

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Pro Kapital Eesti

registrikood: 10672309

tänavanimi: Põhja pst 21

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10414

telefon: +372 6144920

faks: +372 6144929

e-posti aadress: prokapital@prokapital.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustused	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Aktsiakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Müüüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 14 Üldhalduskulud	20
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	21

Tegevusaruanne

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) on AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv tütar kontsern, mille peamiseks tegevusvaldkondadeks on kinnisvaraarendus, rent ja haldus, seda nii iseseisva ettevõtjana kui ka oma tütaretevõtjate kaudu.

Seisuga 31. detsember 2012 kuulusid AS Pro Kapital Eesti kontserni järgmised tütaretevõtjad:

- Ilmarise Kvartal OÜ (100%)
- Tondi Kvartal AS (100%)
- Pro Halduse OÜ (100%)
- Hotel Management Services OÜ (endine Domina Management AS) (100%)
- Täismaja AS (99,99%)
- Tallinna Moekombinaat AS (96%)

Ettevõtte aruandeaasta olulisemad näitajad:

- aruandeaasta müügitulu oli 657 tuhat eurot (2011: 1 115 tuhat eurot), millest moodustas kinnisvara renditulu 62,9% (2011: 37,7%), kinnisvara müük 3,0% (2011: 37,7%) ja tulu muudest teenustest 34,1% (2011: 24,6%).
 - ärikahjum 274 tuhat eurot (2011: ärikahjum 15 tuhat eurot).
 - finantstulud ja -kulud kokku moodustasid 2 594 tuhat eurot (2011: 28 468 tuhat eurot), millest moodustas kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum osalusest tütaretevõtjates 5 371 tuhat eurot (2011: 29 125 tuhat eurot), intressitulud 59 tuhat eurot (2011: 1 009 tuhat eurot), intressikulud 2 819 tuhat eurot (2011: 1 641 tuhat eurot) ja muud finantskulud 17 tuhat eurot (2011: 25 tuhat eurot).
 - puhaskasum 2 320 tuhat eurot (2011: 28 453 tuhat eurot).
 - bilansimaht seisuga 31. detsember 2012 oli 145 748 tuhat eurot (31. detsember 2011: 140 086 tuhat eurot).
 - omakapital seisuga 31. detsember 2012 oli 86 402 tuhat eurot (31. detsember 2011: 84 082 tuhat eurot).
 - omakapital seisuga 31. detsember 2012 moodustas bilansimahust 59,3% (31. detsember 2011: 60,0%).
- Finantssuhtarvud:
- omakapitali tootlus 31. detsember 2012 2,72% (31. detsember 2011: 10,2%).
 - varade tootlus 31. detsember 2012 1,62% (31. detsember 2011: 5,3%).
 - lühiajaliste kohustuste kattekoraldaja 31. detsember 2012: 1,0 (31. detsember 2011: 0,5).
 - maksevõime näitaja 31. detsember 2012: 0,02 (31. detsember 2011: 0,02)

Kasutatud valemite kirjeldus:

- omakapitali tootlus = aruandeaasta puhaskasum / keskmine omakapital
- varade tootlus = aruandeaasta puhaskasum / keskmine varade maht
- lühiajaliste kohustuste kattekoraldaja = käibevara perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus
- maksevõime kordaja = (käibevara- varud) perioodi lõpus / lühiajalised kohustused perioodi lõpus

