management AS	Domina Hotel Group S.p.A.	Eesti	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Management UAB	Domina Management AS	Leedu	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 Hotel Italy S.r.l. (endine nimi Domina Genius S.r.l.)	Domina Hotel Group S.p.A.	Itaalia	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Tourismus GmbH	Domina Hotel Group S.p.A.	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Hotels Hungary KFT	Domina Hotel Group S.p.A.	Ungari	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Tunisie S.A.	Domina Hotel Group S.p.A.	Tuuesia	99,30%	99,30%	Hotellide opereerimine
Domina Hotel Holland B.V.	Domina Hotel Group S.p.A.	Holland	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Hospitality School S.r.l.	Domina Hotel Group S.p.A.	Itaalia	100,00%	100,00%	Muu (koolitus)
Pro Kapital Rus OOO	AS Pro Kapital Grupp	Venemaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Siberia OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (müüdad)
Dom na Moike OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	60,00%	51,00%	Kinnisvaraarendus
WTC Tjumen OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (müüdad)
Pro Kapital Ukraine 3AT	AS Pro Kapital Grupp	Ukraina	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK-1 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK-2 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK-3 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	AS Pro Kapital Grupp	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
P.K. Sicily S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus

Juhatusel liige:

AS Deloitte Audit Eesti

Neotrust OÜ

2001. aastal toimus Neotrust OÜ osa kontsernisine ost-müük, mille tulemusena omandas Pro Kapital Eesti AS Pro Kapital Latvia PJSC-lt 100%-lise osaluse ettevõtjas. Tehingu eesmärgiks oli Neotrust OÜ planeeritava likvideerimise lihtsustamine.

Neotrust OÜ varad koosnevad finantsinvesteeringust Läti Vabariigis asuva tütarettevõtja aktsiasesse ning kohustused võlast Pro Kapital Latvia PJSC-le. Likvideerimisele eelneb Neotrust OÜ bilansis oleva finantsinvesteeringu müük Pro Kapital Latvia PJSC-le. 2008. aastal Neotrust OÜ likvideerimist juriidilistel kaalutlustel ei alustatud.

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

Kontserni ettevõtjate (konsolideeritud) finantsnäitajad (kõik Kontserni ettevõtjate näitajad) on esitatud selle Kontserni kuuluva tütarkontserni emaettevõtja asukohariigis kehtivas valuutas, millisesse ettevõtja kuulub ja Kontserni tütarkontsernide emaettevõtjate näitajad on esitatud Kontserni emaettevõtja asukohariigis kehtivas valuutas (täisühikutes):

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2007	Soetus- maksumus 31.12.2008	Netovara 31.12.2008	Müügitulu 2008	Puhaskasum (-kahjum) 2008
AS Pro Kapital Grupp	EEK	X	X	2 057 291 251	1 341 131 526	-131 304 191
Pro Kapital Eesti AS	EEK	281 340 000	281 340 000	735 821 432	320 757 002	53 612 456
Ilmarise Kvartal OÜ	EEK	64 438 348	4 478 348	61 962 182	150 109 030	25 641 873
Kristiine Kaubanduskeskus AS	EEK	187 862 164	187 862 164	735 237 849	143 827 488	84 487 511
Tondi Kvartal AS	EEK	68 243 610	68 243 610	26 773 404	8 567 281	-3 963 089
Pro Halduse AS	EEK	418 910	418 910	6 441 595	19 118 909	533 145
Tallinna Moekombinaat AS	EEK	0	201 200 000	200 120 523	0	-1 079 477
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	EEK	37 156 121	37 156 121	40 023 983	806 950	-16 158 912
PK Invest UAB	LTL	3 252 633	3 252 633	2 594 161	0	-2 789 732
Pro Kapital Latvia PJSC	EEK	159 402 340	159 402 340	1 099 759 296	93 291 822	44 040 627
PK Latvia SIA	LVL	133 580	133 580	78 919	36 059	-9 369
Nekustamo īpašumu sabiedrība A Centrs SIA	LVL	102 000	37 710	1 060	0	-6 361
Kliversala RE SIA	LVL	6 688 379	6 688 379	9 574 368	0	-182 421
Tallina Nekustamie īpašumi SIA	LVL	2 219 899	2 369 899	78 919	0	-167 338
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	LVL	200 000	600 000	177 573	14 032	-124 196
Investhotel SIA	LVL	700 000	700 000	733 717	622 835	127 321
PK Investments SIA	LVL	6 698 517	6 698 517	9 213 785	2 549 930	2 461 294
Kugu Real Estate SIA	LVL	7 000	7 000	7 341	0	-670
Neotrust OÜ	LVL	1 504	1 504	61 761	0	-21 169
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	LVL	2 161 870	2 161 870	6 835 677	889 629	4 053 456
Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	LVL	993 200	993 200	1 737 895	724 727	310 295
Domina Vacanze S.p.A.	EEK	1 174 446 259	1 174 446 259	998 159 145	518 971 452	3 547 437
Intursud S.r.l	EUR	3 263 937	0	0	0	0
Domina Case Vacanze srl	EUR	1 355 866	1 355 866	94 650	826 714	-3 341
Palumbalza Residence S.r.l.	EUR	139 348	139 348	113 900	0	-41 495
Blumberg Halduse OÜ	EUR	4 100	0	0	0	0

AS Deloitte Audit Eesti

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2007	Soetus- maksumus 31.12.2008	Netovara 31.12.2008	Müügitulu 2008	Puhaskasum (-kahjum) 2008
Domina Hotels Kenya Ltd	EUR	298 185	0	0	0	0
Domina Hellas E.p.e.	EUR	1 197 827	1 197 827	-368 072	0	-77 838
Computer Service S.r.l.	EUR	28 934	28 934	78 191	464 630	18 841
Domina Health & Beauty S.r.l.	EUR	61 571	61 571	-51 420	0	0
Domina Incentive S.r.l.	EUR	35 000	35 000	-14 275	0	1
Prima Classe S.r.l.	EUR	260 837	260 837	-822 991	0	-10 211
Domina Travel UAB Lituania	EUR	2 900	0	0	0	0
Domina Voyage Ucraina Ltd	EUR	2 025	0	0	0	0
Domina Vacanze GmbH	EUR	1 475 557	1 475 557	11 712	0	-23 288
Domina Swiss Sagl	EUR	714 758	714 758	-223 661	0	19 247
Violette S.A.	EUR	2 558 000	0	0	0	0
Immobiliare Novate S.p.A.	EEK	135 366 093	135 366 093	79 589 219	0	-792 877
Domina Hotel Group S.p.A.	EEK	162 568 174	162 568 174	16 984 447	407 019 045	-102 985 756
Domina Management AS	EUR	108 650	108 650	761 856	6 803 934	-485 212
Domina Management UAB	EUR	2 857	2 857	53 024	0	-3 955
Domina Management SIA	EUR	3 189	3 189	1 151 158	2 560 331	34 899
Domina Management Sp. z.o.o.	EUR	10 998	10 998	-707 437	1 048 553	-193 475
Domina Hotel Italy S.r.l. (endine nimi Domina Genius S.r.l.)	EUR	742 000	2 370 000	-62 155	11 128 025	-1 727 660
Domina Tourismus GmbH	EUR	25 000	280 126	116 250	3 693 065	-144 922
Domina Hotels Hungary KFT	EUR	805 357	1 246 783	-43 705	2 132 167	-131 059
Domina Tunisine S.A.	EUR	688 298	1 542 657	63 546	0	-151 908
Domina Hotel Holland B.V.	EUR	0	18 000	-89 196	1 177 947	-107 196
Domina Hospitality School S.r.l.	EUR	76 131	100 131	15 117	170 056	-24 799
Pro Kapital Rus OOO	EEK	4 571	4 571	-70 625 294	0	-30 083 369
Pro Kapital Siberia OOO	RUB	10 000	0	0	0	0
Dom na Moike OOO	RUB	84 000 000	71 400 000	-98 565 127	0	-89 719 592
WTC Tjumen OOO	RUB	28 000 000	0	0	0	0
Pro Kapital Ukraine 3AT	EEK	1 196 779	1 196 779	738 405	0	149 939
PK-1 TOB	UAH	37 500	37 500	1 200	0	-19 800
PK-2 TOB	UAH	37 500	37 500	1 400	0	-19 800
PK-3 TOB	UAH	37 500	37 500	1 400	0	-19 800
Pro Kapital Germany GmbH	EEK	391 165	391 165	-1 167 189	0	-53 089
P.K. Sicily S.p.A.	EEK	1 877 592	78 233 000	39 414 385	0	-25 220 770

**LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE JA MÜÜK, OSALUSE SUURENDAMINE
JA VÄHENDAMINE**

Pro Kapital Rus OOO müüs aruandeperioodil 9%-lise osaluse (säilitades 51%-lise osaluse) kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Dom na Moike OOO.

Pro Kapital Rus OOO müüs aruandeperioodil 100%-lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes WTC Tjumen OOO.

Pro Kapital Rus OOO müüs aruandeperioodil 100%-lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Pro Kapital Siberia OOO.

