

AS PRO KAPITAL GRUPP

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2009 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS PRO KAPITAL GRUPP

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Kontserni emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2009
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2009
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 2010
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne Kahjumi katmise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK 2008 klassifikaatorile

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTARUANNE.....	8
JUHATUSE DEKLARATSIOON	8
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	11
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD	15
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	15
LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES.....	27
LISA 3. VARUD	27
LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD	28
LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE JA MÜÜK, OSALUSE SUURENDAMINE JA VÄHENDAMINE	33
LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD.....	34
LISA 7. AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID	35
LISA 8. EMA- JA TÛTARKONTSEERNIDE EMAETTEVÕTJATE VAHELISED PIKAAJALISED LAENUD	35
LISA 9. MITMESUGUSED PIKAAJALISED NÕUDED	36
LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA	37
LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	39
LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	40
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. MÜÜDUD TOODETE KULU, TURUSTUSKULUD JA ÜLDHALDUSKULUD.....	51
LISA 24. FINANTSTULUD JA -KULUD.....	51
LISA 25. TULUMAKS.....	52
LISA 26. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	53
LISA 27. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED	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.....	61
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE.....	66
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	68
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK 2008 KLASSIFIKAATORILE	69

AS PRO KAPITAL GRUPP

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 tütarüksed 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, Eestis ja Lätis.

Viimastel aastatel aset leidnud majandusolukorra globaalne halvenemine on kõige negatiivsemalt mõjutanud hotellide opereerimisega tegelevaid Kontserni ettevõtjaid, millest tulenevalt on Kontserni juhtkond otsustanud selles tegevusvaldkonnas keskenduda peamiselt Kontserni ettevõtjate omanduses olevate hotellide opereerimisele ja maksimaalselt vähendada kolmandate osapoolte omanduses olevate hotellide opereerimist.

2009. aastal töötas Kontsernis keskmiselt 659 põhikohaga töötajat (2008: 646). Aruandeperioodi töötasukulude üldsumma oli 346,9 miljonit krooni (2008: 318,7 miljonit krooni), s.h. maksti Kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 19,0 miljonit krooni (2008: 20,7 miljonit krooni).

Alljärgnevalt on esitatud aruandeperioodi olulisemad sündmused Kontsernis.

Emaettevõtja

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 pakkumisvooruga raames. Pakkumised tuleb läbi viia selliselt, et pakkumised ei oleks ühiselt ega eraldi käsitletavad väärtipaberite avaliku pakkumisena direktiiv 2003/71/EÜ ja kohaldatavate seaduste tähenduses. Vahetusvõlakirja väljalaskehinnast otsustab Emaettevõtja juhatus igas pakkumisvoorus 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 Emaettevõtja 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 korraldas Emaettevõtja juhatus 7. mail 2009 3 000 000 vahetusvõlakirja ja 24. septembril 2009 1 000 000 vahetusvõlakirja pakkumise, mõlemad väljalaskehinnaga 4,5 eurot (ligikaudu 70,4 krooni) vahetusvõlakirja kohta. Esimeses pakkumisvoorus märgiti 1 164 807 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale aruandeperioodil 5 242 tuhat eurot (ligikaudu 82,0 miljonit krooni). Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregistrisse 13. augustil 2009. Teises pakkumisvoorus märgiti 382 304 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale 2010. aasta jaanuaris 1 720 tuhat eurot (ligikaudu 26,9 miljonit krooni). Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregistrisse 20. jaanuaril 2010.

6. juulil 2009 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp tütarettevõtja Domina Hotel Group S.p.A. aktsionäride koosolek vähendada ettevõtja aktsiakapitali ettevõtja kahjumi katmiseks aktsiate tühistamise teel 10 100 000 eurot (ligikaudu 158,0 miljonit krooni) 864 519 euron (ligikaudu 13,5 miljonit krooni), tühistades 9 235 481 aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni). Samaaegselt otsustati suurendada ettevõtja aktsiakapitali suunatud emissiooni teel kuni 10 100 000 euron (ligikaudu 158,0 miljonit krooni), emiteerides 9 235 481 uut aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta.

Kokku märgiti 4 773 513 aktsiat, seega ettevõtja aktsiakapitali suuruseks emissioonijärgselt on 5 638 032 eurot (ligikaudu 88,2 miljoit krooni). Vastavalt otsusele teostati rahalised ja mitterahalised sissemaksed 30. novembriks 2009.

Domina Vacanze tütarüksed

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.

29. juunil 2009 sõlmiti Domina Vacanze S.p.A. ja tema tütarettevõtja Palumbalza Residence S.r.l. ühinemisleping, mille kohaselt on ühendavaks ettevõtjaks Domina Vacanze S.p.A. ja ühendatavaks ettevõtjaks Palumbalza Residence S.r.l. Aruande bilansikuupäeva seisuga on ettevõtjate ühinemisprotsess lõpetatud.

2. detsembril 2009 allkirjastasid Domina Vacanze S.p.A. ja Credito Artigiano Bank laenulepingu laenulimiidiga 1 600 tuhat eurot (ligikaudu 25 035 tuhat krooni), intressimääraga 3 kuu EURIBOR + 2,25% aastas, tagastamistähtajaga 30. jaanuar 2013. Laenu kasutatakse Itaalias Cortina d'Ampezzo's asuva hotellihoone renoveerimiseks.

Aruandeperioodil allkirjastasid Domina Vacanze S.p.A. ja Deutsche Bank lepingu, mille kohaselt klientidel, kes on Domina Vacanze S.p.A.-ga sõlminud puhkuseosakute ostu-müügilepingu, on võimalus saada laenu Deutsche Bank'ist nimetatud ostu eest tasumiseks. Domina Vacanze juhtkond usub, et see võimalus leiab laialdast huvi klientide hulgas ning mõjutab positiivselt puhkuseosakute müügiprotsessi.

Domina Vacanze S.p.A. poolt enne aruandeperioodi algust alustatud tütarettevõtjate Domina Vacanze GmbH, Prima Classe S.r.l. ja Domina Health & Beauty S.r.l. likvideerimismenetlused ei ole aruande bilansikuupäeva seisuga lõpetatud.

Domina Hotel Group tütarüksed

21. juulil 2009 lõpetas Domina Hotel Group S.p.A. tütarettevõtja Domina Management AS-i tütarettevõtja Domina Management Sp. z.o.o. tegevuse Poolas Poznanis asuva hotelli "Domina

AS PRO KAPITAL GRUPP

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Prestige" operaatorina kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele.

24. septembril 2009 müüs Domina Hotel Group S.p.A. tütarettevõtja Domina Management AS kontsernisisesse tehinguna Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB-le 100%-lise osaluse talle kuulunud tütarettevõtjas Domina Management UAB. Kontsernisisesne ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

31. oktoobril 2009 lõpetas Domina Hotel Group S.p.A. tütarettevõtja Domina Hotel Hungary KFT tegevuse Ungaris Budapestis asuva hotelli "Domina Inn Fiesta" operaatorina kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele.

Domina Hotel Group S.p.A. tütarettevõtja Domina Tunisie S.A. lõpetas tegevuse 2007. aastal, kuid ettevõtja likvideerimismenetlust ei ole aruande bilansikuupäeva seisuga alustatud kuna jätkuvalt oodatakse käibemaksu tagastamist riigi poolt.

Pro Kapital Eesti tütar kontsern

16. jaanuaril 2009 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja AS Tondi Kvartal ja AS Swedbank laenulepingu laenulimiidiga 2 129 tuhat eurot (ligikaudu 33 312 tuhat krooni), intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 2,75% aastas, tagastamistähtajaga 16. jaanuar 2010. Laenu kasutatakse AS Tondi Kvartal poolt varem võetud arvelduskrediidi refinantseerimiseks.

5. veebruaril 2009 müüs AS Pro Kapital Eesti 3,99%-lise osaluse, säilitades 96,01%-lise osaluse, ettevõtjas AS Tallinna Moekombinaat hinnaga 10 953 tuhat krooni. Kasum osaluse võõrandamisest tütar ettevõtjas moodustas 9 940 tuhat krooni.

23. aprillil 2009 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank 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 AS Swedbank 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.

28. mail 2009 sõlmisid AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtjad AS Tondi Kvartal ja OÜ Neotrust ühinemislepingu, mille kohaselt oli ühendavaks ettevõtjaks AS Tondi Kvartal ja ühendatavaks ettevõtjaks OÜ Neotrust. Ühinemise tulemusel likvideeriti OÜ Neotrust ning tema õigusjärglaseks on AS Tondi Kvartal. Ühinemine kanti Äriregistrisse 12. augustil 2009.

Pro Kapital Latvia tütar kontsern

Pro Kapitali tütar kontsern Lätis jätkas 2009. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist.

Aruandeperioodil likvideeriti Neotrust OÜ, mis kuulus juriidiliselt Pro Kapital Eesti tütar kontserni koosseisu, kuid konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastati kuni 2008. aasta lõpuni Pro Kapital Latvia tütar kontserni koosseisus. Kuna Neotrust OÜ varad koosnesid finantsinvesteeringust Lāti Vabariigis asuva Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA aktsiatesse ning kohustused võlast Pro Kapital Latvia PJSC-le, siis eelnes likvideerimisele Neotrust OÜ bilansis oleva finantsinvesteeringu kontsernisisesne ost-müük Pro Kapital Eesti AS-lt Pro Kapital Latvia PJSC-le. Kontsernisisesne ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ja omakapitalile.

12. jaanuaril 2009 otsustas Pro Kapital Latvia PJSC lõpetada tütar ettevõtja Kugu Real Estate SIA majandustegevuse ja alustada likvideerimismenetlust. Aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole likvideerimismenetlus lõpetatud.

AS PRO KAPITAL GRUPP

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2009 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

20. juulil 2009 alustas Pro Kapital Latvia PJSC tütarettevõtja A-Centrs SIA likvideerimismenetlust. Otsuse ettevõtja majandustegevuse lõpetamise ja likvideerimismenetluse alustamise kohta tegi A-Centrs SIA aktsionäride koosolek 29. augustil 2008. Aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole likvideerimismenetlus lõpetatud.

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 renoveeritud korterite müüki. 2009. aasta lõpuks oli müümata 6 korterit, millest 2 olid välja renditud.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Klīversala RE SIA tegeles 2009. aastal Riias Trijādības'e 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 kuuluv ettevõtja Zvaigznes Centrs SIA tegeles 2009. aastal Riias Brīvības'e 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 Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Tallina Nekustamie Īpašumi SIA tegeles 2009. aastal Riia kesklinnas asuva piirkonna arendustegevuse ettevalmistamisega, ehitusluba on kavas saada 2011. aastal, mille järgselt saab ehitustegevust alustada. Ettevõtjale kuuluval territooriumil on planeeritud renoveerida 18 000 m² elamis- ja äripindasid.

Pro Kapital Vilnius tütar kontsern

Pro Kapitali tütar kontsern Leedus jätkas 2009. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist, müüki ja haldamist.

Pro Kapital Vilnius tütar kontserni kuuluv ettevõtja PK Invest UAB jätkas Vilniuse vanalinna piiril asuva Aguonu kinnistu väljaehitamist. Esimese etapina valmis 2009. aastal 16 000 m² äri- ja elamispindasid kogumaksumusega 25,4 miljonit eurot (ligikaudu 397 miljonit krooni). 2010. aastal on planeeritud alustada teise etapi, mis hõlmab 13 000 m² äri- ja elamispindasid, projekteerimistöödega.

24. septembril 2009 soetas Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB kontsernisiseses tehinguna Domina Hotel Group S.p.A. tütar ettevõtjalt Domina Management AS-ilt 100%-lise osaluse viimasele kuulunud tütar ettevõtjas Domina Management UAB. Varem hotelli opereerimisega tegeleunud ettevõtja uueks tegevusalaks on kinnisvara administreerimine ja haldus. Kontsernisisesene ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

9. detsembril 2009 allkirjastasid Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB tütar ettevõtja PK Invest UAB ja AB Swedbankas laenulepingu lisa, mille alusel vähendati 7. juunil 2008 sõlmitud laenulepingu lisaga kehtestatud laenu miinimumi 20 953 tuhandelt eurolt (ligikaudu 327 843 tuhat krooni) 17 380 tuhande euroni (ligikaudu 271 938 tuhat krooni), intressimääraga 6 kuu EURIBOR + 4,4% aastas. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Vilniuses, Aguonu 10 asuvale kinnistule.

Pro Kapital Rus tütar kontsern

Pro Kapitali tütar kontsern Venemaal jätkas 2009. aastal Sankt Peterburgis asuva hotelliprojekti arendamist.

13. aprillil 2009 asutas Pro Kapital Rus OOO tütarettevõtja Domina Rus OOO, mille osakapitali suuruseks on 10 tuhat Vene rubla (ligikaudu 4 tuhat krooni). Ettevõtja hakkab tegelema Domina Vacanze tütar kontserni ettevõtjate omanduses oleva kinnisvara müügiga Venemaal. 2009. aastal kinnisvara ostu-müügilepinguid ei sõlmitud.