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	81 688	218 255	
Nõuded ja ettemaksed	6 640	38 083	2
Varud	5 145 283	5 250 940	5
Kokku käibevara	5 233 611	5 507 278	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	135 265 998	129 885 914	4
Nõuded ja ettemaksed	1 438 070	783 570	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 772 571	3 879 910	6
Materiaalne põhivara	37 899	29 376	7
Kokku põhivara	140 514 538	134 578 770	
Kokku varad	145 748 149	140 086 048	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 296 353	190 972	9
Võlad ja ettemaksed	2 969 268	10 186 250	10
Kokku lühiajalised kohustused	5 265 621	10 377 222	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	54 080 459	45 584 054	9
Võlad ja ettemaksed	0	42 615	10
Kokku pikaajalised kohustused	54 080 459	45 626 669	
Kokku kohustused	59 346 080	56 003 891	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	16 880 400	16 880 400	11
Kohustuslik reservkapital	1 688 040	1 501 179	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 513 960	37 247 687	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 319 669	28 452 891	
Kokku omakapital	86 402 069	84 082 157	
Kokku kohustused ja omakapital	145 748 149	140 086 048	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	656 744	1 114 802	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-204 258	-451 563	13
Brutokasum (-kahjum)	452 486	663 239	
Turustuskulud	-42 227	-40 243	
Üldhalduskulud	-681 477	-638 494	14
Muud äritulud	9	0	
Muud ärikulud	-2 836	0	
Ärikasum (kahjum)	-274 045	-15 498	
Finantstulud ja -kulud	2 593 714	28 468 389	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 319 669	28 452 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 319 669	28 452 891	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-274 045	-15 498	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	103 165	103 440	6,7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 437	0	7
Muud korrigeerimised	0	-100	16
Kokku korrigeerimised	105 602	103 340	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-40 325	3 694 024	
Varude muutus	105 657	323 213	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-53 506	-381 066	
Kokku rahavood äritegevusest	-156 617	3 724 013	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-31 709	-12 960	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 382	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-77	0	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	22 618	0	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-8 800	-22 998 168	4
Antud laenud	-654 500	-685 600	17
Antud laenude tagasimaksed	0	119 532	17
Laekunud intressid	58 882	924 699	2, 16, 17
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-520 000	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-611 204	-23 172 497	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 210 000	21 987 810	9, 17
Saadud laenude tagasimaksed	-6 062 214	-1 952 147	9, 17
Makstud intressid	-499 151	-487 553	10, 16, 17
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 381	0	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	631 254	19 548 110	
Kokku rahavood	-136 567	99 626	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	218 255	118 629	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-136 567	99 626	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	81 688	218 255	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	17 980 903	1 463 801	35 552 022	54 996 726
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	28 452 891	28 452 891
Muutused reservides	0	37 378	-37 378	0
Muud muutused omakapitalis	-1 100 503	0	1 733 043	632 540
31.12.2011	16 880 400	1 501 179	65 700 578	84 082 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 319 669	2 319 669
Muutused reservides	0	186 861	-186 861	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	243	243
31.12.2012	16 880 400	1 688 040	67 833 629	86 402 069

Aktiivkapitali ja muude omakapitali muutuste kohta on täiendavalt toodud teavet lisades 4 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti heast raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtte AS Pro Kapital Grupp, kellel kuulub 100% Ettevõtte aktsiatest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud seotusmaksumusest, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kokkvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud peamistest arvestuspõhimõtetest on esitatud alljärgnevalt.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kasumiaruande võrdlusandmeid on korrigeeritud vastavalt RTJ-le 2 järgmiselt:

Kasumiaruanne 2011	Korrigeeritud	2011 korrigeeritud
Üldhalduskulud 551 620	+86 874	638 494
Muud ärikulud 86 874	-86 874	0
Kokku 638 494	0	638 494

Korrigeerimisega on muudetud maamaksu esitusviisi kasumiaruandes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksuses, milleks on vara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Tegingupäev on päev, mil Ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul on müüja andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas soetusmaksuses või korrigeeritud soetusmaksuses. Korrigeeritud soetusmaksuse rakendamisel kajastatakse finantsinstrument bilansis tema algses soetusmaksuses miinus põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise evatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse hetkest, mil Ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab kolmandale osapooltele üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Bilantsikirjel "Raha" kajastatakse kassa ja arvelduskonto jääke. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finanseerimisrahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtja kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust- ja finantspoliitikat.

Investeeringute soetamist tütarettevõtjatesse kajastatakse ostumeetodil, mille puhul kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksuses. Omandatud osaluse soetusmaksus jagatakse omandatud netovara õiglasele väärtusele. Vahet soetusmaksuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel loetakse firmaväärtuseks. Positiivne firmaväärtus kajastatakse pikaajalise finantsinvesteeringu soetusmaksuse koosseisus ning negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel aruandeaasta kasumiaruandes tuluna.