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

	Soetamine (sh. osaluse muutus)		Müük (sh. osaluse muutus)				
	Kokku 2008	Kokku 2007	Dom na Moike OOO	Pro Kapital Siberia OOO	WTC Tjumen OOO	Kokku 2008	Kokku 2007
(tuhandetes EEK)							
Raha	0	131	0	842	8	850	7 131
Nõuded	0	0	0	90	11	101	38 067
sh. kontsernisesesed	0	0	0	0	0	0	571
Varud	0	0	0	0	0	0	1 023
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	3	0	0	0	0	0
sh. kontsernisesesed	0	3	0	0	0	0	0
Materiaalne põhivara	0	-2 632	0	5 421	10 065	15 486	1 370
Immateriaalne põhivara	0	0	0	0	0	0	813
Lühiajalised kohustused	0	0	0	-6	-27	-33	-48 404
sh. kontsernisesesed	0	0	0	0	0	0	-28 693
Pikaajalised kohustused	0	0	0	-6 682	-530	-7 212	0
sh. kontsernisesesed	0	0	0	-6 682	-530	-7 212	0
Vähemusosa	0	9 625	-301	0	0	-301	0
Positiivne firmaväärtus soetamisel	0	4 993	x	x	x	x	x
Negatiivne firmaväärtus soetamisel	0	0	x	x	x	x	x
Kahjum osaluse võõrandamisel	x	x	0	0	0	0	0
Kasum osaluse võõrandamisel	x	x	6 080	385	1 204	7 669	156
Soetusmaksumus / müügihind	0	12 120	5 779	50	10 731	16 560	156
Tasutud rahas (-) / saadud rahas (+)	0	-12 117	5 043	4	10 585	15 632	156
	0						
Rahalised vahendid soetushetkel (+) / müügihetkel (-)	0	131	x	-842	-8	-850	-7 131
Neto rahavoog soetamisel / müügil	0	-11 986	5 043	-838	10 577	14 782	-6 975

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD

	Pro Kapital Eesti AS	Pro Kapital Ukraine 3AT	Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Vilnius Real Estate UABV	Domina Domina Hotel Group S.p.A.	P.K. Sicily S.p.A.	Pro Kapital Germany GmbH	Immoiliare Novate S.p.A.	Kokku
Aktiaste ja osade arv 31. detsember 2007	28 134 000	505 000	1	7 000 000	4 610	60 398 937	10 089 900	120 000	1	19 021 598
Soetatud	0	0	0	0	0	0	0	4 880 000	0	0
Aktiaste ja osade arv 31. detsember 2008	28 134 000	505 000	1	7 000 000	4 610	60 398 937	10 089 900	5 000 000	1	19 021 598
Osalus % aasta lõpus	100	100	100	100	100	88,75	99,90	100	100	91
Osalus % aasta alguses	100	100	100	100	100	88,75	99,90	100	100	91
(tuhandetes EEK)										
Soetusmaksumus 31. detsember 2007	281 340	1 197	5	159 402	37 156	1 174 446	162 568	1 878	391	135 366
1 933 749										
Emaettevõtja osa tütarettevõtja netovaradest 31. detsember 2007	682 209	953	-51 260	1 059 560	55 032	866 012	118 694	-11 720	-1 114	112 569
2 830 935										
Soetatud soetusmaksumuses	0	0	0	0	0	0	0	76 355	0	0
76 355										
Kursivahede muutus	0	-365	10 718	-3 842	0	-923	1 259	0	0	0
6 847										
Kapitaliosaluse kasum	53 613	150	0	44 041	0	3 547	0	0	0	0
101 351										
Kapitaliosaluse kahjum	0	0	-30 083	0	-16 159	0	-95 682	-25 221	-53	-793
-167 991										
Emaettevõtja osa tütarettevõtja netovaradest 31. detsember 2008	735 822	738	-70 625	1 099 759	38 873	868 636	24 271	39 414	-1 167	111 776
2 847 497										
Soetusmaksumus 31. detsember 2008	281 340	1 197	5	159 402	37 156	1 174 446	162 568	78 233	391	135 366
2 030 104										

Juhatause kätte:

Vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp kui tütarettevõtja P.K. Sicily S.p.A. ainuaktsionäri otsusele suurendati aruandeperioodil ettevõtja aktsiakapitali suunatud emissiooni teel. Emiteeriti 4 880 000 aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Vastavalt otsusele tasuti aktsiate eest mitterahaliselt, ainuaktsionäri rahalise nõudega ettevõtja vastu. Seisuga 31. detsember 2008 on ettevõtja aktsiakapitali suuruseks 5 000 000 eurot (ligikaudu 78,2 miljonit krooni), mis koosneb 5 000 000 aktsiast.

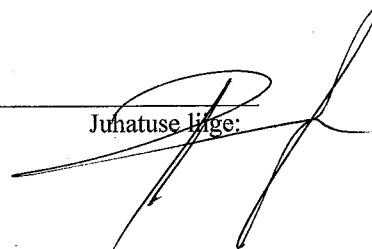
LISA 7. AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID

(tuhandetes EEK)	Lühiajalised aktsiad ja osad	Pikaajalised aktsiad ja osad
31.12.2006	41 344	65 978
Soetamine	4	4
Müük müügihinnas / likvideerimisjaotis	-52 286	-23 656
Kasum (kahjum) müügist / likvideerimisest	10 946	0
Valuutakursi vahed	0	1
31.12.2007	8	42 327
Soetamine	591	26 087
Müük müügihinnas / likvideerimisjaotis	1	0
Kasum (kahjum) müügist / likvideerimisest	-3	0
Allahindlus	-583	-2 020
Ümberklassifitseeritud lühiajaliseks	-3	0
31.12.2008	11	66 394

**LISA 8. EMA- JA TÛTARKONTSERNIDE EMAETTEVÕTJATE VAHELISED
PIKAAJALISED LAENUD**

(tuhandetes EEK)	31.12.2008	31.12.2007
Emaettevõtja poolt antud laenud:		
Pro Kapital Latvia	48 795	48 548
Pro Kapital Vilnius	106 077	71 340
Pro Kapital Rus	157 813	148 437
P.K. Sicily	481 491	534 791
Domina Hotel Group	6 281	0
Kokku	800 457	803 116
Emaettevõtja poolt võetud laenud:		
Pro Kapital Eesti	841 750	593 785
Domina Vacanze	23 470	0
Kokku	865 220	593 785

Kontsernisestse laenude intress on kuni 6% aastas. Kontsernisestse intressitulud ja -kulud summas 115 494 tuhat krooni (2007: 78 282 tuhat krooni) on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 9. MITMESUGUSE PIKAAJALISED NÕUDED

(tuhandetes EEK)									
Võlausaldaja	Deebitor	Alus- valuuta	Nõue 31.12.2007	Nõue 31.12.2008	Nõude laekumine		Intressi- määr	Märkused	
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta			
Pro Kapital Rus:									
Pro Kapital Rus OOO	WTC Tjumen OOO	EUR	0	6 682	0	6 682	0	5%	Kontsernisesed laenuid reklassifitseeritud kontserniväliseks laenudeks
Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Siberia OOO	EUR	0	530	0	530	0	5%	Laen
Pro Kapital Rus OOO	WTC Tjumen OOO	EUR	0	6 441	0	6 441	0	5%	Laen
Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Siberia OOO	EUR	0	2 792	0	2 792	0	5%	Laen
			0	16 445	0	16 445	0		
Pro Kapital Latvia:									
PK Investments SIA	Ciao SIA	LVL	158	0	0	0	0	x	x
			158	0	0	0	0		
Domina Vacanze:									
Domina Vacanze S.p.A.	CA Immo GmbH	EUR	15 646	15 647	0	15 647	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Domina Vacanze S.p.A.	Erinevad ettevõtted	EUR	41 291	26 491	0	26 491	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Intursud S.r.l.	Erinevad ettevõtted	EUR	4 697	0	0	0	0	x	x
Domina Case Vacanze S.r.l.	Erinevad ettevõtted	EUR	2 820	1 570	0	1 570	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtted	Erinevad ettevõtted	EUR	17 291	15 839	0	14 273	1 566	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
			81 745	59 547	0	57 981	1 566		
Domina Hotel Group:									
Domina Hotel Group S.p.A.	Erinevad ettevõtted	EUR	59	144	0	144	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
			59	144	0	144	0		
P.K. Sicily:									
P.K. Sicily S.p.A.	Erinevad ettevõtted	EUR	0	27 567	0	27 567	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
			0	27 567	0	27 567	0		
Kokku			81 962	103 703	0	102 137	1 566		

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Juhatuses liige:

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes EEK)	Maa ja ehitised	Maa ja ehitised (rendivara ja parendused)	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitaalirent)	Lõpetamata ehitised	Ettenakset materiaalse põhivara eest	KOKKU
	480 792	12 868	43 036	143 997	852	293 741	12 757	988 043
Soetusmaksumus 31.12.2007								
Lisandunud:								
soetus	596	1 402	3 747	24 872	5 872	258 221	16 586	311 296
intresside kapitaliseerimine	0	0	0	0	0	14 513	0	14 513
Välja läinud:								
seoses tütarettevõtja võõrandamisega	-9 881	0	0	0	0	-4 312	-1 293	-15 486
mitük	-377	0	-225	-17 226	-240	0	0	-18 068
mahakandmine	0	0	-900	-2 487	0	-240	-15	-3 642
Muud muutused:								
ümberklassifitseerimine	0	0	439	-439	0	479	-479	0
üle kantud varudeks (-st)	32 550	0	0	1 108	0	39 685	0	73 343
valuutakursi vahed	-3 266	-202	-1 085	-742	0	-19 852	-1 655	-26 802
Soetusmaksumus 31.12.2008	500 414	14 068	45 012	149 083	6 484	582 235	25 901	1 323 197
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	78 054	9 318	19 335	99 333	571	30 920	0	237 531
Lisandunud:								
jooksva perioodi kulum	13 685	1 230	3 084	17 420	736	0	0	36 155
Välja läinud:								
mitük	-155	0	-68	-7 866	-208	0	0	-8 297
mahakandmine	0	0	-548	-1 321	0	0	0	-1 869
Ümberhindlus:								
allahindlus	9 119	0	5	6	0	0	0	9 130
Muud muutused:								
ümberklassifitseerimine	0	0	410	-410	0	0	0	0
üle kantud varudeks (-st)	-3 867	0	0	-273	0	0	0	-4 140
valuutakursi vahed	-1 110	-156	-493	-765	-1	-4 037	0	-6 562
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	95 726	10 392	21 725	106 124	1 098	26 883	0	261 948
Jääkväärtus 31.12.2007	402 738	3 550	23 701	44 664	281	262 821	12 757	750 512
Jääkväärtus 31.12.2008	404 688	3 676	23 287	42 959	5 386	555 352	25 901	1 061 249