3. augustil 2009 otsustas Pro Kapital Rus OOO tütar ettevõtja Dom na Moike OOO osanike erakorraline koosolek suurendada ettevõtja osakapitali 90 000 tuhandelt Vene rublalt (ligikaudu 32 259 tuhat krooni) 230 000 tuhande Vene rublani (ligikaudu 82 439 tuhat krooni). Vastavalt otsusele tasuti 18 200 tuhat Vene rubla rahalise sissemaksena ja 71 800 tuhat Vene rubla mitterahaliselt, osanike rahaliste nõuetega ettevõtja vastu.

Pro Kapital Ukraine tütar kontsern

Tulenevalt majandusolukorra globaalsest halvenemisest Pro Kapital Ukraine 3AT ja tema 2007. aastal soetatud tütar ettevõtjad PK-1 TOB, PK-2 TOB ja PK-3 TOB 2009. aastal kinnisvaraarendust Ukrainas ei alustanud.

P.K. Sicily S.p.A.

P.K. Sicily S.p.A. jätkas 2009. aastal Itaalias, Sitsiilias asuva turismi- ja hotellikompleksi „Zagarella & Sea Palace” renoveerimist. Vastavalt esialgsele kavale toimub 28 000 m² suurusel territooriumil paikneva ja 24 000 m² hotellipindasid sisaldava hotellikompleksi renoveerimine etapi viisil. Aruandeperioodi lõpuks oli renoveeritud ligikaudu 60% hotellipindadest. Alustatud on ka hotellikinnisvara müüki osakutena, eellepinguid on sõlmitud summas 7 633 tuhat eurot (ligikaudu 119 430 tuhat krooni). Hotell avatakse külastajatele osaliselt renoveerituna 2010. aasta juunis.

Aruandeperioodil suurendati Credito Siciliano S.p.A. poolt hotellikompleksi arendamiseks P.K. Sicily S.p.A.-le antavat laenusummat 5 000 tuhandelt eurolt (ligikaudu 78 233 tuhat krooni) 13 000 tuhande euron (ligikaudu 203 406 tuhat krooni).

Pro Kapital Germany GmbH

Pro Kapital Germany GmbH jätkas 2009. aastal Saksamaal Bad Kreuznach`is asuva hotelli “Kurhaus & Conference Park” rentimist hotelli opereerimisega tegelevale Domina Hotel Group S.p.A. tütar ettevõtjale Domina Tourismus GmbH-le.

Immobiliare Novate S.p.A.

Immobiliare Novate S.p.A. lõpetas Itaalias Milaano messikeskuse lähedal asuva 194-toalise hotelli Domina Inn Milano Fiera ehitamise ja alustas 7. aprillil 2009 hotelli opereerimist.

10. jaanuaril 2009 allkirjastasid Immobiliare Novate S.p.A. ja Credito Artigiano Bank laenulepingu laenulimiidiga 5 000 tuhat eurot (ligikaudu 78 233 tuhat krooni), intressimääraga 3 kuu EURIBOR + 1,5% aastas, tagastamistähtajaga 31. märts 2019. Laenu kasutati ettevõtja omanduses oleva hotellikompleksi arendamiseks.

.....
Paolo Vittorio Michelozzi

AS Pro Kapital Grupp
Juhatuse esimees



AS Deloitte Audit Eesti

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus kinnitab lehekülgedel 8 kuni 64 toodud AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ja informatsiooni esitusviis on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Kontserni kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest;
3. Kontserni kuuluvad ettevõtted on jätkuvalt tegutsevad majandusüksused välja arvatud ettevõtted, mis on likvideerimisel.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Paolo Vittorio Michelozzi

juhatuse esimees

31.05.2010

Allan Remmelkoor

juhatuse liige

31.05.2010



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE
SEISUGA 31. DETSEMBER 2009

VARAD

(tuhandetes EEK)

	Lisad	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	110 145	129 978
Aktsiad ja väärtpaberid	7	146	11
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		311 276	317 619
Mitmesugused nõuded		182 200	192 098
Viitlaekumised		12 229	11 269
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		300 004	302 770
sh. maksude ettemaksed ja tagasinõuded		210 597	237 071
Varud	3		
Kinnisvara müügiks		2 451 442	2 319 349
Muud varud		196 960	109 693
Kokku		2 648 402	2 429 042
Käibevara kokku		3 564 402	3 382 787
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Aktsiad ja väärtpaberid	7	37 288	66 394
Mitmesugused pikaajalised nõuded	9	69 857	103 703
Kokku		107 145	170 097
Edasilükkunud tulumaksu vara	25	0	1 712
Materiaalne põhivara	10	1 099 947	1 061 249
Kinnisvarainvesteeringud	12	597 817	568 921
Immateriaalne põhivara	11	33 555	32 689
Põhivara kokku		1 838 464	1 834 668
VARAD KOKKU		5 402 866	5 217 455

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE
SEISUGA 31. DETSEMBER 2009**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**

(tuhandetes EEK)	Lisad	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	13	186 747	688 612
Ostjate ettemaksed		132 996	163 612
Võlad hankijatele		448 594	403 740
Maksuvõlad		24 132	22 008
Viitvõlad		32 621	26 201
Lühiajalised eraldised	14	10 575	5 557
Tulevaste perioodide ettemakstud tulud		2 153	10 978
Lühiajalised kohustused kokku		837 818	1 320 708
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	14	1 981 497	1 102 280
Muud pikaajalised võlad	14, 17	328 810	141 137
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	14, 25	25 275	35 150
Pikaajalised eraldised	14	30 736	30 083
Pikaajalised kohustused kokku		2 366 318	1 308 650
Kohustused kokku		3 204 136	2 629 358
Emaettevõtja osalus omakapitalis			
Aktiivkapital nimiväärtuses	21	531 854	531 854
Ülekurss		705 495	705 495
Reservid	21	54 160	46 447
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		776 326	907 425
Kursivahed		-9 075	-2 626
Aruandeaasta puhaskahjum		-395 033	-131 304
Emaettevõtja osalus omakapitalis kokku		1 663 727	2 057 291
Vähemusosa	20	535 003	530 806
Omakapital kokku		2 198 730	2 588 097
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 402 866	5 217 455

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

2009. AASTA KOHTA

(tuhandetes EEK)	Lisad	2009	2008
Äritulud			
Müügitulu	22	1 014 706	1 341 131
Müüdnud toodete kulu	23	940 061	980 899
Brutokasum		74 645	360 232
Turustuskulud	23	103 180	86 049
Üldhalduskulud	23	276 683	296 299
Muud äritulud	22	49 943	147 103
Muud ärikulud		75 546	95 392
Ärikasum (-kahjum)		-330 821	29 595
Finantstulud	24	17 967	32 706
Finantskulud	24	76 452	129 099
Kahjum enne maksustamist		-389 306	-66 798
Tulumaks	25	516	-22 509
Aruandeaasta puhaskahjum		-388 790	-89 307
Aruandeaasta puhaskahjumi jaotus:			
Emaettevõtja osalus puhaskahjumis		-395 033	-131 304
Vähemusosa osalus puhaskahjumis (-kahjumis)		6 243	41 997
Muu koondkasum (-kahjum)			
Kasum (kahjum) kursivahedest välisettevõtjate ümberarvestusel		-5 702	1 249
Aruandeaasta koondkahjum		-394 492	-88 058
Aruandeaasta koondkahjumi jaotus:			
Emaettevõtja osalus koondkahjumis		-401 482	-124 457
Vähemusosa osalus koondkasumis (-kahjumis)		6 990	36 399
Aktsiakasum (-kahjum) arvestatud emaettevõtja osaluse aruandeaasta puhaskahjumist:			
	26		
Tava puhaskahjum aktsia kohta (kroonides)		-7,43	-2,47
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (kroonides)		-7,43	-2,47

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2009. AASTA KOHTA

(tuhandetes EEK)	Lisad	2009	2008
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD			
Aruandeperioodi puhaskahjum		-388 790	-89 307
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	10	37 910	36 155
Kinnisvarainvesteeringute kulum	12	14 447	14 369
Immateriaalse põhivara kulum	11	3 772	3 659
Kasum / kahjum osaluse müügist tütarettevõtjas (neto)	5, 24	-9 940	-7 669
Kasum / kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	10, 11	-5 290	361
Kasum / kahjum lühiajalise finantsinvesteeringu müügist / likvideerimisest	7	0	3
Lühiajalise investeeringu väärtuse langus	7	0	583
Pikaajalise investeeringu väärtuse langus	7	0	2 020
Põhivara väärtuse langus	11	3	13 042
Intressitulud / -kulud (neto)	24	59 898	49 652
Edasilükkunud tulumaksu vara muutus	25	1 712	1 238
Edasilükkunud tulumaksu kohustuse muutus	25	-9 875	3 760
Eraldiste muutus	14	5 671	17 832
Valuutakursi muutused		300	30 643
Muud mitterahalised muutused (neto)	2	203 715	-97 759
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		21 451	283 306
Varud ja müügiootel põhivara		-179 797	-216 842
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-8 559	-1 154
Tagastatud tulumaks	25	0	1 957
Makstud tulumaks	25	-5 400	-236 038
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-258 772	-190 189
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Netorahavoog tütarettevõtja müügil	5	10 953	14 782
Põhivara soetamine	10, 11, 12, 22	-152 601	-344 062
sh. põhivara soetamine kapitalirendi tingimustel	10	1 616	5 872
Põhivara müük	10	10 095	11 817
Antud pikaajalised laenud		-1 696	-44 698
Tagastatud pikaajalised laenud		16 252	47 752
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetamine	7	-135	-591
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük / likvideerimine	7	0	1
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	7	-726	-26 087
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük	7	29 832	0
Saadud intressid		4 586	32 390
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-81 824	-302 824

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2009. AASTA KOHTA

(tuhandetes EEK)	Lisad	2009	2008
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD			
Saadud vahetusvõlakirjade emissioonist	18	82 014	0
Võetud pikaajalised laenud		464 493	925 760
Pikaajaliste laenude tagasimaksed		-142 917	-110 978
Tasutud kapitalirendi põhiosamaksed	19	-773	-2 033
Vähemusaktsionäride investeeringud tütarettevõtjasse (neto)		-3 809	-429 453
Makstud intressid		-78 245	-84 274
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		320 763	299 022
Rahajäägi kogumuutus		-19 833	-193 991
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES		129 978	323 969
RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS		110 145	129 978

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE
2009. AASTA KOHTA

				Emaettevõtja osalus omakapitalis							
				Aktia- kapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum	Realiseeri- mata kursivahed	Kokku	Vähemusosa	Omakapital kokku
(tuhandetes EEK)	Lisad	Aktia- arv (tk)	Aktia- nimi- väärtus (krooni)								
31. detsember 2007		53 185 422	10	531 854	705 495	6 532	947 589	-9 473	2 181 997	924 161	3 106 158
Kohustuslik reservide suurendamine				0	0	40 164	-40 164	0	0	0	0
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	18,21			0	0	-249	0	0	-249	0	-249
Aktiakapitali suurendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0	165	165
Aktiakapitali vähendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0	-1 365	-1 365
Vähemusosa muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates	5			0	0	0	0	0	0	-301	-301
Vähemusosa muutus seoses dividendide väljakuulutamisega tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0	-428 253	-428 253
Aruandeperioodi koondkahjum				0	0	0	-131 304	6 847	-124 457	36 399	-88 058
31. detsember 2008		53 185 422	10	531 854	705 495	46 447	776 121	-2 626	2 057 291	530 806	2 588 097
Muude reservide muutus				0	0	-205	205	0	0	0	0
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	18,21			0	0	7 918	0	0	7 918	0	7 918
Aktiakapitali suurendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0	15 951	15 951
Aktiakapitali vähendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0	-40	-40
Vähemusosa muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates	5			0	0	0	0	0	0	1 016	1 016
Vähemusosa muutus seoses tütarettevõtja likvideerimisega				0	0	0	0	0	0	242	242
Vähemusosa muutus seoses dividendide väljakuulutamisega tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0	-19 962	-19 962
Aruandeperioodi koondkahjum				0	0	0	-395 033	-6 449	-401 482	6 990	-394 492
31. detsember 2009		53 185 422	10	531 854	705 495	54 160	381 293	-9 075	1 663 727	535 003	2 198 730

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**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 2009 kajastab Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate (koos nimetatud „Kontserni”) konsolideeritud vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Seisuga 31. detsember 2009 kuulus Kontserni 48 ettevõtjat, millest kümme on Emaettevõtja otsesed tütarettevõtjad (edaspidi "tütarkontsernide emaettevõtjad") ning 37 nende poolt kontrollitavad ettevõtjad. Osalused Kontserni tütarettevõtjates 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 Kontserni kasutusele võtnud kõik uued ja täiendatud IASB poolt välja antud standardid ning IFRIC tõlgendused, mis puudutavad Kontserni tegevust ning mis rakenduvad 1. jaanuaril 2009 algavatele aruandeperioodidele. Juhtkonna hinnangul ei toonud mainitud standardite ja tõlgenduste rakendamine endaga kaasa olulist mõju finantsaruannetele, kuid seoses standardi IAS 1 "Finantsaruannete esitamine" muudatustega on muudetud põhjaruannete esitusviisi ja võetud kasutusele uued mõisted. Konsolideeritud kasumiaruanne on asendatud konsolideeritud koondkasumiaruandega. Viimane sisaldab täiendavalt omanikega mitteseotud, varem omakapitalis kajastatud, muutusi. Seoses konsolideeritud koondkasumiaruande koostamisega muutus ka omakapitali liikumise aruande esitusviis. Viimane ei kajasta eraldi liikumistena koondkasumi elemente. Mõiste "Bilanss" on asendatud mõistega "Finantsseisundi aruanne".

