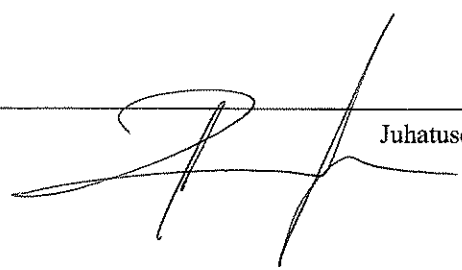


AS PRO KAPITAL GRUPP

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2010 lõppenud
majandusaasta kohta*

Kontserni emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Majandusaasta algus	1. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2010
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 2011
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne Kahjumi katmise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK 2008 klassifikaatorile



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	9
JUHATUSE DEKLARATSIOON.....	9
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	12
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE.....	15
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	16
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	16
LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES.....	28
LISA 3. VARUD.....	28
LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD.....	29
LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE JA MÜÜK, OSALUSE SUURENDAMINE JA VÄHENDAMINE.....	34
LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD.....	36
LISA 7. AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID.....	37
LISA 8. EMA- JA TÛTARKONTSERNIDE EMAETTEVÕTJATE VAHELISED PIKAAJALISED LAENUD.....	37
LISA 9. MITMESUGUSED PIKAAJALISED NÕUDED.....	38
LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	39
LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	41
LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD.....	42
LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED.....	43
LISA 14. PIKAAJALISED KOHUSTUSED.....	43
LISA 15. PANGALAENUD.....	45
LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD.....	47
LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....	48
LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED.....	49
LISA 19. RENDIARVESTUS.....	50
LISA 20. MITTEKONTROLLIV OSALUS.....	51
LISA 21. OMAKAPITAL.....	51
LISA 22. MÛÛDUD TOODETE KULU, TURUSTUSKULUD JA ÛLDHALDUSKULUD.....	52
LISA 23. FINANTSTULUD JA -KULUD.....	53
LISA 24. TULUMAKS.....	53
LISA 25. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA.....	54
LISA 26. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSSED SÛNDMUSED.....	55
LISA 27. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	56
LISA 28. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA.....	58
LISA 29. RISKIDE JUHTIMINE.....	59
LISA 30. KOHTUVAIDLUSED.....	61
LISA 31. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED.....	64
SÕLTUMATU VANDEAUDITORI ARUANNE.....	69
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	71
MÛÛGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK 2008 KLASSIFIKAATORILE.....	72

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., Servat S.r.l. (endine ärinimi: Domina Hotel Group S.p.A.)), Venemaal (Pro Kapital Rus OOO), Ukrainas (Pro Kapital Ukraine 3AT) ning eelpool nimetatud 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 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 jätkuvalt suunatud hotellikinnisvara arendamisele, hotellisviitide ja villade müügile, kuid muutunud on tegevusstrateegia hotellide opereerimise valdkonnas.

Viimastel aastatel aset leidnud majandusolukorra globaalne halvenemine on kõige negatiivsemalt mõjutanud hotellide opereerimisega tegelevaid Kontserni ettevõtjaid. Nimetatud ettevõtjad on teeninud märkimisväärsed kahjumeid, millest tulenevalt on Kontserni juhtkond otsustanud selles tegevusvaldkonnas keskenduda ainult Kontserni ettevõtjate omanduses olevate hotellide opereerimisele ja lõpetada kolmandate osapoolte omanduses olevate hotellide opereerimine. Eelnevaga kaasnevad ka muutused Kontserni struktuuris, Kontserni ettevõtjate omanduses olevate hotellide opereerimisega tegelevad ettevõtjad hakkavad kuuluma opereeritavat hotelli omava ettevõtjaga samasse tütarükseni ja ülejäänud hotellide opereerimisega tegelevad ettevõtjad kas müüakse või likvideeritakse. Servat S.r.l. (endine ärinimi: Domina Hotel Group S.p.A.) kui hotellide opereerimisega tegelevate ettevõtjate emaettevõtja hakkab eelpoolnimetatud struktuurimuudatuste järgselt osutama kontsernisisesest juhtimisteenust Kontserni hotellide opereerimisega tegelevatele ettevõtjatele.

2010. aastal töötas Kontsernis keskmiselt 600 põhikohaga töötajat (2009: 659). Aruandeperioodi töötasukulude üldsumma oli 291,6 miljonit krooni (2009: 346,9 miljonit krooni), s.h. maksti Kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 17,3 miljonit krooni (2009: 19,0 miljonit krooni).

Alljärgnevalt on esitatud aruandeperioodi olulisemad sündmused Kontsernis.

Emaettevõtja

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline koosolek otsustas 13. aprillil 2009 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 pakkumisvooru raames. Pakkumised tuleb läbi viia selliselt, et pakkumised ei oleks ühiselt ega eraldi käsitletavad väärtipaberite avaliku pakkumisenä direktiiv 2003/71/EÜ ja kohaldatavate seaduste tähenduses. Vahetusvõlakirja väljalaskehinna 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 13. aprillil 2009 toimunud AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralise koosoleku otsusest korraldas Emaettevõtja juhatus 27. aprillil 2010 (kolmas pakumisvoor) 1 500 000 vahetusvõlakirja, 9. juulil 2010 (neljas pakumisvoor) 900 000 vahetusvõlakirja, 15. septembril 2010 (viies pakumisvoor) 700 000 vahetusvõlakirja ja 3. detsembril 2010 (kuues pakumisvoor) 600 000 vahetusvõlakirja pakumise, kõik väljalaskehinnaga 4,5 eurot (ligikaudu 70,4 krooni) vahetusvõlakirja kohta. Kolmandas pakumisvoorus märgiti 840 184 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale aruandeperioodil 3 781 tuhat eurot (ligikaudu 59,2 miljonit krooni). Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregistrisse 10. augustil 2010. Neljandas pakumisvoorus märgiti 536 012 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale aruandeperioodil 2 412 tuhat eurot (ligikaudu 37,7 miljonit krooni). Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregistrisse 16. septembril 2010. Viiendas pakumisvoorus märgiti 422 067 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale aruandeperioodil 1 899 tuhat eurot (ligikaudu 29,7 miljonit krooni). Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregistrisse 29. novembril 2010. Kuuendas pakumisvoorus märgiti 569 273 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale 2011. aasta alguses 2 562 tuhat eurot (ligikaudu 40,1 miljonit krooni). Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregistrisse 8. märtsil 2011.

24. juunil 2010 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp tütarettevõtja Serval S.r.l. (endine ärinimi: Domina Hotel Group S.p.A.) aktsionäride koosolek katta ettevõtja kahjumid summas 6 737 060 eurot (ligikaudu 105,4 miljonit krooni), kusjuures 1 099 028 euro (ligikaudu 17,2 miljonit krooni) ulatuses kasutada selleks 2010. aastal moodustatud kahjumi katmise reservi ja 5 638 032 euro ulatuses vähendada ettevõtja aktsiakapitali aktsiate tühistamise teel. Samaaegselt otsustati suurendada ettevõtja aktsiakapitali suunatud emissiooni teel kuni 300 000 euroni (ligikaudu 4,7 miljonit krooni), emiteerides 300 000 uut aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Sissemaksed aktsiakapitali teostati vastavalt otsusele.

5. juulil 2010 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride üldkoosolek, seoses ühe nõukogu liikme volituste tähtaja peatse lõppemisega ja vajadusega ühtlustada nõukogu liikmete volituste tähtjaid, kutsuda tagasi kõik Emaettevõtja nõukogu liikmed ja valida uus nõukogu. Emaettevõtja nõukogu liikmeteks kinnitati Renato Lorenzo Bullani, Giuseppe Prevosti ja Emanuele Bozzone.

26. juulil 2010 soetas AS Pro Kapital Grupp lisaks olemasolevale 90,58%-lisele osalusele täiendavalt 6,76 %-lise osaluse tütarettevõtjas Immobiliare Novate S.p.A. hinnaga 613 tuhat eurot (ligikaudu 9 590 tuhat krooni).

31. detsembril 2010 otsustas AS Pro Kapital Grupp kui tütarettevõtja Pro Kapital Ukraine 3AT ainuaktsionär alustada tütarettevõtja likvideerimismenetlust. Aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole likvideerimismenetlus lõpetatud.

Domina Vacanze tütarüks

Domina Vacanze S.p.A. kui Itaalia puhkuseosakuteturu liider jätkas kinnisvara arendamist ja müüki puhkuseosakutena nii kaunites mereäärsetes piirkondades (Portofino, Porto Rotondo, Porto Cervo, Positano, Tremiti Itaalias ja Sharm El Sheikh Egiptuses) kui ka mägedes (Courmayeur, Cortina, Corvara, Tarvisio) ja linnades (Veneetsia).

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

26. mail 2010 allkirjastasid Domina Vacanze S.p.A. ja Unicredit S.p.A. laenulepingu laenulimiidiga 1 260 tuhat eurot (ligikaudu 19 715 tuhat krooni), intressimääraga 3 kuu EURIBOR + 1,2% aastas, tagastamistähtajaga 31. mai 2014. Laenu kasutatakse Itaalias Tarvisio's asuva hotellihoone renoveerimiseks.

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

Serval tütarkontsern (endine nimi: Domina Hotel Group tütarkontsern)

Aruandeperioodil muudeti Domina Hotel Group S.p.A ja Domina Hotel Italy S.r.l ärinimed, uuteks nimedeks on vastavalt Serval S.r.l. ja Multiservice Hotels S.r.l.

28. veebruaril 2010 lõpetas Serval S.r.l. tütarettevõtja Multiservice Hotels S.r.l. tegevuse Itaalias Bari's asuva hotelli "Domina Hotel Palace" operaatorina kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele. Hotelli rendileping müüdi kontsernivälisele ettevõtjale.

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

30. aprillil 2010 lõpetas Serval S.r.l. tütarettevõtja Multiservice Hotels S.r.l. tegevuse Itaalias Malpensa lennujaama lähedal asuva hotelli "Domina Inn Malpensa" operaatorina kuna nimetatud hotellide opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele. Hotelli rendileping lõpetati ja hotellihoone tagastati omanikule.

1. juunil 2010 müüs Serval S.r.l. tütarettevõtja Domina Management AS kontsernisiseses tehinguna Pro Kapital Latvia PJSC-le 100%-lise osaluse talle kuulunud tütarettevõtjas Domina Management SIA. Ettevõtja tegeleb Lätis Riias asuva hotelli "Domina Inn Riga" opereerimisega. Kontsernisiseses ostu-müügi otsus tulenes vajadusest korrastada Kontserni struktuuri ning tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

17. juunil 2010 lõpetas Serval S.r.l. tütarettevõtja Domina Hotel Holland B.V. tegevuse Hollandis Rotterdamis asuva hotelli "Domina Hotel & Conference Rotterdam" operaatorina kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele. Hotellihoone tagastati omanikule, kuid aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole ettevõtja likvideerimismenetlust alustatud kuna hotelli rendilepingu lõpetamisel tekkinud pooltevahelised erimeelsused ei ole lahendatud.

30. juunil 2010 lõpetas Serval S.r.l. tütarettevõtja Multiservice Hotels S.r.l. tegevuse Itaalias Rooma's asuva hotelli "Domina Hotel Capannelle" operaatorina kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele. Hotelli rendileping müüdi kontsernivälisele ettevõtjale.

28. juulil 2010 müüs Serval S.r.l. tütarettevõtja Domina Management AS 100%-lise osaluse talle kuulunud, eelnevatel aastatel Poolas Poznanis asuva hotelli operaatorina tegutsenud, tütarettevõtjas Domina Management Sp. z.o.o. hinnaga 1 euro (ligikaudu 16 krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütarettevõtjas moodustas 328 tuhat eurot (ligikaudu 5 132 tuhat krooni).

1. augustil 2010 müüs Serval S.r.l. kontsernisiseses tehinguna AS-ile Pro Kapital Eesti 100%-lise osaluse tütarettevõtjas Domina Management AS. Ettevõtja tegeleb Eestis Tallinnas asuva hotelli "Domina Inn Ilmarine" opereerimisega. Seoses operaatorlepingu lõppemisega lõpetas Domina Management AS 15. novembril 2010 tegevuse Eestis Tallinnas asuva hotelli "Domina Inn City" operaatorina. Kontsernisiseses ostu-müügi otsus tulenes vajadusest korrastada Kontserni struktuuri ning tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

22. novembril 2010 otsustas Serval S.r.l. kui tütarettevõtja Multiservice Hotels S.r.l. ainuaktsionär alustada tütarettevõtja likvideerimismenetlust. Aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole likvideerimismenetlus lõpetatud.

Serval S.r.l. tütarettevõtja Domina Hotel Hungary KFT lõpetas 2009. aastal tegevuse Ungaris Budapestis asuva hotelli "Domina Inn Fiesta" operaatorina kuna nimetatud hotelli opereerimisest tulenev tulemus ei vastanud kavandatud eesmärkidele. 14. detsembril 2010 alustati ettevõtja likvideerimismenetlust. Aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole likvideerimismenetlus lõpetatud.

Serval S.r.l. 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

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

1. augustil 2010 soetas AS Pro Kapital Eesti kontsernisisesel tehinguna Serval S.r.l.-lt 100%-lise osaluse viimasele kuulunud tütar ettevõtja Domina Management AS. Kontsernisisesel ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile. Varem kahe, Eestis Tallinnas asuva, hotelli opereerimisega tegelenud ettevõtja jätkab tegevust hotelli "Domina Inn Ilmarine" operaatorina. Seoses operaatorlepingu lõppemisega lõpetas Domina Management AS 15. novembril 2010 tegevuse hotelli "Domina Inn City" operaatorina.

22. novembril 2010 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus ja AS Swedbank 23. aprillil 2009 sõlmitud laenulepingu lisa, millega suurendati laenu miinti 8 000 tuhande euro (ligikaudu 125 173 tuhat krooni) võrra 67 121 tuhande euroni (ligikaudu 1 050 215 tuhat krooni), täiendava laenu miinti tagastamistähtaeg on 23. november 2011, teisi laenu tingimusi ei muudetud. Täiendavat laenu miinti kasutatakse AS Kristiine Kaubanduskeskus ja Pro Kapital Rus OOO tütar ettevõtja Dom na Moike OOO vahel 19. novembril 2010 sõlmitud investeerimis lepingust tulenevate kohustuste finantseerimiseks.

Pro Kapital Latvia tütar kontsern

Pro Kapitali tütar kontsern Lätis jätkas 2010. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist.

15. jaanuaril 2010 lõpetas Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja PK Investments SIA tegevuse tema poolt 2007. aastal müüdud kinnisvara (Domina Shopping Centre) operaatorina seoses operaatorlepingu lõpetamisega.

13. aprillil 2010 lõpetati Pro Kapital Latvia PJSC tütar ettevõtja Nekustamo īpašumu sabiedrība A Centrs SIA likvideerimine.

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

1. juunil 2010 soetas Pro Kapital Latvia PJSC kontsernisisesel tehinguna Serval S.r.l. tütar ettevõtjalt Domina Management AS 100%-lise osaluse viimasele kuulunud tütar ettevõtja Domina Management SIA. Ettevõtja tegeleb Lätis Riias asuva hotelli "Domina Inn Riga" opereerimisega. Kontsernisisesel ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA viis läbi aruandeperioodil jagunemise eraldumise teel, mille käigus Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA (jagunev ettevõtja) andis osa talle kuuluvast aadressil Riia, Kugu 26 asuvast kinnistust (maa) üle

Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluvale ettevõtjale Klīversala RE SIA (omandav ettevõtja). Jagunemise korraldamiseks vähendati Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA aktsiakapitali ja suurendati Klīversala RE SIA aktsiakapitali 212 tuhande Lāti lati (ligikaudu 4 672 tuhat krooni) võrra. Jagunemise järgselt jätkab Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA aadressil Riia, Elizabetes 2 asuva kontorihoone rentimist ja haldamist. Kontsernisisene jagunemine ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ja omakapitalile.

Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluv ettevõtja Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA jätkas Riias, Kugu 26 asuvate renoveeritud korterite müüki. 2010. aasta lõpuks oli müümata 6 korterit, millest 4 olid välja renditud.

Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluv ettevõtja Klīversala RE SIA tegeles 2010. aastal Riias Trijādības'e piirkonna detailplaneeringu kinnitamisega seotud tegevustega. Detailplaneering peaks saama kinnitatud 2011. aastal. 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 tütarkontserni kuuluv ettevõtja Zvaigznes Centrs SIA tegeles 2010. aastal Riias Brīvības'e piirkonna arendustegevuse ettevalmistamisega, kuid otsust ehitustegevuse alustamiseks aruandeperioodil vastu ei võetud. 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 tütarkontserni kuuluv ettevõtja Tallina Nekustamie Īpašumi SIA tegeles 2010. 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 tütarkontsern

Pro Kapitali tütarkontsern Leedus jätkas 2010. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist, müüki ja haldamist.

Pro Kapital Vilnius tütarkontserni kuuluv ettevõtja PK Invest UAB jätkas Vilniuse vanalinna piiril asuva Aguonu kinnistu esimese etapina 2009. aastal valminud äri- ja elamispindade müüki. Aruandeperioodil müüdi 4 000 m², 2010. aasta lõpuks oli müümata 9 600 m². Teise etapi, mis hõlmab 13 000 m² äri- ja elamispindasid, projekteerimistöödega on planeeritud alustada 2012. aastal.

Pro Kapital Rus tütarkontsern

Pro Kapital Rus tütarkontserni kuuluv ettevõtja Dom na Moike OOO jätkas aruandeperioodil Sankt Peterburgis asuva hotelliprojekti arendamist.

Pro Kapital Rus tütarkontserni kuuluv ettevõtja Domina Rus OOO tegeles aruandeperioodil Domina Vacanze tütarkontserni ettevõtjate omanduses oleva kinnisvara tutvustamisega erinevatel messidel selleks, et alustada kinnisvaraosakute müüki Venemaal. 2010. aastal kinnisvara ostu-müügilepinguid ei sõlmitud.

Pro Kapital Ukraine tütarkontsern

Tulenevalt majandusolukorra muutumisest viimastel aastatel ei olnud Pro Kapital Ukraine 3AT ja tema 2007. aastal soetatud tütarettvõtjad, PK-1 TOB, PK-2 TOB ja PK-3 TOB, aruandeperioodi alguseks sisulist majandustegevust Ukrainas alustanud.

Kontserni juhtkond otsustas 2010. aastal loobuda plaanidest seoses kinnisvaraarendusega Ukrainas.

16. veebruaril 2010 otsustas Pro Kapital Ukraine 3AT alustada tütarettevõtjate PK-1 TOB ja PK-2 TOB likvideerimismenetlust. Aruande bilansikuupäeva seisuga ei ole likvideerimismenetlused lõpetatud.

16. detsembril 2010 müüs Pro Kapital Ukraine 3AT 99%-lise otsese osaluse ja 1%-lise kaudse osaluse ettevõtjas PK-3 TOB hinnaga 100 tuhat Ukraina grivnat (ligikaudu 149 tuhat krooni). Kasum osaluse võõrandamisest tütarettevõtjas moodustas 99 tuhat Ukraina grivnat (ligikaudu 147 tuhat krooni).

P.K. Sicily S.p.A.

P.K. Sicily S.p.A. jätkas 2010. aastal Itaalias, Sitsiilias asuva turismi- ja hotellikompleksi „Domina Home Zagarella” renoveerimist. 28 000 m² suurusel territooriumil paikneva ja 24 000 m² hotellipindasid sisaldava hotellikompleksi renoveerimine toimub etapiviisiliselt. Hotell avati külastajatele osaliselt renoveerituna 2010. aasta juunis. Renoveerimistööd jätkuvad 2011. aastal. Alustatud on ka hotellikinnisvara müüki puhkuseosakutena, eellepinguid on sõlmitud summas 13 011 tuhat eurot (ligikaudu 203 578 tuhat krooni).

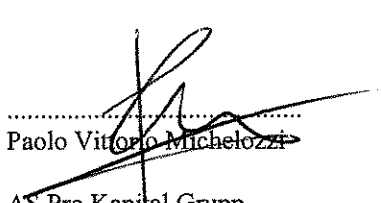
Aruandeperioodil suurendati Credito Siciliano S.p.A. poolt hotellikompleksi arendamiseks P.K. Sicily S.p.A.-le antavat laenusummat 13 000 tuhandelt eurolt (ligikaudu 203 406 tuhat krooni) 21 700 tuhande euroni (ligikaudu 339 531 tuhat krooni).

Pro Kapital Germany GmbH

Pro Kapital Germany GmbH jätkas 2010. aastal Saksamaal Bad Kreuznach'is asuva hotelli “Kurhaus & Conference Park” rentimist hotelli opereerimisega tegelevale Servat S.r.l. (endine nimi: Domina Hotel Group S.p.A.) tütarettevõtjale Domina Tourismus GmbH-le.

Immobiliare Novate S.p.A.

Immobiliare Novate S.p.A. kui Itaalias Milaano messikeskuse lähedal asuva 2009. aastal avatud 194-toalise hotelli Domina Inn Milano Fiera omanik jätkas tegevust ka hotelli operaatorina.


Paolo Vittorio Michelozzi

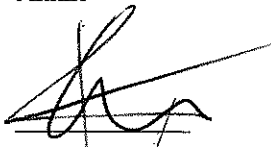
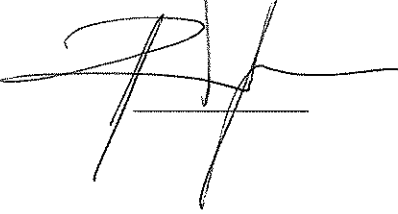
AS Pro Kapital Grupp
Juhatuse liige

JUHATUSE DEKLARATSIOON

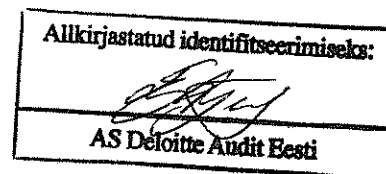
Juhatus kinnitab lehekülgedel 9 kuni 68 toodud AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

AS Pro Kapital Grupp juhatus kinnitab, et:

1. Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ja informatsiooni esitusviis on vastavuses Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus;
2. Kontserni 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 liige		31.05.2011
Allan Remmelkoor	juhatuse liige		31.05.2011

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE
SEISUGA 31. DETSEMBER 2010

VARAD

(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2010	Korrigeeritud 31.12.2009	01.01.2009
Käibevara				
Raha ja pangakontod	2	67 326	110 145	129 978
Aktsiad ja väärtpaberid	7	3	146	11
Nõuded ostjate vastu				
Ostjatelt laekumata arved		231 258	311 276	317 619
Mitmesugused nõuded		123 586	182 200	192 098
Viitlaekumised		4 840	12 229	11 269
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		257 771	300 004	302 770
sh. maksude ettemaksed ja tagasinõuded		199 218	210 597	237 071
Varud	3			
Kinnisvara müügiks		2 564 974	2 451 442	2 319 349
Muud varud		9 066	196 960	109 693
Kokku		2 574 040	2 648 402	2 429 042
Müügiootel põhivara	12	783 025	0	0
Käibevara kokku		4 041 849	3 564 402	3 382 787
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud				
Aktsiad ja väärtpaberid	7	20 477	37 288	66 394
Mitmesugused pikaajalised nõuded	9	53 970	69 857	103 703
Kokku		74 447	107 145	170 097
Edasilükkunud tulumaksu vara	24	505	0	1 712
Materiaalne põhivara	10	1 271 874	1 099 947	1 061 249
Kinnisvarainvesteeringud	12	47 290	597 817	568 921
Immateriaalne põhivara	11	29 493	33 555	32 689
Põhivara kokku		1 423 609	1 838 464	1 834 668
VARAD KOKKU		5 465 458	5 402 866	5 217 455

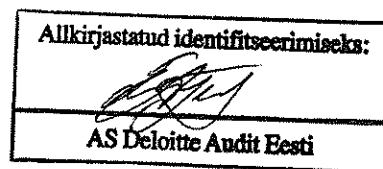
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2010	Korrigeeritud 31.12.2009	01.01.2009
Lühiajalised kohustused				
Võlakohustused	13	1 303 342	186 747	688 612
Ostjate ettemaksed		101 245	132 996	163 612
Võlad tarnijatele		363 568	448 594	403 740
Maksuvõlad		17 542	24 132	22 008
Viitvõlad		26 680	32 621	26 201
Lühiajalised eraldised	14	79 953	10 575	5 557
Tulevaste perioodide ettemakstud tulud		2 397	2 153	10 978
Lühiajalised kohustused kokku		1 894 727	837 818	1 320 708
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	14	1 318 687	1 989 691	1 102 280
Muud pikaajalised võlad	14	387 718	328 810	141 137
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	14	24 798	25 275	35 150
Pikaajalised eraldised	14	19 484	30 736	30 083
Pikaajalised kohustused kokku		1 750 687	2 374 512	1 308 650
Kohustused kokku		3 645 414	3 212 330	2 629 358
Emaettevõtja osalus omakapitalis				
Aktiakapital nimiväärtuses	21	531 854	531 854	531 854
Ülekurss		705 495	705 495	705 495
Reservid	21	45 966	45 966	46 447
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		376 085	776 326	907 425
Kursivahed		-18 104	-9 075	-2 626
Aruandeaasta puhaskahjum		-349 719	-395 033	-131 304
Emaettevõtja osalus omakapitalis kokku		1 291 577	1 655 533	2 057 291
Mittekontrolliv osalus	20	528 467	535 003	530 806
Omakapital kokku		1 820 044	2 190 536	2 588 097
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 465 458	5 402 866	5 217 455

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE
2010. AASTA KOHTA

(tuhandetes EEK)	Lisa	2010	2009
Äritulud			
Müügitulu	4	903 009	1 014 706
Müüdud toodete ja teenuste kulu	22	814 086	940 061
Brutokasum		88 923	74 645
Turustuskulud	22	76 860	103 180
Üldhalduskulud	22	240 050	276 683
Muud äritulud	4	79 069	49 943
Muud ärikulud		147 940	75 546
Ärikahjum		-296 858	-330 821
Finantstulud	23	39 943	17 967
Finantskulud	23	89 399	76 452
Kahjum enne maksustamist		-346 314	-389 306
Tulumaks	24	-3 331	516
Aruandeaasta puhaskahjum		-349 645	-388 790
Aruandeaasta puhaskahjumi jaotus:			
Emaettevõtja osalus puhaskahjumis		-349 719	-395 033
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskahjumis (-kahjumis)		74	6 243
Muu koondkasum (-kahjum)			
Kahjum kursivahedest välisettevõtjate ümberarvestusel		-9 525	-5 702
Aruandeaasta koondkahjum		-359 170	-394 492
Aruandeaasta koondkahjumi jaotus:			
Emaettevõtja osalus koondkahjumis		-358 748	-401 482
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumis (-kahjumis)		-422	6 990
Aktsiakasum (-kahjum) arvestatud emaettevõtja osaluse aruandeaasta puhaskahjumist:			
	25		
Tava puhaskahjum aktsia kohta (kroonides)		-6,58	-7,43
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (kroonides)		-6,58	-7,43

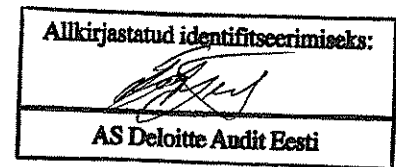
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2010. AASTA KOHTA

(tuhandetes EEK)	Lisa	2010	2009
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD			
Aruandeaasta puhaskahjum		-349 645	-388 790
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum	10	44 664	37 910
Kinnisvarainvesteeringute kulum	12	16 179	14 447
Immateriaalse põhivara kulum	11	4 148	3 772
Kasum / kahjum osahuse müügist tütarettevõtjas (neto)	5, 23	-5 472	-9 940
Kasum / kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	10, 11, 12	3 118	-5 290
Pikaajalise investeeringu väärtuse muutus	7	-1 783	0
Põhivara väärtuse langus	11	0	3
Intressitulud / -kulud (neto)	23	82 357	59 898
Edasilükkunud tulumaksu vara muutus	24	-505	1 712
Edasilükkunud tulumaksu kohustuse muutus	24	-477	-9 875
Eraldiste muutus	14	58 139	5 671
Valuutakursi muutused		-28 624	300
Muud mitterahalised muutused (neto)	2	20 870	203 715
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		194 669	21 451
Varud ja müügiotel põhivara		-23 790	-179 797
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-121 368	-8 559
Makstud tulumaks	24	-5 133	-5 400
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-112 653	-258 772
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisel	5	-9 590	0
Netorahavoog tütarettevõtja müügil	5	111	10 953
Põhivara soetamine	10, 11, 12, 22	-362 158	-152 601
Põhivara soetamine kapitalirendi tingimustel	10	47 578	1 616
Põhivara müük	10, 11, 12	27 652	10 095
Antud pikaajalised laenud		-45	-1 696
Tagastatud pikaajalised laenud		300	16 252
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetamine	7	0	-135
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük / likvideerimine	7	8	0
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	7	-12 087	-726
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük	7	30 681	29 832
Saadud intressid		1 616	4 586
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-275 934	-81 824

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2010. AASTA KOHTA



(tuhandetes EEK)	Lisa	2010	2009
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD			
Saadud vahetusvõlakirjade emissioonist	18	153 533	82 014
Tagasiostetud vahetusvõlakirjad	18	-6 127	0
Võetud pikaajalised laenud		536 511	464 493
Pikaajaliste laenude tagasimaksed		-230 857	-142 917
Tasutud kapitalirendi põhiosamaksed	19	-14 502	-773
Mittekontrolliva osaluse investeeringud tütarettevõtjasse (neto)		-1 732	-3 809
Makstud intressid		-91 058	-78 245
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		345 768	320 763
Rahajäägi kogumuutus		-42 819	-19 833
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES		110 145	129 978
RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS		67 326	110 145

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Juhatusel liige:

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

(tuhandetes EEK)	Lisa	Aksiade arv (tk)	Aksiade nimiväärtus (krooni)	Emaettevõtja osalus omakapitalis				Mittet kontrolliv osalus	Omakapital kokku
				Aksiade kapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum (kogunenud kahjum)	Realiseeri- mata kursivahed	
01. jaanuar 2009		53 185 422	10	531 854	705 495	46 447	776 121	-2 626	2 057 291
Muude reservide suurendamine				0	0	-205	205	0	0
Vahetusvõlakirjade reservi muutus	18,21			0	0	7 918	0	0	7 918
Aksiadekapitali suurendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0
Aksiadekapitali vähendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0
Mittet kontrolliva osaluse muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates	5			0	0	0	0	0	0
Mittet kontrolliva osaluse muutus seoses tütarettevõtja likvideerimisega				0	0	0	0	0	0
Mittet kontrolliva osaluse muutus seoses dividendide väljakuulutamise tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0
Auandeperioodi koondkahjum				0	0	0	0	0	0
31. detsember 2009		53 185 422	10	531 854	705 495	54 160	381 293	-9 075	1 663 727
Korrigeerimine IAS 32 (vt. Lisa 1)						-8 194			-8 194
Korrigeeritud 31. detsember 2009		53 185 422	10	531 854	705 495	45 966	381 293	-9 075	1 655 533
Positiivne firmaväärtus osaluse omandamisel tütarettevõtja mittet kontrollivalt osaluselt	5			0	0	0	-5 208	0	-5 208
Aksiadekapitali suurendamine tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0
Mittet kontrolliva osaluse muutus seoses osaluse muutustega tütarettevõtjates	5			0	0	0	0	0	0
Mittet kontrolliva osaluse seoses tütarettevõtja likvideerimisega								-3	-3
Mittet kontrolliva osaluse muutus seoses dividendide väljakuulutamise tütarettevõtjates				0	0	0	0	0	0
Auandeperioodi koondkahjum				0	0	0	-349 719	-9 029	-358 748
31. detsember 2010		53 185 422	10	531 854	705 495	45 966	26 366	-18 104	1 291 577

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2010. 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 2010 kajastab Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate (koos nimetatud „Kontsern”) konsolideeritud vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Seisuga 31. detsember 2010 kuulus Kontserni 42 ettevõtjat, millest kümme on Emaettevõtja otsesed tütarettevõtjad (edaspidi "tütarkontsernide emaettevõtjad") ning 31 nende poolt kontrollitavad ettevõtjad. Osalused Kontserni tütarettevõtjates on esitatud käesoleva aruande lisas 4.