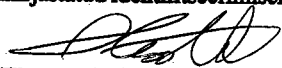
AS PRO KAPITAL GRUPP

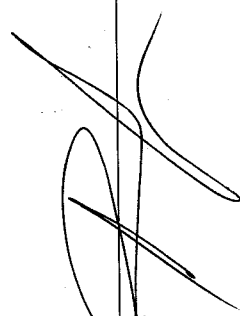
KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

(tuhandetes EEK)	Maa ja ehitised	Maa ja ehitised (rendivara Masinad ja parendused)	Muu materiaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitalirent)	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Müük ja mahakandmine							
Müüdud vara soetusmaksumus	377	0	17 226	240	0	0	18 068
Müüdud vara akumuleerunud kulum	-155	0	-7 866	-208	0	0	-8 297
Müüdud vara jääkväärtus	222	0	9 360	32	0	0	9 771
Vara müügihind	283	0	10 869	66	0	0	11 817
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	0	-2 487	0	240	15	3 642
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	0	0	-1 321	0	0	0	-1 869
Kasum (kahjum) müügist ja mahakandmisest	61	0	343	34	-240	-15	273

Täiendav informatsioon kapitalirendi kohustuste kohta on toodud lisas 19.

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti



LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes EEK)	Firmaväärtus	Patendid ja kaubamärgid	Litsentsid	Kasutus-õigused	Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2007	4 107	2 671	25 620	25 875	2 909	61 182
Lisandunud:						
soetus	3 912	1 608	1 212	529	2 449	9 710
Välja läinud:						
mahakandmine	0	0	-660	0	0	-660
Muud muutused						
ümberklassifitseerimine	0	5 853	-2 944	0	-2 909	0
allahindlus	-3 912	0	0	0	0	-3 912
valuutakursi vahed	0	-1	-19	0	0	-20
Soetusmaksumus 31.12.2008	4 107	10 131	23 209	26 404	2 449	66 300
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	5 878	19 180	5 551	0	30 609
Lisandunud:						
jooksva perioodi kulum	0	1 822	1 235	602	0	3 659
Välja läinud:						
mahakandmine	0	0	-638	0	0	-638
Muud muutused:						
ümberklassifitseerimine	0	-948	948	0	0	0
valuutakursi vahed	0	0	-17	-2	0	-19
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	6 752	20 708	6 151	0	33 611
Jääkväärtus 31.12.2007	4 107	-3 207	6 440	20 324	2 909	30 573
Jääkväärtus 31.12.2008	4 107	3 379	2 501	20 253	2 449	32 689
Müük ja mahakandmine						
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	0	660	0	0	660
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	0	0	-638	0	0	-638
Kahjum müügist ja mahakandmisest	0	0	-22	0	0	-22

LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(tuhandetes EEK)	Väärtuse tõusmise eesmärgil hoitavad	Kasutusrendi tingimustel rendile antud	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2007	34 022	615 861	649 883
Lisandunud:			
soetus	782	22 274	23 056
Välja läinud:			
müük ja mahakandmine	-924	0	-924
Muud muutused			
valuutakursi vahed	-57	0	-57
Soetusmaksumus 31.12.2008	33 823	638 135	671 958
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	1 179	87 821	89 000
Lisandunud:			
jooksva perioodi kulum	137	14 232	14 369
Välja läinud:			
müük ja mahakandmine	-312	0	-312
Muud muutused			
valuutakursi vahed	-20	0	-20
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	984	102 053	103 037
Jääkväärtus 31.12.2007	32 843	528 040	560 883
Jääkväärtus 31.12.2008	32 839	536 082	568 921
Müük ja mahakandmine			
Müüdud vara soetusmaksumus	924	0	924
Müüdud vara akumuleeritud kulum	-312	0	-312
Müüdud põhivara jääkväärtus	612	0	612
Kahjum müügist ja mahakandmisest	-612	0	-612
Õiglane väärtus	276 504	1 798 859	2 075 363

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel lähtus Kontserni juhtkond nii sõltumatute ekspertide kui ka kontsernisiseste analüütikute hinnangutest.

Täiendav informatsioon Kontserni kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteekide kohta on toodud lisas 29.

Kontserni oluliseim, kasutusrendi tingimustel rendile antud, kinnisvarainvesteering on Pro Kapital Eesti tütar kontserni kuuluva ettevõtja Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i omanduses olev kaubanduskeskus.

Kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute renditulud ja nende vastavad otsekulud:

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Renditulud	108 911	152 085
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus ja kulum	16 736	33 998
muud otsesed kulud	10 548	23 741

Kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute järgnevate perioodide renditulud:

(tuhandetes EEK)	31.12.2008	31.12.2007
Alla 1 aasta	98 474	105 376
1-5 aastat	272 241	303 961
Üle 5 aasta	179 303	195 388
Kokku	550 018	604 725

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

LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED

(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Tagatiseta võlakohustused		23 943	85 749
kapitalirendi lühiajaline kohustus	19	596	161
muud lühiajalised võlakohustused		23 347	85 588
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil ja arvelduskrediidid	15	660 414	108 371
Pikaajaliste laenu tagasimaksed järgmisel perioodil	16	4 255	4 251
Kokku		688 612	198 371

LISA 14. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised võlakohustused		1 102 280	813 935
Mittekonverteeritavad võlakohustused		103 540	60 575
kapitalirendi kohustused	19	3 488	84
pikaajalised laenud	16	100 052	60 491
Konverteeritavad võlakohustused	18	5 851	5 602
Pangalaenud	15	992 889	747 758
Muud pikaajalised võlad	17	141 137	226 946
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	25	35 150	31 390
Pikaajalised eraldised		30 083	17 182
Kokku		1 308 650	1 089 453

Eraldised

(tuhandetes EEK)	Pensionieraldised	Muud eraldised	Kokku
31.12.2007	11 504	6 304	17 808
Lisandunud eraldis	20 552	7 566	28 118
Kasutatud eraldis	-9 253	-1 033	-10 286
31.12.2008	22 803	12 837	35 640
sh. lühiajaline eraldis	0	5 557	5 557
pikaajaline eraldis	22 803	7 280	30 083

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 15. PANGALAENUD

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)				Intressimäär	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis
			Laenujääk 31.12.2007	Laenujääk 31.12.2008	Laenude tagasimaksed				
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta			
Pro Kapital Eesti:									
Pro Kapital Eesti AS	Swedbank	EUR	76 782	72 750	4 254	68 496	0	2.0%+6 kuu EURIBOR	1.11.2013 Lisa 29
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Swedbank	EUR	487 808	697 730	363 629	142 264	191 837	1.4%+6 kuu EURIBOR	17.11.2019 Lisa 29
Tondi Kvartal AS	Swedbank	EEK	38 482	33 307	33 307	0	0	2.75%+6 kuu EURIBOR	16.01.2010 Lisa 29
			603 072	803 787	401 190	210 760	191 837		
Pro Kapital Latvia:									
Pro Kapital Latvia PJSC	Swedbank	LVL	13	6	6	0	0	3%	x
Investhotel SIA	Swedbank	EUR	104 965	99 779	3 690	96 089	0	1.95%+6 kuu EURIBOR	1.03.2012 Lisa 29
			104 978	99 785	3 696	96 089	0		
Pro Kapital Vilnius:									
PK Invest UAB	Swedbank	EUR	68 730	208 008	208 008	0	0	1.5%+6 kuu EURIBOR	7.12.2009 Lisa 29
			68 730	208 008	208 008	0	0		
Domina Vacanze:									
Domina Vacanze S.p.A.	Meliiorbanca	EUR	35 918	11 972	11 972	0	0	2.25%+1 kuu EURIBOR	13.06.2009 Lisa 29
Domina Vacanze S.p.A.	Meliiorbanca	EUR	0	120 581	0	120 581	0	2.0%+3 kuu EURIBOR	1.01.2012 Lisa 29
Domina Vacanze S.p.A.	Meliiorbanca	EUR	0	54 763	6 841	40 805	7 117	2.0%+3 kuu EURIBOR	1.07.2015 Lisa 29
Domina Vacanze S.p.A.	Cariparma & Piacenza	EUR	15 249	10 320	5 235	5 085	0	2.0%+3 kuu EURIBOR	22.11.2010 Tagatiseta laen
Domina Vacanze S.p.A.	Arvelduskrediitidid erinevatelt krediidiasutustelt	EUR	389	2	2	0	0	x	x
			51 556	197 638	24 050	166 471	7 117		