Aruandeperioodil rakendunud uued ja täiendatud standardid või standardi tõlgendused on järgmised:

- IFRS 8 "Tegevussegmentid". Antud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ei ole järgitud IFRS 8, sest see ei ole kohustuslik ning välja toodud info segmentide kohta on antud aruandes avalikustatud vaid kasutajate huvides.
- IFRS 1 (muudetud) ja IAS 27 (muudetud) - IFRS 1 "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt" ja IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ muudatused "Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus";
- IFRS 2 (muudetud), "Aktsiapõhine makse";
- IFRS 7 (muudetud), "Finantsinstrumendid: avalikustatav teave" muudatus "Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine";
- IAS 1 (muudetud), „Finantsaruannete esitamine“;
- IAS 23 (muudetud), „Laenukasutuse kulutused“;
- IAS 32 (muudetud) ja IAS 1 (muudetud) - IAS 32 "Finantsinstrumendid: esitamine" ja IAS 1 "Finantsaruannete esitamine" muudatused "Tagasimüüdavad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused";
- IAS 39 (muudetud), "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine" muudatus "Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid";
- IFRIC 13 "Kliendilojaalsuse programmid";

AS PRO KAPITAL GRUPP

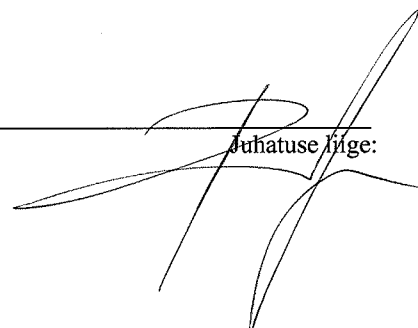
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

- IFRIC 14 "IAS 19 - kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime";
- IFRIC 15 "Kinnisvara ehituslepingud";
- IFRIC 16 "Välismaise äriüksuse netoinvesteeringu riskimaandamine";
- Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2008).

IASB on algatanud iga-aastase muudatuste projekti, mille eesmärk on standardites sisalduvate vasturääkivuste kõrvaldamine ja sõnastuste täpsustamine. Kogumik sisaldab üleminekusähte iga standardi kohta eraldi. Kontserni juhtkonna hinnangul ei oma nimetatud muudatused olulist mõju finantsaruannetele.

Käesoleva aruande koostamise ajaks on välja antud järgmised uued ja täiendatud standardid või standardi tõlgendused, mis rakenduvad peale 1. jaanuari 2009 algavatele aruandeperioodidele:

- IFRS 9 "Finantsinstrumendid: klassifikatsioon ja mõõtmine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2013 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga EL poolt vastuvõtmata);
- IFRS 2 (muudetud), "Aktsiapõhine makse", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2010 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga EL poolt vastuvõtmata);
- IFRS 3 (muudetud), "Äriühendused", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- IAS 27 (muudetud), „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“, rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- IAS 24 (muudetud), "Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2011 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga EL poolt vastuvõtmata);
- IAS 32 (muudetud), "Finantsinstrumendid: esitamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. veebruaril 2010 või hiljem;
- IAS 39 (muudetud), "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine" muudatus "Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem;
- IFRIC 17 "Mitterahaliste varade üleandmine omanikele", rakendub aruandeperioodile, mis algab 31. oktoobril 2009 või hiljem;
- IFRIC 18 "Klientide poolt üleantavad varad", rakendub aruandeperioodile, mis algab 31. oktoobril 2009 või hiljem;
- IFRIC 19 "Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2010 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga EL poolt vastuvõtmata);
- IFRIC 14 (muudetud), "IAS 19 - kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2011 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga EL poolt vastuvõtmata);
- IFRIC 12 "Teenuste kontsessioonilepingud", rakendub aruandeperioodile, mis algab 30. märtsil 2009 või hiljem;
- Muudatused IFRS-des (välja antud aprillis 2009), rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem, osaliselt 1. jaanuaril 2010 või hiljem (viimased muudatused on aruande bilansikuupäeva seisuga EL poolt vastuvõtmata).



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**3. OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

Kontserni 2009. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Toimkonna (IASB) poolt välja antud standarditest (IFRS) ning Rahvusvaheline Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendustest nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt, 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 väärtustele. 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 korrigeeritud ostumeetodil. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**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 õiglasest 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 õiglasest 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.

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)	31.12.2009	2009 keskmine	31.12.2008	2008 keskmine
Läti latt (LVL)	22,0504	22,16819	22,0977	22,27148
Leedu liit (LTL)	4,53157	4,53157	4,53157	4,53157
Euro (EUR)	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466
Venemaa rubla (RUB)	0,35843	0,35478	0,37803	0,43011
Ukraina grivna (UAH)	1,34978	1,39812	1,40595	2,06243

Raha ja rahavood

Raha saldo bilansis ning rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (tähtajaga alla kolme kuu) saldodid.

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 konkreetset iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

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 akumuleeritud 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 kasutuselevõtust. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi, lähtudes selle kasulikust tööeast.

Kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on bilansis kajastatud maa ja ehitised, mida Kontsern omab renditulude teenimise ja/või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni poolt tema enda majandustegevuseks.

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

AS PRO KAPITAL GRUPP

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**

Kinnisvarainvesteering võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest kinnisvarainvesteeringu kasutuselevõtuga otseselt seotud kulutustest.

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

Bilansis on kinnisvarainvesteeringud kajastatakse 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.

Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast on rakendatud sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti.

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 ilmnunud 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 nüüdisväärtus (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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. 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 vähendamisena.

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 intressitulul või -kulu lepingu kehtivuse perioodile. Efektiivne intressimäär on määr, mille alusel diskonteeritakse antud finantsvara tema nüüdisväärtuseni, arvestades finantsvara kasulikkude eluiga või vajadusel ka lühemat perioodi.

Edasimüügi otstarbel soetatud finantsinstrumendid

Kõik finantsinvesteeringud, mis ei ole tähtajani hoitavad, kajastatakse kui edasimüügiks soetatud või müügivalmis 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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Võetud laenud

Intressikandvad laenud ja arvelduskrediidid kajastatakse esialgselt nende õiglases 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 õiglases 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 Kontserni 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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**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 emettevõtja 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.

Muude reservidena on kajastatud konverteeritavate võlakirjade omakapitali komponent.

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 juhuks 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

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

Kulud*Müüdnud toodete kulud*

Müüdnud toodete kuludena esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdnud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamisega seotud kulud (sealhulgas kinnisvara investeringute kulum) on samuti kajastatud kasumiaruande real "Müüdnud toodete kulu"

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA*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:

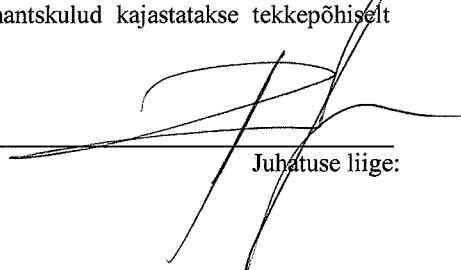
- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust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

Kui eelnevalt mainitud tingimused ei ole kas eraldi võetuna 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.

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



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

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 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 tüüarettevõtjad

Kontserni tüüarettevõtjate 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 tüüarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele kajastatakse eraldivõetava ettevõtja bilansis edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustust tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul bilansikuupäeval kehtivat maksumäära.

Segmentiaruandlus

Ärisegmendiks 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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**Bilansikuupäeva järgsed sündmused**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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 tulused ja kulused 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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES**

Konsolideeritud bilansis ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja pangakontod, mille saldod seisuga 31. detsember 2009 ja 2008 olid vastavalt 110 145 tuhat ja 129 978 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)	2009	2008
Lühiajalise kohustuse mitterahaline teke	201 085	82 102
Lühiajalise kohustuse mitterahaline tagastamine	-15 807	-155 064
Lühiajalise nõude mitterahaline teke	-10 357	-27 474
Lühiajalise nõude mitterahaline tagastamine	28 794	2 677
Kokku	203 715	-97 759

LISA 3. VARUD

Varud koosnevad alljärgnevalt esitatud komponentidest:

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Kinnisvara müügiks		
Lõpetatud kinnisvara	1 243 313	849 110
Lõpetamata kinnisvara	1 208 129	1 470 239
Muud varud		
Ostetud kaubad müügiks	6 284	11 872
Ettemaksed Hankijatele	190 676	97 821
Kokku	2 648 402	2 429 042

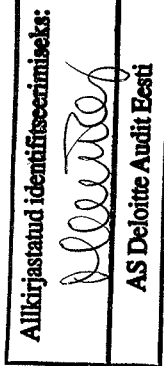
Ettemaksetena Hankijatele on kajastatud Kontserni ettevõtjate poolt tehtud ettemaksed seoses varudes kajastatava kinnisvaraga.

Aruandeaastal on varusid alla hinnatud summas 25 649 tuhat krooni tulenevalt nende neto realiseerimisväärtuse langemisest alla soetusmaksumuse (2008: 5 792 tuhat krooni) (vt. Lisa 23).

Aruandeaastal on varude soetusmaksumusse kapitaliseeritud intresse summas 12 898 tuhat krooni (2008: 2 489 tuhat krooni) (vt. Lisa 24).

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA



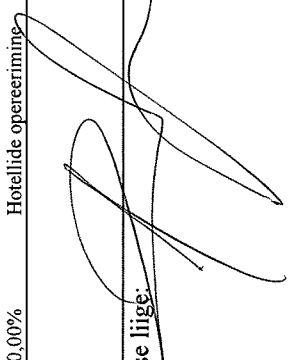
LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTTJAD

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2008	Osalus % 31.12.2009	Tegevusala
AS Pro Kapital Grupp	Anndare Ltd.	Litima	57,86%	57,79%	Valdusettevõte
	Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,86%	12,86%	
	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	9,57%	9,57%	
Pro Kapital Eesti AS	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Ilmarise Kvartal 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 Kvartal 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 Moe kombinat AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	100,00%	96,00%	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
Domina Management UAB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	0,00%	100,00%	Kinnisvarahaldus (soetatud Domina Management AS-lt)
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 Īpašumu 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 Īpašumi SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu 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%	0,00%	Valdusettevõte (liidetud Tondi Kvartal AS-ga)

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

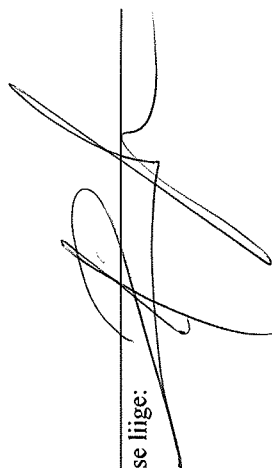
Ettevõtte nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2008	Osalus % 31.12.2009	Tegevusala
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Neotrust OÜ Pro Kapital Latvia AS	Lāti	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Lāti	70,00%	70,00%	Kinnisvaraarendus
Domina Vacanze S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	88,75%	88,75%	Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine
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%	0,00%	Kinnisvaraarendus (liidetud Domina Vacanze S.p.A.-ga)
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%	0,00%	Reisikorraldusteenused (likvideeritud)
Prima Classe S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A	Itaalia	100,00%	100,00%	Reisikorraldusteenused (likvideerimisel)
Domina Vacanze GmbH	Domina Vacanze S.p.A a	Austria	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine (likvideerimisel)
Domina Swiss Sagl	Domina Vacanze S.p.A	Šveits	95,00%	0,00%	Hotellide opereerimine (likvideeritud)
Immobiliare Novate S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	90,58%	90,58%	Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine
Domina Hotel Group S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	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%	0,00%	Hotellide opereerimine (müüdud Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB-le)
Domina Management SIA	Domina Management AS	Lāti	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Management Sp. z o.o.	Domina Management AS	Poola	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2008	Osalus % 31.12.2009	Tegevusala
Domina Hotel Italy 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	100,00%	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
Domina Rus OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	0,00%	100,00%	Kinnisvarahaldus
Dom na Moike OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	51,00%	51,00%	Kinnisvaraarendus
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



AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Neotrust OÜ

2001. aastal toimus Neotrust OÜ osa kontsernisise ost-müük, mille tulemusena omandas Pro Kapital Eesti AS Pro Kapital Latvia PJSC-lt 100%-lise osaluse ettevõttes. Tehingu eesmärgiks oli Neotrust OÜ planeeritava likvideerimise lihtsustamine, mida juriidilistel kaalutlustel ei olnud kuni 2008. aasta lõpuni võimalik alustada.

Kuna Neotrust OÜ kontsernisisele ostu-müügiga ei kaasnud Kontsernis tervikuna sisulisi muutusi, kajastati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes Neotrust OÜ ja tema tütar-ettevõtja varad, kohustused ja omakapital kuni 2008. aasta lõpuni 100%-liselt Pro Kapital Latvia tütar-kontserni koosseisus.