Vähemosaluse soetus on tehing, mille käigus Ettevõtte suurendab oma osalust tema poolt juba kontrollitavas tütarettevõtjas.

Vähemosaluse soetust ei loeta äriühenduseks ja ostumeetod sellisele soetusele ei rakendu. Vähemosaluse soetusi kajastatakse lähtudes äriettevõtte kontseptsioonist, mille kohaselt vaadeldakse vähemusosanikke kui teisi osalejaid kontserni omakapitalis.

Tehingud vähemusosanikega on omanike vahelised tehingud, mis ei tekita firmaväärtust ega kasumit või kahjumit ning erinevus ostuhinna ja

vähemusosaluse muutunud bilansilise maksumuse vahel kajastatakse otse omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisus. Äriühendusi ühise kontrolli all olevate ettevõtjate vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalust teises ettevõtjas omandatud netovara bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtja omakapitali vähenemise või suurenemisenä. Edaspidi kajastatakse investeringuid tütarettevõtjates kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt korrigeeritakse alginvesteeringut tütarettevõtjast saadud kasumi või kahjumi osaga ja laekunud dividendidega. Juhul kui Ettevõtte osalus tütarettevõtjate kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, kajastatakse kogu kahjum kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumi koosseisus (sarnaselt konsolideeritud aruannete koostamise põhimõtetele) Ettevõtte kasumiaruandes ja vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust kogu kahjumi summas. Ema- ja tütarettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse proportsionaalselt emaettevõtja osalusega tütarettevõtjate aktsia- või osakapitalis. Elimineerimist ei rakendata juhul kui realiseerimata kahjum tekib tehingus osalevate varade väärtuse vähenemisest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses, nende nüüdisväärtuses, millest on maha arvatud ebatõenäoliselt laekuvad summad. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära. Nõuetelt arvestatud intressitulu kajastatakse kasumiaruandes real "Finantstulud ja -kulud". Antud pikaajalised laenud kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nüüdisväärtuse ja nimiväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna real "Finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude lepingulist intressimäära.

Varud

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara on kajastatud varudena soetusmaksumuses, mis koosneb esialgselt soetusmaksumusest ning kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelvalve), milleta kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Üksikult eristavate varude objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kulude kandmisel konkreetset iga sellise objekti soetamisel tehtud kulutusest. Sõltuvalt valmidusastmest eristatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara müügiks. Müügiks oleva kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara bilansis ümber ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvaraobjekt ümber klassifitseeriti. Bilansis on varud hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates hinnagulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud kauba müügi valmidusse viimiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, kajastatakse kuluna aruandeperioodi kasumiaruandes. Juhul kui eelnevalt allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodil taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse maa ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta enda majandustegevuses ega kavatse müüa tavapärase äritegevuse käigus. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna kinnisvaraobjekte, mida Ettevõtte kavatseb hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab objekti ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tingitud allahindlused. Kinnisvarainvesteeringu koosseisus kajastatud vara amortiseeritakse lineaarselt, kasutades järgnevat kulunormi ehitised - 50 aastat. Maad ei amortiseerita. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on asjaolusid, mis viitavad kinnisvarainvesteeringu väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi kinnisvarainvesteeringu väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test. Kinnisvarainvesteeringu väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamist ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus. Kui vara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse vara alla kuni kaetava väärtuseni. Vara väärtuse langusest tulenev allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealesel perioodil normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida Ettevõtte kasutab enda majandustegevuses enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1000 eurot. Varade, mille maksumus on alla 1000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Soetamisjärgselt kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb erineva kasuliku elueaga komponentidest, võetakse iga komponent arvele eraldi varaobjektina, millele määratakse eraldi amortisatsioonimäär, lähtudes vastava komponendi kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad väljaminekud lisatakse varade bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud materiaalse põhivaraga seotud kulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav Ettevõtte majandustegevuses ning lõpetatakse vara eemaldamisel kasutusest või klassifitseerimisel müügiootel põhivaraks. Kui täielikult amortiseerunud põhivara objekt on veel kasutuses, kajastatakse bilansis nii soetusmaksust kui akumulieeritud kulumit seni, kuni vara on lõplikult eelmadatud.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse põhivara bilansilise väärtuse langusele. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest maksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes.