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

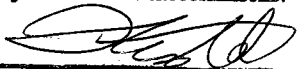
Juhatus liige:

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARÜANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes BEK)				Intressimäär	Laenu tagastamise Laenu tähtaeg
			Laenujääk 31.12.2007	Laenujääk 31.12.2008	Laenude tagasimaksed			
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta		
Pro Kapital Rus:								
Dom na Moike OOO	Swedbank	EUR	26 874	80 446	0	80 446	0	5.8%+3 kuu EURIBOR 6.02.2014 Lisa 29
			26 874	80 446	0	80 446	0	
Immobiiliare Novate:								
Immobiiliare Novate S.p.A. Credito Artigiano Bank		EUR	918	185 406	23 470	42 300	119 636	1.25% +3 kuu EURIBOR 30.06.2016 Lisa 29
			918	185 406	23 470	42 300	119 636	
P.K. Sicily:								
P.K. Sicily S.p.A. Credito Siciliano S.p.A.		EUR	1	78 233	0	78 233	0	1.35% +3 kuu EURIBOR 30.01.2013 Lisa 29
			1	78 233	0	78 233	0	
Kokku			856 129	1 653 303	660 414	674 299	318 590	

Allkirjastatud identitiseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressi- määr	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis	
			Laenujääk 31.12.2007	Laenujääk 31.12.2008	Laenude tagasimaksed						
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta				
Pro Kapital Rus:											
Dom na Moike OOO	Odega Anshalt	RUB	51 853	90 205	0	90 205	0	3%+LIBOR	15.08.2010	Ettevõtja varad	
			51 853	90 205	0	90 205	0				
Domina Hotel Group:											
	Sinai Company for Touristic Development	EUR	4 251	4 255	4 255	0	0	0%	31.12.2009	Ettevõtja varad	
Domina Hotel Group S.p.A.			4 251	4 255	4 255	0	0				
Immobiilare Novate:											
	Väikeaktsionärid	EUR	8 638	9 847	0	9 847	0	0%	x	Ettevõtja varad	
Immobiilare Novate S.p.A.			8 638	9 847	0	9 847	0				
Kokku			64 742	104 307	4 255	100 052	0				

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

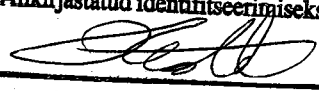
AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

Ettevõtja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressi- määr	Märkused	
			Laenujääk 31.12.2007	Laenujääk 31.12.2008	Kohustuse tasumine					
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Pro Kapital Vilnius:										
PK Invest UAB	Besic UAB	LTL	3 668	0	0	0	0	0	x	x
			3 668	0	0	0	0	0		
Domina Vacanze:										
Domina Vacanze S.p.A.	Kliendid	EUR	169 995	66 583	0	66 583	0	0	0%	Ettemaksed kinnisvara eest
Intursud S.r.l.	Kliendid	EUR	47 983	0	0	0	0	0	x	x
Domina Vacanze S.p.A.	Erinevad kreditorid	EUR	5 300	5 300	0	5 300	0	0	0%	Muud pikaajalised võlad
tütarettevõtjad			223 278	71 883	0	71 883	0	0		
P.K. Sicily:										
P.K. Sicily S.p.A.	Kliendid	EUR	0	69 254	0	69 254	0	0	0%	Ettemaksed kinnisvara eest
			0	69 254	0	69 254	0	0		
Kokku			226 946	141 137	0	141 137	0	0		

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED

	2008	2007
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	122 537	122 537
Tagasiosetud vahetusvõlakirjade arv	0	0
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpul	122 537	122 537
sh. järgmisel perioodil tagasiosetatavate vahetusvõlakirjade arv	0	0
Võlakirja väljalaskehind (EEK)	50	50
Võlakirja tulusus aastast (%-des väljalaskehinnast)	6%	6%
Võlakirjade tagasiostu hilisem kuupäev	20.01.2010	20.01.2010
Diskontomäär (%-des)	11%	11%

(tuhandetes EEK)	2008	diskonteeritud 2008	2007	diskonteeritud 2007
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi algul	6 127		6 127	
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi lõpul	6 127		6 127	
Järgmisel perioodil tagastatav põhisumma	0		0	
2 aasta pärast tagastatav põhisumma	x	x	6 127	4 972
1 aasta pärast tagastatav põhisumma	6 127	5 520	x	x
Makstavad intressid perioodi lõpul	368		1 103	
2 aasta jooksul makstavad intressid	x	x	735	630
1 aasta jooksul makstavad intressid	368	331	x	x
Lühiajalise kohustuse osa bilansis	0		0	
Pikaajalise kohustuse osa bilansis		5 851		5 602
Omakapitali osa bilansis		276		525

1999. aastal emiteeris AS-i Pro Kapital Grupp 4 500 000 vahetusvõlakirja. Emissiooni tingimuste kohaselt on vahetusvõlakirjade omanikel õigus alates 2002. aastast vahetada need ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

2008. ja 2007. aastal tehinguid AS Pro Kapital Grupp võlakirjadega ei toimunud. Seisuga 31. detsember 2008 ei ole vahetusvõlakirjade omanikud kasutanud võimalust vahetada võlakirju ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks.

LISA 19. RENDIARVESTUS**Kapitalirent – Kontsern rendilevõtjana**

Kapitalirendi tingimustel on soetatud inventari. Aruandeperioodil tasuti kapitalirendi põhiosa makseid summas 2 033 tuhat krooni (2007: 151 tuhat krooni) ja kapitalirendi intresse summas 22 tuhat krooni (2007: 36 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kapitalirendimaksed:

(tuhandetes EEK)	Rendimaksete miinimumsumma	Intressikulu	Rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtus
Kapitalirendi kohustused seisuga 31.12.2007			
Alla 1 aasta	172	11	161
1 – 5 aastat	85	1	84
Üle 5 aasta	0	0	0
Kokku	257	12	245
Kapitalirendi kohustused seisuga 31.12.2008			
Alla 1 aasta	813	217	596
1 – 5 aastat	2970	534	2 436
Üle 5 aasta	1100	48	1 052
Kokku	4883	799	4084

Pikaajalise kapitalirendi intressimäär on vahemikus 5-7% aastas. Alusvaluuta on EUR.

Täiendav informatsioon kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara kohta on toodud lisas 10.

Kasutusrent – Kontsern rendilevõtjana

Olulisim Kontserni poolt kasutusrendi tingimustel rendile võetud vara on administratiivhoone asukohaga Riias, Lätis. Tulenevalt aruandeperioodil toimunud lepingu muudatusest suurenesid nii aruandeperioodil tasutud kui ka tulevikus tasutavad kasutusrendimaksed oluliselt. Aruandeperioodil tasuti kasutusrendimakseid summas 11 939 tuhat krooni (2007: 5 226 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kasutusrendimaksed:

(tuhandetes EEK)	31.12.2008	31.12.2007
Alla 1 aasta	11 582	5 185
1 – 5 aastat	46 120	20 661
Üle 5 aasta	3 811	6 845
Kokku	61 513	32 691

Kasutusrent – Kontsern rendileandjana

Kasutusrendi tingimustel on rendile antud kinnisvarainvesteeringud, Kontserni poolt kasutusrendi tingimustel rendile võetud administratiivhoone ja muud Kontsernile kuuluvad varad.

Aruandeperioodil teeniti kasutusrendile antud varadelt renditululu 125 940 tuhat krooni (2007: 168 319 tuhat krooni). Rendituludele vastavad otsekulud moodustasid 55 071 tuhat krooni (2007: 68 434 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kasutusrenditulud :

(tuhandetes EEK)	31.12.2008	31.12.2007
Alla 1 aasta	98 473	121 385
1 – 5 aastat	272 242	303 961
Üle 5 aasta	179 303	195 388
Kokku	550 018	620 734

Täiendav informatsioon kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud lisas 12.

LISA 20. VÄHEMUSOSA

Kontserni vähemusosa moodustab seisuga 31. detsember 2008 530,8 miljonit krooni (31.12.2007: 924,2 miljonit krooni) ning koosneb 352,9 miljonit krooni (31.12.2007: 312,4 miljonit krooni) ulatuses Eesti, 78,8 miljonit krooni (31.12.2007: 496,2 miljonit krooni) ulatuses Läti, - 18,3 miljonit krooni (31.12.2007: - 1,5 miljonit krooni) ulatuses Venemaa, - 0,2 miljonit krooni (31.12.2007: - 0,3 miljonit krooni) ulatuses Domina Vacanze ja 0,0 miljonit krooni (31.12.2007: - 0,1 miljonit krooni) ulatuses Domina Hotel Group'i tütarkontserni emaettevõtjate poolt kontrollitavate ettevõtjate vähemusanikele kuuluvast omakapitali osast ning 110,1 miljonit krooni (31.12.2007: 109,8 miljonit krooni) ulatuses Domina Vacanze S.p.A., 0,0 miljonit krooni (31.12.2007: 0,1 miljonit krooni) ulatuses Domina Hotel Group S.p.A. ja 7,5 miljonit krooni (31.12.2007: 7,6 miljonit krooni) ulatuses Immobiliare Novate S.p.A. vähemusanikele kuuluvast omakapitali osast.