Aruandeperioodil likvideeriti Neotrust OÜ. Kuna Neotrust OÜ varad koosnesid finantsinvesteeringust Läti Vabariigis asuva tütar-ettevõtja aktsiasse ning kohustused võlast Pro Kapital Latvia PJSC-le, siis eelnes likvideerimisele Neotrust OÜ bilansis oleva finantsinvesteeringu kontsernisisele ost-müük Pro Kapital Eesti AS-lt Pro Kapital Latvia PJSC-le. Seejärel ühendati Neotrust OÜ Pro Kapital Eesti tütar-kontserni kuuluva ettevõttega, Tondi Kvartal AS-ga. Kontsernisisesed tehingud ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ja omakapitalile.

Järgnevalt on esitatud Kontserni ettevõtjate (konsolideeritud) finantsnäitajad, kusjuures kõik Kontserni ettevõtjate näitajad on esitatud selle Kontserni kuuluva tütar-kontserni ema-ettevõtja asukohariigis kehtivas valuutas, millisesse ettevõtja kuulub ja Kontserni tütar-kontsernide ema-ettevõtjate näitajad on esitatud Kontserni ema-ettevõtja asukohariigis kehtivas valuutas (täisühikutes).

Tütar-ettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2008	Soetus- maksumus 31.12.2009	Netovara 31.12.2009	Müügitulu 2009	Puhaskasum (-kahjum) 2009
AS Pro Kapital Grupp	EEK	X	X	1 663 727 405	1 014 705 864	-395 033 083
Pro Kapital Eesti AS	EEK	281 340 000	281 340 000	852 195 022	198 008 702	6 968 665
Ilmarise Kvartal OÜ	EEK	4 478 348	4 478 348	49 148 272	38 591 068	-12 813 910
Kristiine Kaubanduskeskus AS	EEK	187 862 164	187 862 164	807 410 972	132 242 945	72 173 123
Tondi Kvartal AS	EEK	68 243 610	68 243 610	113 981 930	12 825 114	-22 236 399
Pro Halduse AS	EEK	418 910	418 910	6 506 291	20 318 408	64 696
Tallinna Moekombinaat AS	EEK	201 200 000	193 154 012	148 171 075	0	-51 949 448
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	EEK	37 156 121	37 156 121	20 840 901	35 503 636	-19 183 092
PK Invest UAB	LTL	3 252 633	3 252 633	-1 781 546	7 743 003	-4 375 707
Domina Management UAB	EUR	2 857	0	0	0	10 299
	LTL	0	147 525	140 255	1 864	-7 268
Pro Kapital Latvia PJSC	EEK	159 402 340	159 402 340	236 406 909	76 384 762	-6 892 824
PK Latvia SIA	LVL	133 580	133 580	56 837	2 640	-22 081
Nekustamo īpašumu sabiedrība A Centrs SIA	LVL	37 710	37 710	527	0	-533
Klīversala RE SIA	LVL	6 688 379	6 688 379	9 489 415	248	-84 954
Tallina Nekustamie īpašumi SIA	LVL	2 369 899	3 019 899	541 746	0	-187 173
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	LVL	600 000	1 100 000	540 047	6 218	-137 527
Investhotel SIA	LVL	700 000	700 000	1 007 798	618 606	274 082
PK Investments SIA	LVL	6 698 517	6 698 517	6 360 456	2 178 419	-392 034
Kugu Real Estate SIA	LVL	7 000	2 800	422	0	-919
Neotrust OÜ	LVL	1 504	0	0	0	0
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	LVL	2 161 870	7 052 883	7 037 378	735 827	203 712
Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	LVL	999 320	999 320	1 694 965	522 643	267 365
Domina Vacanze S.p.A.	EEK	1 174 446 259	1 174 446 259	810 400 821	305 456 571	-166 714 290
Domina Case Vacanze srl	EUR	1 355 866	1 355 866	92 042	796 879	-2 608
Palumbalza Residence S.r.l.	EUR	139 348	0	0	0	0

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Tütaretevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2008	Soetus- maksumus 31.12.2009	Netovara 31.12.2009	Müügitulu 2009	Puhaskasum (-kahjum) 2009
Domina Hellas E.p.e.	EUR	1 197 827	1 197 827	-437 072	0	-69 000
Computer Service S.r.l.	EUR	28 934	28 934	84 299	419 679	6 109
Domina Health & Beauty S.r.l.	EUR	61 571	61 571	0	0	0
Domina Incentive S.r.l.	EUR	35 000	0	0	0	0
Prima Classe S.r.l.	EUR	260 837	260 837	0	0	0
Domina Vacanze GmbH	EUR	1 475 557	1 475 557	0	0	0
Domina Swiss Sagl	EUR	714 758	0	0	0	0
Immobiliare Novate S.p.A.	EEK	135 366 093	135 366 093	64 822 645	23 464 361	-13 375 561
Domina Hotel Group S.p.A.	EEK	162 568 174	162 568 174	-21 876 343	375 767 831	-112 953 170
Domina Management AS	EUR	108 650	108 650	-854 766	3 609 619	-1 608 654
Domina Management SIA	EUR	3 189	3 189	228 375	1 400 756	-705 323
Domina Management Sp. z.o.o.	EUR	10 998	740 754	-330 280	355 313	-344 909
Domina Hotel Italy S.r.l.	EUR	2 370 000	5 027 216	-117 205	12 620 735	-2 712 266
Domina Tourismus GmbH	EUR	280 126	280 126	-227 931	2 894 767	-344 181
Domina Hotels Hungary KFT	EUR	1 246 783	1 246 783	-512 340	1 509 245	-453 110
Domina Tunisie S.A.	EUR	1 542 657	1 542 657	40 404	0	-21 497
Domina Hotel Holland B.V.	EUR	18 000	18 000	-1 019 760	3 664 963	-930 564
Domina Hospitality School S.r.l.	EUR	100 131	150 154	17 356	54 942	-47 784
Pro Kapital Rus OOO	EEK	4 571	4 571	-90 982 424	0	-22 457 457
Domina Rus OOO	RUB	0	10 000	-2 517 487	0	-2 527 487
Dom na Moike OOO	RUB	71 400 000	117 300 000	-34 514 970	0	-25 949 843
Pro Kapital Ukraine 3AT	EEK	1 196 779	1 196 779	441 378	0	-277 107
PK-1 TOB	UAH	37 500	100 000	12 900	0	-50 800
PK-2 TOB	UAH	37 500	100 000	13 100	0	-50 800
PK-3 TOB	UAH	37 500	100 000	13 000	0	-50 900
Pro Kapital Germany GmbH	EEK	391 165	391 165	-817 050	0	350 140
P.K. Sicily S.p.A.	EEK	78 233 000	78 233 000	14 227 435	0	-25 186 942

AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2009. AASTA KOHTA**LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE JA MÜÜK, OSALUSE SUURENDAMINE
JA VÄHENDAMINE**

AS Pro Kapital Grupp vähendas aruandeperioodil olemasolevat 99,90%-list osalust 0,08% võrra Domina Hotel Group tütarüksis Domina Hotel Group S.p.A. ettevõtja aktsiakapitali mitteproportsionaalse suurendamise kaudu.

Pro Kapital Eesti AS müis aruandeperioodil 3,99%-lise osaluse (säilitades 96,01%-lise osaluse) Eestis Tallinnas kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõtjas Tallinna Moekombinaat AS.

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

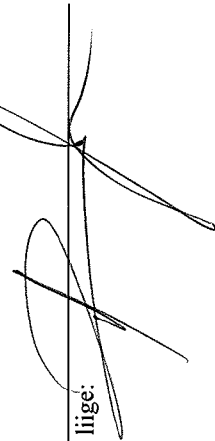
(tuhandetes EEK)	Soetamine (sh. osaluse muutus)			Müük (sh. osaluse muutus)		
	Domina Hotel Group S.p.A.	Kokku 2009	Kokku 2008	Tallinna Moekombinaat AS	Kokku 2009	Kokku 2008
Raha	0	0	0	0	0	850
Nõuded	0	0	0	0	0	101
Materiaalne põhivara	0	0	0	0	0	15 486
Lühiajalised kohustused	0	0	0	0	0	-33
Pikaajalised kohustused	0	0	0	0	0	-7 212
sh. kontsernisisesed	0	0	0	0	0	-7 212
Vähemusosa	-3	-3	0	1 013	1 013	-301
Positiivne firmaväärtus soetamisel	3	3	0	x	x	x
Negatiivne firmaväärtus soetamisel	0	0	0	x	x	x
Kahjum osaluse võõrandamisel	x	x	x	0	0	0
Kasum osaluse võõrandamisel	x	x	x	9 940	9 940	7 669
Soetusmaksumus / müügihind	0	0	0	10 953	10 953	16 560
Tasutud rahas (-) / saadud rahas (+)	0	0	0	10 953	10 953	15 632
Rahalised vahendid soetushetkel (+) / müügihetkel (-)	x	x	0	x	x	-850
Neto rahavoog soetamisel / müügil	0	0	0	10 953	10 953	14 782

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. 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 UAB	Domina Vacanze S.p.A.	Domina Hotel Group S.p.A.	P.K. Sicily S.p.A.	Pro Kapital Germany GmbH	Immobiliare Novate S.p.A	Kokku
Aktiaate 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	x
Soetatud (kontserniväline)	0	0	0	0	0	0	4 764 278	0	0	0	x
Müüdnud / Tühistatud	0	0	0	0	0	0	-9 226 246	0	0	0	0
Aktiaate ja osade arv 31. detsember 2009	28 134 000	505 000	1	7 000 000	4 610	60 398 937	5 627 932	5 000 000	1	19 021 598	x
Osalus % aasta lõpus	100	100	100	100	100	88,75	99,82	100	100	90,58	x
Osalus % aasta alguses	100	100	100	100	100	88,75	99,90	100	100	90,58	x
(tuhandetes EEK)											
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
Enaettevõtja 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
Soetatud soetusmaksumuses (kontserniväline)	0	0	0	0	0	0	74 545	0	0	0	74 545
Firmaväärtuse allahindlus	0	0	0	0	0	0	-3	0	0	0	-3
Kursivahede muutus	0	-20	2 100	-8 215	0	79	-393	0	0	0	-6 449
Makstud dividendid	0	0	0	-738 839	0	0	0	0	0	0	-738 839
Kapitaliosaluse kasum	6 968	0	0	0	0	0	0	0	350	0	7 318
Kapitaliosaluse kahjum	0	-277	-22 458	-6 893	-19 183	-166 714	-112 953	-25 187	0	-13 375	-367 040
Enaettevõtja osa tütarettevõtja netovaradest 31. detsember 2009	742 790	441	-90 983	345 812	19 690	702 001	-14 533	14 227	-817	98 401	1 817 029
Soetusmaksumus 31. detsember 2009	281 340	1 197	5	159 402	37 156	1 174 446	237 113	78 233	391	135 366	2 104 649



AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp tütarettevõtja Domina Hotel Group S.p.A. aktsionäride otsusele vähendati aruandeperioodil ettevõtja aktsiakapitali ettevõtja kahjumi katmiseks aktsiate tühistamise teel. Tühistati 9 235 481 aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Samaaegselt suurendati ettevõtja aktsiakapitali suunatud emissiooni teel. Emiteeriti 4 773 513 uut aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Vastavalt otsusele teostati rahalised ja mitterahalised sissemaksed 30. novembriks 2009. Seisuga 31. detsember 2009 on ettevõtja aktsiakapitali suuruseks 5 638 032 eurot (ligikaudu 88,2 miljoit krooni), mis koosneb 5 638 032 aktsiast. AS-ile Pro Kapital Grupp kuulub 5 627 932 aktsiat.

LISA 7. AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID

(tuhandetes EEK)	Lühiajalised aktsiad ja osad	Pikaajalised aktsiad ja osad
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
Soetamine	135	726
Müük müügihinnas	0	-29 832
Kasum (kahjum) müügist /likvideerimisest	0	0
31.12.2009	146	37 288

Pikaajalised edasimüügi otstarbel soetatud finantsinvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuses, kuna nende õiglast väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata.