2. UUTE JA TÄIENDATUD IFRS-ide KOHALDAMINE

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

Aruandeaastal on Kontsern kasutusele võtnud kõik uued ja täiendatud IASB poolt välja antud standardid ning IFRIC tõlgendused, mis puudutavad Kontserni tegevust ning mis rakenduvad 1. jaanuaril 2010 algavatele aruandeperioodidele. Juhtkonna hinnangul ei toonud mainitud standardite ja tõlgenduste rakendamine endaga kaasa olulist mõju finantsaruannetele.

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

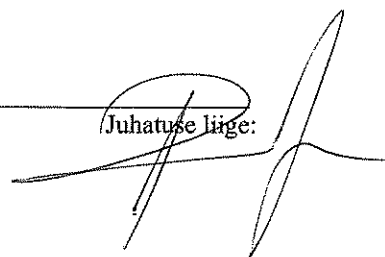
- IFRS 1 (muudetud) "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt" muudatus "Täiendavad erandid esmarakendajatele";
- IFRS 2 (muudetud) "Aktsiapõhine makse";
- IFRS 3 (muudetud) "Äriühendused";
- IFRS 5 (muudetud) "Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad";
- IAS 27 (muudetud) „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded”;
- IAS 39 (muudetud) "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine" muudatus "Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid";
- IFRIC 17 "Mitterahaliste varade üleandmine omanikele";
- IFRIC 18 "Klientide poolt üleantavad varad";
- IFRIC 12 "Teenuste kontsessioonilepingud";
- Muudatused IFRS-des (välja antud aprillis 2009).

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
 2010. AASTA KOHTA

Käesoleva aruande koostamise ajaks on välja antud järgmised uued ja täiendatud standardid või standardi tõlgendused, mis rakenduvad peale 1. jaanuari 2010 algavatele aruandeperioodidele:

- IFRS 9 "Finantsinstrumendid: klassifikatsioon ja mõõtmine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2013 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastuvõtmata);
- IFRS 1 (muudetud) "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt" muudatus "Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2010 või hiljem;
- IFRS 1 (muudetud) "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt" muudatus "Ränk hüperinflatsioon ja fikseeritud kuupäevade eemaldamine esmarakendajate jaoks", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2011 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastu võtmata);
- IFRS 7 (muudetud) "Finantsinstrumendid: avalikustatav teave" muudatus "Avalikustatav informatsioon - finantsvarade ülekandmised" rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2011 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastu võtmata);
- IAS 24 (muudetud) "Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2011 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastu võtmata);
- IAS 32 (muudetud) "Finantsinstrumendid: esitamine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. veebruaril 2010 või hiljem;
- IAS 12 (muudetud) "Tulumaks" muudatus "Edasilükkunud tulumaks: alusvarade maksumuse katmine", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2012 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastu võtmata);
- IFRIC 19 "Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega", rakendub aruandeperioodile, mis algab 1. juulil 2010 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastu võtmata);
- IFRIC 14 (muudetud) "IAS 19 - kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime", rakendub aruandlusperioodile, mis algab 1. jaanuaril 2011 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastu võtmata);
- Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2010), rakendumiskuupäevad on erinevad standardite lõikes, enamus muudatusi rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2011 või hiljem (aruande bilansikuupäeva seisuga Euroopa Komisjoni poolt vastu võtmata).



3. OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Kontserni 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Toimkonna (IASB) poolt välja antud standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, Rahvusvaheline Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendustest ning Eesti Raamatupidamise seadusest.

Raamatupidamist peetakse tekkepõhiselt.

Kontserni aastaaruande arvestus- ja esitusvaluutaks on Eesti kroon. Käesolev Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja mis on kooskõlas eelmisel aastal rakendatuga, on toodud allpool.

Konsolideerimise alused

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

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

Mittekontrolliv osalus koosneb äriühenduse kuupäevaga mittekontrollivale osalusele kuulunud ja peale äriühenduse kuupäeva tekkinud mittekontrollivale osalusele 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 kontsernisestest tehingute realiseerimata tulemid on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

Äriühendused

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

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

Osaluse suurendamisel tütarettevõtjas mittekontrollivalt osaluselt osaluse soetamise teel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõtjas omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtja bilansis). Vahet omandatud osaluse soetus maksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtja

omakapitali vähenemise või suurenemisena.

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)	31.12.2010	2010 keskmine	31.12.2009	2009 keskmine
Läti latti (LVL)	22,0436	22,07748	22,0504	22,16819
Leedu liti (LTL)	4,53157	4,53157	4,53157	4,53157
Euro (EUR)	15,6466	15,6466	15,6466	15,6466
Venemaa rubla (RUB)	0,38325	0,38882	0,35843	0,35478
Ukraina grivna (UAH)	1,4698	1,4856	1,34978	1,39812

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 konkreetselt iga sellise objekti soetamiseks teh-

tud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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

Kinnisvara müügiks

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

Kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on bilansis kajastatud maa ja ehitised ning ka inventar ja seadmed, mis on seotud ehitistega, 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 kasutuseesmäärke.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2010. 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 laenuidelt arvestatud laenuintressid.

Bilansis on kinnisvarainvesteeringud kajastatud 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".

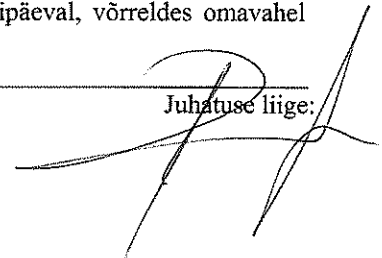
Müügiootel põhivara

Põhivara kajastatakse müügiootel põhivarana, kui ettevõtja hoiab vara pigem müügi kui igapäevase kasutamise eesmärgil. Vara klassifitseeritakse müügiootel olevaks, kui vara müük on väga tõenäoline ning vara on valmis koheseks müügiks. Müügiootel põhivara kajastatakse kas bilansilises väärtuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulud, lähtudes sellest kumb on madalam.

Vara (v.a. firmaväärtus) väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse Kontserni piiratud elueaga materiaalsed (sh kinnisvarainvesteeringud) ja immateriaalsed põhivara, et tuvastada, kas on ilmnenu 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 õiglane 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.

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

Vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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

Firmaväärtuse langus

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

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

Investeeringud tütarettevõtjatesse (Emaettevõtja konsolideerimata finantsaruannetes)

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

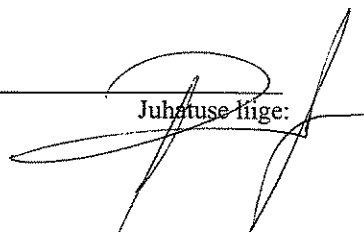
Finantsinstrumendid

Tähtajani hoitavad finantsinstrumendid

Investeeringud kajastatakse tehingupäeva põhiselt ning võetakse arvele nende õiglases 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 intressitulu või -kulu lepingu kehtivuse perioodile. Efektiivne intressimäär on määr, mille alusel diskonteeritakse antud finantsvara tema nüüdisväärtuseni, arvestades finantsvara kasulikku 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 õiglases 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 õiglases 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 laekumistähtjani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

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 esialgselt nende õiglases väärtuses ning hiljem nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Konverteeritavate võlakirjade intressikulu kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tegeliku intressimäära alusel.

Võlad tarnijatele

Võlad tarnijatele 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

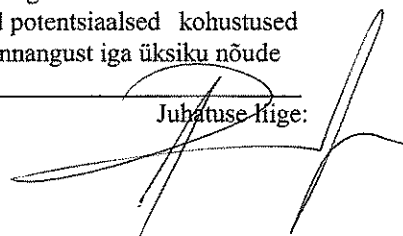
Eraldised võetakse arvele juhul, kui Kontsernil on minevikus tekkinud kohustusi, mis tuleb tõenäoliselt Kontserni poolt täita tulevikus. Eraldised on kajastatud vastavalt juhtkonna poolt bilansipäeval antud hinnangutele tuleviku kulutuste osas, et täita ettevõtja kohustusi. Eraldised on diskonteeritud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

Pensionieraldised

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

Muud eraldised

Toodete ja teenuste müügiga seotud klientidele antud garantiid ja muud kohustused kajastatakse bilansis müügihetkel, tuginedes varasematele kogemustele ning antud garantiide realiseerumise tõenäolisusele. Kohtuvaidlustega ja kohtuväliste vaidlustega seotud potentsiaalsed kohustused võimalike nõuete täitmiseks kajastatakse bilansis lähtuvalt juhtkonna hinnangust iga üksiku nõude



realiseerumise tõenäosusele.

Tingimuslikud kohustused

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

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud emajärgne kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

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 juhu, 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 või lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra;
- lepingus on sätestatud trahv lepingust loobumise korral, mille suurusjärg on piisav tõendamaks, et ostjal ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

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

Muud äritulud

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

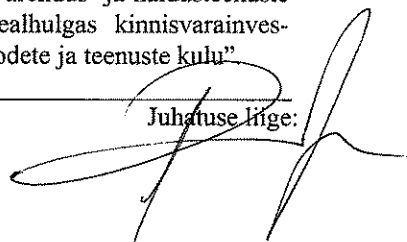
Finantstulud

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

Kulud

Müüdnud toodete ja teenuste kulud

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



Turustuskulud

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

Üldhalduskulud

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

Muud ärikulud

Muude ärikuludena kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud Kontserni kuuluvate ettevõtjate põhitegevusega.

Finantskulud

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

Rendiarvestus

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

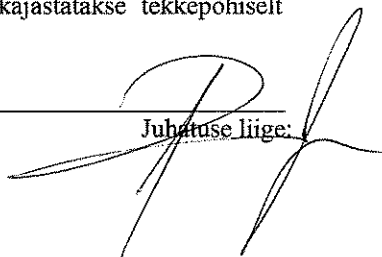
- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule;
- rentnikul on optsioon osta renditavat vara hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle vara õiglasest väärtusest optsiooni realiseerimise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda võimalust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

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

Kontsern rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele rendiperioodi alguses määratud rendivara õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Kui renditud vara omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse kulumit lähtuvalt vara kasulikust tööeast. 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 rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes.



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

Kontsern rendileandjana

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

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

Maksustamine

Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaid. Maksumäär on 21/79 maksustatavalt summalt.

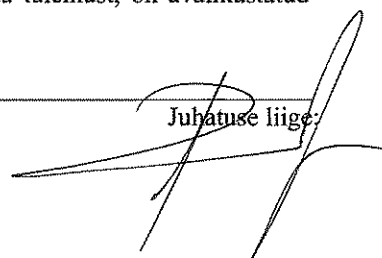
Tulenevalt eeltoodud maksustamise kontseptsioonist, ei ole mõistel "varade ja kohustuste maksubaas" majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksu vara ega kohustust ei saa IAS 12 "Tulumaks" tähenduses tekkida. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksu kohustust, mis kaasneks omakapitalist tehtavate 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 eraldi võetava ettevõtja bilansis edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustust tasavõrdatuna. Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul bilansikuupäeval kehtivat maksumäära.

Bilansikuupäeva järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja Emaettevõtja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansikuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2010. AASTA KOHTA

Hinnangute ja eelduste kasutamine

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

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

Vahetusvõlakirjade kajastamise arvestuspõhimõtte muutus

Käesoleva aruande koostamisel on muudetud vahetusvõlakirjade kajastamise arvestuspõhimõtet võrreldes eelmise aasta aruande koostamisel kasutatuga.

Eelmistel perioodidel kajastati vahetusvõlakirjad, mida nende omanik võib soovi korral vahetada aktsiate vastu, liitfinantsinstrumentidena, mis sisaldab nii kohustuse kui omakapitali komponenti nende väljalaske kuupäeva seisuga.

IAS 32 16A muudatus revideeris omakapitali komponendi määratlust, millest tulenevalt Emaettevõtja poolt perioodil 2009-2010 emiteeritud vahetusvõlakirjad ei sisalda enam omakapitali komponenti ja tuleb kajastada kohustusena.

Muudatust rakendatakse tagasiulatuvalt ning muudatuse mõju Kontserni finantsaruannete algsaldodele on järgmine:

(tuhandetes EEK)

	Algsaldo 31.12.2009	Korrigeerimine	Korrigeeritud algsaldo 31.12.2010
Bilansikirje			
Reservid	54 160	-8 194	45 966
Pikaajalised võlakohustused	1 981 497	8 194	1 989 691

LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES

Konsolideeritud bilansis ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja pangakontod, mille saldod seisuga 31. detsember 2010 ja 2009 olid vastavalt 67 326 tuhat ja 110 145 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)	2010	2009
Lühiajalise kohustuse mitterahaline teke	34 806	201 085
Lühiajalise kohustuse mitterahaline tagastamine	-25 244	-15 807
Lühiajalise nõude mitterahaline teke	-13	-10 357
Lühiajalise nõude mitterahaline tagastamine	11 321	28 794
Kokku	20 870	203 715

LISA 3. VARUD

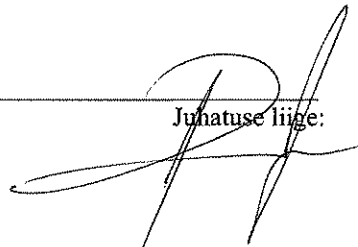
Varud koosnevad alljärgnevalt esitatud komponentidest:

(tuhandetes EEK)	31.12.2010	31.12.2009
Kinnisvara müügiks		
Lõpetatud kinnisvara	1 080 564	1 243 313
Lõpetamata kinnisvara	1 484 410	1 208 129
Muud varud		
Ostetud kaubad müügiks	9 062	6 284
Ettemaksed tarnijatele	4	190 676
Kokku	2 574 040	2 648 402

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

Aruandeaastal on vähendatud eelnevatel perioodidel kajastatud varude allahindlusi summas 4 422 tuhat krooni (2009: varude allahindlus summas 25 649 tuhat krooni tulenevalt nende neto realiseerimisväärtuse langemisest alla soetusmaksumuse) (vt. Lisa 22).

Aruandeaastal on varude soetusmaksumusse kapitaliseeritud intresse summas 4 875 tuhat krooni (2009: 12 898 tuhat krooni) (vt. Lisa 23).