LISA 21. OMAKAPITAL*Aktiakapital*

Aktiakapital 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 ja sellele eelnenud perioodil aktiakapitalis muudatusi ei toimunud.

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.

30. oktoobril 2008 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolek lubada ettevõtjal 5 aasta jooksul omandada kuni 1 000 000 oma aktsiat tagasiostuhinnaga 60 Eesti krooni aktsia kohta. Juhatusel on õigus nimetatud kogus aktsiaid tagasi osta mitme pakkumisvooru raames. Oma aktsiate omandamine ei too kaasa ettevõtja netovara vähenemist alla aktiakapitali ja reservide kogusumma, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt. Juhatus on kohustatud nimetatud otsuse alusel omandatud ettevõtja aktsiad kas võõrandama või tegema üldkoosolekule ettepaneku nende arvel aktiakapitali vähendamiseks 3 aasta jooksul alates oma aktsiate omandamisest.

Reservid

Reservid summas 46 447 tuhat krooni (31.12.2007: 6 532 tuhat krooni) koosnevad vastavalt Äriseadustiku §-le 336 moodustatud emaettevõtja kohustuslikust reservkapitalist summas 45 966 tuhat krooni (31.12.2007: 5 802 tuhat krooni) ja muudest reservidest summas 481 tuhat krooni (31.12.2007: 730 tuhat krooni).

Muude reservidena on kajastatud vastavalt IAS 32 "Finantsinstrumendid: Avalikustamine ja esitlusviis" konverteeritavate võlakirjade omakapitali kantud osa summas 276 tuhat krooni (31.12.2007: 525 tuhat krooni), mis aruandeaastal vähenes 249 tuhande krooni võrra (2007: 224 tuhande krooni võrra). Konverteeritavate võlakirjade reserv kajastab võlakirja omanikele antud lihtaktsiateks konverteerimise opsiiooni väärtust (vt. Lisa 18).

Muude reservidena on kajastatud ka Domina Hotel Group S.p.A. poolt moodustatud reserv kahjumite katmiseks summas 205 tuhat krooni (31.12.2007: 205 tuhat krooni).

LISA 22. SEGMENTIDARUANDLUS

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

Esmaseks segmentiks loetakse geograafilisi segmente, millel põhineb ka kontsernisisene aruandlusüsteem. 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, kinnisvaraarendus- ja haldusteenused) Eestis, Lätis, Leedus, Itaalias, Saksamaal, Venemaal ja Ukrainas.

Itaalias asuvad tütarkontsernid osutavad hotelliopereerimisteenust ja kinnisvaramüügi vahendusteenust ka Saksamaal, Kreekas, Ungaris, Tuneesias, Hollandis, Poolas, Eestis ning Lätis, 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:

- Kinnisvara müük
Kontserni ettevõtjate poolt soetatud ja/või renditud elu-, äri- ja kaubanduspindade, hotellide, hotellisviitide, villade ning puhkuseosakute müük.
- Kinnisvara rent
Kinnisvara rendile andmine Kontserni ettevõtjate poolt.
- Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused
Kontserni ettevõtjate poolt kolmandatele osapooltele kinnisvaraarendusega seotud haldusteenuste ja hotellide opereerimise teenuse osutamine.

Geograafilised segmendid - esmane segmendiaruandlus

(tuhandetes EEK)	Eesti	Läti	Leedu	Venemaa	Ukraina	Saksamaa	Itaalia	Kokku
2008								
Müügitulu	321 042	93 292	807	0	0	0	925 990	1 341 131
Muud äritulud	4 032	65 223	9	0	0	0	77 839	147 103
Segmendi ärikasum (-kahjum)	86 038	31 661	-5 432	-7 741	-125	2 438	-77 244	29 595
Finantstulud ja -kulud (neto)	-46 365	4 016	-8 247	-37 189	366	0	-8 974	-96 393
Kahjum jätkuvate tegevusvaldkondade majandustegevusest								-66 798
Tulumaks	0	11 972	2 064	0	91	0	8 382	22 509
Vähemusosa								-41 997
Puhaskahjum								-131 304
Varad	1 078 973	549 897	418 473	244 290	756	46 590	2 878 476	5 217 455
Kohustused	853 183	142 313	273 520	175 361	18	361	1 184 602	2 629 358
Põhivara soetamine	43 997	1 626	79	68 405	0	-307	230 262	344 062
Kulum	-18 739	-6 339	-671	-30	0	-1 870	-26 534	-54 183
2007								
Müügitulu	205 567	446 113	18 402	0	0	0	922 536	1 592 618
Muud äritulud	1 210	1 339 957	5	11	0	428	133 329	1 474 940
Segmendi ärikasum (-kahjum)	49 734	1 480 398	6 548	-17 511	-117	1 674	-14 983	1 505 743
Finantstulud ja -kulud (neto)	-19 856	3 628	-1 640	-11 592	-3	7	-5 436	-34 892
Kasum jätkuvate tegevusvaldkondade majandustegevusest								1 470 851
Tulumaks	0	214 354	668	0	0	0	3 954	218 976
Vähemusosa								-448 598
Puhaskasum								803 277
Varad	1 110 446	1 079 025	229 581	176 415	953	50 054	2 550 092	5 196 566
Kohustused	741 915	421 444	103 209	80 776	0	991	742 073	2 090 408
Põhivara soetamine	45 635	3 635	86	58 688	0	481	118 772	227 297
Kulum	-21 563	-7 478	-839	-16	0	-1 879	-17 736	-49 511

Ärisedmendid - teisene segmendiaruandlus

(tuhandetes EEK)

Ärisedment	Tegevusala vastavalt EMTAK 2008 klassifikaatorile	Müügitulu			
		2008	%	2007	%
Kinnisvara müük	Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68100)	561 512	42%	786 641	49%
Kinnisvara rent	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68200)	125 940	9%	168 319	11%
Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused (sh. hotellide Kinnisvara haldus tasu eest või lepingute alusel opereerimise teenus)	(EMTAK 68320)	653 679	49%	637 658	40%
Kokku		1 341 131	100%	1 592 618	100%

LISA 23. MÜÜDUD TOODETE KULU, TURUSTUSKULUD JA ÜLDHALDUSKULUD

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Personalikulud	215 929	137 633
Materiaalse põhivara kulum	20 380	11 967
Kinnisvarainvesteeringute kulum	14 369	14 177
Põhivara allahindlus	9 118	0
Muud	721 103	881 851
Kokku	980 899	1 045 628

Turustuskulud:

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Personalikulud	13 692	9 424
Immateriaalse põhivara kulum	0	18
Muud	72 357	69 397
Kokku	86 049	78 839

Üldhalduskulud:

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Personalikulud	89 114	119 517
Materiaalse põhivara kulum	15 775	20 995
Immateriaalse põhivara kulum	3 659	2 354
Põhivara allahindlus	3 924	9 307
Varude allahindlus	5 792	1 297
Muud	178 035	160 556
Kokku	296 299	314 026

LISA 24. FINANTSTULUD JA -KULUD**Finantstulud:**

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Intressitulud	24 398	37 152
Kasum tütarettevõtja müügist	7 669	156
Muud finantstulud	639	11 117
Kokku	32 706	48 425

Finantskulud:

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Intressikulud	74 050	68 123
konverteeritavate võlakirjade intressikulud	368	368
laenude ja arvelduskrediitide intressikulud	90 684	67 755
materiaalse põhivara soetusmaksumusse kapitaliseeritud intressikulud	-14 513	0
varude soetusmaksumusse kapitaliseeritud intressikulud	-2 489	0
Kahjum valuutakursimuutustest	50 527	8 967
Muud finantskulud	4 522	6 227
Kokku	129 099	83 317

LISA 25. TULUMAKS

Eesti Vabariigis kehtib 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 majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu kohustust ega vara ei saa IAS 12 "Tulumaks" tähenduses tekkida.

Lätis, Leedus, Itaalias, Saksamaal, Venemaal ja Ukrainas kehtivad tulumaksuseadused, mille kohaselt oli (baas)tulumaksumäär 2008. aastal vastavalt 15%, 15%, 27,5%, 25%, 24% ja 25% (2007: 15%, 15%, 33%, 25%, 24% ja 25%) maksustavast tulust.

(tuhandetes EEK)	31.12.2008	31.12.2007
Kasum (kahjum) enne maksustamist (konsolideeritud)	-66 798	1 470 851
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	100 305	255 257
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
maksustatavast tulust mitte mahaarvatavad kulud (+)	28 858	40 425
tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-138 711	-11 369
kasutatud maksukahjumid (-)	-2 593	-50 391
edasikantavad maksukahjumid (+)	29 691	5 950
Tulumaksu kulu	17 550	239 872
Edasilükkunud tulumaksu kulu (detailid alljärgnevalt)	5 064	7 589
Edasilükkunud tulumaksu tulu (detailid alljärgnevalt)	-105	-28 485
Mõju kasumiaruandele	22 509	218 976
Tasutud tulumaks (-)	-236 038	-12 341
Tagastatud tulumaks (+)	1 957	1

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse (neto) liikumised

(tuhandetes EEK)	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Kinnisvara-investeeringu ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
31. detsember 2007	25 240	6 193	-2 993	28 440
Mõju kasumiaruandele:	1 864	2 064	1 031	4 959
tulumaksu kulu aruandeperioodil	1 969	0	1 031	3 000
tulumaksu tulu aruandeperioodil	-105	0	0	-105
tulumaksumäära muutumine	0	2 064	0	2 064
Valuutakursi vahed	-1	1	39	39
31. detsember 2008	27 103	8 258	-1 923	33 438

Edasilükkunud tulumaksu saldod

(tuhandetes EEK)	31.12.2008	31.12.2007
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	35 150	31 390
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	-1 712	-2 950
Kokku	33 438	28 440

Potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 776 121 tuhat krooni (31.12.2007: 947 589 tuhat krooni). Maksimaalselt võimalik tulumaksukohustuse summa, mida võiks käsitleda tingimusliku kohustusena ja mis võiks realiseeruda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel netodividendina, on 162 985 tuhat krooni (31.12.2007: 198 994 tuhat krooni). Maksimaalselt võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2008.