LISA 8. EMA- JA TÛTARKONTSERNIDE EMAETTEVÕTJATE VAHELISED
PIKAAJALISED LAENUD

(tuhandetes EEK)	31.12.2009	31.12.2008
Emaettevõtja poolt antud laenud:		
Pro Kapital Latvia	96 356	48 795
Pro Kapital Vilnius	139 462	106 077
Pro Kapital Rus	188 654	157 813
P.K. Sicily	504 113	481 491
Domina Hotel Group	3 851	6 281
Kokku	932 436	800 457
Emaettevõtja poolt võetud laenud:		
Pro Kapital Eesti	920 331	841 750
Domina Vacanze	58 613	23 470
Kokku	978 944	865 220

Kontsernisest laenude intress on kuni 6% aastas. Kontsernisest intressitulud ja -kulud summas 87 839 tuhat krooni (2008: 115 494 tuhat krooni) on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

LISA 9. MITMESUGUSED PIKAAJALISED NÕUDED

Võlausaldaja	Deebitor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressi- määr	Märkused	
			Nõue 31.12.2008	Nõue 31.12.2009	Nõude laekumine					
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Pro Kapital Rus:										
Pro Kapital Rus OOO	WTC Tjumen OOO	EUR	13 123	1 137	0	1 137	0	5%	Laen	
Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Siberia OOO	EUR	3 322	0	0	0	0	x		
			16 445	1 137	0	1 137	0			
Pro Kapital Eesti:										
Ilmarise Kvartal OÜ	Erinevad deebitorid	EEK	0	860	0	195	665	6%	Pikaaajalised nõuded ostjate vastu	
Tondi Kvartal OÜ	Erinevad deebitorid	EEK	0	4 381	0	4 381	0	5%	Pikaaajalised nõuded ostjate vastu	
			0	5 241	0	4 576	665			
Pro Kapital Vilnius:										
PK Invest UAB	Swedbank AB	EUR	0	1 565	0	1 565	0	0%	Depositi tähtajaga 07.12.2011	
			0	1 565	0	1 565	0			
Domina Vacanze:										
Domina Vacanze S.p.A.	CA Immo GmbH	EUR	15 647	0	0	0	0	x		
Domina Vacanze S.p.A.	Erinevad deebitorid	EUR	26 491	27 883	0	27 883	0	0%	Pikaaajalised nõuded ostjate vastu	
Domina Case Vacanze S.r.l.	Erinevad deebitorid	EUR	1 570	0	0	0	0	x		
Domina Vacanze S.p.A.										
tütarettevõttjad	Erinevad deebitorid	EUR	15 839	16 910	0	16 910	0	0%	Pikaaajalised nõuded ostjate vastu	
			59 547	44 793	0	44 793	0			
Domina Hotel Group:										
Domina Hotel Group S.p.A.	Erinevad deebitorid	EUR	144	118	0	118	0	0%	Pikaaajalised nõuded ostjate vastu	
			144	118	0	118	0			
P.K. Sicily:										
P.K. Sicily S.p.A.	Erinevad deebitorid	EUR	27 567	17 003	0	17 003	0	0%	Pikaaajalised nõuded ostjate vastu	
			27 567	17 003	0	17 003	0			
Kokku			103 703	69 857	0	69 192	665			

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes EEK)	Maa ja ehitised	Maa ja ehitised (rendivara parentused)	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitaalrent)	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2008	500 414	14 068	45 012	149 083	6 484	582 235	25 901	1 323 197
Lisandunud:								
soetus	48 674	5	4 441	15 039	1 616	55 415	5 147	130 337
intresside kapitaliseerimine	0	0	0	0	0	13 411	0	13 411
Valja läinud:								
mutük	0	0	-2 537	-22	0	0	0	-2 559
mahakandmine	-1 049	0	-1 069	-6 220	-37	-166	-79	-8 620
Muud muutused:								
ümberklassifitseerimine	303 706	0	5 267	22 213	0	-330 332	-854	0
üle kantud varudeks (-st)	-46 609	0	0	-918	0	0	0	-47 527
üle kantud kinnisvarainvesteeringutesse (-st)	0	0	0	0	0	-21 481	0	-21 481
valuutakursi vahed	-456	-30	-232	-21	0	-9 696	-1 339	-11 774
Soetusmaksumus 31.12.2009	804 680	14 043	50 882	179 154	8 063	289 386	28 776	1 374 984
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	95 726	10 392	21 725	106 124	1 098	26 883	0	261 948
Lisandunud:								
jooksva perioodi kulum	18 987	1 009	3 204	13 984	726	0	0	37 910
Valja läinud:								
mutük	0	0	0	-7	0	0	0	-7
mahakandmine	-195	0	-885	-5 773	-37	0	0	-6 890
Muud muutused:								
ümberklassifitseerimine	0	0	-102	102	0	0	0	0
üle kantud varudeks (-st)	-14 899	0	0	-1 200	0	0	0	-16 099
valuutakursi vahed	-370	-28	-13	-20	0	-1 394	0	-1 825
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	99 249	11 373	23 929	113 210	1 787	25 489	0	275 037

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

Jätkväärtus 31.12.2009

705 431

Jätkväärtus 31.12.2008

404 688

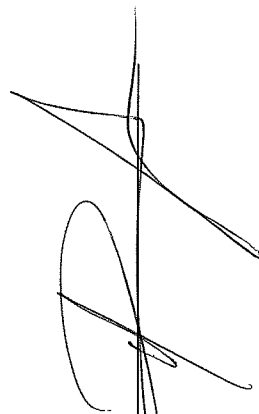
AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

(tuhandetes EEK)	Maa ja ehised	Maa ja ehised (rendivara Masinad ja parendused)	Muu mate- riaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitaallirent)	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materialese põhivara eest	KOKKU
Müük ja mahakandmine							
Müüdnud vara soetusmaksumus	0	0	2 537	22	0	0	2 559
Müüdnud vara akumuleerunud kulum	0	0	0	-7	0	0	-7
Müüdnud vara jääkväärtus	0	0	2 537	15	0	0	2 552
Vara müügihind	0	0	10 085	10	0	0	10 095
Mahakantud vara soetusmaksumus	1 049	0	1 069	6 220	37	79	8 620
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	-195	0	-885	-5 773	-37	0	-6 890
Kasum (kahjum) müügist ja mahakandmisest	-854	0	7 364	-452	-166	-79	5 813

Täiendav informatsioon kapitalirendi kohustuste kohta on toodud lisas 19.

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



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes EEK)	Firmaväärtus	Patendid ja kaubamärgid	Litsentsid	Kasutus-õigused	Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2008	4 107	10 131	23 209	26 404	2 449	66 300
Lisandunud:						
seoses tütarettevõtja soetamisega	3	0	0	0	0	3
soetus	0	1 120	1 632	2 411	0	5 163
Välja läinud:						
mahakandmine	0	0	-18 439	0	0	-18 439
Muud muutused						
ümberklassifitseerimine	0	0	-593	705	-112	0
allahindlus	-3	0	0	0	0	-3
valuutakursi vahed	0	1	1	0	-1	1
Soetusmaksumus 31.12.2009	4 107	11 252	5 810	29 520	2 336	53 025
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	6 752	20 708	6 151	0	33 611
Lisandunud:						
jooksva perioodi kulum	0	2 130	1 002	640	0	3 772
Välja läinud:						
mahakandmine	0	0	-17 916	0	0	-17 916
Muud muutused:						
valuutakursi vahed	0	0	3	0	0	3
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	8 882	3 797	6 791	0	19 470
Jääkväärtus 31.12.2008	4 107	3 379	2 501	20 253	2 449	32 689
Jääkväärtus 31.12.2009	4 107	2 370	2 013	22 729	2 336	33 555
Müük ja mahakandmine						
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	0	18 439	0	0	18 439
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	0	0	-17 916	0	0	-17 916
Kahjum müügist ja mahakandmisest	0	0	-523	0	0	-523

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(tuhandetes EEK)	Väärtuse tõusmise eesmärgil hoitavad	Kasutusrendi tingimustel rendile antud	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2008	33 823	638 135	671 958
Lisandunud:			
soetus	456	16 645	17 101
Muud muutused			
üle kantud varudeks (-st)	0	4 764	4 764
üle kantud materiaalsest põhivarast	0	21 481	21 481
valuutakursi vahed	-6	0	-6
Soetusmaksumus 31.12.2009	34 273	681 025	715 298
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	984	102 053	103 037
Lisandunud:			
jooksva perioodi kulum	133	14 314	14 447
Muud muutused			
valuutakursi vahed	-3	0	-3
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	1 114	116 367	117 481
Jääkväärtus 31.12.2008	32 839	536 082	568 921
Jääkväärtus 31.12.2009	33 159	564 658	597 817
Õiglane väärtus	183 673	950 936	1 134 609

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel lähtus Kontserni juhtkond nii sõltumatute ekspertide kui ka kontsernisest 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 nendele vastavad otsekulud:

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Renditulud	96 059	108 911
Otsesed tegevuskulud		
hooldus ja kulum	14 326	16 736
muud otsesed kulud	11 153	10 548

Kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute järgnevate perioodide renditulud:

(tuhandetes EEK)	31.12.2009	31.12.2008
Alla 1 aasta	100 626	98 474
1-5 aastat	287 002	272 241
Üle 5 aasta	125 574	179 303
Kokku	513 202	550 018

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

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED

(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Tagatiseta võlakohustused		18 303	23 943
kapitalirendi lühiajaline kohustus	19	793	596
emiteeritud konverteeritavate vahetusvõlakirjade tagasiosmine järgmisel perioodil	18	6 127	0
muud lühiajalised võlakohustused		11 383	23 347
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ja arvelduskrediidid	15	158 743	660 414
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	16	9 701	4 255
Kokku		186 747	688 612

LISA 14. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised võlakohustused		1 981 497	1 102 280
Mittekonverteeritavad võlakohustused		122 516	103 540
kapitalirendi kohustused	19	4 134	3 488
pikaajalised laenud	16	118 382	100 052
Konverteeritavad võlakohustused	18	73 820	5 851
Pangalaenud	15	1 785 161	992 889
Muud pikaajalised võlad	17	328 810	141 137
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	25	25 275	35 150
Pikaajalised eraldised		30 736	30 083
Kokku		2 366 318	1 308 650

Eraldised

(tuhandetes EEK)	Pensionieraldised	Muud eraldised	Kokku
31.12.2008	22 803	12 837	35 640
Lisandunud eraldis	8 898	6 169	15 067
Kasutatud eraldis	-9 171	-225	-9 396
31.12.2009	22 530	18 781	41 311
sh. lühiajaline eraldis	0	10 575	10 575
pikaajaline eraldis	22 530	8 206	30 736

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Aulkirjastatud identifitseerimiseks:

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

LISA 15. PANGALAENUD

Laenuaaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressimäär	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis	
			Laenujääk 31.12.2008	Laenujääk 31.12.2009	Laenude tagasimaksed						
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta				
Pro Kapital Eesti:											
Pro Kapital Eesti AS	Swedbank	EUR	72 750	68 496	4 478	64 018	0	2.0%+ 6 kuu EURIBOR	01.11.2013	Lisa 29	
Kristine Kaubanduskeskus AS	Swedbank	EUR	697 730	722 385	16 228	706 157	0	3.75%+ 6 kuu EURIBOR	23.04.2014	Lisa 29	
Tondi Kvartal AS	Swedbank	EEK	33 307	26 795	26 795	0	0	2.75%+ 6 kuu EURIBOR	16.03.2010	Lisa 29	
			803 787	817 676	47 501	770 175	0				
Pro Kapital Latvia:											
Pro Kapital Latvia PJSC	Swedbank arvelduskrediit	LVL	6	20	20	0	0	x	x	x	
Investhotel SIA	Swedbank	EUR	99 779	95 837	4 413	91 424	0	3.0%+3 kuu EURIBOR	01.03.2012	Lisa 29	
			99 785	95 857	4 433	91 424	0				
Pro Kapital Vilnius:											
PK Invest UAB	Swedbank	EUR	208 008	231 892	81 660	150 232	0	4.4%+6 kuu EURIBOR	07.12.2011	Lisa 29	
			208 008	231 892	81 660	150 232	0				
Domina Vacanze:											
Domina Vacanze S.p.A	Meliorbanca	EUR	11 972	0	0	0	0	x	x	x	
Domina Vacanze S.p.A	Meliorbanca	EUR	120 581	184 620	0	184 620	0	2.0% +3 kuu EURIBOR	01.01.2012	Lisa 29	
Domina Vacanze S.p.A	Meliorbanca	EUR	54 763	47 714	7 771	39 943	0	2.0% +3 kuu EURIBOR	01.07.2015	Lisa 29	
Domina Vacanze S.p.A	Cariparma & Piacenza	EUR	10 320	5 019	5 019	0	0	2.0% +3 kuu EURIBOR	22.11.2010	Tagatiseta laen	
Domina Vacanze S.p.A	Credito Artigiano Bank	EUR	0	25 035	665	24 370	0	2.25% +3 kuu EURIBOR	30.01.2013	Lisa 29	
Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtjad	Arvelduskrediidid erinevatelt krediidiasutustelt	EUR	2	11 008	11 008	0	0	x	x	x/	
			197 638	273 396	24 463	248 933	0				

[Handwritten signature]

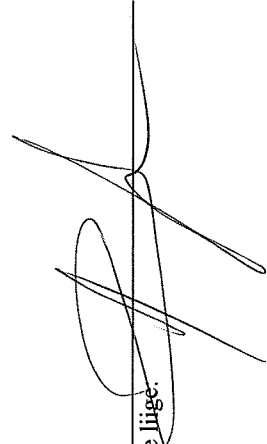


AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressimäär	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis	
			Laenujääk 31.12.2008	Laenujääk 31.12.2009	Laenude tagasimaksed		Laenu tagatis				
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta					
Pro Kapital Rus:											
Dom na Moike OOO	Swedbank	EUR	80 446	78 591	0	78 591	0	5.8%+3 kuu EURIBOR	06.02.2014	Lisa 29	
			80 446	78 591	0	78 591	0				
Immobiliare Novate:											
Immobiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano Bank	EUR	185 406	164 167	0	117 349	46 818	1.25% +3 kuu EURIBOR	31.12.2017	Lisa 29	
Immobiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano Bank	EUR	0	78 233	0	38 872	39 361	1.5% +3 kuu EURIBOR	31.03.2019	Lisa 29	
Immobiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano Bank	EUR	0	686	686	0	0	x	x	x	
	arvelduskrediit		185 406	243 086	686	156 221	86 179				
P.K. Sicily:											
P.K. Sicily S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	EUR	78 233	203 406	0	203 406	0	1.35% +3 kuu EURIBOR	30.01.2013	Lisa 29	
			78 233	203 406	0	203 406	0				
Kokku			1 653 303	1 943 904	158 743	1 698 982	86 179				