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastanud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2009	Osalus % 31.12.2010	Tegevusala
AS Pro Kapital Grupp	Anndare Ltd.	Iirimaa	57,79%	42,00%	Valdusettevõtte
	Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,86%	12,86%	
	Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	0,59%	11,49%	
	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 Mookombinaat AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	96,00%	96,00%	Kinnisvaraarendus
Domina Management AS	Pro Kapital Eesti AS	Eesti	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine (soetatud Serval S.r.l.-lt)
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	100,00%	100,00%	Kinnisvarahaldus
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%	0,00%	Kinnisvaraarendus (likvideeritud)
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 Zvaigžnes 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%	0,00%	Kinnisvaraarendus (likvideeritud)

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2009	Osalus % 31.12.2010	Tegevusala
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Läti	70,00%	70,00%	Kinnisvaraarendus
Domina Management SIA	Pro Kapital Latvia AS	Läti	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine (soetatud Domina Management AS-It)
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
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)
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%	0,00%	Hotellide opereerimine (likvideeritud)
Immobiliare Novate S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	90,58%	97,34%	Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine
Serval S.r.l. (endine ärinimi: Domina Hotel Group S.p.A.) AS Pro Kapital Grupp		Itaalia	99,82%	99,82%	Hotellide opereerimine
Domina Management AS	Serval S.r.l.	Eesti	100,00%	0,00%	Hotellide opereerimine (müüdnud Pro Kapital Eesti AS-le)
Domina Management SIA	Domina Management AS	Läti	100,00%	0,00%	Hotellide opereerimine (müüdnud Pro Kapital Latvia PJSC-le)
Domina Management Sp. z o.o.	Domina Management AS	Poola	100,00%	0,00%	Hotellide opereerimine (müüdnud)
Multiservice Hotels S.r.l. (endine ärinimi: Domina Hotel Italy S.r.l.)	Serval S.r.l.	Itaalia	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine (likvideerimisel)
Domina Tourismus GmbH	Serval S.r.l.	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Domina Hotels Hungary KFT	Serval S.r.l.	Ungari	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine (likvideerimisel)
Domina Tunisie S.A.	Serval S.r.l.	Tuuneesia	99,30%	99,30%	Hotellide opereerimine
Domina Hotel Holland B.V.	Serval S.r.l.	Holland	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2009	Osalus % 31.12.2010	Tegevusala
Domina Hospitality School S.r.l.	Serval S.r.l.	Itaalia	100,00%	0,00%	Muu /koolitus (müüdnud)
Pro Kapital Rus OOO	AS Pro Kapital Grupp	Venemaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Domina Rus OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	100,00%	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 (likvideerimisel)
PK-1 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus (likvideerimisel)
PK-2 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus (likvideerimisel)
PK-3 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (müüdnud)
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, hotellide opeerimine

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2009	Soetus- maksumus 31.12.2010	Netovara 31.12.2010	Müügitulu 2010	Puhaskasum (-kahjum) 2010
AS Pro Kapital Grupp	EEK	X	X	1 291 576 402	903 008 600	-349 719 333
Pro Kapital Eesti AS	EEK	281 340 000	281 340 000	860 511 762	176 204 019	8 316 740
Ilmarise Kvartal OÜ	EEK	4 478 348	4 478 348	45 481 697	6 606 551	-3 666 575
Kristiine Kaubanduskeskus AS	EEK	187 862 164	187 862 164	858 480 880	132 132 042	51 069 909
Tondi Kvartal AS	EEK	68 243 610	68 243 610	108 394 440	10 073 861	-5 587 490
Pro Halduse AS	EEK	418 910	418 910	6 657 682	21 363 143	151 390
Tallinna Moekombinaat AS	EEK	193 154 012	193 154 012	147 071 980	0	-1 099 095
Domina Management AS	EUR	108 650	0	0	1 020 293	-40 215
	EEK	0	16	-5 107 840	10 747 406	-5 107 856
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	EEK	37 156 121	37 156 121	-12 377 444	101 392 433	-33 218 357
PK Invest UAB	LTL	3 252 633	3 252 633	-9 023 905	21 396 873	-7 242 358
Domina Management UAB	LTL	147 523	147 523	187 292	223 701	47 037
Pro Kapital Latvia PJSC	EEK	159 402 340	159 402 340	175 691 990	36 799 182	-60 580 274
PK Latvia SIA	LVL	133 580	133 580	25 346	4 281	-31 492
Nekustamo īpašumu sabiedrība A Centrs SIA	LVL	37 710	0	0	0	-238
Kliversala RE SIA	LVL	6 688 379	6 688 379	9 507 503	13 300	-194 134
Tallina Nekustamie īpašumi SIA	LVL	3 019 899	3 319 899	489 126	0	-161 659
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	LVL	1 100 000	1 100 000	422 015	2 950	-118 031
Investhotel SIA	LVL	700 000	700 000	1 119 238	429 915	111 440
PK Investments SIA	LVL	6 698 517	6 698 517	3 847 122	916	-2 513 334
Kugu Real Estate SIA	LVL	2 800	0	0	0	-422
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	LVL	7 052 883	7 052 883	7 104 735	591 260	277 569
Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	LVL	999 320	999 320	1 426 458	37 161	-1 142
Domina Management SIA	EUR	3 189	0	0	0	0
	LVL	0	162 051	-120 753	1 024 055	-282 804
Domina Vacanze S.p.A.	EEK	1 174 446 259	1 174 446 259	707 168 248	361 043 926	-91 618 910
Domina Case Vacanze srl	EUR	1 355 866	1 355 866	83 474	753 593	-8 568
Domina Hellas E.p.e.	EUR	1 197 827	1 197 827	-506 072	0	-69 000
Computer Service S.r.l.	EUR	28 934	28 934	87 368	393 843	3 068
Domina Health & Beauty S.r.l.	EUR	61 571	61 571	0	0	0
Prima Classe S.r.l.	EUR	260 837	260 837	-530 216	0	-6 996
Domina Vacanze GmbH	EUR	1 475 557	0	0	0	0
Immobiliare Novate S.p.A.	EEK	135 366 093	144 956 129	43 004 123	44 069 885	-21 238 154
Serval S.r.l.	EEK	237 112 926	260 333 717	-59 398 662	161 596 859	-60 582 055
Domina Management Sp. z o.o.	EUR	740 754	0	0	0	0
Multiservice Hotels S.r.l.	EUR	5 027 216	5 027 216	-1 218 853	4 270 515	-1 101 648
Domina Tourismus GmbH	EUR	280 126	280 126	-303 810	3 304 771	-75 879
Domina Hotels Hungary KFT	EUR	1 246 783	1 246 783	-496 683	4 175	-940
Domina Tunisie S.A.	EUR	1 542 657	1 542 657	34 950	0	-5 066
Domina Hotel Holland B.V.	EUR	18 000	1 134 253	-783 508	1 718 250	-880 001
Domina Hospitality School S.r.l.	EUR	150 154	0	0	0	0
Pro Kapital Rus OOO	EEK	4 571	4 571	-99 666 208	0	156 719
Domina Rus OOO	RUB	10 000	10 000	-4 841 183	0	-2 323 696
Dom na Moike OOO	RUB	117 300 000	117 300 000	-1 802 901	0	32 712 069
Pro Kapital Ukraine 3AT	EEK	1 196 779	1 196 779	499 879	0	19 461
PK-1 TOB	UAH	100 000	100 000	4 200	0	-8 700
PK-2 TOB	UAH	100 000	100 000	4 400	0	-8 700
PK-3 TOB	UAH	100 000	0	0	0	-11 800
Pro Kapital Germany GmbH	EEK	391 165	391 165	-147 188	0	669 862
P.K. Sicily S.p.A.	EEK	78 233 000	78 233 000	-46 245 673	20 380 870	-60 473 108

Järgnevalt on esitatud Kontserni ettevõtjate konsolideeritud segmendipõhine informatsioon äri- ja geograafiliste segmentide lõikes.

Kontsernisisene aruandlussüsteem lähtub geograafilistest segmentidest.

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

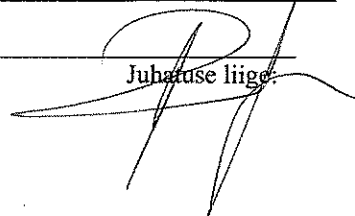
Geograafilised segmendid

Kontsern teostab äritegevust Eestis, Lätis, Leedus, Itaalias, Saksamaal, Venemaal ja Ukrainas.

Itaalias asuva Serval (endine ärinimi: Domina Hotel Group) tütar kontserni kuuluvad ettevõtjad osutavad hotelliopereerimisteenust ka teistes riikides, kuid arvestades kirjeldatud teenuste müügi alla 10%-list osakaalu Kontserni müügitulust, on nendes riikides asuvate ettevõtja näitajad kajastatud Itaalia segmendi näitajate hulgas.

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

(tuhandetes EEK)	Eesti	Läti	Leedu	Venemaa	Ukraina	Saksamaa	Itaalia	Kokku
2010								
Müügitulu	177 726	36 799	101 392	0	0	0	587 092	903 009
Muud äritulud	1 439	1 273	13	40	0	0	76 304	79 069
Segmendi ärikasum (-kahjum)	10 061	-75 506	-19 758	-14 586	-131	-4 477	-192 461	-296 858
Finantstulud ja -kulud (neto)	-49 617	-430	-9 652	26 510	150	-9	-16 408	-49 456
Kahjum majandustegevusest								-346 314
Tulumaks	0	411	-682	0	0	2	3 600	3 331
Mittekontrolliv osalus								-74
Puhaskahjum								-349 719
Varad	1 225 407	497 520	325 776	345 151	500	43 562	3 027 542	5 465 458
Kohustused	1 367 891	176 362	163 691	133 855	0	446	1 803 169	3 645 414
Põhivara soetamine	248 862	39	429	52 869	0	0	59 959	362 158
Kulum	-17 919	-5 082	-789	-40	0	-1 872	-39 289	-64 991
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
Mittekontrolliv osalus								-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



Ärisedgmentid

Kontsern hõlmab alljärgnevaid ärisedmente:

- Kinnisvara müük
Kontserni ettevõtjate poolt soetatud ja/või arendatud 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.

(tuhandetes EEK)

Ärisedgment	Tegevusala vastavalt EMTAK klassifikaatorile	Müügitulu			
		2010	%	2009	%
Kinnisvara müük	Enda kinnisvara ost ja müük (EMTAK 68100)	317 561	35%	260 654	26%
Kinnisvara rent	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine (EMTAK 68200)	105 139	12%	111 148	11%
Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused (sh. hotellide opereerimise teenus)	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingute alusel (EMTAK 68320)	480 309	53%	642 904	63%
Kokku		903 009	100%	1 014 706	100%

LISA 5. TÜTARETTEVÖTJATE SOETAMINE JA MÜÜK, OSALUSE SUURENDAMINE JA VÄHENDAMINE

AS Pro Kapital Grupp soetas aruandeperioodil lisaks olemasolevale 90,58%-lisele osalusele täiendavalt 6,76 %-lise osaluse Itaalias Milaanos hotellikinnisvara arendamisega tegelevas ettevõtjas Immobiliare Novate S.p.A.

Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vaheline erinevus on kajastatud AS-i Pro Kapital Grupp omakapitali vähenemisena.

Serval S.r.l. müüs aruandeperioodil 100%-lise osaluse Serval tütar kontserni kuuluvate ettevõtjate töötajate koolitamisega tegelevas ettevõtjas Domina Hospitality School S.r.l.

Serval S.r.l. tütar ettevõtja Domina Management AS müüs aruandeperioodil 100%-lise osaluse Poolas Poznanis hotelli opereerimisega tegelevas ettevõtjas Domina Management Sp. z.o.o.

Pro Kapital Ukraine 3AT müüs aruandeperioodil 99%-lise otsese osaluse ja 1%-lise kaudse osaluse Ukrainas asutatud kuid äritegevust mittealustanud ettevõtjas PK-3 TOB.

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

(tuhandetes EEK)	Soetamine (sh. osaluse muutus)			Müük					
	Immobiiliare Novate S.p.A.	Kokku 2010	Kokku 2009	Domina Hospitality School S.r.l.	Domina Management Sp.z.o.o.	PK-3 TOB	Kokku 2010	Kokku 2009	
Raha	0	0	0	306	51	1	358	0	
Aktsiad ja muud väärtpaberid	0	0	0	0	0	147	147	0	
Nõuded	0	0	0	918	216	1	1 135	0	
sh. kontsernisisised	0	0	0	429	10	0	439	0	
Materiaalne põhivara	0	0	0	77	1	0	78	0	
Lühiajalised kohustused	0	0	0	-1 017	-5 019	-147	-6 183	0	
sh. kontsernisisised	0	0	0	-344	-715	0	-1 059	0	
Pikaajalised kohustused	0	0	0	-13	-376	0	-389	0	
sh. kontsernisisised	0	0	0	0	-376	0	-376	0	
Mittekontrolliv osalus	4 382	4 382	-3	0	0	0	0	1 013	
Positiivne firmaväärtus soetamisel	5 208	5 208	3	x	x	x	x	x	
Kasum osaluse võõrandamisel	x	x	x	198	5 127	147	5 472	9 940	
Soetusmaksumus / müügihind	9 590	9 590	0	469	0	149	618	10 953	
Tasutud rahas (-) / saadud rahas (+)	-9 590	-9 590	0	469	0	0	469	10 953	
Rahalised vahendid soetushetkel (+) / müügihetkel (-)	x	x	0	-306	-51	-1	-358	0	
Neto rahavoog soetamisel / müügil	-9 590	-9 590	0	163	-51	-1	111	10 953	

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Alkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

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.	Serval S.r.l.	P.K. Sicily S.p.A.	Pro Kapital Germany GmbH	Immobiliare Novate S.p.A	Kokku
Aktseite 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
Soetatud (kontsemiväline)	0	0	0	0	0	0	299 460	0	0	1 420 275	x
Müüdid / Tühistatud	0	0	0	0	0	0	-5 627 932	0	0	0	x
Aktseite ja osade arv 31. detsember 2010	28 134 000	505 000	1	7 000 000	4 610	60 398 937	299 460	5 000 000	1	20 441 873	x
Osalus % aasta lõpus	100	100	100	100	100	88,75	99,82	100	100	97,34	x
Osalus % aasta alguses	100	100	100	100	100	88,75	99,82	100	100	90,58	x

(tuhandetes EEK)

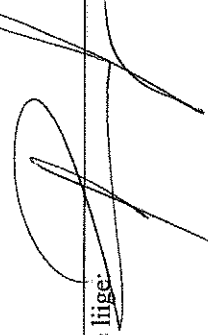
Soetusmaksumus 31. detsember 2009	281 340	1 197	5	159 402	37 156	1 174 446	237 113	78 233	391	135 366	2 104 649
-----------------------------------	---------	-------	---	---------	--------	-----------	---------	--------	-----	---------	-----------

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
Soetatud soetusmaksumuses	0	0	0	0	0	0	4 686	0	0	9 590	14 276
Firmaväärtuse allahindlus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5 208	-5 208
Reservi moodustamine	0	0	0	0	0	0	18 535	0	0	0	18 535
Kursivahede muutus	0	40	-8840	-135	0	0	-94	0	0	0	-9 029
Kapitaliosaluse kasum	8 317	19	157	0	0	0	0	0	670	0	9 163
Kapitaliosaluse kahjum	0	0	0	-60 580	-33 219	-91 619	-60 582	-60 473	0	-21 238	-327 711

Enaettevõtja osa tütarettevõtja netovaradest

31. detsember 2010	751 107	500	-99 666	285 097	-13 529	610 382	-51 988	-46 246	-147	81 545	1 517 055
Soetusmaksumus 31. detsember 2010	281 340	1 197	5	159 402	37 156	1 174 446	260 334	78 233	391	144 956	2 137 460



Vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp tütarettevõtja Serval. S.r.l. (endine ärinimi: Domina Hotel Group S.p.A.) aktsionäride otsusele vähendati aruandeperioodil ettevõtja aktsiakapitali ettevõtja kahjumi katmiseks aktsiate tühistamise teel. Tühistati 5 638 032 aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Samaaegselt suurendati ettevõtja aktsiakapitali suunatud emissiooni teel. Emiteriti 300 000 uut aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Sissemaksed teostati vastavalt otsusele. Seisuga 31. detsember 2010 on ettevõtja aktsiakapitali suuruseks 300 000 eurot (ligikaudu 4,7 miljoit krooni), mis koosneb 300 000 aktsiast. AS-ile Pro Kapital Grupp kuulub 299 460 aktsiat.

AS Pro Kapital Grupp soetas aruandeperioodil kontsernivälise tehinguna 6,76%-lise osaluse tütarettevõtjas Immobiliare Novate S.p.A.