LISA 26. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil 01.01.2008 - 31.12.2008	$(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$
Perioodil 01.01.2007 - 31.12.2007	$(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$

Tava puhaskasum aktsia kohta (kroonides):

2008. aasta	$-131\,304\,191 / 53\,185\,422 = -2,47$
2007. aasta	$803\,276\,664 / 53\,185\,422 = 15,10$

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. Seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 on tagasi ostetud 4 377 463 võlakirja ilma optsiooni kasutamata (vt. Lisa 18).

Vahetusvõlakirjade mõju 2008. ja 2007. 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

12. jaanuaril 2009 otsustas Pro Kapital Latvia PJSC lõpetada tütarettevõtja Kugu Real Estate SIA majandustegevuse ja alustada likvideerimismenetlust.

29. jaanuaril 2009 lõpetati Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Incentive S.r.l. likvideerimine.

3. märtsil 2009 lõpetati Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Swiss Sagl likvideerimine.

13. aprillil 2009 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline koosolek emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja nimiväärtuses 10 krooni vahetusvõlakirja kohta ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtuses 10 krooni aktsia kohta. Võlakirju pakutakse märkimiseks kuni 1. jaanuarini 2012. Pakkumisperioodi jooksul on Emaettevõtja juhatusel õigus nimetatud kogus vahetusvõlakirju pakkuda mitme pakkumisevooru raames. Pakkumised tuleb läbi viia selliselt, et pakkumised ei oleks ühiselt ega eraldi käsitletavad väärtapaberite avaliku pakkumisena direktiiv 2003/71/EÜ ja kohaldatavate seaduste tähenduses. Vahetusvõlakirja väljalaskehinna otsustab Emaettevõtja juhatus igas pakkumisevoorus eraldi, kuid see ei tohi olla väiksem kui 4 eurot (ligikaudu 62,6 krooni) vahetusvõlakirja kohta. Vahetusvõlakirju on võimalik märkida koguses, mille eest tasutav väljalaskehinnast lähtuv summa on vähemalt 50 000 eurot (ligikaudu 782,3 tuhat krooni). Vahetusvõlakirja intressimäär on 7% väljalaskehinnast aastas.

Vahetusvõlakirja vahetamist Ettevõtja aktsia vastu saab teostada 31.12.2010, 31.12.2011 ja 31.12.2012. Otsusega välistatakse Emaettevõtja aktsionäride eesõigus märkida vahetusvõlakirju ja nende vahetamisel väljalastavaid aktsiaid.

Emaettevõtja aktsiakapitali tingimuslik suurendamine registreeriti Äriregistris 24. aprillil 2009. Tulenevalt eelnevalt nimetatud aktsionäride erakorralise koosoleku otsusest otsustas Emaettevõtja juhatus 7. mail 2009 korraldada 3 000 000 vahetusvõlakirja pakkumise väljalaskehinnaga 4,5 eurot (ligikaudu 70,4 krooni) vahetusvõlakirja kohta. Märkimisperiood kestab kuni 30. juuni 2009.

23. aprillil 2009 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus ja Swedbank AS laenulepingu laenulimiidiga 59 121 tuhat eurot (ligikaudu 925 000 tuhat krooni), intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 3,5% aastas, tagastamistähtajaga 23. aprill 2014. Kõik varasemad ettevõtja laenukohustused Swedbank AS ees summas 45 700 tuhat eurot (ligikaudu 715 000 tuhat krooni) refinantseeriti uue laenulimiidi arvelt. Laenulimiidi vaba osa kasutatakse AS Kristiine Kaubanduskeskus omanduses oleva kaubanduskeskuse laiendusprojekti finantseerimiseks.

LISA 28. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid kontserni kõrgema tasandi Emaettevõtjaga, aktsionäridega, tegev- ja kõrgema juhtkonnaga, nende lähisugulastega ja ettevõtjatega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

2008. aastal

Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud

Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele kinnisvara rendi- ja haldusteenust ning juhtimis-, raamatupidamis- ja marketingiteenust. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2008. aastal 49,4 miljoni kroonini.

Kontsernisisesed laenud on kirjeldatud Lisas 8. Kontsernisestest laenudega kaasnevad intressitulud ja -kulud moodustasid 115,5 miljonit krooni.

Kõik Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud.

Tehingud aktsionäridega

Pro Kapital Latvia tütarkontserni ettevõtjad on andnud lühiajalisi laene Emaettevõtja aktsionäridele, Svalbork Invest OÜ-le. Seisuga 31. detsember 2008 moodustasid laenuõuded kokku 99,5 miljonit krooni ja intressinõuded kokku 6,9 miljonit krooni. Laenudega kaasnevad intressitulud moodustasid 11,4 miljonit krooni.

Tehingud juhtkonnaga

2008. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 20,7 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhtkonna liikmetega ei olnud.

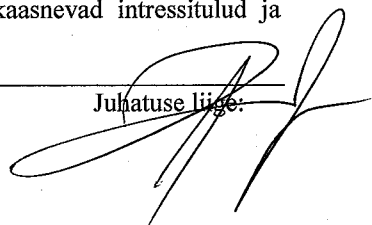
Seisuga 31. detsember 2008 AS Pro Kapital Grupp nõukogu, juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid ei kuulunud.

2007. aastal

Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud

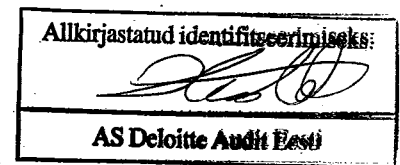
Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele kinnisvara rendi- ja haldusteenust ning juhtimis-, raamatupidamis- ja marketingiteenust. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2007. aastal 44,4 miljoni kroonini.

Kontsernisisesed laenud on kirjeldatud Lisas 8. Kontsernisestest laenudega kaasnevad intressitulud ja -kulud moodustasid 78,3 miljonit krooni.



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA



Kõik Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud.

Tehingud juhtkonnaga

2007. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 28,5 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhtkonna liikmetega ei olnud.

AS Pro Kapital Grupp nõukogu esimehele Ernesto Preatoni'le (läbi Katmandu Stiftung'i) kuulus 258 146 AS Pro Kapital Grupp aktsiat, teistele juhtkonna liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid ei kuulunud.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA

LISA 29. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA

(tuhandetes EEK)		(tuhandetes EEK)		(tuhandetes EEK)	
Pandi andja	Kellele panditud	Kohustuse summa 31.12.2008	Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp
Tagatise bilansiline väärtus 31.12.2008					
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Swedbank	697 730	Kalaranna 1, Tallinn	Pro Kapital Eesti AS	Lõpetamata ehitus (varud)
			Seebi 24a/ Tondi 53b, Tondi tn 49a, 51d, 51f, 53, 53a, 53c, 55b, 57, Tammsaare tee 56/58, Tallinn	Tondi Kvartal AS	Lõpetamata ehitus (varud)
			Põhja pst. 23, Tallinn	Ilmarise Kvartal OÜ	Maa ja ehitised
			Endla 45, Tulika 33a/37a ja Kotkapeoja 7, 9, 11, Tallinn	Kristiine Kaubanduskeskus AS	Kinnisvarainvesteering
Tondi Kvartal AS	Swedbank	33 307	Tondi tn 51, Tallinn	Tondi Kvartal AS	Lõpetamata ehitus (varud)
Pro Kapital Eesti AS	Swedbank	72 750	Põhja pst.21a, 21b, 21 (703/6962), Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised
			Põhja pst.21 (6259/6962), Tallinn	Ilmarise Kvartal OÜ	Lõpetatud ehitus (varud)
Investhotel SIA	Swedbank	99 779	Pulkveza Brieza Str. 11, Riia	Investhotel SIA	Maa ja ehitised Masinad ja seadmed Muu materiaalne põhivara Käibevara
PK Invest UAB	Swedbank	208 008	Aguonu str.10, Vilnius	PK Invest UAB	Lõpetamata ehitus (varud)
Domina Vacanze S.p.A.	Meliiorbanca	187 316	Cianderils, Largo delle Poste 39, Cortina d'Ampezzo (BL)	Domina Vacanze S.p.A.	Maa ja ehitised
			Hotel Kyrle, S. Domino, Isole Tremiti (FG)	Domina Vacanze S.p.A.	Maa ja ehitised
			Via Priesnig 10, Tarvisio	Domina Vacanze S.p.A.	Lõpetamata ehitus (varud)
			Via A. Maffei 1, Milan	Domina Vacanze S.p.A.	Maa ja ehitised
Immobiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano Bank	185 406	Via Don Orione 18/20, Milan	Immobiliare Novate S.p.A.	Lõpetamata ehitus
P.K. Sicily S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	78 233	Resort Zagarrella & Sea Palace, Santa Flavia, Palermo	P.K.Sicily S.p.A.	Lõpetamata ehitus (varud)
			P.K.Sicily S.p.A. aktsiad	AS Pro Kapital Grupp	Väärtpaberid
Dom na Moike OOO	Swedbank	80 446	Bolsaja Morskaja 54, Peterburi	Dom na Moike OOO	Lõpetamata ehitus
			Dom na Moike OOO osa	Pro Kapital Rus OOO	Väärtpaberid
Kokku		1 642 975			2 730 838

**LISA 30. RISKIDE JUHTIMINE**

Kontserni tegevusega kaasnevad tegevusrisk ja mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk, milliste võimalikku negatiivset mõju Kontserni finantstulemusele püütakse riskijuhtimise abil minimaliseerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Kontserni omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus.