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

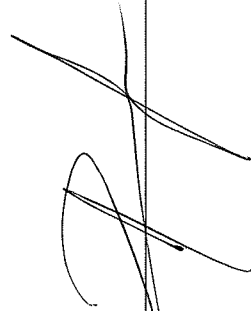
Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressi- määr	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis
			Laenujääk 31.12.2008	Laenujääk 31.12.2009	Laenude tagasimaksed					
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Pro Kapital Rus:										
Dom na Moike OOO	Odega Anshfalt	RUB	90 205	108 534	0	108 534	0	3%+LIBOR	31.12.2013	Ettevõtja varad
			90 205	108 534	0	108 534	0			
Domina Hotel Group:										
	Sinai Company for Touristic Development	EUR	4 255	4 344	4 344	0	0	0%	31.12.2010	Ettevõtja varad
Domina Hotel Group S.p.A.	Domina Vip Travel S.r.l.	EUR	0	5 357	5 357	0	0	0%	31.12.2010	Ettevõtja varad
			4 255	9 701	9 701	0	0			
Immobiliare Novate:										
Immobiliare Novate S.p.A.	Väikeaktsionärid	EUR	9 847	9 848	0	9 848	0	0%	x	Ettevõtja varad
			9 847	9 848	0	9 848	0			
Kokku			104 307	128 083	9 701	118 382	0			



AS PRO CAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

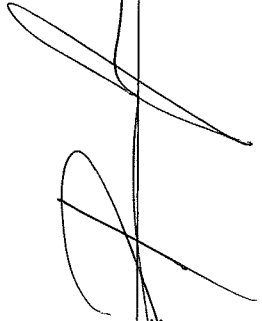
LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

Ettevõtja	Kreditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressi- määr	Märkused	
			Laenujääk 31.12.2008	Laenujääk 31.12.2009	Kohustuse tasumine					
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Domina Vacanze:										
Domina Vacanze S.p.A.	Kliendid	EUR	66 583	204 085	0	204 085	0	0%	Klientidega sõlmitud puhkuseosakute müügilepingute maht, millest 66,4 miljonit krooni on klientidelt laekunud (ettemaksed)	
Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõttjad	Erinevad kreditorid	EUR	5 300	5 300	0	5 300	0	0%	Muud pikaajalised võlad	
			71 883	209 385	0	209 385	0			
P.K. Sicily:										
P.K. Sicily S.p.A.	Kliendid	EUR	69 254	119 425	0	119 425	0	0%	Klientidega sõlmitud puhkuseosakute müügilepingute maht, millest 74,3 miljonit krooni on klientidelt laekunud (ettemaksed)	
			69 254	119 425	0	119 425	0			
Kokku			141 137	328 810	0	328 810	0			

Klientidega sõlmitud puhkuseosakute müügilepingute maht, millest 66,4 miljonit krooni on klientidelt laekunud (ettemaksed)

Muud pikaajalised võlad

Klientidega sõlmitud puhkuseosakute müügilepingute maht, millest 74,3 miljonit krooni on klientidelt laekunud (ettemaksed)



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED

Võlakirjaemissiooni registreerimise kuupäev	13.05.1999		13.08.2009	
Võlakirja väljalaskehind (EUR)	x		4,50	
Võlakirja väljalaskehind (EEK)	50,00		70,41	
Võlakirja tulusus aastas (%-des väljalaskehinnast)	6%		7%	
Võlakirja intresside tasumise sagedus	üks kord aastas		kaks korda aastas	
Võlakirjade tagasiostu hiliseim kuupäev	20.01.2010		13.08.2013	
Diskontomäär (%-des)	11%		11%	
	2009	2008	2009	2008
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	122 537	122 537	0	0
Emiteeritud vahetusvõlakirjade arv	0	0	1 164 807	0
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpul	122 537	122 537	1 164 807	0
sh. järgmisel perioodil tagasiostetavate vahetusvõlakirjade arv	122 537	0	0	0
	2009	2008	2009	2008
(tuhandetes EEK)	2009	2008	2009	2008
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi algul	6 127	6 127	0	0
Emiteeritud vahetusvõlakirjade põhisumma	0	0	82 014	0
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi lõpul	6 127	6 127	82 014	5 520
sh. järgmisel perioodil tagasiostetavate vahetusvõlakirjade põhisumma	6 127	0	0	0
Järgnevatel aastatel makstavad intressid perioodi lõpul	0	0	17 223	14 340
Lühiajalise kohustuse osa bilansis	6 127	0	0	0
Pikaajalise kohustuse osa bilansis	0	5 851	73 820	0
Omakapitali osa bilansis	0	276	8 194	0

1999. aastal emiteeritud AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjad lunastatakse vastavalt emissiooni tingimustele, väljalaskehinna eest, 20. jaanuaril 2010. Lunastamismakse tasutakse vahetusvõlakirjade omanikele, kes ei ole kuni 10. jaanuarini 2010 kasutanud võimalust vahetada need ümber Emaettevõtja aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu. Seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 ei ole võlakirjade omanikud optsiooni kasutanud.

Aruandeperioodil emiteeritud AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirju saab vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtja aktsiateks 31. detsembril 2010, 31. detsembril 2011 ja 31. detsembril 2012 kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA**LISA 19. RENDIARVESTUS****Kapitalirent – Kontsern rendilevõtjana**

Kapitalirendi tingimustel on soetatud inventari. Aruandeperioodil tasuti kapitalirendi põhiosa makseid summas 773 tuhat krooni (2008: 2 033 tuhat krooni) ja kapitalirendi intresse summas 24 tuhat krooni (2008: 22 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kapitalirendimaksed:

(tuhandetes EEK)	Rendimaksete miinimumsumma	Intressikulu	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kapitalirendi kohustused seisuga 31.12.2008			
Alla 1 aasta	813	217	596
1 – 5 aastat	2 970	534	2 436
Üle 5 aasta	1 100	48	1 052
Kokku	4 883	799	4 084
Kapitalirendi kohustused seisuga 31.12.2009			
Alla 1 aasta	899	106	793
1 – 5 aastat	3 582	251	3 331
Üle 5 aasta	844	41	803
Kokku	5 325	398	4 927

Pikaajalise kapitalirendi intressimäär on lepingute lõikes erinev, jäädes vahemikku 3-9% 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. Aruandeperioodil tasuti kasutusrendimakseid summas 13 010 tuhat krooni (2008: 11 939 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kasutusrendimaksed:

(tuhandetes EEK)	31.12.2009	31.12.2008
Alla 1 aasta	8 428	11 582
1 – 5 aastat	25 593	46 120
Üle 5 aasta	0	3 811
Kokku	34 021	61 513

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

2009. AASTA KOHTA

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 renditulu 111 148 tuhat krooni (2008: 125 940 tuhat krooni). Rendituludele vastavad otsekulud moodustasid 42 992 tuhat krooni (2008: 55 071 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kasutusrenditulud:

(tuhandetes EEK)	31.12.2009	31.12.2008
Alla 1 aasta	100 626	98 473
1 – 5 aastat	287 002	272 242
Üle 5 aasta	125 574	179 303
Kokku	513 202	550 018

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

LISA 20. VÄHEMUSOSA

Kontserni vähemusosa moodustab seisuga 31. detsember 2009 535,0 miljonit krooni (31.12.2008: 530,8 miljonit krooni) ning koosneb 388,5 miljonit krooni (31.12.2008: 352,9 miljonit krooni) ulatuses Eesti, 57,5 miljonit krooni (31.12.2008: 78,8 miljonit krooni) ulatuses Läti, - 6,1 miljonit krooni (31.12.2008: -18,3 miljonit krooni) ulatuses Venemaa, 0 miljonit krooni (31.12.2008: - 0,2 miljonit krooni) ulatuses Domina Vacanze tütar kontserni emaettevõtjate poolt kontrollitavate ettevõtjate vähemusosanikele kuuluvast omakapitali osast ning 89,0 miljonit krooni (31.12.2008: 110,1 miljonit krooni) ulatuses Domina Vacanze S.p.A. ja 6,1 miljonit krooni (31.12.2008: 7,5 miljonit krooni) ulatuses Immobiliare Novate S.p.A. vähemusosanikele 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. Emaettevõtja ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

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 aktiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtuses 10 krooni aktsia kohta. Võlakirju pakutakse märkimiseks kuni 1. jaanuarini 2012. 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 aktiakapitali tingimuslik suurendamine registreeriti Äriregistris 24. aprillil 2009.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA*Reservid*

Reservid summas 54 160 tuhat krooni (31.12.2008: 46 447 tuhat krooni) koosnevad vastavalt Äriseadustiku §-le 336 moodustatud Emaettevõtja kohustuslikust reservkapitalist summas 45 966 tuhat krooni (31.12.2008: 45 966 tuhat krooni) ja muudest reservidest summas 8 194 tuhat krooni (31.12.2008: 481 tuhat krooni).

Muude reservidena on kajastatud vastavalt IAS 32 "Finantsinstrumendid: Avalikustamine ja esitlusviis" konverteeritavate võlakirjade omakapitali kantud osa summas 8 194 tuhat krooni (31.12.2008: 276 tuhat krooni), mis aruandeaastal suurenes 7 918 tuhande krooni võrra (2008: vähenes 249 tuhande krooni võrra). Konverteeritavate võlakirjade reserv kajastab võlakirja omanikele antud lihtaktsiateks konverteerimise optsiooni väärtust (vt. Lisa 18).

Õigus aktsiate tagasiostmiseks

30. oktoobril 2008 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolek lubada Emaettevõtjal 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 pakumisvooru raames. Oma aktsiate omandamine ei too kaasa Emaettevõtja netovara vähenemist alla aktsiakapitali ja reservide kogusumma, mille väljamaksmine aktsionäridele ei ole lubatud seadusest või põhikirjast tulenevalt. Juhatus on kohustatud nimetatud otsuse alusel omandatud Emaettevõtja aktsiad kas võõrandama või tegema üldkoosolekule ettepaneku nende arvel aktsiakapitali vähendamiseks 3 aasta jooksul alates oma aktsiate omandamisest. Seisuga 31. detsember 2009 ja 2008 ei ole Emaettevõtja õigust aktsiate tagasiostuks kasutanud.

LISA 22. SEGMENTIDIARUANDLUS

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

Esmaseks segmentiks loetakse geograafilisi segmente, millel põhineb ka kontsernisisene aruandlussüsteem. Segmenti tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmentiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud.

Geograafilised segmentid

Kontsern teostab kinnisvara müüki ning osutab teenuseid (kinnisvara rent, kinnisvaraarendus- ja haldusteenused) Eestis, Lätis, Leedus, Itaalias, Saksamaal, Venemaal ja Ukrainas.

Itaalias asuva Domina Hotel Group tütarkontserni kuuluvad ettevõtjad osutavad hotelliopereerimisteenust ka Saksamaal, 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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

2009. AASTA KOHTA

Geograafilised segmendid - esmane segmendiaruandlus

(tuhandetes EEK)	Eesti	Läti	Leedu	Venemaa	Ukraina	Saksamaa	Itaalia	Kokku
2009								
Müügitulu	198 128	76 385	35 504	0	0	0	704 689	1 014 706
Muud äritulud	6 013	13 933	596	1 543	0	0	27 858	49 943
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-3 340	-27 673	-17 892	-13 655	-285	-4 600	-263 376	-330 821
Finantstulud ja -kulud (neto)	-28 711	1 412	-1 351	-9 698	8	0	-20 145	-58 485
Kahjum majandustegevusest								-389 306
Tulumaks	0	2 294	-2 699	0	0	0	-111	-516
Vähemusosa								-6 243
Puhaskahjum								-395 033
Varad	1 034 040	512 296	437 991	279 448	576	44 983	3 093 532	5 402 866
Kohustused	931 163	127 327	278 839	187 837	135	442	1 678 393	3 204 136
Põhivara soetamine	18 104	17	410	45 804	0	61	88 205	152 601
Kulum	-16 822	-5 720	-666	-36	0	-1 873	-31 012	-56 129
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 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

Ärisegmendid - teisene segmendiaruandlus

(tuhandetes EEK)

Ärisegment	Tegevusala vastavalt EMTAK klassifikaatorile	Müügitulu			
		2009	%	2008	%
Kinnisvara müük	Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68100)	260 654	26%	561 512	42%
Kinnisvara rent	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68200)	111 148	11%	125 940	9%
Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused (sh. hotellide opereerimise teenus)	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingute alusel (EMTAK 68320)	642 904	63%	653 679	49%
Kokku		1 014 706	100%	1 341 131	100%

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

2009. AASTA KOHTA

LISA 23. MÜÜDUD TOODETE KULU, TURUSTUSKULUD JA ÜLDHALDUSKULUD

Müüdnud toodete kulu:

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Personalikulud	198 366	215 929
Materiaalse põhivara kulum (lisa 10)	22 089	20 380
Kinnisvarainvesteeringute kulum (lisa 12)	14 447	14 369
Põhivara allahindlus	0	9 118
Varude allahindlus (lisa 3)	25 649	0
Muud	679 510	721 103
Kokku	940 061	980 899

Turustuskulud:

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Personalikulud	25 833	13 692
Materiaalse põhivara kulum (lisa 10)	9	0
Muud	77 338	72 357
Kokku	103 180	86 049

Üldhalduskulud:

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Personalikulud	122 734	89 114
Materiaalse põhivara kulum (lisa 10)	15 812	15 775
Immateriaalse põhivara kulum (lisa 11)	3 772	3 659
Põhivara allahindlus	3	3 924
Varude allahindlus (lisa 3)	0	5 792
Muud	134 362	178 035
Kokku	276 683	296 299

LISA 24. FINANTSTULUD JA -KULUD

Finantstulud:

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Intressitulud	7 990	24 398
Kasum tütarettevõtja müügist	9 940	7 669
Muud finantstulud	37	639
Kokku	17 967	32 706

Finantskulud:

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Intressikulud	67 888	74 050
konverteeritavate võlakirjade intressikulud	2 585	368
laenu ja arvelduskrediitide intressikulud	91 612	90 684
materiaalse põhivara soetusmaksumusse kapitaliseeritud intressikulud	-13 411	-14 513
varude soetusmaksumusse kapitaliseeritud intressikulud	-12 898	-2 489
Kahjum valuutakursimuutustest	1 923	50 527
Muud finantskulud	6 641	4 522
Kokku	76 452	129 099

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

2009. AASTA KOHTA

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 2009. aastal vastavalt 15%, 20%, 27,5%, 15%, 20% ja 25% (2008: 15%, 15%, 27,5%, 15%, 24% ja 25%) maksustavast tulust.