Kord alla hinnatud varade jaoks tuleb igal järgmisel bilansipäeval hinnata, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Juhul kui see on tõenäoline, tuleb läbi viia uus vara väärtuse test. Kui väärtuse testi tulemusel selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tuleb varasem allahindlus tühistada ja vara bilansilist jääkmaksumust suurendada. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes müüdü toodangu kulu ja/või üldhalduskulude vähendamisena. Materiaalse põhivara objekti kajastamine bilansis lõpetatakse vara võõrandamisel või kasutusest eemaldamisel. Kasum või kahjum põhivara kajastamise lõpetamisest esitatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
mootorsõidukid ja seadmed	5 kuni 10 aastat
muu materiaalne põhivara	2,5 kuni 5 aastat

Rendid

Rendilepingud klassifitseeritakse kas kasutus- või kapitalirendiks.

Rentide klassifitseerimisel on määravaks kriteeriumiks asjaolu, kui suures ulatuses kannab renditud vara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid redileandja või rentnik. Renditehingud, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule kajastatakse kapitalirendina. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendileandjana

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenditi tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõue põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks (ehk intressimakseteks). Finantstulu jagatakse rendiperioodile nii, et rendileandja tulumäär oleks igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule bilansis kajastavale varale.

Kasutusrendimaksud kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult laekuvad.

Ettevõtte rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse alates lepingu jõustumisest bilansis õiglases väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendi tehinguga soetatud materiaalse põhivara või kinnisvarainvesteeringute kulumit kajastatakse sarnaselt Ettevõtte endale kuuluva materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringutega.

Rendimaksud jaotatakse finantskuluks (ehk intressimakseteks) ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Finantskohustused

Finantskohustuseks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolale raha või muid finantsarasid või vahetada teise osapoolaga finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi. Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende kestvuses soetusmaksumuses või korigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast või juhul kui Ettevõttele ei ole tingimustega õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud alates bilansipäevast. Ülejäänud kohustused on kajastatud pikaajalistena.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne kohustuse nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis nende tasumisele kuuluvas summas. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" nende tekkimise perioodil.

Finantskohustuse kajastamine eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Saadud laenud. Intressikandvad laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on maha arvatud teginutasud. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel maksavad Eestis registreeritud äriühingud tulumaksu dividendidena või muus vormis jaotatud kasumilt, mitte teenitud kasumilt. Ettevõtte tulumaksuga kuuluvad maksustamisele kõik omakapitalist tehtavad väljamaksed, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Maksumääraks on 21/79 jaotatava kasumi väljamakset.

Bilansis ei ole kajastatud tingimuslikku tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksetega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte ei ole oma tegevusaja jooksul teostanud fondi emissioone, mis avaldaksid mõju tingimusliku tulumaksu arvutamisele juhul, kui Ettevõtte otsustaks vähendada aktsiakapitali.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31 detsember 2012 moodustas 67 833 629 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi välja maksmisel dividendina, on 14 245 062 eurot. Seega aruandepäeva seisuga oleks omanikele väljamakstav netodividendide summa 53 588 567 eurot. Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku, ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31 detsember 2012.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui ühel poolel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole finants- ja juhtimisotsustele, sealhulgas ematettevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtjaid, nõukogu ja juhatuse liikmed, nende pere liikmed ja ettevõtjaid, mille üle allpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Müügituluna kajastatakse tulud kinnisvara ja muude kaupade müügist, kinnisvara renditulud ning tulud kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonidest ja juhtimisteenusest.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude kaupade müügist

Kaupade müügitulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, ning juhul, kui müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuste osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Kinnisvara renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Ettevõtte müügitulu kajastab põhitegevusega seotud kaupade ja teenuste müüki. Muude ärituludena kajastatakse ebaregulaarseid ja otseselt põhitegevusega mitteseotud tulusid.