Tegevusrisk

Kontserni tegevusrisk on peamiselt seotud kinnisvaraturu arenguga Balti riikides ja Euroopa Liidu välistel turgudel, eelkõige Venemaal ja Ukrainas ning turismisektori arenguga nii Euroopas kui ka Egiptuses.

Globaalne finantskriis ja sellega kaasnev majanduskriis on mõjutanud negatiivselt nii kinnisvara- kui ka turismisektori arengut. Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata majanduskriisi mõjusid, mis paljuskriisi sõltuvad kriisi kestvusest.

Oluline on risk, et kriisiga võivad kaasneda elanikkonna reaalse ostuvõime langus, kinnisvaralaenude intressimäärade tõus ning muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises. Majanduse üleküümenemisele sageli järgnev kriis kinnisvarasektoris võib tingida ka vajaduse alandada kinnisvaraobjektide müügi- ja rendihindasid, mis vähendab Kontserni tegevuskasumit.

Kontsern on maandanud Balti kinnisvaraturu ostujõu vähenemisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Itaalia kinnisvaramüügiagentidega, kes otsivad Balti riikides pikaajalistest kinnisvarainvesteeringutest huvitatud kliente. Kontsern on tegevusriski hajutamiseks laiendanud äritegevust uutesse suure arengupotentsiaaliga piirkondadesse, kinnisvaraprojektide arendamist jätkatakse Sitsiilias (Itaalia) ja Venemaal ning valmistatakse ette Ukrainas.

Arvestades Kontserni kinnisvaraprojektide mahukust ja strateegiliselt soodsaid asukohti, võib eeldada, et tütarkontsernid on võimelised hoidma müügihinnad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurentsis.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks kontserni jätkusuutliku arengu ka majanduskriisi tingimustes.

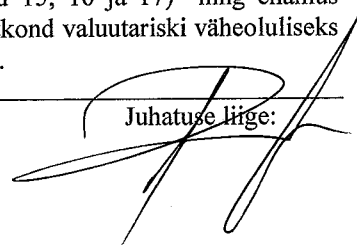
Intressirisk

Intressirisk kaasneb peamiselt Kontserni pikaajaliste võlakohustustega. Kontserni kuuluvate ettevõtjate poolt võetud laenude intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil (lisad 15 ja 16). Intressirisk tuleneb Euribori ja pankade keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutab Kontserni intressikuluseid. Intressiriski maandamiseks on aruandeperioodil ja sellele eelnenud perioodil finantsinstrumente kasutatud minimaalselt. Kontserni juhtkonna hinnangul ületavad intressiriski maandamisega, fikseeritud intressimäära kehtestamise kaudu, seotud kulud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Hinnang lähtub Kontserni äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel. Seisuga 31.12.2008 oli Kontserni kapitalistruktuuris intressikandvate kohustuste osakaal 33,5% (31.12.2007: 17,6%).

Valuutakursirisk

Kontserni kuuluvad ettevõtjad teostavad tehinguid asukohamaal kehtivas valuutas, valuutakursirisk tekib välisvaluutatehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse Kontsernis kõik olulised lepingud eurodes või euroga seotud valuutades. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes. Erinevate majandusanalüütikute hinnangul on devalveerimise tõenäosus madal.

Tulenevalt asjaolust, et Kontserni kohustused on valdavas osas eurodes (lisad 15, 16 ja 17) ning enamus Kontserni tuludest teenitakse europõhiste lepingute alusel, hindab Kontserni juhtkond valuutariski väheoluliseks ja ei pea otstarbekaks finantsinstrumentide kasutamist valuutariski maandamiseks.



Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui kliendid ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Kontserni ees. Krediidiriski vähendamiseks jälgitakse järjepidevalt klientide maksedistsipliini. Üldjuhul toimub kinnisvara müük ja osaliselt ka arendustegevuse finantseerimine ostjate ettemaksetega.

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

Lähtudes Kontserni majandustegevuse kogemustest ja majanduskeskkonna arengusuundade analüüsist tehakse vajadusel võimalike kahjude katmiseks allahindlusi.

Eelnevast tulenevalt on Kontserni juhtkonna hinnangul krediidiriski täiendava maandamise vajadus minimaalne.

Õiglane väärtus

Kontserni juhtkonna hinnangul, tulenevalt kasutatavatest arvestuspõhimõtetest, ei erine finantsvarade ja -kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Intressikandvate nõuete ja kohustuste õiglast väärtust ei loeta nende bilansilisest väärtusest oluliselt erinevaks seetõttu, et vastavate nõuete ja kohustuste aluseks olevates lepingutes fikseeritud intressimäärad ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Kontserni finantsseisundi muutumisel väheneb Kontserni võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Kontsern jälgib pidevalt lühiajaliste kohustuste ja käibevarade suhet. Kontserni käibekapital on olnud positiivne: seisuga 31.12.2008 ületasid käibevarad 2,6 korda (31.12.2007: 3,7 korda) lühiajalisi kohustusi.

Kontserni finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

(tuhandetes EEK)

	Lisa	Kohustuse tasumine				Kohustuse tasumine			
		31.12.2008 alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta		31.12.2007 alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	
Pangalaenu	15	1 653 303	660 414	674 299	318 590	856 129	108 371	504 719	243 039
Pikaajalised laenu	16	104 307	4 255	100 052	0	64 742	4 251	60 491	0
Kapitalirendi kohustused	19	4 084	596	2 436	1052	245	161	84	0
Konverteeritavad võlakirjad	18	5 851	0	5 851	0	5 602	0	5 602	0
Võlad hankijatele		403 740	403 740	0	0	303 985	303 985	0	0
Muud võlad		218 250	77 113	141 137	0	585 168	358 222	226 946	0
Kokku		2 389 535	1 146 118	923 775	319 642	1 815 871	774 990	797 842	243 039

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada Kontserni jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele.

Kontsern kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu bilansimahust. Seisuga 31.12.2008 moodustas omakapital 49,6 % (31.12.2007: 59,8 %) bilansimahust.

Kapitali struktuuri säilitamiseks või parandamiseks on Kontsernil võimalik reguleerida aktsionäridele makstavaid dividende, tagastada aktsionäridele sissemakstud aktsiakapitali, emiteerida uusi aktsiaid või müüa varasid vähendamaks kohustusi.

LISA 31. KOHTUVAIDLUSED

Pro Kapital Eesti tütarkontsern

Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjatel on seisuga 31. detsember 2008 üks pooleliolev kohtuprotsess, mille teemaks on kinnisvara rendilepingu lõpetamine lepingust tulenevate kliendipoolsete kohustuste mittetäitmise tõttu. Kontserni juhtkond hindab kirjeldatud asjaoludest tulenevat finantsrisiki suhteliselt madalaks.

Seisuga 31. detsember 2007 oli Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjatel pooleli kaks eelpool nimetatuga olemuselt sarnast kohtuprotsessi.

Pro Kapital Latvia tütarkontsern

Pro Kapital Latvia tütarkontserni emaettevõtjal on seisuga 31. detsember 2008 üks pooleliolev kohtuprotsess, mille teemaks on endise töötaja nõue ettevõtja vastu kinnisvara müügikäibelt arvestatava komisjonitasu osas summas 360 641 Läti latti (ligikaudu 7 969 tuhat krooni). 14. aprillil 2008 otsustas Riia Linnakohus, et nimetatud nõue on alusetu, mille järgselt esitas töötaja nõude Riia Linnakohtu otsuse tühistamiseks. Kontserni juhtkond hindab kirjeldatud nõuet ettevõtja vastu põhjendamatuks, millest tulenevalt ei sisalda Kontserni konsolideeritud aruanne ka potentsiaalseid kohustusi nimetatud kohtuprotsessiga seoses.

Seisuga 31. detsember 2007 oli Pro Kapital Latvia tütarkontserni emaettevõtjatel pooleli üks, eelpool nimetatud kohtuprotsess.

Domina Vacanze tütarkontsern

Domina Vacanze tütarkontserni ettevõtjatel on seisuga 31. detsember 2008 21 pooleliolevat kohtuprotsessi, mille teemaks on kinnisvara ostu-müügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine.

Kinnisvara ostu-müügi eellepingutega 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 juhtkonna hinnangul olulist mõju Domina Vacanze tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

Seisuga 31. detsember 2007 oli Domina Vacanze tütarkontserni ettevõtjatel 19 pooleliolevat kohtuprotsessi, mille teemaks on kinnisvara ostu-müügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine ja 6 pooleliolevat kohtuprotsessi, mille teemaks on kinnisvara müügitehingute lõpuleviimine notariaalsete ostu-müügilepingute sõlmimise kaudu.

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

AS Deloitte Audit Eesti

LISA 32. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED**Bilanss****VARAD**

(tuhandetes EEK)

31.12.2008**31.12.2007****Käibevara**

Raha ja pangakontod

2 767

5 282

Mitmesugused nõuded

Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu

49 738

98 785

Muud lühiajalised nõuded

0

4 911

Kokku

49 738

103 696

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

569

12

Tulevaste perioodide kulud

3 041

96

Kokku

3 610

108

Käibevara kokku**56 115****109 086****Põhivara**

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

2 030 105

1 953 749

Pikaajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu

848 179

803 117

Kokku

2 878 284

2 756 866

Materiaalne põhivara (neto)

38

32

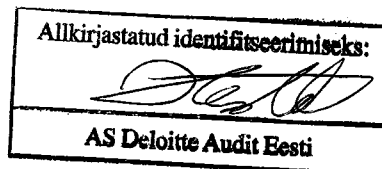
Põhivara kokku**2 878 322****2 756 898****VARAD KOKKU****2 934 437****2 865 984**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL
(tuhandetes EEK)

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused		
Võlad hankijatele	175	227
Mitmesugused võlad		
Võlad Kontserni ettevõtjatele	822 246	961 052
Maksuvõlad	394	39
Viitvõlad	552	469
Lühiajalised kohustused kokku	823 367	961 787
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	5 851	5 602
Muud pikaajalised võlad		
Võlad kontserni ettevõtjatele	865 220	593 784
Pikaajalised erladised	101	0
Pikaajalised kohustused kokku	871 172	599 386
Kohustused kokku	1 694 539	1 561 173
Aktsiakapital nimiväärtuses	531 854	531 854
Ülekurss	705 495	705 495
Reservid	46 242	6 327
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	20 971	94 475
Aruandeaasta puhaskahjum	-64 664	-33 340
Omakapital kokku	1 239 898	1 304 811
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 934 437	2 865 984

Kasumiaruanne

(tuhandetes EEK)	2008	2007
Äritulud		
Müügitulu	6 108	12 462
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-265	-509
Brutokasum	5 843	11 953
Turustuskulud	-757	-519
Üldhalduskulud	-16 126	-14 773
Muud äritulud	345	1 143
Muud ärikulud	-62	-51
Ärikahjum	-10 757	-2 247
Finantstulud ja -kulud	-53 907	-31 093
Intressikulud	-84 972	-53 915
Kahjum valuutakursi muutustest	-42	-23
Muud finantstulud ja -kulud	31 107	22 845
Aruandeaasta kahjum	-64 664	-33 340

**Rahavoogude aruanne**

(tuhandetes EEK)	2008	2007
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kahjum	-64 664	-33 340
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	16	216
Intressitulud ja -kulud neto	54 038	30 988
Kasum lühiajalise finantsinvesteeringu likvideerimisest	-173	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	-807
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 048	-12 796
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	474	-1 012
Rahajäägi muutus põhitegevusest	-8 261	-16 751
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Tütarettevõtjate soetamine või aktsiakapitali suurendamine	0	-214 997
Tütarettevõtjate müük	0	4
Lühiajaliste finantsinvesteeringute likvideerimisjaotis	2	0
Materiaalse põhivara soetamine	-21	-60
Materiaalse põhivara müük	0	1 119
Antud laenud	-74 675	-654 419
Antud laenude tagasimaksed	30 502	1 252
Saadud intressid	4 056	5 745
Makstud intressid	-60 941	-39 085
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest	-101 077	-900 441
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD		
Võetud laenud	375 497	999 063
Võetud laenude tagasimaksed	-268 674	-77 710
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest	106 823	921 353
Rahajäägi kogumuutus	-2 515	4 161
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES	5 282	1 121
RAHA JÄÄK AASTA LÖPUS	2 767	5 282

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2008. AASTA KOHTA**Omakapitali muutuste aruanne**

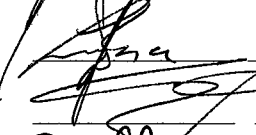
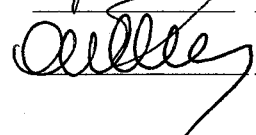
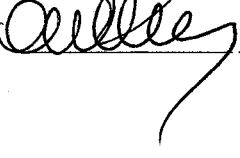
(tuhandetes EEK)	Aktiivkapital	Ülekurs	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	Aruandeaasta kahjum	Kokku
31. detsember 2006	531 854	705 495	3 091	113 530	-15 595	1 338 375
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-1 494 644
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	1 537 892
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2006	X	X	X	X	X	1 381 623
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	3 460	-3 460	0	0
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	0	0	-224	0	0	-224
Kahjumi kandmine eelmiste perioodide kogunenud kahjumi arvele	0	0	0	-15 595	15 595	0
Aruandeperioodi tulemus	0	0	0	0	-33 340	-33 340
Saldo 31. detsember 2007	531 854	705 495	6 327	94 475	-33 340	1 304 811
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-1 953 749
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	2 830 935
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2007	X	X	X	X	X	2 181 997
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	40 164	-40 164	0	0
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	0	0	-249	0	0	-249
Kahjumi kandmine eelmiste perioodide kogunenud kahjumi arvele	0	0	0	-33 340	33 340	0
Aruandeperioodi tulemus	0	0	0	0	-64 664	-64 664
Saldo 31. detsember 2008	531 854	705 495	46 242	20 971	-64 664	1 239 898
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-2 030 104
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	2 847 497
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2008	X	X	X	X	X	2 057 291

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

Juhatus on 31. mail 2009 koostanud AS Pro Kapital Grupp tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

AS Pro Kapital Grupp nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, juhatuse ettepaneku kahjumi katmise kohta ning sõltumatu audiitori aruande läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

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

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paolo Vittorio Michelozzi	juhatuse esimees		28.08.2009
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		28.08.2009
Luigi Pesce	nõukogu esimees		28.08.2009
Ernesto Archille Preatoni	nõukogu liige		28.08.2009
Andrea Pardo	nõukogu liige		28.08.2009

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 7 kuni 64 esitatud AS-i Pro Kapital Grupp ning tema tütarettevõtjate (edaspidi viidatud koos ka kui „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Emaettevõtja juhatuse vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Emaettevõtja juhatus vastutab nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti Raamatupidamise seadusega ning rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega. Emaettevõtja juhatuse kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Emaettevõtja juhatuse kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

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

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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Aruandlus muude juriidiliste ja regulatiivsete nõuete osas

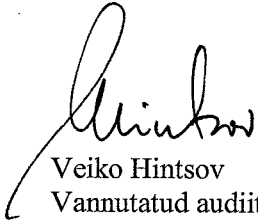
Meie audit on läbi viidud eesmärgiga avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Finantsinformatsioon AS Pro Kapital Grupp kui emaettevõtte kohta on esitatud lisas 32, mis on nõutud Eesti Raamatupidamise seadusega, kuid ei ole nõutud osa konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Seisuga 31. detsember 2008 on emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp konsolideerimata bilansis, mis on toodud lisas 32, kajastatud finantsinvesteeringud tütarettevõtjatesse soetusmaksumuse printsiibil summas 2 030 105 tuhat krooni. Vastavalt IAS-le 36 „Varade väärtuse langus“, peab igal bilansipäeval ettevõtte juhtkond kriitiliselt hindama, kas on märke, mis võiksid viidata nimetatud varade väärtuse langusele. Juhul, kui esineb nimetatud märke, peab ettevõtte juhtkond läbi viima vara väärtuse testi nimetatud varade kohta. Seisuga 31. detsember 2008 ei ole emaettevõtja nimetatud vara väärtuse testi läbi viinud. Konsolideeritud aruande lisas 6 on esitatud detailne informatsioon emaettevõtja finantsinvesteeringute kohta.

Meie arvates on täiendav konsolideerimata finantsinformatsioon, mis on välja toodud lisas 32, koostatud kõigis olulistes osades kooskõlas Eesti Raamatupidamise seadusega, välja arvatud eelmises lõigus toodud asjaolu.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et kinnisvaraturg, kus Kontserni äritegevus olulises mahu toimub, on langenud oluliselt mõjutatuna jätkuvast finantskriisist ja majanduslangusest, tekitades likviidsuse puudulikkuse ja väga passiivse turu. Kinnisvaraturu languse mõju Kontserni tegevusele on keeruline hinnata ning selle tulemusena on tavalisest suurem ebakindlus Kontserni varade (kinnisvarainvesteeringud, varud, pikaajalised laenunõuded) väärtuse hindamisel. Raamatupidamise aastaaruandes näidatud vastavate varade väärtuse hindamisel on kasutatud Kontserni juhatuse hinnanguid raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga 31. mai 2009. Raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda korrigeerimisi, mis võiks olla tingitud kirjeldatud ebakindlust põhjustavatest asjaoludest.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
28. august 2009



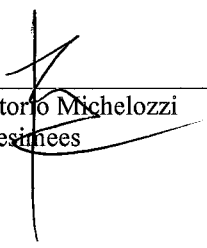
AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku katta 2008. aasta Kontserni puhaskahjum summas 131 304 191 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

31. mai 2009



Paolo Vittorio Michelozzi
Juhatuse esimees

AS PRO KAPITAL GRUPP

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

Ettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2008 EEK
Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68100)	561 512
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68200)	125 940
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingute alusel (EMTAK 68320)	653 679
Kokku	1 341 131