(tuhandetes EEK)	31.12.2009	31.12.2008
Kahjum enne maksustamist (konsolideeritud)	-389 306	-66 798
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-47 790	100 305
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
maksustatavast tulust mitte mahaarvatavad kulud (+)	90 218	28 858
tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-82 183	-138 711
kasutatud maksukahjumid (-)	-1 340	-2 593
edasikantavad maksukahjumid (+)	48 735	29 691
Tulumaksu kulu	7 640	17 550
Edasilükkunud tulumaksu kulu (detailid alljärgnevalt)	1 335	5 064
Edasilükkunud tulumaksu tulu (detailid alljärgnevalt)	-9 491	-105
Mõju kasumiaruandele	-516	22 509
Tasutud tulumaks (-)	-5 400	-236 038
Tagastatud tulumaks (+)	0	1 957

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse (neto) liikumised

(tuhandetes EEK)	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Kinnisvara-investeeringu ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
31. detsember 2008	27 103	8 258	-1 923	33 438
Mõju kasumiaruandele:	-6 546	-2 698	1 088	-8 156
tulumaksu kulu aruandeperioodil	247	0	1 088	1 335
tulumaksu tulu aruandeperioodil	-6 793	-634	0	-7 427
tulumaksumäära muutumine	0	-2 064	0	-2 064
Valuutakursi vahed	-5	0	-2	-7
31. detsember 2009	20 552	5 560	-837	25 275

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA**Edasilükkunud tulumaksu saldod**

(tuhandetes EEK)	31.12.2009	31.12.2008
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	25 275	35 150
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	0	-1 712
Kokku	25 275	33 438

Potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 381 293 tuhat krooni (31.12.2008: 776 121 tuhat krooni). Maksimaalselt võimalik tulumaksukohustuse summa, mida võiks käsitleda tingimusliku kohustusena ja mis võiks realiseeruda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel netodividendina, on 80 072 tuhat krooni (31.12.2008: 162 985 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 2009.

LISA 26. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil 01.01.2009 - 31.12.2009	$(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$
Perioodil 01.01.2008 - 31.12.2008	$(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$

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

2009. aasta	$-395\,033\,083 / 53\,185\,422 = -7,43$
2008. aasta	$-131\,304\,191 / 53\,185\,422 = -2,47$

Vahetusvõlakirjade (vt. Lisa 18) mõju 2009. ja 2008. 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

Seoses operaatorlepingu lõpetamisega 2010. aasta jaanuaris lõpetas Pro Kapital Latvia tütarfirma kuuluv ettevõtja SIA PK Investments tegevuse tema poolt 2007. aastal müüdud kinnisvara (Domina Shopping Centre) operaatorina.

28. veebruaril 2010 lõpetas Domina Hotel Group S.p.A. tütarfirma Domina Hotel Italy S.r.l. tegevuse Itaalias Bari's asuva hotelli "Domina Hotel Palace" operaatorina, kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele.

3. märtsil 2010 müüs Domina Hotel Group S.p.A. 100%-lise osaluse Domina Hotel Group tütarfirma kuuluvate ettevõtjate töötajate koolitamisega tegelevas ettevõtjas Domina Hospitality School S.r.l. hinnaga 30 tuhat eurot (ligikaudu 469 tuhat krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütarfirmas moodustas 12 tuhat eurot (ligikaudu 188 tuhat krooni).

11. märtsil 2010 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütarfirma AS Tondi Kvartal ja Swedbank AS poolte vahel 16. jaanuaril 2009 sõlmitud laenulepingu lisa, millega kehtestati uueks laenu tagastamistähtjaks 16. jaanuar 2012, teisi laenu tingimusi ei muudetud.

13. aprillil 2010 lõpetati Pro Kapital Latvia PJSC tütarfirma A-Centrs SIA likvideerimine.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Tulenevalt 13. aprillil 2009 toimunud AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralise koosoleku otsusest korraldas Emaettevõtja juhatus 27. aprillil 2010 1 500 000 vahetusvõlakirja pakkumise väljalaskehinnaga 4,5 eurot (ligikaudu 70,4 krooni) vahetusvõlakirja kohta. Märkimisperiood kestab kuni 30. juunini 2010.

30. aprillil 2010 lõpetas Domina Hotel Group S.p.A. tütarettevõtja Domina Hotel Italy S.r.l. tegevuse Itaalias Malpensa lennujaama lähedal asuva hotelli "Domina Inn Malpensa" operaatorina, kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele.

6. mail 2010 lõpetati Domina Vacanze tütarettevõtja Domina Vacanze GmbH likvideerimine.

25. mail 2010 lõpetati Pro Kapital Latvia PJSC tütarettevõtja Kugu Real Estate SIA likvideerimine.

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.

2009. aastal

Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud

Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele kinnisvara rendi- ja haldusteenust ning juhtimis-, raamatupidamis- ja marketingiteenust. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2009. aastal 49,2 miljoni kroonini.

Kontsernisisesed laenud on kirjeldatud Lisas 8. Kontsernisestse laenudega kaasnevad intressitulud ja -kulud moodustasid 87,8 miljonit krooni.

Kõik Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud.

Tehingud aktsionäridega

Pro Kapital Latvia tütar kontserni ettevõtjad on andnud lühiajalisi laene Emaettevõtja aktsionäridele, Svalbork Invest OÜ-le. Seisuga 31. detsember 2009 moodustasid laenunõuded kokku 82,0 miljonit krooni ja intressinõuded kokku 9,6 miljonit krooni. Laenudega kaasnevad intressitulud moodustasid 3,4 miljonit krooni.

Tehingud juhtkonnaga

2009. aastal maksti Kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 19,0 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhtkonna liikmetega ei olnud.

Seisuga 31. detsember 2009 AS Pro Kapital Grupp nõukogu, juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid olulises mahus ei kuulunud.

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. Kontsernisestse 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 tütar kontserni ettevõtjad on andnud lühiajalisi laene Emaettevõtja aktsionäridele, Svalbork Invest OÜ-le. Seisuga 31. detsember 2008 moodustasid laenunõuded kokku 99,5 miljonit krooni

[Handwritten signature]

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

ja intressinõuded kokku 6,9 miljonit krooni. Laenudega kaasnevad intressitulud moodustasid 11,4 miljonit krooni.

Tehingud juhtkonnaga

2008. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuse 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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

LISA 29. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA

Pandi andja	Kellele panditud	(tuhandetes EEK)		Tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	(tuhandetes EEK)	
		Kohustuse summa	31.12.2009				Tagatise bilansiline väärtus	31.12.2009
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Swedbank	722 385		Kalaranna 1, Tallinn	Pro Kapital Eesti AS	Lõpetamata ehitus (varud)		76 000
				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)		129 182
				Põhja pst. 23, Tallinn	Ilmarise Kvartal OÜ	Maa ja ehitised		5 072
						Lõpetatud ehitus (varud)		38 809
				Endla 45, Tulika 33a/37a ja Kotkapaoja 7, 9, 11, Tallinn	Kristiine Kaubanduskeskus AS	Kinnisvarainvesteering		518 812
Tondi Kvartal AS	Swedbank	26 795		Tondi tn 51, Tallinn	Tondi Kvartal AS	Lõpetatud ehitus (varud)		50 514
Pro Kapital Eesti AS	Swedbank	68 496		Põhja pst 21a, 21b, 21 ('703/6962), Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised		59 008
				Põhja pst.21 ('6259/6962), Tallinn	Ilmarise Kvartal OÜ	Lõpetatud ehitus (varud)		45 795
Investhotel SIA	Swedbank	95 837		Pulkveza Brieza Str. 11, Riia	Investhotel SIA	Maa ja ehitised		31 882
						Masinaid ja seadmed		7 305
						Muu materiaalne põhivara		309
						Käibevara		81 005
PK Invest UAB	Swedbank	231 892		Aguonu str.10, Vilnius	PK Invest UAB	Lõpetatud ehitus (varud)		353 006
						Lõpetamata ehitus (varud)		59 247
Domina Vacanze S.p.A	Credito Artigiano Bank	25 035		Cianderils, Largo delle Poste 39, Cortina d'Ampezzo (BL)	Domina Vacanze S.p.A.	Maa ja ehitised		15 174
	Meliorbanca	232 334		Via Priesnig 10, Tarvisio	Domina Vacanze S.p.A.	Lõpetatud ehitus (varud)		253 372
				Via A. Maffei 1, Milan	Domina Vacanze S.p.A.	Maa ja ehitised		58 904
Immobiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano Bank	242 400		Via Don Orione 18/20, Milan	Immobiliare Novate S.p.A.	Maa ja ehitised		365 509
P.K. Sicily S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	203 406		Resort Zagarella & Sea Palace, Santa Flavia, Palermo	P.K.Sicily S.p.A.	Lõpetamata ehitus (varud)		626 725
				P.K.Sicily S.p.A. aktsiad	AS Pro Kapital Grupp	Väärtpaberid		14 228
Dom na Moike OOO	Swedbank	78 591		Bolsaja Morskaja 54, Peterburi	Dom na Moike OOO	Lõpetamata ehitus		206 833
				Dom na Moike OOO osa	Pro Kapital Rus OOO	Väärtpaberid		-6 309
Kokku			1 927 171					2 990 382

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA**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, Itaalias ja Venemaal ning turismisektori arenguga nii Euroopas kui ka Egiptuses.

Globaalne finantskriis ja sellega kaasnev majanduskriis on jätkuvalt mõjutanud negatiivselt nii kinnisvara- kui ka turismisektori arengut. Kuigi 2009. aasta lõpus näitas maailmamajandus mõningaid tõusumärke ilmneb majanduskasvu positiivne mõju kinnisvarasektori arengule tavaliselt ajalise hiline misega.

Oluline on risk, et lähiaastatel võivad jätkuda elanikkonna reaalse ostuvõime langus, kinnisvaralaenu de 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. Muutused finantsturgudel võivad vähendada Kontserni ettevõtjate võimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevate finantskohustuste refinantseerimiseks.

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.

Arvestades Kontserni kinnisvaraprojektide mahukust ja strateegiliselt soodsaid asukohti, võib eeldada, et Kontserni ettevõtjad suudavad ka praeguses olukorras edukalt konkurentsist püsida.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata majanduskriisi jätku vaid mõjusid, kuid juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks kontserni jätkusuutliku arengu.

Intressirisk

Intressirisk kaasneb peamiselt Kontserni pikaajaliste võlakohustustega. Kontserni kuuluvate ettevõtjate poolt võetud laenu de intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisandu va riskimarginaali baasil (lisad 15 ja 16). Intressirisk tuleneb Euribori ja pankade keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutab Kontserni intressikulusid. 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 võiva id kahjumeid. Hinnang lähtub Kontserni äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel. Seisuga 31.12.2009 oli Kontserni kapitalistruktuuris intressikandvate kohustuste osakaal 39,7% (31.12.2008: 33,5%).

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, mille vastu Kontsern ei ole kaitstud. 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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA*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 ostjate ettemaksetega. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitdikõlblikkust 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.

Kinnisvara rendil on aruandeperioodi jooksul esinenud klientide maksedistsipliini halvenemist, kuid olulisi krediitdikahjumeid ei ole Kontsern senini veel pidanud kandma.

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 31.12.2009 ületasid käibevarad 4,3 korda (31.12.2008: 2,6 korda) lühiajalisi kohustusi.