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

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt, st. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing, mitte sel hetkel, kui toimub kohustuste tasumine.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Juhul, kui teatud kuluga seotud tulud ei ole otseselt identifitseeritavad, kasutatakse kulude kajastamiseks ligikaudseid meetodeid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel bilansis varana ning kajastatakse kuludena kasumiaruandes samadel perioodidel, mil tekivad nendega seotud tulud.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldisest. Igaaastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moddustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Kohustusliku reservkapitali võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul kui selleks ei piisa vabast omakapitalist, samuti aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud nõuded	1 438 441	371	1 438 070	0	
Laenunõuded	1 438 070	0	1 438 070	0	17
Viitlaekumised	371	371	0	0	
Ettemaksed	2 157	2 157	0	0	
Nõuded seotud osapooltele	4 112	4 112	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 444 710	6 640	1 438 070	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 978	11 978	0	0	3
Muud nõuded	783 888	318	783 570	0	
Laenunõuded	783 570	0	783 570	0	17
Intressinõuded	8	8	0	0	
Viitlaekumised	310	310	0	0	
Ettemaksed	2 369	2 369	0	0	
Nõuded seotud osapooltele	23 418	23 418	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	821 653	38 083	783 570		

Laenunõude alusvaluuta on euro, intressimäär on 5% aastas, lõpptähtaeg 12 kuu jooksul laenuandja poolt nõude esitamisest. Nõue on tagatud laenusaaajale kuuluva ja tulevikus omandatava varaga.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	37 039	11 978	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	37 039	11 978	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10113604	Ilmarise Kvartal OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
10036163	Täismaja AS	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	99.99	99.99
10284292	Tondi Kvartal AS	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
10236910	Pro Halduse OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
11474184	Tallinna Moekombinaat AS	Eesti	Kinnisvara rent ja haldus	96	96
10479376	Hotel Management Services OÜ	Eesti	Hotellide opreerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Ilmarise Kvartal OÜ	2 531 000	0	-3 439	0	2 527 561
Täismaja AS	115 328 357	8 800	5 687 803	243	121 025 203
Tondi Kvartal AS	10 186 042	0	-222 924	0	9 963 118
Pro Halduse OÜ	439 599	0	40 402	0	480 001
Tallinna Moekombinaat AS	1 316 671	0	-175 801	0	1 140 870
Hotel Management Services OÜ	84 245	0	45 000	0	129 245
Kokku	129 885 914	8 800	5 371 041	243	135 265 998

Aruandeaastal soetas Ettevõtte sõltumatute osapoolte vahelise tehingu käigus täiendava 0,008%-lise osaluse tütarettevõtjas Täismaja AS hinnaga 8 800 eurot. Tehingu tulemusena kuulub Ettevõttele seisuga 31.12.2012 Täismaja AS-s 99,99%-line osalus. Omandatud netovara õiglane väärtus oli 9 043 eurot, vahe osaluse eest tasutud hinna ja soetatud vähemusosa bilansilise maksumuse summas 243 eurot on kajastatud omakapitalis eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisus.

2011 aastal soetas Ettevõtte vähemusosanikelt täiendava 47,99%-lise osaluse tütarettevõtjas Täismaja AS hinnaga 53 846 760 eurot, millest 22 998 168 eurot tasuti rahas. Vahe osaluse eest tasutud hinna ja soetatud vähemusosa bilansilise maksumuse vahel summas 607 683 eurot on kajastatud eeliste perioodide jaotamata kasumi koosseisus. Samuti suurendati 2011 aastal tütarettevõtja Hotel Management Services OÜ omakapitali sissemakse summas 520 000 eurot.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	4 931 380	4 927 285
Müügiks ostetud kaubad	213 903	323 655
Kokku varud	5 145 283	5 250 940

Real "Lõpetamata toodang" on kajastatud edasimüügiks ja arendustegevuseks soetatud kinnistud.