LISA 7. AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID

(tuhandetes EEK)	Lühiajalised aktsiad ja osad	Pikaajalised aktsiad ja osad
31.12.2008	11	66 394
Soetamine	135	726
Müük müügihinnas	0	-29 832
31.12.2009	146	37 288
Soetamine	0	12 087
Müük müügihinnas	-8	-30 681
Välja läinud seoses tütarettevõtja võõrandamisega	-147	0
Väärtuse muutus	0	1 783
Vahutakursi vahed	12	0
31.12.2010	3	20 477

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)	31.12.2010	31.12.2009
Emaettevõtja poolt antud laenud:		
Pro Kapital Latvia	109 283	96 356
Pro Kapital Vilnius	175 613	139 462
Pro Kapital Rus	228 376	188 654
P.K. Sicily	528 307	504 113
Serval	14 387	3 851
Immobiliare Novate	19 846	0
Kokku	1 075 812	932 436
Emaettevõtja poolt võetud laenud:		
Pro Kapital Eesti	923 497	920 331
Domina Vacanze	53 919	58 613
Kokku	977 416	978 944

Kontsernisestest laenude intress on kuni 6% aastas. Kontsernisestest intressitulud ja -kulud summas 80 078 tuhat krooni (2009: 87 839 tuhat krooni) on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

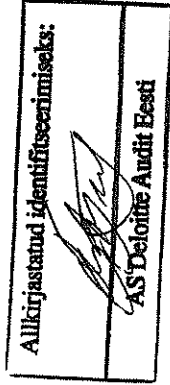
AS Deloitte-Audit Eesti

LISA 9. MITMESUGUSED PIKAAJALISED NÕUDED

Võlausaldaja	Deebitor	Alus- valuuta	Nõue 31.12.2009	Nõue 31.12.2010	(tuhandetes EEK)			Intressi- määr	Märkused
					Nõude laekumine				
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta		
Pro Kapital Rus:									
Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Siberia OOO	EUR	1 137	1 216	0	1 216	0	5%	Laen
			1 137	1 216	0	1 216	0		
Pro Kapital Eesti:									
Ilmarise Kvartal OÜ	Erinevad deebitorid	EEK	860	860	22	165	673	6%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Tondi Kvartal OÜ	Erinevad deebitorid	EEK	4 381	4 381	4 381	0	0	5%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
			5 241	5 241	4 403	165	673		
Pro Kapital Vilnius:									
PK Invest UAB	Swedbank AB	EUR	1 565	0	0	0	0	x	x
			1 565	0	0	0	0		
Domina Vacanze:									
Domina Vacanze S.p.A.	Erinevad deebitorid	EUR	27 883	19 790	0	19 790	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
Domina Vacanze S.p.A tütarettevõttjad	Erinevad deebitorid	EUR	16 910	15 117	0	15 117	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
			44 793	34 907	0	34 907	0		
Serval:									
Serval S.r.l.	Erinevad deebitorid	EUR	118	80	0	80	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
			118	80	0	80	0		
P.K. Sicily:									
P.K. Sicily S.p.A.	Erinevad deebitorid	EUR	17 003	16 929	0	16 929	0	0%	Pikaajalised nõuded ostjate vastu
			17 003	16 929	0	16 929	0		
Kokku			69 857	58 373	4 403	53 297	673		

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA



LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes EEK)	Maa ja ehitised	Maa ja ehitised (rendivara parentused)	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitaallirent)	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2009	804 680	14 043	50 882	179 154	8 063	289 386	28 776	1 374 984
Lisandunud:								
soetus	0	5	1 240	5 632	47 578	49 246	7 192	110 893
intresside kapitaliseerimine	0	0	0	0	0	14 458	0	14 458
Välja läinud:								
seoses tütarettevõtja võõrandamisega	0	0	-54	-154	0	0	0	-208
müük	-10 914	0	-1 023	-19 618	-173	0	0	-31 728
mahakandmine	-851	0	-137	-5 674	0	0	0	-6 662
Muud muutused:								
ümberklassifitseerimine	48 095	0	-511	4 852	-407	-52 029	0	0
üle kantud varudeks (-st)	95 575	0	11 955	3 474	0	-8 618	0	102 386
üle kantud kinnisvarainvesteeringutesse (-st)	-3 787	0	0	0	0	0	-186	-3 973
valuutakursi vahed	420	-5	259	-1	0	16 084	1 979	18 736
Soetusmaksumus 31.12.2010	933 218	14 043	62 611	167 665	55 061	308 527	37 761	1 578 886
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	99 249	11 373	23 929	113 210	1 787	25 489	0	275 037
Lisandunud:								
jooksva perioodi kulum (vt. Lisa 22)	23 720	745	3 620	11 126	5 453	0	0	44 664
Välja läinud:								
seoses tütarettevõtja võõrandamisega	0	0	-53	-77	0	0	0	-130
müük	0	0	-435	-6 732	-147	0	0	-7 314
mahakandmine	-161	0	-126	-2 959	0	0	0	-3 246
Muud muutused:								
ümberklassifitseerimine	0	0	102	300	-402	0	0	0
üle kantud varudeks (-st)	0	0	0	-639	0	0	0	-639
üle kantud investeeringutesse (-st)	-3 535	0	0	0	0	0	0	-3 535
valuutakursi vahed	428	-5	-4	-8	0	1 764	0	2 175
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	119 701	12 113	27 033	114 221	6 691	27 253	0	307 012
Jääkväärtus 31.12.2009	705 431	2 670	26 953	65 944	6 276	263 897	28 776	1 099 947
Jääkväärtus 31.12.2010	813 517	1 930	35 578	53 444	48 370	281 274	37 761	1 271 874

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimisels:

AS Deloitte Audit Eesti

(tuhandetes EEK)	Maa ja ehitisid	Maa ja ehitisid (rendivara parentused)	Masinad ja seadmed	Muu mate- riaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitalilirent)	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Müük ja mahakandmine								
Müüdnud vara soetusmaksumus	10 914	0	1 023	19 618	173	0	0	31 728
Müüdnud vara akumuleerunud kulum	0	0	-435	-6 732	-147	0	0	-7 314
Müüdnud vara jääkväärtus	10 914	0	588	12 886	26	0	0	24 414
Vara müügihind	10 914	0	684	13 086	38	0	0	24 722
Mahakantud vara soetusmaksumus	851	0	137	5 674	0	0	0	6 662
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	-161	0	-126	-2 959	0	0	0	-3 246
Kasum (kahjum) müügist ja mahakandmisest	-690	0	85	-2 515	12	0	0	-3 108

Täiendav informatsioon kapitalirendi kohustuste kohta on toodud lisas 19.

Täiendav informatsioon Kontserni materiaalsele põhivarale seatud hüpoteekide kohta on toodud lisas 28.

LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes EEK)	Firmaväärtus	Patendid ja kaubamärgid	Litsentsid	Kautus-õigused	Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2009	4 107	11 252	5 810	29 520	2336	53 025
Lisandunud:						
soetus	0	1 202	139	1 664	0	3 005
Välja läinud:						
müük	0	0	-841	0	-2 336	-3 177
mahakandmine	0	-166	-73	0	0	-239
Muud muutused						
valuutakursi vahed	0	0	-1	0	0	-1
Soetusmaksumus 31.12.2010	4 107	12 288	5 034	31 184	0	52 613
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	8 882	3 797	6 791	0	19 470
Lisandunud:						
jooksva perioodi kulum (vt. Lisa 22)	0	2 284	667	1 197	0	4 148
Välja läinud:						
müük	0	0	-362	0	0	-362
mahakandmine	0	-93	-42	0	0	-135
Muud muutused:						
valuutakursi vahed	0	0	-1	0	0	-1
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0	11 073	4 059	7 988	0	23 120
Jääkväärtus 31.12.2009	4 107	2 370	2 013	22 729	2 336	33 555
Jääkväärtus 31.12.2010	4 107	1 215	975	23 196	0	29 493
Müük ja mahakandmine						
Müüdnud vara soetusmaksumus	0	0	841	0	2 336	3 177
Müüdnud vara akumuleeritud kulum	0	0	-362	0	0	-362
Müüdnud põhivara jääkväärtus	0	0	479	0	2 336	2 815
Vara müügihind	0	0	593	0	2 337	2 930
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	166	73	0	0	239
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	0	-93	-42	0	0	-135
Kasum / (kahjum) müügist ja mahakandmisest	0	-73	83	0	1	11

LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(tuhandetes EEK)	Väärtuse tõusmise eesmärgil hoitavad	Kasutusrendi tingimustel rendile antud	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2009	34 273	681 025	715 298
Lisandunud:			
soetus	6 934	241 326	248 260
Välja läinud:			
müük ja mahakandmine	0	-261	-261
Muud muutused			
üle kantud materiaalsest põhivarast	0	3 973	3 973
üle kantud müügioteel põhivaraks	0	-912 806	-912 806
valuutakursi vahed	-1	-2	-3
Soetusmaksumus 31.12.2010	41 206	13 255	54 461
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	1 114	116 367	117 481
Lisandunud:			
jooksva perioodi kulum (vt. Lisa 22)	132	16 047	16 179
Välja läinud:			
müük ja mahakandmine	0	-240	-240
Muud muutused			
üle kantud materiaalsest põhivarast	0	3 535	3 535
üle kantud müügioteel põhivaraks	0	-129 781	-129 781
valuutakursi vahed	-1	-2	-3
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	1 245	5 926	7 171
Jääkväärtus 31.12.2009	33 159	564 658	597 817
Jääkväärtus 31.12.2010	39 961	7 329	47 290
Müük ja mahakandmine			
Müüdnud vara soetusmaksumus	0	261	261
Müüdnud vara akumuleeritud kulum	0	-240	-240
Müüdnud põhivara jääkväärtus	0	21	21
Vara müügihind	0	0	0
Kasum / (kahjum) müügist ja mahakandmisest	0	-21	-21
Õiglase väärtus	183 672	22 173	205 845

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

Täiendav informatsioon Kontserni kinnisvarainvesteeringutele seatud hüpoteekide kohta on toodud lisas 28.

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

17. märtsil 2011 allkirjastas AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja Kristiine Kaubanduskeskus AS talle kuuluva kaubanduskeskuse äritegevuse ostu-müügilepingu, millest tulenevalt on aruande koostamise perioodil sõlmitud lepingu objektiks oleva äritegevuse koosseisu kuuluv kinnisvarainvesteering üle kantud müügioteel põhivaraks (vt. Lisa 26).

Kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute renditulud ja nendele vastavad otsekulud:

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

(tuhandetes EEK)	2010	2009
Renditulud	92 639	96 059
Otsesed tegevuskulud		
hooldus ja kulum	15 841	14 326
muud otsesed kulud	16 659	11 153

Kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute järgnevate perioodide renditulud:

(tuhandetes EEK)	31.12.2010	31.12.2009
Alla 1 aasta	43 781	100 626
1-5 aastat	0	287 002
Üle 5 aasta	0	125 574
Kokku	43 781	513 202

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

LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED

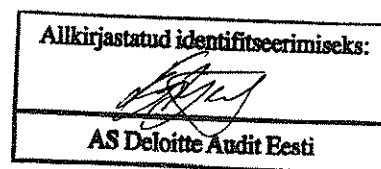
(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Tagatiseta võlakohustused		29 185	18 303
kapitalirendi lühiajaline kohustus	19	6 555	793
emiteeritud konverteeritavate vahetusvõlakirjade tagasiosumine järgmisel perioodil	18	0	6 127
muud lühiajalised võlakohustused		22 630	11 383
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil ja arvelduskrediidid	15	1 264 116	158 743
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil	16	10 041	9 701
Kokku		1 303 342	186 747

LISA 14. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

(tuhandetes EEK)	Lisa	31.12.2010	Korrigeeritud 31.12.2009
Pikaajalised võlakohustused		1 318 687	1 989 691
Mittekonverteeritavad võlakohustused		171 307	122 516
kapitalirendi kohustused	19	31 447	4 134
pikaajalised laenud	16	139 860	118 382
Konverteeritavad võlakohustused	18	235 547	82 014
Pangalaenud	15	911 833	1 785 161
Muud pikaajalised võlad	17	387 718	328 810
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	24	24 798	25 275
Pikaajalised eraldised		19 484	30 736
Kokku		1 750 687	2 374 512

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA



Eraldised

(tuhandetes EEK)	Pensionieraldised	Muud eraldised	Kokku
31.12.2009	22 530	18 781	41 311
Lisandunud eraldis	8 844	74 512	83 356
Välja läinud seoses tütarettevõtja võõrandamisega	0	-13	-13
Kasutatud eraldis	-21 397	-3 820	-25 217
31.12.2010	9 977	89 460	99 437
sh. lühiajaline eraldis	0	79 953	79 953
pikaajaline eraldis	9 977	9 507	19 484

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Chairman of the Board.

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Alkirjastatud identifitseerimiseks:

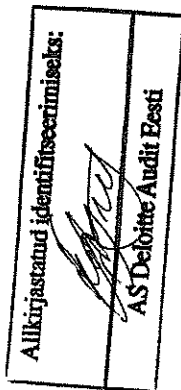
AS Deloitte Audit Eesti

LISA 15. PANGALAENUD

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)				Intressimäär	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis	
			Laenujääk 31.12.2009	Laenujääk 31.12.2010	Laenude tagasimaksed					
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta				
Pro Kapital Eesti:										
Pro Kapital Eesti AS	Swedbank	EUR	68 496	64 019	4 713	59 306	0	2.0%+ 6 kuu EURIBOR	01.11.2013	Lisa 28
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Swedbank	EUR	722 385	981 028	981 028	0	0	3.5%+ 6 kuu EURIBOR	23.04.2014	Lisa 28
Tondi Kvartal AS	Swedbank	EEK	26 795	18 582	18 582	0	0	3.0%+ 6 kuu EURIBOR	16.01.2012	Lisa 28
			817 676	1 063 629	1 004 323	59 306	0			
Pro Kapital Latvia:										
Pro Kapital Latvia PJSC	Swedbank arvelduskrediit	LVL	20	0	0	0	0	x	x	x
Investhotel SIA	Swedbank	EUR	95 837	91 414	4 418	86 996	0	3.0%+3 kuu EURIBOR	01.03.2012	Lisa 28
			95 857	91 414	4 418	86 996	0			
Domina Vacanze:										
Domina Vacanze S.p.A	Unicredit	EUR	0	19 715	3 744	15 971	0	1.2%+3 kuu EURIBOR	31.05.2014	Eitrevõtte varad
Domina Vacanze S.p.A	Meliiorbanca	EUR	184 620	184 621	25 041	159 580	0	2.0%+3 kuu EURIBOR	01.01.2016	Lisa 28
Domina Vacanze S.p.A	Meliiorbanca	EUR	47 714	39 940	7 946	31 994	0	2.0%+3 kuu EURIBOR	01.07.2015	Lisa 28
Domina Vacanze S.p.A	Cariparma & Piacenza	EUR	5 019	0	0	0	0	x	x	x
Domina Vacanze S.p.A	Credito Artigiano	EUR	25 035	24 369	8 114	16 255	0	2.25%+3 kuu EURIBOR	30.01.2013	Lisa 28
Domina Vacanze S.p.A.	Arvelduskrediitid erinevatelt									
tütarettevõtjad	krediidiastutustelt	EUR	11 008	23 263	23 263	0	0	x	x	x
			273 396	291 908	68 108	223 800	0			

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA



		(tuhandetes EEK)								
Laenusaaaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenujääk 31.12.2009	Laenujääk 31.12.2010	Laenude tagasimaksed		Intressimäär	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis	
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta				
Pro Kapital Vilnius:										
PK Invest UAB	Swedbank	EUR	231 892	150 011	150 011	0	0	4.4%+6 kuu EURIBOR	07.12.2011	Lisa 28
			231 892	150 011	150 011	0	0			
Pro Kapital Rus:										
Dom na Moike OOO	Swedbank	EUR	78 591	0	0	0	0	x	x	x
			78 591	0	0	0	0			
Serval:										
Domina Tourismus GmbH	Volksbank Bad Kreuznach	EUR	0	525	349	176	0	5.1%	30.09.2013	Ettevõtja varad
			0	525	349	176	0			
Immobiiliare Novate:										
Immobiiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano	EUR	164 167	158 731	29 646	93 880	35 205	1.25% +3 kuu EURIBOR	31.12.2017	Lisa 28
Immobiiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano	EUR	78 233	78 233	5 294	33 314	39 625	1.5% +3 kuu EURIBOR	31.03.2020	Lisa 28
Immobiiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano	EUR	686	1 967	1 967	0	0	x	x	x
	arvelduskrediit									
			243 086	238 931	36 907	127 194	74 830			
P.K. Sicily:										
P.K. Sicily S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	EUR	203 406	339 531	0	339 531	0	1.35% +3 kuu EURIBOR	30.01.2013	Lisa 28
			203 406	339 531	0	339 531	0			
Kokku			1 943 904	2 175 949	1 264 116	837 003	74 830			

AS PRO KAPITAL GRUPP

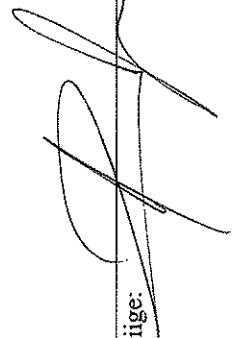
KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA

LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD

Alkirjastatud identifitseerimiseks:

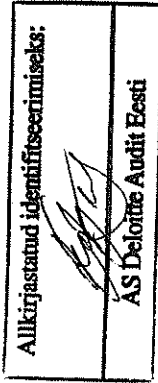
AS Deloitte Audit Eesti

Laenusaja	Kreditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)					Intressimäär	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis
			Laenujääk 31.12.2009	Laenujääk 31.12.2010	Laenude tagasimaksed					
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Pro Kapital Rus:										
Pro Kapital Rus OOO	Odega Anshitalt	RUB	0	16 365	0	0	16 365	8%	09.04.2015	Ettevõtja varad
Dom na Moike OOO	Odega Anshitalt	RUB	108 534	116 298	0	116 298	0	3%+LIBOR	31.12.2013	Ettevõtja varad
			108 534	132 663	0	116 298	16 365			
Serval:										
	Sinai Company for									
Serval S.r.l.	Touristic Development	USD	4 344	4 684	4 684	0	0	0%	31.12.2011	Ettevõtja varad
Serval S.r.l.	Domina Vip Travel S.r.l.	EUR	5 357	5 357	5 357	0	0	0%	31.12.2011	Ettevõtja varad
			9 701	10 041	10 041	0	0			
Immobiiliare Novate:										
Immobiiliare Novate S.p.A.	Väikeaktsionärid	EUR	9 848	7 197	0	0	7 197	0%	x	Ettevõtja varad
			9 848	7 197	0	0	7 197			
Kokku			128 083	149 901	10 041	116 298	23 562			



AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA



LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

Ettevõtja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes EEK)				Intressimäär	Märkused	
			Laenujääk 31.12.2009	Laenujääk 31.12.2010	Kohustuse tasumine				
			alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta				
Domina Vacanze:									
Domina Vacanze S.p.A.	Kliendid	EUR	204 085	178 842	0	178 842	0	0%	Klientidega sõlmitud puhkuseosakute müüglepingute maht, millest 59,4 miljonit krooni on klientideilt laekunud (ettemaksed)
Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõttjad	Erinevad kreditorid	EUR	5 300	5 300	0	5 300	0	0%	
			209 385	184 142	0	184 142	0		Muud pikaajalised võlad
P.K. Sicily:									
P.K. Sicily S.p.A.	Kliendid	EUR	119 425	203 576	0	203 576	0	0%	Klientidega sõlmitud puhkuseosakute müüglepingute maht, millest 144,0 miljonit krooni on klientideilt laekunud (ettemaksed)
			119 425	203 576	0	203 576	0		
Kokku			328 810	387 718	0	387 718	0		

LISA 18. KONVERTEERTAVAD VÕLAKOHUSTUSED

Võlakirjaemissiooni registreerimise kuupäev	13.05.1999	13.08.2009	20.01.2010	10.08.2010	16.08.2010	29.11.2010	
Võlakirja väljalaskehind (EUR)	x	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	
Võlakirja väljalaskehind (EEK)	50,00	70,41	70,41	70,41	70,41	70,41	
Võlakirja tulustus aastas (%-des väljalaskehinnast)	6%	7%	7%	7%	7%	7%	
Võlakirja intresside tasumise sagedus	üks kord aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas	kaks korda aastas	
Võlakirjade tagasistotu hilisem kuupäev	20.01.2010	13.08.2013	20.01.2014	10.08.2014	16.08.2014	29.11.2014	
Võlakirjade aktsiateks vahetamise hilisem kuupäev	10.01.2010	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	
Diskontomäär (%-des)	11%	7%	7%	7%	7%	7%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	KOKKU
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	122 537	122 537	1 164 807	0	0	0	2010 2009
Emiteeritud vahetusvõlakirjad arv	0	0	0	1 164 807	382 304	0	1 287 344 122 537
Tagasiosetud vahetusvõlakirjade arv	-122 537	0	0	0	0	0	2 180 567 1 164 807
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpul	0	122 537	1 164 807	1 164 807	382 304	0	-122 537 0
sh. järgmisel perioodil tagasiosetatavate vahetusvõlakirjade arv	0	122 537	0	0	0	0	3 345 374 1 287 344
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010 2009
(tuhandetes EEK)	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010 2009
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi algul	6 127	6 127	82 014	0	0	0	88 141 6 127
Emiteeritud vahetusvõlakirjade põhisumma	0	0	0	82 014	26 918	0	153 533 82 014
Tagasiosetud võlakirjad tagasiosetuhinnas	-6 127	0	0	0	0	0	-6 127 0
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi lõpul	0	6 127	82 014	82 014	26 918	0	235 547 88 141
sh. järgmisel perioodil tagasiosetatavate vahetusvõlakirjade põhisumma	0	6 127	0	0	0	0	0 6 127
Lühiajalise kohustuse osa bilansis	0	6 127	0	0	0	0	0 6 127
Pikaajalise kohustuse osa bilansis	0	0	82 014	82 014	26 918	0	29 718 235 547 82 014

1999. aastal emiteeritud AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjad lunastati vastavalt emissiooni tingimustele, väljalaskehinna eest, 20. jaanuaril 2010. Lunastamismakse tasuti rahas, kuna vahetusvõlakirjade omanikud ei kasutanud võimalust vahetada need ümber Emaettevõtja aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

Perioodil 2009-2010 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. Seisuga 31. detsember 2010 ei ole võlakirjade omanikud optsooni kasutanud.

Aruandeperioodil moodustasid vahetusvõlakirjade intressikulud 10 292 tuhat krooni (2009: 2 585 tuhat krooni) ja tasuti vahetusvõlakirjade intresse summas 5 432 tuhat krooni (2009: 368 tuhat krooni).

LISA 19. RENDIARVESTUS

Kapitalirent – Kontsern rendilevõtjana

Kapitalirendi tingimustel on soetatud inventari. Aruandeperioodil tasuti kapitalirendi põhiosa makseid summas 14 502 tuhat krooni (2009: 773 tuhat krooni) ja kapitalirendi intresse summas 568 tuhat krooni (2009: 24 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kapitalirendimaksed:

(tuhandetes EEK)	Rendimaksede miinimumsumma	Intressikulu	Rendimaksede miinimumsumma nüüdiseväärtus
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
Kapitalirendi kohustused seisuga 31.12.2010			
Alla 1 aasta	7 978	1 423	6 555
1 – 5 aastat	33 011	3 018	29 993
Üle 5 aasta	1 529	75	1 454
Kokku	42 518	4 516	38 002

Pikaajalise kapitalirendi intressimäär on lepingute lõikes erinev, jäädes vahemikku 5-7% aastas. Alusvaluuta on EUR.

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

Kasutusrent – Kontsern rendilevõtjana

Olulisim Kontserni poolt kasutusrendi tingimustel rendile võetud vara on administratiivhoone asukohaga Riias, Lätis. Aruandeperioodil tasuti kasutusrendimakseid summas 8 631 tuhat krooni (2009: 13 010 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kasutusrendimaksed:

(tuhandetes EEK)	31.12.2010	31.12.2009
Alla 1 aasta	8 098	8 428
1 – 5 aastat	17 493	25 593
Kokku	25 591	34 021

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 105 139 tuhat krooni (2009: 111 148 tuhat krooni). Rendituludele vastavad otsekulud moodustasid 46 584 tuhat krooni (2009: 42 992 tuhat krooni).

Järgnevate perioodide kasutusrenditulud:

(tuhandetes EEK)	31.12.2010	31.12.2009
Alla 1 aasta	43 781	100 626
1 – 5 aastat	0	287 002
Üle 5 aasta	0	125 574
Kokku	43 781	513 202

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

LISA 20. MITTEKONTROLLIV OSALUS

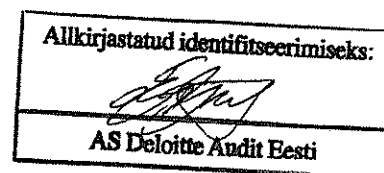
Kontserni mittekontrolliv osalus moodustab seisuga 31. detsember 2010 528,5 miljonit krooni (31.12.2009: 535,0 miljonit krooni) ning koosneb 413,0 miljoni krooni (31.12.2009: 388,5 miljonit krooni) ulatuses Eesti, 37,4 miljoni krooni (31.12.2009: 57,5 miljonit krooni) ulatuses Läti, -0,3 miljoni krooni (31.12.2009: -6,1 miljoni krooni) ulatuses Venemaa tütarkontserni emaettevõtjate poolt kontrollitavate ettevõtjate mittekotrollivale osalusele kuuluvast omakapitali osast ning 77,4 miljoni krooni (31.12.2009: 89,0 miljonit krooni) ulatuses Domina Vacanze S.p.A., -0,1 miljoni krooni (31.12.2009: 0 miljonit krooni) ulatuses Serval S.r.l. ja 1,1 miljoni krooni (31.12.2009: 6,1 miljonit krooni) ulatuses Immobiliare Novate S.p.A. mittekotrollivale osalusele 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 aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtuses 10 krooni aktsia kohta. Emaettevõtja aktsiakapitali tingimuslik suurendamine registreeriti Äriregistris 24. aprillil 2009 (vt. Lisa 18).

Seisuga 31. detsember 2010 ei ole vahetusvõlakirjade omanikud kasutanud võimalust vahetada võlakirju ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks.

Reservid

Reservid summas 45 966 tuhat krooni (korrigeeritud 31.12.2009: 45 966 tuhat krooni) koosnevad vastavalt Äriseadustiku §-le 336 moodustatud Emaettevõtja kohustuslikust reservkapitalist summas 45 966 tuhat krooni (31.12.2009: 45 966 tuhat krooni).

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 pakkumisvooru 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 2010 ja 31. detsember 2009 ei ole Emaettevõtja kasutanud õigust aktsiate tagasiostuks.

LISA 22. MÜÜDUD TOODETE KULU, TURUSTUSKULUD JA ÜLDHALDUSKULUD

Müüdnud toodete kulu:

(tuhandetes EEK)	2010	2009
Personalikulud	188 198	198 366
Materiaalse põhivara kulum (vt. Lisa 10)	29 893	22 089
Kinnisvarainvesteeringute kulum (vt. Lisa 12)	16 179	14 447
Varude allahindlus, (-) allahindluse vähendus (vt. Lisa 3)	-4 422	25 649
Muud	584 238	679 510
Kokku	814 086	940 061

Turustuskulud:

(tuhandetes EEK)	2010	2009
Personalikulud	9 867	25 833
Materiaalse põhivara kulum (vt. Lisa 10)	13	9
Muud	66 980	77 338
Kokku	76 860	103 180

Üldhalduskulud:

(tuhandetes EEK)	2010	2009
Personalikulud	93 524	122 734
Materiaalse põhivara kulum (vt. Lisa 10)	14 758	15 812
Immateriaalse põhivara kulum (vt. Lisa 11)	4 148	3 772
Põhivara allahindlus	0	3
Varude allahindlus (vt. Lisa 3)	37	0
Muud	127 583	134 362
Kokku	240 050	276 683

LISA 23. FINANTSTULUD JA -KULUD**Finantstulud:**

(tuhandetes EEK)	2010	2009
Intressitulud	4 762	7 990
Kasum tütarettevõtja müügist	5 472	9 940
Kasum valuutakursimuutustest	27 273	0
Muud finantstulud	2 436	37
Kokku	39 943	17 967

Finantskulud:

(tuhandetes EEK)	2010	2009
Intressikulud	87 119	67 888
konverteeritavate võlakirjade intressikulud	10 292	2 585
laenude ja arvelduskrediitide intressikulud	96 160	91 612
materიაalse põhivara soetusmaksumusse kapitaliseeritud intressikulud	-14 458	-13 411
varude soetusmaksumusse kapitaliseeritud intressikulud (vt. Lisa 3)	-4 875	-12 898
Kahjum valuutakursimuutustest	0	1 923
Muud finantskulud	2 280	6 641
Kokku	89 399	76 452

LISA 24. TULUMAKS

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividendide 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 2010. aastal vastavalt 15%, 15%, 27,5%, 15%, 20% ja 25% (2009: 15%, 20%, 27,5%, 15%, 20% ja 25%) maksustavast tulust.

(tuhandetes EEK)	31.12.2010	31.12.2009
Kahjum enne maksustamist (konsolideeritud)	-346 314	-389 306
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-68 184	-47 790
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
maksustatavast tulust mitte mahaarvatavad kulud (+)	78 513	90 218
tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-49 368	-82 183
kasutatud maksukahjumid (-)	-2 921	-1 340
edasikantavad maksukahjumid (+)	46 272	48 735
Tulumaksu kulu	4 312	7 640
Edasilükkunud tulumaksu kulu (detailid alljärgnevalt)	289	1 335
Edasilükkunud tulumaksu tulu (detailid alljärgnevalt)	-1 270	-9 491
Mõju kasumiaruandele	3 331	-516
Tasutud tulumaks (-)	-5 133	-5 400

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse (neto) liikumised

(tuhandetes EEK)	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Kinnisvara- investeeringu ümberrhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
31. detsember 2009	20 552	5 560	-837	25 275
Mõju kasumiaruandele:	-83	-682	-216	-981
tulumaksu kulu aruandeperioodil	0	0	289	289
tulumaksu tulu aruandeperioodil	-83	-682	-505	-1 270
Valuutakursi vahed	-1	0	0	-1
31. detsember 2010	20 468	4 878	-1 053	24 293

Edasilükkunud tulumaksu saldod

(tuhandetes EEK)	31.12.2010	31.12.2009
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	24 798	25 275
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	-505	0
Kokku	24 293	25 275

Potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 26 366 tuhat krooni (31.12.2009: 381 293 tuhat krooni). Maksimaalselt võimalik tulumaksukohustuse summa, mida võiks käsitleda tingimusliku kohustusena ja mis võiks realiseeruda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel netodividendina, on 5 537 tuhat krooni (31.12.2009: 80 072 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 2010.

Emaettevõtjal on potentsiaalne võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividende, mida ei maksustata tulumaksuga, summas 698 576 tuhat krooni kuna Emaettevõtja on saanud sellise potentsiaalse väljamakse aluseks oleva dividendi Läti Vabariigi residendist ja tulumaksukohustuslasest tütarettevõtjalt Pro Kapital Latvia PJSC. Viimase poolt väljamakstud dividendi aluseks olev kasumiosa on Läti Vabariigis tulumaksuga maksustatud. Maksimaalselt võimalik tulumaksuvara summa, mida võiks käsitleda tingimusliku varana ja mis võiks realiseeruda eelpool nimetatud summa väljamaksmisel netodividendina, on 185 698 tuhat krooni (31.12.2009: 185 698 tuhat krooni).

LISA 25. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil 01.01.2010 - 31.12.2010 $(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$

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

Tava puhaskahjum aktsia kohta (kroonides):

2010. aasta $-349\,719\,333 / 53\,185\,422 = -6,58$

2009. aasta $-395\,033\,083 / 53\,185\,422 = -7,43$

Vahetusvõlakirjade (vt. Lisa 18) mõju 2010. ja 2009. aastal on "mitte lahustav" ning sellest tulenevalt ei kaasata neid "lahustatud puhaskahjum aktsia kohta" arvutusse ja lahustatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne tava puhaskahjumiga aktsia kohta.

LISA 26. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED

Eesti võttis 1. jaanuarist 2011 ametliku rahana kasutusele euro, millega muutus nii Kontserni kui ka Eestis asuvate ettevõtjate arvestus- ja esitusvaluuta. Muutust arvestusvaluutas kajastatakse edasiulatavalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 teostavad ettevõtjad, mille arvestusvaluuta muutus Eesti kroonidest eurodeks, raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse. Eesti kroonides kajastatud saldod seisuga 31. detsember 2010 arvestatakse ümber eurodesse, lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määruses kinnitatud valuutakursist 1 euro = 15.6466 Eesti krooni.

5. jaanuaril 2011 müüs Pro Kapital Latvia PJSC kontsernisiseses tehinguna 25%-lise osaluse (säilitades 75%-lise osaluse) Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluvale ettevõtjale Zvaigznes Centrs SIA Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluvale ettevõtjale SIA PK Investments. Kontsernisisesene ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

5. jaanuaril 2011 müüs Pro Kapital Latvia PJSC kontsernisiseses tehinguna 24,73%-lise osaluse (säilitades 75,27%-lise osaluse) Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluvale ettevõtjale Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluvale ettevõtjale SIA PK Investments. Kontsernisisesene ostu-müügi tehing ei oma mõju Kontserni varadele, kohustustele ega omakapitalile.