Kontserni finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

(tuhandetes EEK)

	Lisa	Kohustuse tasumine				Kohustuse tasumine			
		31.12.2009 alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta		31.12.2008 alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	
Pangalaenu	15	1 943 904	158 743	1 698 982	86 179	1 653 303	660 414	674 299	318 590
Pikaajalised laenu	16	128 083	9 701	118 382	0	104 307	4 255	100 052	0
Kapitalirendi kohustused	19	4 927	793	3 331	803	4 084	596	2 436	1 052
Konverteeritavad võlakirjad	18	79 947	6 127	73 820	0	5 851	0	5 851	0
Võlad hankijatele		448 594	448 594	0	0	403 740	403 740	0	0
Muud võlad		407 521	78 711	328 810	0	218 250	77 113	141 137	0
Kokku		3 012 976	702 669	2 223 325	86 982	2 389 535	1 146 118	923 775	319 642

Kapitaliriski juhtimine

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

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Kontsern kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu bilansimahust. Seisuga 31.12.2009 moodustas omakapital 40,7 % (31.12.2008: 49,6 %) 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*

Seisuga 31. detsember 2009 Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjatel poolleiolevaid kohtuprotsesse ei ole.

Seisuga 31. detsember 2008 oli Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjatel üks poolleiolev kohtuprotsess, mille teemaks oli kinnisvara rendilepingu lõpetamine lepingust tulenevate kliendipoolsete kohustuste mittetäitmise tõttu. Kohtuvaidlusega, mis lõppes poolte kokkuleppel, ettevõtjale kulusid ei kaasnenu.

Pro Kapital Latvia tütarkontsern

Pro Kapital Latvia tütarkontserni emaettevõtjal on seisuga 31. detsember 2009 üks poolleiolev kohtuprotsess, mille teemaks on endise töötaja nõue ettevõtja vastu kinnisvara müügikäibelt arvestatava komisjonitasu osas summas 360 641 Läti latti (ligikaudu 7 952 tuhat krooni) ja ettevõtja vastunõue töölepingu lisa tühistamiseks.

14. aprillil 2008 otsustas Riia Linnakohus, et töötaja nõue on alusetu ning kohus rahuldab ettevõtja vastunõude. Seejärel esitas töötaja 12. mail 2008 kaebuse ringkonnakohtule Riia Linnakohtu otsuse tühistamiseks. 29. jaanuaril 2009 tühistas ringkonnakohus Riia Linnakohtu otsuse ja jättis nii töötaja nõude ettevõtja vastu kui ka ettevõtja nõude töötaja vastu rahuldamata.

17. aprillil 2009 esitasid mõlemad osapooled ringkonnakohtu otsuse peale kassatsioonkaebused. Ettevõtja palus ringkonnakohtu otsuse tühistamist ja ettevõtja nõude, tunnista töölepingu lisa tühistamiseks, rahuldamist. Töötaja palus ringkonnakohtu otsuse tühistamist ja ettevõtjalt eelpoolnimetatud komisjonitasu väljamõistmist. Poolte kassatsioonkaebused tulevad arutlusele eeldatavasti suvel-sügisel 2010.

Kontserni juhtkond hindab kirjeldatud nõuet ettevõtja vastu põhjendamatuks, millest tulenevalt ei sisalda Kontserni konsolideeritud aruanne ka potentsiaalseid kohustusi nimetatud kohtuprotsessiga seoses.

Pro Kapital Latvia tütarkontserni ettevõtjal PK Investments SIA on seisuga 31. detsember 2009 üks poolleiolev vahekohtuprotsess. 31. juulil 2009 esitas ettevõtja avalduse Rootsi Kaubanduskoja Arbitraažikohtule KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH vastu nõudes Domina Shopping kaubanduskeskuse müügilepingust tuleneva makse summas 400 000 eurot (ligikaudu 6 259 tuhat krooni) ja viivise summas 27 930 eurot (ligikaudu 437 tuhat krooni) tasumist, mille KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH alusetult kinni pidas.

Vastuses arbitraažikaebusele teatas KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, et ei tunnista nõuet ja kavatseb nõuda PK Investments SIA-lt kompensatsiooni summas 1 011 600 eurot (15 828 tuhat krooni) seonduvalt KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH väitega, et ettevõtja on jätnud parandamata ehituspraagi Domina Shopping kaubanduskeskuses. KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH on lisaks väitnud, et kavatseb nõuda enammakstud ostuhinna summas 271 236 eurot (ligikaudu 4 244 tuhat krooni) tagastamist. Ettevõtja märgib, et KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH ei ole esitanud arbitraažikohtule taotlust arbitraažimenetluse läbiviimiseks ega ka oma nõudeid. Ettevõtjale ei ole teada, kas KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH esitab arbitraažikohtule nõuded, mille esitamise kavatsusest ta on teatatud.

Kontserni juhtkond hindab kirjeldatud KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH võimalikku nõuet ettevõtja vastu eelpoolnimetatud summades põhjendamatuks, kuid Kontserni konsolideeritud aruanne sisaldab

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

potentsiaalseid kohustusi võimalike ehitusvigade parandamiseks summas 200 000 Läti latti (ligikaudu 4 410 tuhat krooni).

Seisuga 31. detsember 2008 oli Pro Kapital Latvia tütarkontserni emaettevõtjal pooleli üks, eelpool nimetatud kohtuprotsess.

Domina Vacanze tütarkontsern

Domina Vacanze tütarkontserni ettevõtjatel on seisuga 31. detsember 2009 33 pooleliolevat kohtuprotsessi, millest 28 teemaks on kinnisvara ostu-müügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine ning 5 teemaks on klientide kahjunõuded seoses Domina Vacanze tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate poolt osutatavate teenuste kvaliteediga.

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.

Juhtkonna hinnangul ei oma lõpetamata kohtuasjad olulist mõju Domina Vacanze tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

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

Domina Hotel Group tütarkontsern

Domina Hotel Group tütarkontserni ettevõtjatel on seisuga 31. detsember 2009 7 pooleliolevat kohtuprotsessi, millest 5 teemaks on endiste töötajate rahalised ja mitterahalised nõuded ettevõtjate vastu seoses töötajate vallandamisega ning 2 teemaks konsultatsioonifirmade nõuded teenuste eest, mille kohta on küll lepingud sõlmitud, kuid teenuste osutamist ei ole toimunud.

Juhtkonna hinnangul ei oma lõpetamata kohtuasjad olulist mõju Domina Hotel Group tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

Seisuga 31. detsember 2008 Domina Hotel Group tütarkontserni ettevõtjatel pooleliolevad kohtuprotsessid puudusid.

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

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA**LISA 32. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED****Bilanss**

VARAD (tuhandetes EEK)	31.12.2009	31.12.2008
Käibevara		
Raha ja pangakontod	3 008	2 767
Mitmesugused nõuded		
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu	86 815	49 738
Muud lühiajalised nõuded	714	0
Kokku	87 529	49 738
Viitlaekumised		
Intressid	9	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	569
Tulevaste perioodide kulud	33	3 041
Kokku	33	3 610
Käibevara kokku	90 579	56 115
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 104 649	2 030 105
Pikaajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu	938 331	848 179
Kokku	3 042 980	2 878 284
Materiaalne põhivara (neto)	20	38
Põhivara kokku	3 043 000	2 878 322
VARAD KOKKU	3 133 579	2 934 437



AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**
(tuhandetes EEK)

31.12.2009

31.12.2008

Lühiajalised kohustused

Lühiajalised võlakohustused	6 127	0
Võlad hankijatele	167	175
Mitmesugused võlad		
Võlad kontserni ettevõtjatele	119 958	822 246
Maksuvõlad	122	394
Viitvõlad	2 841	552
Lühiajalised kohustused kokku	129 215	823 367

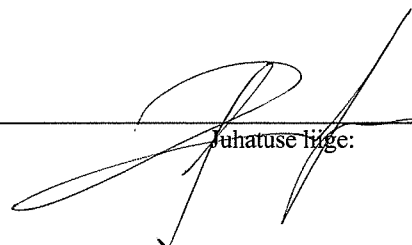
Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	73 820	5 851
Muud pikaajalised võlad		
Võlad kontserni ettevõtjatele	978 944	865 220
Pikaajalised erladised	253	101
Pikaajalised kohustused kokku	1 053 017	871 172

Kohustused kokku	1 182 232	1 694 539
-------------------------	------------------	------------------

Aktsiakapital nimiväärtuses	531 854	531 854
Ülekurss	705 495	705 495
Reservid	54 160	46 242
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum/jaotamata kasum	-43 693	20 971
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	703 531	-64 664
Omakapital kokku	1 951 347	1 239 898

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3 133 579	2 934 437
---------------------------------------	------------------	------------------



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA**Kasumiaruanne**

(tuhandetes EEK)	2009	2008
Äritulud		
Müügitulu	5 907	6 108
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-107	-265
Brutokasum	5 800	5 843
Turustuskulud	-128	-757
Üldhalduskulud	-23 054	-16 126
Muud äritulud	2	345
Muud ärikulud	-11	-62
Ärikahjum	-17 391	-10 757
Finantstulud ja -kulud	720 922	-53 907
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	738 839	0
Intressikulud	-57 567	-84 972
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	6 962	-42
Muud finantstulud ja -kulud	32 688	31 107
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	703 531	-64 664
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	703 531	-64 664

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA*Rahavoogude aruanne*

(tuhandetes EEK)	2009	2008
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	703 531	-64 664
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	18	16
Intressitulud ja -kulud neto	24 879	54 038
Dividenditulu	-745 814	0
Kasum (kahjum) lühiajalise finantsinvesteeringu likvideerimisest	0	-173
Eraldiste muutus	152	0
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 708	2 048
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-202	474
Rahajäägi muutus põhitegevusest	-12 728	-8 261
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Tütarettevõtjate soetamine või aktsiakapitali suurendamine	-19 558	0
Lühiajaliste finantsinvesteeringute likvideerimisjaotis	0	2
Materiaalse põhivara soetamine	0	-21
Antud laenud	-95 194	-74 675
Antud laenude tagasimaksed	16 820	30 502
Saadud intressid	2 398	4 056
Makstud intressid	-3 627	-60 941
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest	-99 161	-101 077
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD		
Võetud laenud	130 103	375 497
Võetud laenude tagasimaksed	-17 973	-268 674
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest	112 130	106 823
Rahajäägi kogumuutus	241	-2 515
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES	2 767	5 282
RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS	3 008	2 767

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2009. AASTA KOHTA

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes EEK)	Aksiakapital	Ülekurs	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	Arvuandeaasta kasum (-kahjum)	Kokku
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
Arvuandeperioodi 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 (lisa 6)	X	X	X	X	X	-2 030 104
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (lisa 6)	X	X	X	X	X	2 847 497
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31. detsember 2008	X	X	X	X	X	2 057 291
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	0	0	7 918	0	0	7 918
Kahjumi kandmine eelmiste perioodide kogunenud kahjumi arvele	0	0	0	-64 664	64 664	0
Arvuandeperioodi tulemus	0	0	0	0	703 531	703 531
Saldo 31. detsember 2009	531 854	705 495	54 160	-43 693	703 531	1 951 347
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus (lisa 6)	X	X	X	X	X	-2 104 649
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (lisa 6)	X	X	X	X	X	1 817 029
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31. detsember 2009	X	X	X	X	X	1 663 727

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Aruanne finantsaruannete kohta

Oleme auditeerinud lehekülgedel 8 kuni 64 esitatud AS Pro Kapital Grupp ning tema tütarettevõtjate (edaspidi viidatud koos ka kui „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb finantsseisundi aruandest seisuga 31. detsember 2009, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud koondkasumiaruandest, omakapitali liikumise aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhatus vastutab nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt. Juhatuse kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrollisüsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhatuse kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeauditiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeauditiitori 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 vandeauditiitor arvesse konsolideeritud 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 2009, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et kinnisvaraturg, kus Kontserni äritegevus olulises mahus toimub, on langenud oluliselt mõjutatuna globaalsest krediiturgude kriisist ja majanduslangusest, tingides likviidsuse puudulikkuse ja väga passiivse ostunõudluse. 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga. Kajastatud varade lõplikud realiseerimisväärtused võivad erineda antud hinnangutest.

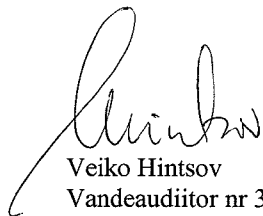
Aruandlus muude juriidiliste ja regulatiivsete nõuete osas

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 nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Seisuga 31. detsember 2009 on emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp konsolideerimata bilansis, mis on toodud lisas 32, kajastatud finantsinvesteeringud tütarettevõtjatesse soetusmaksumuse printsiibil summas 2 104 649 tuhat krooni. Vastavalt IAS-le 36 „Varade väärtuse langus“, peab iga 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 2009 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.

09. juuni 2010



Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
Deloitte Audit Eesti AS
Tegevusluba nr 27

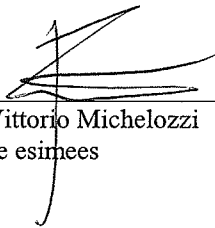
AS PRO KAPITAL GRUPP

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku katta 2009. aasta Kontserni puhaskahjum summas 395 033 083 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

31. mai 2010



Paolo Vittorio Michelozzi
Juhatuse esimees

AS PRO KAPITAL GRUPP

2009. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT
EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK 2008)

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK 2008 KLASSIFIKAATORILE

Emaettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK 2008 klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2009 (tuhandetes EEK)
Peakontori tegevused (EMTAK70101)	5 907
Kokku	5 907

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Pro Kapital Grupp (registrikood: 10278802) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Katrin Nanits	Sisestaja	05.07.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	5906867	100.00%	Jah

Sidevahendid

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