Rida "Müügiks ostetud kaubad" sisaldab kinnisvara müügiks. Seoses müügiks ostetud kinnisvara netorealiseerimisväärtuse langusega alla bilansilise maksumuse, on aruandeaastal varusid alla hinnatud 62 361 eurot (2011: allahindlusi ei tehtud), vt. lisa 13.

Seisuga 31 detsember 2012 on Ettevõtte andnud kasutusrendile varudena kajastatud ruumid bilansilises maksumuses 19 725 eurot (31.12.2011: 50 426 eurot). Aruandeaastal teeniti renditulu kasutusrendile antud varudelt 2 869 eurot (2011: 9 930 eurot).

Ettevõtte on pantinud lõpetamata toodanguna kajastatud kinnisvara objekte enda ja tüttarettevõtjate laenukohustuste tagamiseks bilansilises maksumuses 4 931 380 eurot (31 detsember 2011: 4 857 285 eurot).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	374 292	4 901 787	5 276 079
Akumuleeritud kulum	0	-1 311 371	-1 311 371
Jääkmaksumus	374 292	3 590 416	3 964 708
Amortisatsioonikulu	0	-84 798	-84 798
31.12.2011			
Soetusmaksumus	374 292	4 901 787	5 276 079
Akumuleeritud kulum	0	-1 396 169	-1 396 169
Jääkmaksumus	374 292	3 505 618	3 879 910
Ostud ja parendused	77	0	77
Müügid	-22 618	0	-22 618
Amortisatsioonikulu	0	-84 798	-84 798
31.12.2012			
Soetusmaksumus	351 751	4 901 787	5 253 538
Akumuleeritud kulum	0	-1 480 967	-1 480 967
Jääkmaksumus	351 751	3 420 820	3 772 571

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	410 082	410 082
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 399	23 667
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	22 618	0

Kinnisvarainvesteeringutena kajastab Ettevõtte väljarenditavaid äripindasid ja kinnistuid, mille tuleviku kasutuseesmärk ei ole veel kindel.

Ettevõtte on seadnud hüpoteeki saadud laenukohustuste tagamiseks talle kuuluvatele kinnisvarainvesteeringutele bilansilises maksumuses 3 516 924 eurot (31.detsember 2011: 3 601 722 eurot).

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, seotud haldamiskulud aruandeaastal moodustasid 19 520 eurot (2011: 16 386 eurot).

Amortisatsioonikulu kohta vaata lisa 13.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010						
Soetusmaksumus	0	38 303	19 960	58 263	56 162	114 425
Akumuleeritud kulum	0	-29 413	-12 113	-41 526	-37 841	-79 367
Jääkmaksumus	0	8 890	7 847	16 737	18 321	35 058
Ostud ja parendused	6 321	3 865	0	10 186	2 774	12 960
Amortisatsioonikulu	-158	-6 243	-1 607	-8 008	-10 634	-18 642
31.12.2011						
Soetusmaksumus	6 321	40 664	19 960	66 945	58 936	125 881
Akumuleeritud kulum	-158	-34 152	-13 720	-48 030	-48 475	-96 505
Jääkmaksumus	6 163	6 512	6 240	18 915	10 461	29 376
Ostud ja parendused	0	3 407	0	3 407	28 302	31 709
Amortisatsioonikulu	-1 896	-4 377	-1 172	-7 445	-10 922	-18 367
Müügid		-32	-4 787	-4 819		-4 819
31.12.2012						
Soetusmaksumus	6 321	41 787	2 812	50 920	87 238	138 158
Akumuleeritud kulum	-2 054	-36 277	-2 531	-40 862	-59 397	-100 259
Jääkmaksumus	4 267	5 510	281	10 058	27 841	37 899

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	2 382	0
Muud masinad ja seadmed	2 382	0
Kokku	2 382	0

Amortisatsioonikulu kohta vaata lisa 14.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	412 951	420 012	12