Tulenevalt 13. aprillil 2009 toimunud AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralise koosoleku otsusest korraldas Emaettevõtja juhatus 8. märtsil 2011 (seitsmes pakkumisvoor) 1 000 000 vahetusvõlakirja pakkumise väljalaskehinnaga 4,5 eurot (ligikaudu 70,4 krooni) vahetusvõlakirja kohta. Seitsmendas pakkumisvoorus märgiti 111 111 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale 2011. aasta alguses 500 tuhat eurot (ligikaudu 7,8 miljonit krooni). Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregistrisse 25. mail 2011.

17. märtsil 2011 allkirjastas AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja Kristiine Kaubanduskeskus AS talle kuuluva kaubanduskeskuse äritegevuse ostu-müügilepingu esialgses summas 105 000 tuhat eurot (ligikaudu 1 642 893 tuhat krooni). Lepingu tingimustest tulenevalt võib nimetatud summa mitteoölulises ulatuses muutuda. Leping jõustus 2. mail 2011. Müüitud äritegevuse koosseisu kuulunud kinnisvarainvesteeringu bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2010 moodustas 783 025 tuhat krooni.

17. märtsil 2011 väljastasid AS Pro Kapital Grupp ja AS Pro Kapital Eesti garantiikirja Kristiine Keskus OÜ-le, millega nad tagavad solidaarselt Pro Kapital Eesti tütar kontserni kuuluva ettevõtja Kristiine Kaubanduskeskus AS rahalisi kohustusi Kristiine Keskus OÜ ees juhul kui Kristiine Kaubanduskeskus AS on rikkunud müüja kinnitusi talle kuulunud kaubanduskeskuse äritegevuse ostu-müügilepingus ja Kristiine Keskus OÜ saab vastavalt nimetatud lepingule esitada müüja kinnituste rikkumisest tuleneva nõude Kristiine Kaubanduskeskus AS vastu. Garantii on tingimuslik ja garantiandjad vastutavad üksnes juhul kui Kristiine Kaubanduskeskus AS ei suuda märgitud nõuet ise tasuda. Garanteeritud summaks on 5 000 000 eurot (ligikaudu 78,2 miljonit krooni). Garantii kehtib 18 kuud alates ostu-müügilepingu jõustumisest ehk kuni 2. novembrini 2012.

17. märtsil 2011 väljastasid AS Pro Kapital Grupp ja AS Pro Kapital Eesti garantiikirja Kristiine Keskus OÜ-le, millega nad tagavad solidaarselt võimalikke nõudeid, mida võidakse nõuda Kristiine Keskus OÜ-lt seoses 09. märtsil 2004 Kristiine Kaubanduskeskus AS-i ja AS Pro Kapital Eesti vahel sõlmitud laenulepinguga. Garantiiandjate maksimaalseks vastutuse summaks on võimaliku nõude summa. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu jõustumisest ehk kuni 02. maini 2017.

18. aprillil 2011 otsustas AS Pro Kapital Grupp kui tütar ettevõtja P.K. Sicily S.p.A. ainuaktsionär katta ettevõtja kahjumid summas 3 642 771 eurot (ligikaudu 57,0 miljonit krooni), vähendades ettevõtja aktsiakapitali aktsiate tühistamise teel 5 000 000 eurot (ligikaudu 78,2 miljonit krooni) 1 357 229 euronit (ligikaudu 21,2 miljonit krooni), tühistades 3 642 771 aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni).

Samaaegselt otsustati suurendada ettevõtja aktsiakapitali emissiooni teel kuni 5 000 000 euron (ligikaudu 78,2 miljonit krooni), emiteerides 3 642 771 uut aktsiat nimiväärtusega 1 euro (ligikaudu 15,6 krooni) aktsia kohta. Vastavalt otsusele tasuti aktsiate eest mitterahaliselt, kasutades selleks 23. veebruaril 2011 ainuaktsionäri poolt moodustatud reservi.

2. mail 2011 tagastas AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtja Kristiine Kaubanduskeskus AS kõik talle väljastatud pangalaenu summas 63,4 miljonit eurot (ligikaudu 992,0 miljonit krooni). Laenu tagatiseks Kristiine Kaubanduskeskus AS-i kinnistutele seatud hüpoteegid kustutati.

LISA 27. 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.

2010. aastal

Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud

Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele kinnisvara rendi- ja haldusteenust ning juhtimis-, raamatupidamis- ja marketingiteenust. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2010. aastal 23,5 miljoni kroonini.

Kontsernisisesed laenu on kirjeldatud Lisas 8. Kontsernisestest laenudega kaasnevad intressitulud ja -kulud moodustasid 80,1 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 2010 moodustasid laenuõuded kokku 81,7 miljonit krooni ja intressiõuded kokku 12,7 miljonit krooni. Laenudega kaasnevad intressitulud moodustasid 3,1 miljonit krooni.

AS Pro Kapital Grupp tehingud Emaettevõtja võlakirjadega ja saldod seisuga 31. detsember 2010:

(tuhandetes EEK)

Emaettevõtja aktsionär	Võlakirjad (väljalaskehinnas)				31.12.2010
	31.12.2009	soetamine Emaettevõtjalt	tagasimüük Emaettevõtjale	soetus / müük (neto) teistelt	
Anndare Ltd.	0	0	0	38 859	38 859
Svalbork Invest OÜ	6 127	0	-6 127	0	0
Eurofiduciaria S.r.l.	54 794	87 264	0	1 674	143 732

Seisuga 31. detsember 2010 on Anndare Ltd teostanud ettemakse AS Pro Kapital Grupp poolt emiteeritavate võlakirjade eest summas 11 827 tuhat krooni.

(tuhandetes EEK)

Emaettevõtja aktsionär	Võlakirja intressid				makstud bilansikuupäeva järgselt
	31.12.2009	arvestatud	makstud	31.12.2010	
Anndare Ltd.	0	733	0	733	-733
Svalbork Invest OÜ	368	0	-368	0	0
Eurofiduciaria S.r.l.	1 482	6 775	-3 384	4 873	-4 873

Aruandeperioodil soetas AS Pro Kapital Grupp Emaettevõtja aktsionärit, Eurofiduciaria S.r.l., 6,76 %-lise osaluse tütarettevõtjas Immobiliare Novate S.p.A. hinnaga 613 tuhat eurot (ligikaudu 9 590 tuhat krooni) ja omandas Eurofiduciaria S.r.l. nõude Immobiliare Novate S.p.A. vastu summas 169 tuhat eurot (ligikaudu 2 651 tuhat krooni).

Tehingud juhtkonnaga

2010. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 17,3 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhtkonna liikmetega ei olnud.

Seisuga 31. detsember 2010 kuulus AS Pro Kapital Grupp nõukogu liikmele Giuseppe Prevosti'le ja temaga seotud isikutele 2,06% ja AS Pro Kapital Grupp nõukogu liikmele Renato Bullani'le 0,25% AS Pro Kapital Grupp aktsiastest, teistele juhtkonna liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid ei kuulunud.

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. Kontsernisisesete 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 tütarkontserni 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.

AS Pro Kapital Grupp tehingud Emaettevõtja võlakirjadega ja saldod seisuga 31. detsember 2009:

(tuhandetes EEK)

	Võlakirjad (väljalaskehinnas)				
	31.12.2008	soetamine Emaettevõtjalt	tagasimüük Emaettevõtjale	soetus / müük (neto) teistelt	31.12.2009
Emaettevõtja aktsionär					
Svalbork Invest OÜ	6 127	0	0	0	6 127
Eurofiduciaria S.r.l.	0	54 794	0	0	54 794

(tuhandetes EEK)

	Võlakirja intressid				makstud bilansikuupäeva järgselt
	31.12.2008	arvestatud	makstud	31.12.2009	
Emaettevõtja aktsionär					
Svalbork Invest OÜ	368	368	-368	368	-368
Eurofiduciaria S.r.l.	0	1 482	0	1 482	-1 482

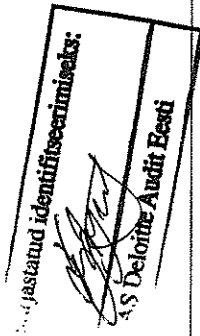
Tehingud juhtkonnaga

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.

AS PRO KAPITAL GRUPP

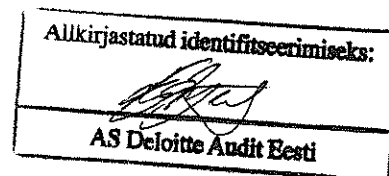
KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA



LISA 28. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA

		(tuhandetes EEK)				(tuhandetes EEK)	
Laenusaja	Kreeditor	Kohustuse summa 31.12.2010	Kreeditorile antud tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	Tagatise bilansiline väärtus 31.12.2010	
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Swedbank	981 028	Kalaranna 1, Tallinn	Pro Kapital Eesti AS	Lõpetamata ehitus (varud)	0	
			Ülemiste tee 5, Tallinn	Pro Kapital Eesti AS	Kinnisvarainvesteering	0	
			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)	0	
			Põhja pst. 23, Tallinn	Ilmarise Kvartal OÜ	Maa ja ehitised	0	
			Peterburi tee 2, Tallinn	Tallinna Moe kombinat AS	Kinnisvarainvesteering	0	
			Endla 45, Tulika 35, 33a/37a ja Kotkapeoja 7, 9, 11, Tallinn	Kristiine Kaubanduskeskus AS	Kinnisvarainvesteering	0	
Tondi Kvartal AS	Swedbank	18 582	Tondi tn 51, Tallinn	Tondi Kvartal AS	Lõpetatud ehitus (varud)	0	
			Garantitileping	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtja varad	0	
			Põhja pst. 21a, 21b, 21 (703/6962), Tallinn	AS Pro Kapital Eesti	Maa ja ehitised	0	
Pro Kapital Eesti AS	Swedbank	64 019	Põhja pst. 21 (6259/6962), Tallinn	Ilmarise Kvartal OÜ	Lõpetatud ehitus (varud)	0	
Investhotel SIA	Swedbank	91 414	Pulkveza Brieza Str. 11, Riia	Investhotel SIA	Maa ja ehitised	0	
			Garantitileping	AS Pro Kapital Grupp	Muud varad	0	
					Ettevõtja varad	0	
PK Invest UAB	Swedbank	150 011	Aguonu str. 10, Vilnius	PK Invest UAB	Lõpetatud ehitus (varud)	0	
			Garantitileping	AS Pro Kapital Grupp	Lõpetamata ehitus (varud)	0	
					Ettevõtja varad	0	
Domina Vacanze S.p.A	Credito Artigiano Bank	24 369	Cianderilis, Largo delle Poste 39, Cortina d'Ampezzo (BL)	Domina Vacanze S.p.A.	Maa ja ehitised	0	
			Via Priesnig 10, Tarvisio	Domina Vacanze S.p.A.	Lõpetamata ehitus (varud)	0	
			Via A. Maffei 1, Milan	Domina Vacanze S.p.A.	Maa ja ehitised	0	
Immobiliare Novate S.p.A.	Credito Artigiano Bank	236 964	Via Don Orione 18/20, Milan	Immobiliare Novate S.p.A.	Maa ja ehitised	0	
			Resort Domina Home Zagarella, Santa Flavia, Palermo	P.K. Sicily S.p.A.	Lõpetamata ehitus (varud)	0	
			P.K. Sicily S.p.A. aktsiad	AS Pro Kapital Grupp	Väärtpaberid	0	
P.K. Sicily S.p.A.	Credito Siciliano S.p.A.	339 531	Garantitileping	AS Pro Kapital Grupp	Ettevõtja varad	0	
Kokku		2 130 479				0	

Juhatause liige:



Lisaks Kontserni ettevõtjate poolt võetud pangalaenuodega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised aruande bilansikuupäeva seisuga kehtiva garantiikirjad:

- Hotel Blijdorp B.V.-le tagamaks Serval S.r.l. rendimakse kohustusi, mis tulenevad Serval S.r.l. ja Hotel Blijdorp B.V. vahel sõlmitud Rotterdami asuva hotelli rendilepingust. Garantiikiri on antud ainult rendimaksete tagamiseks summas kuni 2 300 000 eurot (ligikaudu 36,0 miljonit krooni);
- Swedbank'ile tagamaks Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluva ettevõtja Kliversala RE SIA võimalikku kohustust Swedbank'i ees summas 5 681 334 Läti latti (ligikaudu 125,2 miljonit krooni), kuna Swedbank on samas summas väljastanud garantiikirja VAS'ile „Privatizācijas aģentūra” tagamaks Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi.

LISA 29. 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.

Viimastel aastatel aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on väga negatiivselt mõjutanud nii kinnisvara- kui ka turismisektori arengut. Kuigi maailmamajandus näitab juba mõningaid tõusumärke, ilmneb majanduskasvu positiivne mõju kinnisvarasektori arengule tavaliselt ajalise hilinemisega.

Oluline on risk, et lähiaastatel võivad jätkuda elanikkonna reaalse ostuvõime langus, kinnisvaralaenu 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 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 jätkuvaid 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 intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil (lisad 15 ja 16). Intressirisk tuleneb Euribori ja pankade keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutab Kontserni intressikulusid. Intressiriski maandamiseks on aruandeperioodil ja sellele eelnenud perioodil finantsinstrumente kasutatud minimaalselt. Kontserni juhtkonna hinnangul ületavad intressiriski maandamisega, fikseeritud intressimäärade kehtestamise kaudu, seotud kulud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Hinnang lähtub Kontserni äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel. Seisuga 31.12.2010 oli Kontserni kapitalstruktuuris intressikandvate kohustuste osakaal 47,0% (31.12.2009: 39,7%).

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.

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 krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Kontserni kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikudel juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek Kontserni ettevõtja kasuks.

Kinnisvara rendil on aruandeperioodi jooksul esinenud probleeme klientide maksedistsipliiniga, kuid olulisi krediitkahjumeid sellega kaasnenud ei ole.

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.

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 31.12.2010 ületasid käibevarad 2,1 korda (31.12.2009: 4,3 korda) lühiajalisi kohustusi.

Kontserni finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

(tuhandetes EEK)

	Lisa	Kohustuse tasumine				Kohustuse tasumine			
		31.12.2010 alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	Korrigeeritud 31.12.2009	alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	
Pangalaenu	15	2 175 949	1 264 116	837 003	74 830	1 943 904	158 743	1 698 982	86 179
Pikaajalised laenu	16	149 901	10 041	116 298	23 562	128 083	9 701	118 382	0
Kapitalirendi kohustused	19	38 002	6 555	29 993	1454	4 927	793	3 331	803
Konverteeritavad võlakirjad	18	235 547	0	235 547	0	88 141	6 127	82 014	0
Võlad tarnijatele		363 568	363 568	0	0	448 594	448 594	0	0
Muud võlad		534 523	146 805	387 718	0	407 521	78 711	328 810	0
Kokku		3 497 490	1 791 085	1 606 559	99 846	3 021 170	702 669	2 231 519	86 982

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.

Kapitaliriski juhtimine

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

Kontsern kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust. Seisuga 31.12.2010 moodustas omakapital 33,3 % (korrigeeritud 31.12.2009: 40,5 %) varade mahust.

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 30. KOHTUVAIDLUSED

Emaettevõtja

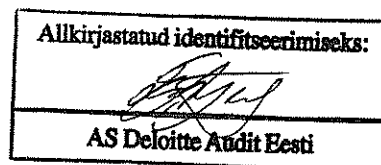
27. mail 2010 esitas Aprisco B.V. hagiavalduse Rotterdami kohtusse AS-i Pro Kapital Grupp vastu seoses viimase poolt Hotel Blijdorp B.V.-le väljastatud garantiikirjaga, millega AS Pro Kapital Grupp tagab Serval S.r.l. rendimakse kohustusi, mis tulenevad Serval S.r.l. ja Hotel Blijdorp B.V. vahel 4. augustil 2006 sõlmitud Rotterdami hotelli rendilepingust. 2007. aastal omandas Aprisco B.V. Serval tütar kontserni ettevõtja poolt opereeritud hotelli ja Aprisco B.V.-le läks üle rendileping Serval S.r.l.-ga. Serval S.r.l. ei ole täitnud rendimaksete tasumise kohustust Aprisco B.V. ees, mistõttu nõuab Aprisco B.V. maksete sooritamist garantiikirja alusel. Aprisco on esitanud kohtusse alternatiivsed nõuded. Esiteks nõuab Aprisco B.V. tekitatud kahju tasumist kas summas 2 300 000 eurot (ligikaudu 36,0 miljonit krooni) või kohtu poolt määratavas summas. Alternatiivse nõudena nõuab Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist kas summas 904 106 eurot (ligikaudu 14,1 miljonit krooni), millele lisanduvad viivised või summas 524 000 eurot (ligikaudu 8,2 miljonit krooni), millele lisanduvad viivised.

AS Pro Kapital Grupp juhatus ei nõustu esitatud nõudega väites, et garantiikiri anti Hotel Blijdorp B.V.-le, mitte Aprisco B.V.-le ja AS-i Pro Kapital Grupp ei ole teavitatud garantiikirja üleandmisest, mistõttu ei saa Aprisco B.V. esitada garantiikirjast tulenevat nõuet. Alternatiivsena väidab AS Pro Kapital Grupp juhatus, et Aprisco B.V. saab garantiikirja alusel nõuda üksnes tasumata rendimakseid summas 524 000 eurot (ligikaudu 8,2 miljonit krooni), mitte aga väidetavat kahju.

Seisuga 31. detsember 2009 AS-il Pro Kapital Grupp pooleliolevad kohtuprotsessid puudusid.

Pro Kapital Latvia tütar kontsern

Pro Kapital Latvia tütar kontserni emaettevõtjal seisuga 31. detsember 2010 pooleliolevaid kohtuprotsesse ei ole. Aruandeperioodil lõppes kohtuprotsess, mille teemaks oli 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, tunnistada töölepingu lisa tühiseks, rahuldamist. Töötaja palus ringkonnakohtu otsuse tühistamist ja ettevõtjalt eelpoolnimetatud komisjonitasu väljamõistmist.

15. detsembril 2010 otsustas ülemkohus poolte kassatsioonkaebuseid mitte rahuldada ja jätta ringkonnakohtu otsuse jõusse. Ülemkohtu otsus edasikaebamisele ei kuulu.

Pro Kapital Latvia tütarkontserni ettevõtjal PK Investments SIA on seisuga 31. detsember 2010 üks pooleliolev 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 esitas 2010. aastal taotluse Rootsi Kaubanduskoja Arbitraažikohtule arbitraažimenetluse läbiviimiseks PK Investments SIA vastu nõudes kompensatsiooni summas 8 000 tuhat eurot (125 173 tuhat krooni) seonduvalt väitega, et PK Investments SIA on jätnud parandamata ehituspraagi Domina Shopping kaubanduskeskuses.

31. jaanuaril 2011 tegi Rootsi Kaubanduskoja Arbitraažikohus otsuse, mille kohaselt kohustub PK Investments SIA hüvitama KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH-le tekitatud kahju ja kohtukulud kokku summas 3 800 tuhat eurot (ligikaudu 2 671 tuhat Läti latti ehk 58 878 tuhat krooni) ja lisaks tegema ehitustöid ehitusvigade parandamiseks. Nimetatud ehitustööde võimalik maksumus on selgitamisel.

PK Investments SIA eelpool kirjeldatud nõue KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH vastu jäeti rahuldamata.

PK Investments SIA juhatus ei pea ettevõtja vastu esitatud nõuet põhjendatuks ja hetkel toimub Riia Linnakohtus vaidlus Rootsi Kaubanduskoja Arbitraažikohtu otsuse tunnustamise üle.

PK Investments SIA on kolmanda isikuna seotud ka kohtuprotsessiga, milles SIA Inxet Latvia nõuab KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH-lt kompensatsiooni summa 150 tuhat Läti latti (ligikaudu 3 306 tuhat krooni) seonduvalt väitega, et Domina Shopping kaubanduskeskuses tehtud remonditööd häirisid SIA Inxet Latvia äritegevust ja vähendasid nende kasumit. Esimese astme kohus SIA Inxet Latvia nõuet ei rahuldanud. Kohtuprotsessi jätkumisel ja juhul kui kohus otsustab SIA Inxet Latvia nõude rahuldada, esineb potentsiaalne võimalus, et KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH esitab nõude edasi PK Investments SIA vastu, kuna viimane olles kaubanduskeskuse operaator tegeles remonditööde korraldamisega.

Kontserni konsolideeritud aruanne seisuga 31. detsember 2010 sisaldab potentsiaalseid kohustusi kohtumääruse täitmiseks summas 2 671 tuhat Läti latti (ligikaudu 58 878 tuhat krooni) ja võimalike muude nõuete täitmiseks summas 70 tuhat Läti latti (ligikaudu 1 543 tuhat krooni).

Seisuga 31. detsember 2009 oli Pro Kapital Latvia tütarkontserni ettevõtjatel pooleli kaks, eelpool nimetatud kohtuprotsessi.

Pro Kapital Vilnius tütarkontsern

Pro Kapital Vilnius tütarkontserni ettevõtjatel on seisuga 31. detsember 2010 üks pooleliolev kohtuprotsess, mille teemaks on kinnisvara ostu-müügi eellepingu lõpetamine ja ettemaksete tagastamine kliendile.

Juhatus liige:

Juhtkonna hinnangul ei oma lõpetamata kohtuasi olulist mõju Pro Kapital Vilnius tütarüksite kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

Seisuga 31. detsember 2009 Pro Kapital Vilnius tütarüksite ettevõtjate poolleolevad kohtuprotsessid puudusid.

Domina Vacanze tütarüksite

Domina Vacanze tütarüksite ettevõtjate on seisuga 31. detsember 2010 62 poolleolevat kohtuprotsessi, millest 4 teemaks on endiste töötajate rahalised ja mitterahalised nõuded ettevõtjate vastu seoses töösuhte lõppemisega, 25 teemaks on kinnisvara ostu-müügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine, 6 teemaks on klientide kahjunõuded seoses Domina Vacanze tütarüksite kuuluvate ettevõtjate poolt osutatavate teenuste kvaliteediga, 11 teemaks on tarnijate nõuded seoses Domina Vacanze tütarüksite ettevõtjate poolt ebakvaliteetsete kaupade ja teenuste eest tasumata arvetega ning 16 teemaks on klientide nõuded seoses Domina Vacanze tütarüksite ettevõtjate poolt klientidele kuuluvate puhkuseosakute edasirentimisest saadavate tulude laekumisega.

Kinnisvara ostu-müügi eellepingutega seotud kohtuvaidlused põhinevad kliendi soovil mitte lõpetada eellepingut vaatamata kliendipoolse lepingutingimuste rikkumisele või tagasi saada kliendi poolt eellepingu alusel kuni eellepingu lõpetamiseni tasutud kuid lepingujärgselt tagastamisele mittekuuluvad summad.

Kontserni konsolideeritud aruanne seisuga 31. detsember 2010 sisaldab potentsiaalseid kohustusi võimalike nõuete täitmiseks summas 427 tuhat eurot (ligikaudu 6 681 tuhat krooni).

Seisuga 31. detsember 2009 oli Domina Vacanze tütarüksite ettevõtjate 33 poolleolevat kohtuprotsessi, millest 28 teemaks oli kinnisvara ostu-müügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine ning 5 teemaks oli klientide kahjunõuded seoses Domina Vacanze tütarüksite kuuluvate ettevõtjate poolt osutatavate teenuste kvaliteediga.

Serval tütarüksite

Serval tütarüksite ettevõtjate on seisuga 31. detsember 2010 kolm poolleolevat kohtuprotsessi, millest ühe teemaks on endise töötaja rahalised ja mitterahalised nõuded ettevõtja vastu seoses töötaja vallandamisega ning kahe 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 Serval tütarüksite kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

Seisuga 31. detsember 2009 oli Serval tütarüksite ettevõtjate seitse poolleolevat kohtuprotsessi.

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

LISA 31. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED**Bilanss****VARAD**

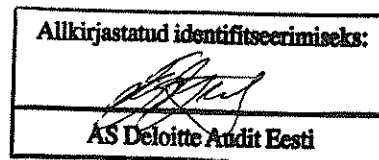
(tuhandetes EEK)	31.12.2010	Korrigeeritud 31.12.2009	01.01.2009
Käibevara			
Raha ja pangakontod	3 528	3 008	2 767
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatele laekumata arved	1 486	0	0
Mitmesugused nõuded			
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu	96 738	86 815	49 738
Muud lühiajalised nõuded	704	714	0
Kokku	97 442	87 529	49 738
Viitlaekumised			
Intressid	45	9	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	0	569
Tulevaste perioodide kulud	36	33	3 041
Kokku	50	33	3 610
Käibevara kokku	102 551	90 579	56 115
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	2 137 460	2 104 649	2 030 105
Pikaajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu	1 078 812	938 331	848 179
Kokku	3 216 272	3 042 980	2 878 284
Materiaalne põhivara (neto)	5	20	38
Põhivara kokku	3 216 277	3 043 000	2 878 322
VARAD KOKKU	3 318 828	3 133 579	2 934 437

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(tuhandetes EEK)	31.12.2010	Korrigeeritud 31.12.2009	01.01.2009
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	11 827	6 127	0
Võlad tarnijatele	125	167	175
Mitmesugused võlad			
Võlad kontserni ettevõtjatele	142 980	119 958	822 246
Maksuvõlad	0	122	394
Viitvõlad	7 584	2 841	552
Lühiajalised kohustused kokku	162 516	129 215	823 367
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	235 547	82 014	5 851
Muud pikaajalised võlad			
Võlad kontserni ettevõtjatele	1 008 373	978 944	865 220
Pikaajalised eraldised	410	253	101
Pikaajalised kohustused kokku	1 244 330	1 061 211	871 172
Kohustused kokku	1 406 846	1 190 426	1 694 539
Aktsiakapital nimiväärtuses	531 854	531 854	531 854
Ülekurss	705 495	705 495	705 495
Reservid	45 966	45 966	46 242
Eelmiste perioodide kogunenud kasum (kahjum)	659 838	-43 693	20 971
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-31 171	703 531	-64 664
Omakapital kokku	1 911 982	1 943 153	1 239 898
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3 318 828	3 133 579	2 934 437

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA



Kasumiaruanne

(tuhandetes EEK)	2010	2009
Äritulud		
Müügitulu	5 529	5 907
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-43	-107
Brutokasum	5 486	5 800
Turustuskulud	-9	-128
Üldhalduskulud	-18 755	-23 054
Muud äritulud	0	2
Muud ärikulud	-8	-11
Ärikahjum	-13 286	-17 391
Finantstulud ja -kulud	-17 885	720 922
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	738 839
Intressikulud	-54 032	-57 567
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-15	6 962
Muud finantstulud ja -kulud	36 162	32 688
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	-31 171	703 531
Tulumaks	0	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-31 171	703 531

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes EEK)	2010	2009
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	-31 171	703 531
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	15	18
Intressitulud ja -kulud neto	17 870	24 879
Dividenditulu	0	-745 814
Eraldiste muutus	157	152
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 543	4 708
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-274	-202
Rahajäägi muutus põhitegevusest	-15 946	-12 728
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Tütarettevõtjate soetamine või aktsiakapitali suurendamine	-9 590	-19 558
Antud laenud	-143 783	-95 194
Antud laenude tagasimaksed	30 120	16 820
Saadud intressid	2 233	2 398
Makstud intressid	-20 219	-3 627
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest	-141 239	-99 161
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD		
Võetud laenud	173 105	130 103
Võetud laenude tagasimaksed	-15 400	-17 973
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest	157 705	112 130
Rahajäägi kogumuutus	520	241
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES	3 008	2 767
RAHA JÄÄK AASTA LÖPUS	3 528	3 008

AS PRO KAPITAL GRUPP

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD
2010. AASTA KOHTA

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes EEK)	Aksiakapital	Ülekurs	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	Aruandeaasta kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31. detsember 2008	531 854	705 495	46 242	20 971	-64 664	1 239 898
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-2 030 104
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	2 847 497
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2008	X	X	X	X	X	2 057 291
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
Aruandeperioodi 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
Korrigeerimine (vahetusvõlakirjade reservi muutus)			-8 194			-8 194
Korrigeeritud saldo 31. detsember 2009	531 854	705 495	45 966	-43 693	703 531	1 943 153
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-2 104 649
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	1 817 029
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2009	X	X	X	X	X	1 655 533
Kasumi kandmine eelmiste perioodide kogunenud kahjumi arvele	0	0	0	703 531	-703 531	0
Aruandeperioodi tulemus	0	0	0	0	-31 171	-31 171
Saldo 31. detsember 2010	531 854	705 495	45 966	659 838	-31 171	1 911 982
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-2 137 460
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	1 517 055
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2010	X	X	X	X	X	1 291 577

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 9 kuni 68 esitatud esitatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi viidatud kui „Emaettevõtja”) ning tema tütarettevõtjate (edaspidi viidatud koos kui „Kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb finantsseisundi aruandest seisuga 31. detsember 2010, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud koondkasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Emaettevõtja 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 ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeaudiitori 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 vandeaudiitor 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 arvestushinnangute põhjendatuse ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus konsolideeritud finantsaruannete kohta

Kontserni koosseisus on konsolideeritud tütarettevõtte Multiservice S.r.l.. Meil ei olnud võimalik omandada piisavat auditi tõendusmaterjali nimetatud tütarettevõttest tulenevate konsolideeritud muude äritulude kohta summas 31 052 993 Eesti krooni ega konsolideeritud muude ärikulude kohta summas 30 601 965 Eesti krooni.

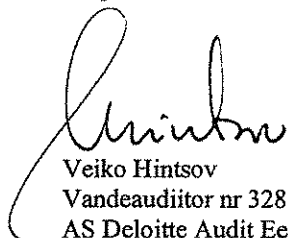
Märkusega arvamuse avaldamise alus Emaettevõtja finantspositsiooni kohta

Meie audit viidi läbi eesmärgiga avaldada arvamus AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Eesti raamatupidamise seadus nõuab kontserni emaettevõtja eraldiseisvate finantsaruannete avalikustamist konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatu osana. Seisuga 31. detsember 2010 on Emaettevõtja konsolideerimata bilansis, mis on toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 31, kajastatud finantsinvesteeringud tütarettevõtjatesse nende soetusmaksumuses summas 2 137 460 tuhat Eesti krooni. Vastavalt IAS-le 36 „Vara väärtuse langus“, peab ettevõtte juhtkond igal bilansipäeval hindama, kas on märke, mis võiksid viidata ettevõtte vara väärtuse langusele; juhul, kui esineb selliseid märke, peab juhtkond andma hinnangu vara kaetavale väärtusele. Seisuga 31. detsember 2010 ei ole Emaettevõtja kirjeldatud finantsinvesteeringute väärtuse testi läbi viinud.

Märkustega arvamus

Välja arvatud eelnevates lõikudes kirjeldatud asjaolude võimalik mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

28. juuni 2011



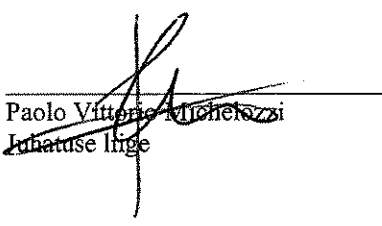
Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

AS PRO KAPITAL GRUPP

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku katta 2010. aasta Kontserni puhaskahjum summas 349 719 333 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

31. mai 2011



Paolo Vittoria Micheli
Juhatuses liige

AS PRO KAPITAL GRUPP

2010. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT
EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK 2008)

Emaettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK 2008 klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2010 (tuhandetes EEK)
Valdusfirmade tegevus (EMTAK 64200)	5 529
Kokku	5 529

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Pro Kapital Grupp (registrikood: 10278802) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Katrin Nanits	Raamatupidaja	04.07.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	5528906	100.00%	Jah

Sidevahendid

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