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	460 164	360 000	
1-5 aasta jooksul	2 300 819	1 440 000	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	3 516 924	3 601 722	6
Muud varad	0	50 426	5
Kokku	3 516 924	3 652 148	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrendikulu	43 944	31 978	14
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	51 344	19 429	
1-5 aasta jooksul	77 716	0	

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume, parkimiskohtasid ja transpordivahendeid.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaenud	565 703	565 703			6 kuu Euribor+1.95%	EUR	august 2013	
Lühiajalised laenud kokku	565 703	565 703						
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 730 650	1 730 650	0	0	6 kuu Euribor +2.00%	EUR	november 2013	
Seotud osapooled	54 080 459	0	54 080 459	0	5.00%	EUR	*	17
Pikaajalised laenud kokku	55 811 109	1 730 650	54 080 459					
Laenukohustused kokku	56 376 812	2 296 353	54 080 459					

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	2 140 885	190 972	1 949 913	0	6 kuu Euribor+2.00%	EUR	november 2013	
Seotud osapooled	43 634 141	0	43 634 141	0	5.00%	EUR	*	17
Pikaajalised laenud kokku	45 775 026	190 972	45 584 054	0				
Laenukohustused kokku	45 775 026	190 972	45 584 054	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	96 104	96 104
Ehitised	3 420 820	3 505 618
Kokku	3 516 924	3 601 722

*Vastavalt lepingule on tagastamise tähtaeg 12 kuu jooksul võlausaldaja poolt teatamisest.

Laenukohustuste tagamiseks panditud varade kohta vaata informatsiooni lisas 5 ja 6.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 174	8 174	0	0	
Võlad töövõtjatele	71 835	71 835	0	0	
Maksuvõlad	37 039	37 039	0	0	3
Muud võlad	2 506 714	2 506 714	0	0	
Intressivõlad	2 505 889	2 505 889	0	0	
Muud viitvõlad	825	825	0	0	
Võlad seotud osapooltele	345 506	345 506	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	2 969 268	2 969 268	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 330	6 330	0	0	
Võlad töövõtjatele	58 472	15 857	42 615	0	
Maksuvõlad				0	
Muud võlad	186 385	186 385	0	0	
Intressivõlad	186 321	186 321	0	0	
Dividendivõlad				0	
Muud viitvõlad	64	64	0	0	
Saadud ettemaksed	545	545	0	0	
Tulevaste perioodide tulud				0	
Muud saadud ettemaksed				0	
Võlad seotud osapooltele	9 977 133	9 977 133	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	10 228 865	10 186 250	42 615	0	

Intressivõlad seisuga 31.12.2012 sisaldavad võlgnevust seotud osapooltele summas 2 504 144 eurot (31.12.2011: 184 779 eurot), vt lisa 17.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	16 880 400	16 880 400
Aktsiate arv (tk)	28 134 000	28 134 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

2011. aastal konverteeriti Ettevõtte aktsiakapital eurodesse vähendades aktsiate nimiväärtust. Nimiväärtuse vähenemine tõi kaasa Ettevõtte aktsiakapitali vähenemise.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	656 744	1 114 802	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	656 744	1 114 802	
Kokku müügitulu	656 744	1 114 802	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	412 951	420 012	8
Muud teenused	223 848	274 700	
Kinnisvara müük	19 945	420 090	
Kokku müügitulu	656 744	1 114 802	

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	47 390	336 191	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 709	30 574	
Amortisatsioonikulu	84 798	84 798	6
Kulu varade väärtuse langusest	62 361	0	5
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	204 258	451 563	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Üür ja rent	43 944	31 978	8
Energia	17 575	10 046	
Elektrienergia	7 091	2 600	
Soojusenergia	5 888	4 031	
Kütus	4 596	3 415	
Transpordikulud	8 447	8 971	
Mitmesugused bürookulud	113 927	123 283	
Lähetuskulud	2 914	2 518	
Koolituskulud	329	299	
Tööjõukulud	314 728	331 777	15
Amortisatsioonikulu	18 367	18 642	7
Muud	21 067	24 106	
Maamaks	140 179	86 874	
Kokku üldhalduskulud	681 477	638 494	

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	224 644	238 719	
Sotsiaalmaksud	74 127	78 750	
Muud	15 957	14 308	
Kokku tööjõukulud	314 728	331 777	14
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10	

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	5 371 041	29 124 912	4
Intressitulud	58 874	1 009 017	
Intressitulu hoiustelt	3 028	51 016	
Intressitulu laenudelt	55 846	958 001	17
Intressikulud	-2 818 820	-1 640 583	
Intressikulu laenudelt	-2 818 820	-1 640 583	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-24 857	
Muud finantstulud ja -kulud	-17 381	-100	
Kokku finantstulud ja -kulud	2 593 714	28 468 389	

Aruandeaasta intressikulu sisaldab intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt summas 2 751 710 eurot (2011: 1 526 849 eurot), vt. lisa 17.

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaaettevõtja nimetus	Pro Kapital Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	38	48 884 144	0	43 195 745
Tütarettevõtjad	1 442 144	8 045 965	806 988	1 080 308
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	9 520 000

2012	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed
Emaettevõtja	55 000	2 914	0	0	9 580 000	5 836 402
Tütarettevõtjad	35 330	630 482	654 500	0	6 802 720	100 000
2011	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed
Emaettevõtja	78 000	2 320	225 000	57 019 770	42 916 402	0
Tütarettevõtjad	15 831	682 082	460 600	119 532	400 000	59 805 979
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	215 500	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	47 488	62 578

Info seotud osapoolte nõuete osas on avalikustatud lisa 2 ning seotud osapoolte kohustuste osas lisades 9 ja 10.

Seisuga 31 detsember 2012 sisaldavad kohustused emaaettevõtjale laenukohustust summas 46 660 000 eurot (31 detsember 2011: 42 916 402 eurot), intressikohustust summas 2 224 144 eurot (31 detsember 2011: 184 779 eurot), ja muid kohustusi summas 0 eurot (31 detsember 2011: 94 564 eurot). 2012 aastal on emaaettevõtjalt saadud laenu summas 9 580 000 eurot, sealhulgas mitterahaliselt 9 520 000 eurot. Seisuga 31 detsember 2012 sisaldavad kohustused tütarettevõtjatele laenukohustust summas 7 420 459 eurot (31 detsember 2011: 717 739 eurot), intressikohustust summas 280 000 eurot (31 detsember 2011: 0 eurot ja muid kohustusi summas 345 506 eurot (31.

detsember 2011: 362 569 eurot). 2012 aastal on tütarettevõtjatelt saadud lenu summas 6 802 720 eurot, sealhulgas mitterahaliselt 222 720 eurot ning tehtud tagasimakseid summas 100 000 eurot, sealhulgas mitterahaliselt 66 000 eurot.

2012 aastal moodustas intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt 55 846 eurot (2011: 958 001 eurot), vt lisa 16, intresse laekus 55 846 eurot (2011: 5 400 436 eurot).

2012 aastal moodustas intressikulu seotud osapooltelt saadud laenudelt 2 504 144 eurot (2011: 1 526 849 eurot), vt lisa 16. Intresse tasuti seotud osapooltele summas 432 345 eurot, sealhulgas mitterahaliselt 101 euro. (2011: 7 185 529 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN REMMELKOOR	Juhatuse liige	31.05.2013
ERVIN NURMELA	Juhatuse liige	31.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Eesti aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 22 esitatud AS Pro Kapital Eesti raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2012, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). 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 aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor 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 arvestushinnangute põhjendatuse ning 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 õiglaselt AS Pro Kapital Eesti finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
16. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Pro Kapital Eesti (registrikood: 10672309) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	16.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 513 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 319 669
Kokku	67 833 629
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	67 833 629
Kokku	67 833 629

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 513 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 319 669
Kokku	67 833 629
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	67 833 629
Kokku	67 833 629

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	412951	62.88%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	223848	34.08%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	19945	3.04%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
Faks	+372 6144929
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee