

AS PRO KAPITAL GRUPP

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2011 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS PRO KAPITAL GRUPP

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Kontserni emaettevõtja	AS Pro Kapital Grupp
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2011
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2011
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	08. märts 2012
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne Kasumi jaotamise ettepanek Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK 2008 klassifikaatorile

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	10
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	12
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	15
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	15
LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES	30
LISA 3. VARUD	30
LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD	31
LISA 5. LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD	34
LISA 6. TÛTARETTEVÕTJATE SOETAMINE JA MÛÛK, OSALUSE SUURENDAMINE JA VÄHENDAMINE	37
LISA 7. TÛTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD	38
LISA 8. AKTSIAD JA VÄÄRTPAPERID	40
LISA 9. MITMESUGUSED PIKAAJALISED NÕUDED	41
LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA	42
LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	44
LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	45
LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED	46
LISA 14. PIKAAJALISED KOHUSTUSED	46
LISA 15. PANGALAENUD	47
LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD	48
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. SEGMENTIARUANDLUS	53
LISA 23. MÛÛGITULU	54
LISA 24. MÛÛDUD TOODETE KULU	54
LISA 25. TURUSTUSKULUD JA ÛLDHALDUSKULUD	54
LISA 26. MUUD ÄRITULUD JA MUUD ÄRIKULUD	55
LISA 27. FINANTSTULUD JA -KULUD	55
LISA 28. TULUMAKS	56
LISA 29. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA	57
LISA 30. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	58
LISA 31. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA	59
LISA 32. RISKIDE JUHTIMINE	60
LISA 33. KOHTUVAIDLUSED	62
LISA 34. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED	66
JUHATUSE ALLKIRJAD	71
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	72
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	73
MÛÛGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK 2008 KLASSIFIKAATORILE	74

TEGEVUSARUANNE

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka "Emaettevõtja") on valdusettevõtte, millele kuuluvad seisuga 31. detsember 2011 tütarfirmad Eestis (AS Pro Kapital Eesti), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ning eelpool nimetatud tütarfirmadesse mittekuuluvad tütarettevõtjad Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH ja Domina Tourismus GmbH) (edaspidi ka "Kontsern") ning mille põhitegevuseks on koordineerida ja kontrollida tütarfirmade arengustrateegia koostamist ja täitmist, korraldada Kontserni finantsjuhtimist, majandustegevuse aruandlust ja informatsiooni edastamist investoritele.

2011. aastal töötas Kontsernis keskmiselt 118 põhikohaga töötajat (2010: 600). Aruandeperioodi töötasukulude üldsumma oli 3,3 miljonit eurot (2010: 18,6 miljonit eurot), s.h. maksti Kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 1,1 miljonit eurot (2010: 1,1 miljonit eurot).

Alljärgnevalt on esitatud aruandeperioodi olulisemad sündmused Kontsernis.

Emaettevõtja

Seoses euro kasutuselevõtuga Eesti Vabariigis otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolek 30. juunil 2011 vähendada aktsiakapitali aktsia nimiväärtuse vähendamise teel, mille järgselt oli AS-i Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suuruseks 31 911 tuhat eurot, mis jagunes 53 185 422 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta.

Jagunemine

AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse ettepanekul ja nõukogu ning suuremate aktsionäride heakskiidul otsustati läbi viia Emaettevõtja jagunemine, mille eesmärgiks oli eraldada erinevad sihtturud ja äristrateegiad kuivõrd äritegevus Baltikumis oli keskendunud elamu-, äri- ja kaubanduskinnisvara arendamisele ning Itaalias puhkuseosakute müügile ja hotellide opereerimisega seotud projektide arendamisele.

30. juunil 2011 allkirjastas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus jagunemiskava, mille kohaselt toimus Emaettevõtja jagunemine eraldumise teel. Jagunevaks ühinguks on AS Pro Kapital Grupp ja omandavaks ühinguks jagunemise käigus asutatav AS Domina Vacanze Holding, millele jagunemise tulemusena antakse üle kõik AS-i Pro Kapital Grupp investeeringud, nõuded ja kohustused, mis on seotud Itaalias asuvate tütarettevõtjatega ning 9 500 tuhat eurot rahas.

Jagunemiskava sõlmimise aluseks ja omandavale ühingule üleantavate varade ja kohustuste väärtuse määramise aluseks oli AS-i Pro Kapital Grupp 2010. aasta kohta koostatud auditeeritud majandusaasta aruandes märgitud varade ja kohustuste väärtused seisuga 31. detsember 2010. Sellest tulenevalt pidi AS Pro Kapital Grupp jagunemise käigus AS-le Domina Vacanze Holding üle andma netovara (varad, millest on maha arvatud kohustused) summas, mis vastab 74 741 tuhandele eurole (sealhulgas üleantavad rahalised vahendid summas 9 500 tuhat eurot).

Jagunemiskavaga lepidi kokku, et üleantavate investeeringute väärtuse määramisel lähtutakse investeeringute bilansilisest maksumusest kapitaliosaluse meetodil seisuga 31. detsember 2010, investeeringute väärtuste muutused, mis leiavad aset perioodil 01. jaanuar 2011 kuni jagunemise päev, kajastatakse AS-i Domina Vacanze Holding kasumi või kahjumina. Nõuete ja kohustuste väärtuste muutuste osas, mis leiavad aset perioodil 01. jaanuar 2011 kuni jagunemise päev, teostatakse korrigeerimine AS-le Domina Vacanze Holding üleantavate rahaliste vahendite arvel (üleantavate kohustuste vähenemisel vähenes üleantav raha, üleantavate nõuete suurenemisel väheneb üleantav raha jne.).

Jagunemiskavaga lepidi kokku, et omandavale ühingule antakse osaliselt üle AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride poolt sissemakstud omakapital tulumaksuseaduse § 50 lg 2 tähenduses. Jagunemiskavaga

TEGEVUSARUANNE

jagati aktsionäride sissemaksed, mis on aktsionäride poolt tehtud AS-i Pro Kapital Grupp aktsiakapitali ja ülekursi kokku summas 102 271 tuhat eurot järgnevalt: 71 590 tuhat eurot jäi AS-i Pro Kapital Grupp sissemakstud omakapitaliks ja 30 681 tuhat eurot jäi AS-i Domina Vacanze Holding sissemakstud omakapitaliks.

16. septembril 2011 toimunud AS-i Pro Kapital Grupp erakorralisel aktsionäride koosolekul kiitsid aktsionärid jagunemiskava heaks. Seoses jagunemisega kaasneva netovara vähenemisega summas 74 741 tuhat eurot otsustasid aktsionärid eelnevast tulenevat kahjumit katta kohustusliku reservkapitali arvelt summas 2 938 tuhat eurot ja ülekursi arvelt summas 45 089 tuhat eurot ning vähendada Emaettevõtja aktsiakapitali 21 274 tuhande euro võrra 10 637 tuhande euronit aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,6 eurolt 0,2 euronit.

Jagunemine ja AS-i Pro Kapital Grupp aktsiakapitali vähendamine kanti äriregistrisse 23. novembril 2011. Märgitud päeval kanti registrisse ka jagunemise käigus Itaalia varade haldamiseks loodud äriühing AS Domina Vacanze Holding. Iga AS-i Pro Kapital Grupp aktsionär omandas jagunemise tulemusena sama arvu AS-i Domina Vacanze Holding aktsiaid nagu vastavale aktsionärile kuulus jagunemise eelselt aktsiaid AS-is Pro Kapital Grupp.

AS Pro Kapital Grupp andis AS-le Domina Vacanze Holding üle netovara (varad miinus kohustused) kokku summas 74 741 tuhat eurot, millest 3 198 tuhat eurot anti jagunemispäeval üle rahas.

Jagunemise käigus anti üle osalused järgmistes ühingutes: Domina Vacanze S.p.A., Serval S.r.l., Immobiliare Novate S.p.A. ja P.K.Sicily S.p.A. Üle anti ka nõuded märgitud ühingute vastu ja kohustused märgitud ühingutele. Jagunemise käigus jagati AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjadest tulenevad kohustused viisil, et AS-i Pro Kapital Grupp kanda jäi vahetusvõlakirjadest tulenev kohustus summas 11 272 tuhat eurot ja AS-i Domina Vacanze Holding kanda jäi vahetusvõlakirjadest tulenev kohustus summas 6 844 tuhat eurot.

Jagunemise järgselt tegutseb AS Pro Kapital Grupp oma tütaretevõtjate kaudu Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa sihtturgudel ja on keskendunud elamu-, äri- ja kaubanduskinnisvara arendamisele. Kontserni koosseisu kuulub ka kolm hotelli (üks Tallinnas, üks Riias ja üks Bad Kreuznach linnas Saksamaal), mis kasutavad Domina kaubamärki ja tegutsevad Kontsernile kuuluval kinnisvaral. Hotellide opereerimine ei ole kontserni strateegias olulisel kohal.

Lisategevusena pakub Kontsern kinnisvaraarendus- ja haldamisteenust ka kolmandatele isikutele.

Vahetusvõlakirjad

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 13. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra.

Võlakirju pakuti märkimiseks kuni 01. jaanuarini 2012. Pakkumisperioodi jooksul oli Emaettevõtja juhatusel õigus nimetatud kogus vahetusvõlakirju pakkuda mitme pakkumisvooru raames. Pakkumised tuli läbi viia selliselt, et pakkumised ei oleks ühiselt ega eraldi käsitletavad väärtpaberite avaliku pakkumisena direktiiv 2003/71/EÜ ja kohaldatavate seaduste tähenduses. Vahetusvõlakirja väljalaskehinna otsustas Emaettevõtja juhatus igas pakkumisvoorus eraldi, kuid see ei võinud olla väiksem kui 4 eurot vahetusvõlakirja kohta. Vahetusvõlakirju oli võimalik märkida koguses, mille eest tasutav väljalaskehinnast lähtuv summa oli vähemalt 50 tuhat eurot. Vahetusvõlakirja intressimäär on 7% väljalaskehinnast aastas.

Tulenevalt eelpoolnimetatud otsusest korraldas Emaettevõtja juhatus 03. detsembril 2010 (kuues pakkumisvoor) 600 000 vahetusvõlakirja ja 08. märtsil 2011 (seitsmes pakkumisvoor) 1 000 000 vahetusvõlakirja pakkumise, mõlemad väljalaskehinnaga 4,5 eurot vahetusvõlakirja kohta. Kuuendas

TEGEVUSARUANNE

pakkumisvoorus märgiti 569 273 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale aruandeperioodil 2 562 tuhat eurot. Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregristrisse 08. märtsil 2011. Seitsmendas pakkumisvoorus märgiti 111 111 vahetusvõlakirja, mille eest laekus Emaettevõtjale aruandeperioodil 500 tuhat eurot. Emiteeritud vahetusvõlakirjad kanti Eesti väärtpaberite keskregristrisse 25. mail 2011.

Vahetusvõlakirjade emissiooni raames emiteeris AS Pro Kapital Grupp kokku 4 025 758 vahetusvõlakirja. Iga vahetusvõlakiri on vahetatav ühe AS-i Pro Kapital Grupp aktsia vastu. Seega lastakse vahetusvõlakirjade vahetamisel maksimaalselt välja 4 025 758 AS-i Pro Kapital Grupp aktsiat. Aktsiakapitali suurendamise täpne ulatus selgub 31. detsembril 2012, mil on vahetusvõlakirjade omanike viimane võimalus vahetada vahetusvõlakirju AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate vastu.

Seoses AS-i Pro Kapital Grupp jagunemisega aruandeperioodil viidi läbi ka vahetusvõlakirjade split (jagamine), mille käigus emiteeriti igale vahetusvõlakirja omanikule lisaks AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjale üks AS-i Domina Vacanze Holding vahetusvõlakiri nimiväärtusega 0,1 eurot, mis on vahetatav ühe AS-i Domina Vacanze Holding aktsia (nimiväärtusega 0,1 eurot) vastu ning mille lunastustähtaeg lõppeb samaaegselt AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirja lunastustähtajaga.

Iga AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirja eest on AS-le Pro Kapital Grupp laekunud 4,5 eurot (väljalaskehind). Jagunemise tulemusena jäi iga AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakiri kandma intressi summalt 2,8 eurot ja AS-i Domina Vacanze Holding vahetusvõlakiri jäi kandma intressi summalt 1,7 eurot.

AS-i Domina Vacanze Holding vahetusvõlakirjade väljalaskehind 1,7 eurot loeti tasutuks AS-i Domina Vacanze Holding õiguseellasele AS-le Pro Kapital Grupp laekunud vahetusvõlakirjade väljalaskehinnast arvelt. Jagunemise käigus anti AS-le Domina Vacanze Holding üle, AS-i Domina Vacanze Holding vahetusvõlakirjade väljalaskehinnast lähtuvas summas, vara vastavalt jagunemiskavale.

AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirja omanikul on pärast AS-i Pro Kapital Grupp jagunemist ja vahetusvõlakirjade spliti toimumist õigus nõuda iga vahetusvõlakirja vahetamist ühe AS-i Pro Kapital Grupp aktsia vastu või vahetusvõlakirja lunastamist 2,8 eurot eest vastavalt vahetusvõlakirjade tingimustes märgitud tähtaegadele.

Muud sündmused

14. septembril 2011 lõpetati AS-i Pro Kapital Grupp tütarettevõtja Pro Kapital Ukraine 3AT likvideerimine, millega seoses lõppes ka Kontserni äritegevus Ukrainas.

15. septembril 2011 asutas AS Pro Kapital Grupp tütarettevõtja Pro Kapital Germany Holdings OÜ (valdusettevõtte), mille aktsiakapitali suuruseks on 2 500 eurot.

28. novembril 2011 müüs AS Pro Kapital Grupp 100%-lise osaluse tütarettevõtjas Pro Kapital Rus OOO hinnaga 10 tuhat Vene rubla (292 eurot). Kasum osaluse võõrandamisest tütarettevõtjas moodustas 6 589 tuhat eurot. Sellega seoses lõppes ka Kontserni äritegevus Venemaal.

Pro Kapital Eesti tütarkontsern

17. märtsil 2011 allkirjastas AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus talle kuuluva kaubanduskeskuse äritegevuse ostu-müügilepingu esialgses summas 105 000 tuhat eurot. Lepingu tingimustest tulenevalt kujunes nimetatud lepingu lõplikuks summaks 104 997 tuhat eurot. Leping jõustus 02. mail 2011. Kasum äritegevuse müügist moodustas 54 057 tuhat eurot.

TEGEVUSARUANNE

17. märtsil 2011 väljastasid AS Pro Kapital Grupp ja AS Pro Kapital Eesti garantiikirja OÜ-le Kristiine Keskus, millega nad tagavad solidaarselt AS Pro Kapital Eesti tütar kontserni kuuluva ettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus rahalisi kohustusi OÜ Kristiine Keskus ees juhul kui AS Kristiine Kaubanduskeskus on rikkunud müüja kinnitusi talle kuulunud kaubanduskeskuse äritegevuse ostu-müügilepingus ja OÜ Kristiine Keskus saab vastavalt nimetatud lepingule esitada müüja kinnituste rikkumisest tuleneva nõude AS Kristiine Kaubanduskeskus vastu. Garantii on tingimuslik ja garantiandjad vastutavad üksnes juhul kui AS Kristiine Kaubanduskeskus ei suuda märgitud nõuet isetasuda. Garanteeritud summaks on 5 000 tuhat eurot. Garantii kehtib 18 kuud alates ostu-müügilepingu jõustumisest ehk kuni 02. novembrini 2012.

17. märtsil 2011 väljastasid AS Pro Kapital Grupp ja AS Pro Kapital Eesti garantiikirja OÜ-le Kristiine Keskus, millega nad tagavad solidaarselt võimalikke nõudeid, mida võidakse nõuda OÜ-lt Kristiine Keskus seoses 09. märtsil 2004 AS Kristiine Kaubanduskeskus 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.

02. mail 2011 tagastas AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus kõik talle väljastatud pangalaenu summas 63,4 miljonit eurot. Laenu tagatiseks olevad AS Kristiine Kaubanduskeskus kinnistutele seatud hüpoteegid kustutati.

27. mail 2011 toimunud AS-i Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus aktsionäride üldkoosolekul otsustasid aktsionärid muuta ettevõtja ärinime, uueks nimeks on AS Täismaja. Muudatus kanti äriregistrisse 30. mail 2011.

22. novembril 2011 allkirjastasid AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja AS Tondi Kvartal ja AS Swedbank 16. jaanuaril 2009 sõlmitud laenulepingu lisa, millega kehtestati uueks laenu tagastamistähtjaks 16. jaanuar 2013 ja uueks intressimääraks 6 kuu Euribor + 2,5% aastas.

Pro Kapital Latvia tütar kontsern

Pro Kapitali tütar kontsern Lätis jätkas 2011. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist.

06. mail 2011 allkirjastasid Pro Kapital Latvia PJSC tütar ettevõtja Investhotel SIA ja AS Swedbank poolte vahel 09. oktoobril 2002 sõlmitud laenulepingu lisa, millega kehtestati uueks laenu tagastamistähtjaks 01. mai 2015, teisi laenu tingimusi ei muudetud.

22. juulil 2011 müüs Pro Kapital Latvia PJSC 67%-lise osaluse tütar ettevõtjas PK Investments SIA hinnaga 6 437 tuhat eurot. Kasum osaluse võõrandamisest tütar ettevõtjas moodustas 2 736 tuhat eurot.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA jätkas aadressil Riia, Elizabetes 2 asuva kontorihoone rentimist ja haldamist.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Nekustamo īpašumu sabiedrība Prokurs SIA jätkas Riias, Kugu 26 asuvate renoveeritud korterite müüki. 2011. aasta lõpuks oli müümata 4 korterit, mis kõik olid välja renditud.

Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluv ettevõtja Klīversala RE SIA tegeles 2011. aastal Riias Trijādības'e piirkonna detailplaneeringu kinnitamisega seotud tegevustega. Detailplaneering peaks saama kinnitatud 2012. aastal. 56 000 m² suurusele territooriumile on kavas ehitada 86 500 m² elamispindasid ja 67 200 m² äripindasid.

TEGEVUSARUANNE

Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluv ettevõtja Zvaigznes Centrs SIA omab Rīgas Brīvības ielā pirkonnas 19 000 m² suurust kinnistut. Kavas on ehitada või renoveerida 23 600 m² elamis- ja äripindasid, kuid otsust ehitustegevuse alustamiseks aruandeperioodil vastu ei võetud.

Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluv ettevõtja Tallina Nekustamie Īpašumi SIA alustas 2011. aastal Rīna kesklinnas asuva piirkonna projekteerimistöödega. Ehitusluba on kavas saada 2012. aastal, mille järgselt saab ehitustegevust alustada. Ettevõtjale kuuluval territooriumil on planeeritud renoveerida või ehitada 25 000 m² elamis- ja äripindasid.

Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluv ettevõtja Investhotel SIA jätkas Rīgas, Pulkveža Brieža 11 asuva hotelli "Domina Inn Riga" rentimist hotelli opereerimisega tegelevale Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluvale ettevõtjale Hotel Management Services SIA-le.

Pro Kapital Vilnius tütarkontsern

Pro Kapitali tütarkontsern Leedus jätkas 2011. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist, müüki ja haldamist.

Pro Kapital Vilnius tütarkontserni kuuluv ettevõtja PK Invest UAB jätkas Vilnuse vanahinna piiril asuva Agnori kinnistu esimese etapina 2009. aastal valminud äri- ja elamispindade müüki. Aruandeperioodil müüdi 1 610 m². 2011. aasta lõpuks oli müümata 7 990 m². Teise etapi, mis hõlmab 13 000 m² äri- ja elamispindasid, projekteerimistöödega on planeeritud alustada 2012. aastal.

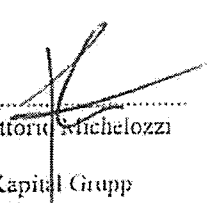
14. novembril 2011 allkirjastasid Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB tütar ettevõtja PK Invest UAB ja AB Swedbankas laenulepingu lisa, millega kehtestati uueks laenu tagastamistähtajaks 07. detsember 2014 ja uueks intressimääraks 6 kuu Euribor + 2,4% aastas.

Pro Kapital Germany Holdings OÜ

10. novembril 2011 soetas Pro Kapital Germany Holdings OÜ 100%-lise osaluse ettevõtjas Domina Tourismus GmbH hinnaga 1 euro. Domina Tourismus GmbH tegeleb Saksamaal Bad Kreuznach'is asuva hotelli "Kurhaus & Conference Park" opereerimisega.

Pro Kapital Germany GmbH

Pro Kapital Germany GmbH jätkas Saksamaal Bad Kreuznach'is asuva hotelli "Kurhaus & Conference Park" rentimist hotelli opereerimisega tegelevale Pro Kapital Germany Holdings OÜ tütar ettevõtjale Domina Tourismus GmbH-le.


Paolo Vittorio Michelozzi

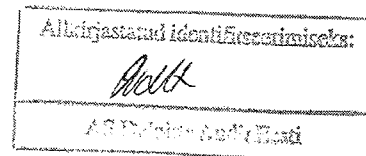
AS Pro Kapital Grupp
Juhatus liige

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

VARAD

(tuhandetes eurodes)	Lisad	31.12.2011	Korrigeeritud 31.12.2010	Korrigeeritud 01.01.2010
Käibevara				
Raha ja pangakontod	2	8 637	4 303	7 040
Aktsiad ja väärtpaberid	8	0	0	9
Nõuded ostjate vastu				
Ostjatelt laekumata arved		669	14 780	19 894
Mitmesugused nõuded		1 874	7 899	11 645
Viitlaekumised		55	309	781
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		267	16 475	19 174
sh. maksude ettemaksed ja tagasinõuded		193	12 732	13 460
Varud	3			
Kinnisvara müügiks		53 054	164 425	157 200
Muud varud		132	579	12 588
Kokku		53 186	165 004	169 788
Müügioteel põhivara	12	0	50 044	0
Käibevara kokku		64 688	258 814	228 331
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud				
Aktsiad ja väärtpaberid	8	0	1 309	2 383
Mitmesugused pikaajalised nõuded	9	152	3 449	4 465
Kokku		152	4 758	6 848
Edasilükkunud tulumaksu vara	28	370	32	0
Materiaalne põhivara	10	21 863	81 288	70 299
Kinnisvarainvesteeringud	12	26 111	26 111	61 265
Immateriaalne põhivara	11	288	1 885	2 145
Põhivara kokku		48 784	114 074	140 557
VARAD KOKKU		113 472	372 888	368 888

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

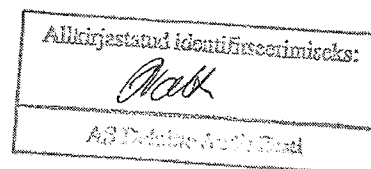


KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

(tuhandetes eurodes)	Lisad	31.12.2011	Korrigeeritud 31.12.2010	Korrigeeritud 01.01.2010
Lühiajalised kohustused				
Võlakohustused	13	14 002	83 299	11 935
Ostjate ettemaksed		838	6 471	8 500
Võlad hankijatele		724	23 236	28 670
Maksuvõlad		95	1 121	1 542
Viitvõlad		1 063	1 705	2 085
Lühiajalised eraldised	14	1 091	5 110	676
Tulevaste perioodide ettemakstud tulud		4	153	138
Lühiajalised kohustused kokku		17 817	121 095	53 546
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	14	21 462	84 279	127 165
Muud pikaajalised võlad	14, 17	0	24 780	21 015
Edasilükkunud tulemaksu kohustus	14, 28	1 962	1 585	1 615
Pikaajalised eraldised	14	173	1 245	1 964
Pikaajalised kohustused kokku		23 597	111 889	151 759
Kohustused kokku		41 414	232 984	205 305
Emaettevõtja osalus omakapitalis				
Aktsiakapital nimiväärtuses	21	10 637	33 992	33 992
Ülekurs		0	45 089	45 089
Reservid	21	11 330	2 938	2 938
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		21 504	46 733	72 313
Kursivahed		-1 130	-1 157	-580
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		28 120	-22 351	-25 247
Emaettevõtja osalus omakapitalis kokku		70 461	105 244	128 505
Mittekontrolliv osalus	20	1 597	34 660	35 078
Omakapital kokku		72 058	139 904	163 583
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		113 472	372 888	368 888

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(tuhandetes eurodes)	Lisad	2011	Korrigeeritud 2010*
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Äritulud			
Müügitulu	22,23	17 449	21 051
Müüdnud toodete kulu	24	16 407	17 015
Brutokasum		1 042	4 036
Turustuskulud	25	352	609
Üldhalduskulud	25	5 237	4 029
Muud äritulud	26	54 280	219
Muud ärikulud	26	1 875	4 600
Äri kasum (-kahjum)		47 858	-4 983
Finantstulud	27	4 770	2 150
Finantskulud	27	2 877	4 204
Kasum (-kahjum) enne maksustamist		49 751	-7 037
Tulumaks	28	-351	-17
Aruandeaasta kasum (-kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest		50 102	-7 020
Kasum (-kahjum) lõpetatud tegevusvaldkondadest	5	6 046	-15 326
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		56 148	-22 346
Aruandeaasta puhaskasumi (-kahjumi) jaotus:			
Emaettevõtja osalus puhaskasumis (-kahjumis)		28 120	-22 351
Mittekontrolliv osalus puhaskasumis (-kahjumis)		28 028	5
Aktsiakasum (-kahjum) arvestatud emaettevõtja osaluse aruandeaasta puhaskasumist (-kahjumist):			
29			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)		0,53	-0,42
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)		0,53	-0,42
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum) jätkuvatest tegevusvaldkondadest jaotus:			
Emaettevõtja osalus puhaskasumis (-kahjumis)		21 931	-7 413
Mittekontrolliv osalus puhaskasumis (-kahjumis)		28 171	393
Aktsiakasum (-kahjum) arvestatud emaettevõtja osaluse aruandeaasta kasumist (-kahjumist) jätkuvatest tegevusvaldkondadest:			
Tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)		0,41	-0,14
Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)		0,41	-0,14

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

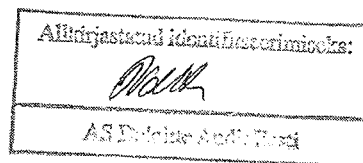
(tuhandetes eurodes)	2011	Korrigeeritud 2010*
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	56 148	-22 346
Muu koondkasum (-kahjum)		
Kahjum kursivahedest välisettevõtjate ümberarvestusel	-62	-609
Kasum materiaalse põhivara ümberhindlusest	11 330	0
Aruandeaasta muu koondkasum (-kahjum)	11 268	-609
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	67 416	-22 955
Aruandeaasta koondkasumi (-kahjumi) jaotus:		
Emaettevõtja osalus koondkasumis (-kahjumis)	39 351	-22 928
Mittekontrolliv osalus koondkasumis (-kahjumis)	28 065	-27

* vt. Lõpetatud tegevusvaldkonnad (lisa 5)

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)	Lisad	2011	2010
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD			
Aruandeperioodi puhaskasum / kahjum		56 148	-22 346
Korrigatsioonid:			
Materiaalse põhivara kulum	10	572	3 888
Immateriaalse põhivara kulum	11	8	265
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	332	0
Kasum osaluse müügist tütarettevõtjas (neto)	6, 27	-2 736	-350
Kasum / kahjum lõpetatud tegevusvaldkondade müügist	5	-6 589	0
Kasum / kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	10	4	199
Kasum / kahjum müügioteel põhivara müügist	12, 26	-54 057	0
Pikaajalise investeeringu väärtuse muutus	8	0	-114
Positiivne firmaväärtus osaluse soetamisel tütarettevõtjas	6	-137	0
Varude ümberhindlus	3	3 028	-280
Intressitulud / -kulud (neto) jätkuvad tegevusvaldkonnad	27	1 339	1 896
Intressitulud / -kulud (neto) lõpetatud tegevusvaldkonnad		244	3 368
Edasilükkunud tulumaksu vara muutus		-370	-32
Edasilükkunud tulumaksu kohustuse muutus		-6	-30
Eraldiste muutus	14	835	3 716
Valuutakursi muutused		-38	-1 829
Muud mitterahalised muutused (neto)	2	366	1 334
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-15 854	12 442
Varude ja müügioteel põhivara muutus		4 797	-1 241
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-5 243	-7 757
Makstud tulumaks (lõpetatud tegevusvaldkonnad)		0	-328
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-17 357	-7 199
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD			
Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisel	6	-22 825	-613
Netorahavoog tütarettevõtja müügil	6	6 323	7
Netorahavoog tütarettevõtjate eraldamisel (lõpetatud tegevusvaldkonnad)	5	-6 218	0
Netorahavoog tütarettevõtja müügil (lõpetatud tegevusvaldkonnad)	5	-1 043	0
Põhivara soetamine	10, 11, 12, 22	-1 322	-23 146
Põhivara soetamine kapitalirendi tingimustel		0	3 041
Põhivara müük	10	9	1 767
Müügioteel põhivara müük	12	104 997	0
Antud pikaajalised laenud		0	-3
Tagastatud pikaajalised laenud		1	19
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük / likvideerimine	7	0	1
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	7	0	-773
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük	7	0	1 961
Saadud intressid		7 641	103
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		87 563	-17 636



KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(tuhandetes eurodes)	Lisad	2011	2010
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD			
Saadud vahetusvõlakirjade emissioonist	18	3 062	9 812
Tagasiostetud vahetusvõlakirjad	18	0	-391
Võetud pikaajalised laenud		3 144	34 289
Pikaajaliste laenude tagasimaksed		-70 578	-14 754
Tasutud kapitalirendi põhiosamaksed	19	0	-927
Vähemusaktsionäride investeeringud tütarettevõtjasse (neto)		4	-111
Makstud intressid		-1 504	-5 820
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		-65 872	22 098
Rahajäägi kogumuutus		4 334	-2 737
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES		4 303	7 040
RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS		8 637	4 303

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

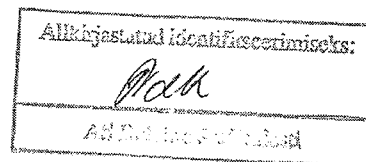
AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE

	Lisad	Aktia- arv (tk)	Aktia- nimi- väärtus (euro)	Emaettevõtja osalus omakapitalis				Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
(tuhandetes eurodes)				Aktia- kapital	Ülekurs	Reservid	Jaotamata kasum (kogunenud kahjum)	Realiseeri- mata kursivahed	Kokku
01. jaanuar 2010		53 185 422	0,64	33 992	45 089	2 938	47 066	-580	128 505
Mittekontrolliva osaluse muutus seoses osaluse muutusega tütarettevõttes	6			0	0	0	-333	0	-333
Aktiakapitali suurendamine tütarettevõttes				0	0	0	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus seoses dividendide väljakuulutamise tütarettevõttes				0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum				0	0	0	0	0	0
31. detsember 2010		53 185 422	0,64	33 992	45 089	2 938	24 382	-1 157	105 244
Aktiakapitali konverteerimine eurodesse				-2 081	0	0	2081	0	0
Jagumisel eraldatud netovara	5			0	0	0	-74 867	126	-74 741
Aktiakapitali vähendamine omakapitali taastamiseks				-21 274	-45 089	-2 938	69 301	0	0
Aktiakapitali suurendamine tütarettevõttes				0	0	0	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus seoses osaluse muutusega tütarettevõttes	6			0	0	0	607	0	607
Mittekontrolliva osaluse muutus seoses tegevusvaldkondade müügi	5			0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum				0	0	11 330	28 120	-99	39 351
31. detsember 2011		53 185 422	0,20	10 637	0	11 330	49 624	-1 130	70 461

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Alkajastatav Kõnli hase erimiseks:
Math
AS PRO KAPITAL GRUPP



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

1.1. ÜLDINFORMATSIOON

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31. detsember 2011 kajastab Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate (koos nimetatud „Kontserni”) konsolideeritud vara, kohustusi, omakapitali, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Seisuga 31. detsember 2011 kuulus Kontserni 23 ettevõtjat, millest 5 on Emaettevõtja otsesed tütarettevõtjad (edaspidi "tütar-kontsernide emasettevõtjad") ning 17 nende poolt kontrollitavad ettevõtjad. Osalused Kontserni tütar-ettevõtjates on esitatud käesoleva aruande lisas 4.

1.2. ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDISED ALUSED

Kontserni 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Toimikonna (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.

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris kontsern sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aastast alates on Kontserni aastaaruande arvestus- ja esitusvaluutaks euro. Võrdlusandmed on konverteeritud vastaval Euroopa Keskpanka fikseeritud vahetuskursile 15,6466 EEK/EUR. Käesolev Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes, 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 käesoleva lisa punktis 1.5.

Juhtkonna hinnangud ja otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine kooskõlas IFRS-iga eeldab, et Emaettevõtja juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ja väärtusi, milles on kajastatud finantsaruannetes vara, kohustused, tulu ja kulud. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel kogemustel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma hinnanguid ja otsuseid üle, võivad tegelikud tulemused antud hinnangutest erineda. Hinnangute muutuste korrigeerimine kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides.

Juhtkonna otsused ja hinnangud, mis mõjutavad finantsaruannetes esitatud informatsiooni hõlmab järgmiseid arvestusvaldkondi:

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel. Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

käigus. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud objektid, mille omamise eesmärk on tulu saamine kinnisvara kasutusrendist või turuväärtuse kasvust. Samuti klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuna objektid, mida plaanitakse hoida pikemat aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmarke. Materiaalse põhivarana võetakse arvele kinnisvaraobjektid, mida plaanitakse kasutada teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Varude netorealiseerimisväärtuse hindamine

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni.

Müügiks arendatud kinnisvaraobjektid kajastatakse kuni nende müügini varude koosseisus. Kontsern hindas varudes kajastatud müümata kinnisvara väärtust tuginedes bilansipäeva lähedal müüdud samatüübilise kinnisvara tegelikele müügihindadele. Hinnangu andmisel kasutati ka kinnisvaraspetsialistide poolt antud hinnanguid. Kui tegelikud müügihinnad olid madalamad varudena kajastatud kinnisvaraobjektide bilansilistest väärtustest, hinnati korterid alla nende netorealiseerimismaksumuseni. Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Kontsern atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglasest väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod ning võrreldavate tehingute hindade meetod. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel.

Põhivara kaetav väärtus

Kontserni juhtkond hindab iga bilansipäeval kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus, mis on suurem kahest järgmisest näitajast – vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) ja vara kasutusväärtusest.

Põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivara objektide kasulike eluigade hindamisel on võetud arvesse Kontserni äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane. Juhtkonna hinnangul on hoonete kasulikuks elueaks 20 - 50 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 12,5 kuni 5 aastat olenevalt kasutusotstarbest ning muu inventari puhul 2 kuni 5 aastat.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks.

Kontsernil on nõudeid, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Kontserni juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1.3. MUUDATUSED ARVESTUSPÕHIMÕTETES

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 ja nende tõlgenduste alusel või kui muutus annab objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisundist, majandustulemusest ja rahavoogudest.

Materiaalse põhivara grupi "Maa ja ehitised" kajastamise arvestuspõhimõtte muutus

Aruandeperioodil on muudetud ja esmaselt kasutusele võetud materiaalse põhivara grupi „Maa ja ehitised“ arvestuspõhimõtteid, kuna muutused annavad objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisundist.

Eelmistel perioodidel on „Maa ja ehitised“ kajastatud bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Aruandeperioodil on „Maa ja ehitised“ kajastatud bilansis õiglasest väärtuses, mida on vähendatud järgnevate perioodide akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra (ümberhindluse mudel). Vaata lisast 10 detailsemat informatsiooni tehtud ümberhindlustest seisuga 31. detsember 2011.

Vastavalt IAS 8.17 rakendatakse arvestuspõhimõtte muutust edasiulatavalt ning muutus ei oma mõju Kontserni finantsaruannete algsaldodele. Arvestuspõhimõtte muutusest tulenev „Maa ja ehitiste“ ümberhindluse summa on kajastatud omakapitalis ümberhindluse reservi real.

Kinnisvarainvesteeringute kajastamise arvestuspõhimõtte muutus

Aruandeperioodil on muudetud ja esmaselt kasutusele võetud kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtteid, kuna muutused annavad objektiivsema ülevaate Kontserni finantsseisundist.

Eelmistel perioodidel on kinnisvarainvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringud kajastatud bilansis õiglasest väärtuses.

Vastavalt IAS 40-le rakendatakse muutust tagasiulatavalt. Seoses Emaettevõtja jagunemisega aruandeperioodil on tagasiulatavalt õiglasest väärtusesse ümberhinnatud need kinnisvarainvesteeringud, mis seisuga 31. detsember 2011 on jätkuvalt Kontserni omanduses. Nende kinnisvarainvesteeringute osas, mida Kontsern 31. detsember 2011 seisuga enam ei omanud, ei olnud võrdusperioodide osas võimalik alternatiivseid õiglase väärtuse meetodi hinnanguid anda ning sellised kinnisvarainvesteeringud on kajastatud võrdlusperioodidel soetusmaksumuses, mida on vähendatud amortisatsiooni ja võimaliku väärtuse languse võrra.

Arvestuspõhimõtte muutuse mõju Kontserni finantsaruannete algsaldodele on järgmine:

(tuhandetes eurodes)	Arvestuspõhimõtte muutuse mõju			Korrigeeritud 31.12.2010
	Algsaldo 31.12.2010	Reklassifitseerimine	Ümberhindamine õiglasest väärtusesse	
Bilansikirje:				
Varud	164 511	493	0	165 004
Kinnisvarainvesteeringud	3 022	-493	23 582	26 111
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	24 036	0	22 697	46 733
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	-22 351	0	0	-22 351
Mittekontrolliv osalus	33 775	0	885	34 660

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

1.4. UUTE JA TÄIENDATUD IFRS-IDE KOHALDAMINE

Aruandeaastal on Kontsern kasutusele võtnud kõik uued ja täiendatud IASB poolt välja antud standardid ning IFRIC tõlgendused, mis puudutavad Kontserni tegevust ning mis rakenduvad 01. jaanuaril 2011 algavatele aruandeperioodidele. Juhtkonna hinnangul ei toonud mainitud standardite ja tõlgenduste rakendamine endaga kaasa olulist mõju finantsaruannetele.

Aruandeperioodil rakendusid järgmised uued ja täiendatud standardid ja standardi tõlgendused:

- Muudetud IAS 24 "Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine" – Valitsusasutustega seotud ettevõtete avalikustamisnõuete lihtsustamine ning seotud osapooli definitsiooni selgitamine, vastu võetud Euroopa Liidus 19. juuli 2010 (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2011 või hiljem),
- Muudetud IAS 32 "Finantsinstrumendid: esitamine" – Märkimisõiguste emissiooni arvestus, vastu võetud Euroopa Liidus 23. detsember 2009 (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. veebruaril 2010 või hiljem),
- Muudetud IFRS 1 "Rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite esmakordne kasutuselevõtt" – Esmakordse kasutuselevõtja suhtes kohaldatav piiratud erand IFRS 7 kohasest võrdlusinformatsiooni avalikustamisest, vastu võetud Euroopa Liidus 30. juuni 2010 (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2010 või hiljem),
- Muudatused erinevatele standarditele ja tõlgendused, mis pärinevad IFRS-i kvaliteedi parendamise projektist, publitseeritud 6. mail 2010, (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34, IFRIC 13) peamiselt eesmärgiga elimineerida ebakõlad ja parandada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 18. veebruar 2011 (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juuli 2010 või 1. jaanuar 2011, sõltuvalt standardist või tõlgendusest).
- Muudetud IFRIC 14 "IAS 19 — Kindlaksmääratud hüvitise vara piirang, minimaalsed finantseerimisnõudmised ja nende koostoime", vastu võetud Euroopa Liidus 19. juuli 2010 (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuaril 2011 või hiljem),
- IFRIC 19 "Finantskohustiste kustutamine finantsinstrumentidega", vastu võetud Euroopa Liidus 23. juuli 2010 (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2010 või hiljem).

Toodud standardite täienduste rakendamine ei ole toonud kaasa muudatusi konsolideerimisgrupi raamatupidamispõhimõtetes.

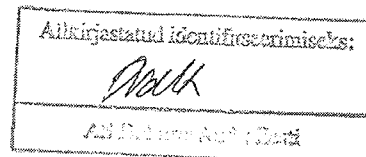
Käesoleva finantsaruande koostamise ajaks on välja antud järgmised uued ja täiendatud standardid ja standardi tõlgendused, mis rakenduvad tulevastele aruandeperioodidele:

- Muudetud IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ – Finantsvara ülekanndmine, vastu võetud Euroopa Liidus 22. november 2011 (kohaldatakse alates aruandeperioodidele, mis algab 1. juulil 2011 või hiljem).

Kontsern on otsustanud nimetatud standardi muudatust ennetähtaegselt mitte rakendada. Kontserni seisukohast ei oma nimetatud muudatused esmakordsel rakendamisel Kontserni finantsaruannetele olulist mõju.

Käesoleva finantsaruannete avalikustamise ajaks ei erine Euroopa Liidus vastu võetud IFRS oluliselt IASB publitseeritud regulatsioonist välja arvatud järgmised uued ja täiendatud standardid ja standardi tõlgendused, mis ei olnud heaks kiidetud finantsaruannete avalikustamisel seisuga:

- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2015 või hiljem).
- IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

- IFRS 11 „Ühisettevõtmised“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).
- IFRS 12 „Avalikustamine seotusest teiste ettevõtetega“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).
- IFRS 13 „Õiglase väärtuse määrtamine“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).
- IAS 27 (muudetud 2011) „Konsolideeritud ja eraldiseisvad finantsaruanded“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).
- IAS 28 (muudetud 2011) „Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).
- Muudetud IFRS 1 „IFRS esmakordne rakendamine – hüperinflatsioon ja fikseeritud kuupäevade eemaldamine esmakordsete rakendajate puhul“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juulil 2011 või hiljem).
- Muudetud IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustamine – finantsvara ja finantskohustuste saldeerimine“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).
- Muudetud IFRS 9 „Finantsinstrumendid ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustamine“ – kohustuslik rakendamiskuupäev ning rakendamise avalikustamine, muudetud IAS 1 Finantsaruannetes kajastamine – koondkasumiaruande komponentide kajastamine“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. juuli 2012 või hiljem).
- Muudetud IAS 12 „Tulumaks – Edasilükkunud tulumaks: aluseks olevate varade väärtuse taastamine“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2012 või hiljem).
- Muudetud IAS 19 „Hüvitised töötajatele – töösuhte järgsete hüvitiste arvestuse täiendused“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. jaanuar 2013 või hiljem).
- Muudetud IAS 32 „Finantsinstrumendid: kajastamine – finantsvara ja finantskohustuste saldeerimine“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. Jaanuar 2014 või hiljem).
- IFRIC 20 „Avakaevanduse tootmise etapi koorimise kulud“ (kohaldatakse alates aruandeperioodist, mis algab 1. Jaanuar 2013 või hiljem).

Kontserni seisukohast ei oma nimetatud uute ja täiendatud standardid ja standardi tõlgenduste esmakordne rakendamine Kontserni finantsaruannetele olulist mõju.

1.5. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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, siis 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 kontsernisest tehingute realiseerimata tulemid on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Äriühendused

Äriühendused kajastatakse ostumeetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglasel väärtuses, mis leitakse soetushetke saadud varade ja kohustuste ning omandatavas ühingu kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglase väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

Omandamise kuupäeval võetakse tuvastatavad varad ja kohustused arvele nende õiglasel väärtuses.

Väärtuses, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse ning mittekontrollivate osaluste ja varem soetatud osaluste (kui oli) ja tuvastatavate omandatud netovara vahet väljendatakse firmaväärtusena. Omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omatud osaluse (kui oli) õiglase väärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse kohe selts kasumiaruandes tuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest kajastatakse kas õiglasel väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt.

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustusega, mis tekib tingimuslikust kokkuleppest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetke õiglasel väärtuses. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglasel väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatust, kajastatakse tagasiulatavalt mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatus on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuse kuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglasel väärtuses kajastatakse vastavalt sellele kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslikud kokkulepped ei hinnata edaspidi ümber ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatud tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus saadakse ositi, hinnatakse Kontserni varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäeva (st hetk, kui Kontsern omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasel väärtuses ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puuduv osas ülesse eraldi. Selline eraldi korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul (vt ülal). Vajadusel kajastatakse täiendav vara või kohustus, et olla vastavauses uue teabega, mida saadakse tehingupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning need asjaolud oleksid mõjutanud varade ja kohustuste väärtusi.

Eeltoodud põhimõtteid rakendatakse selliste äriühenduste puhul, mis leidsid aset alates 1. jaanuarist 2010.

Kontserni osaluste muutusi tütarettevõtete omakapitalis, millega ei kaasne kontrolli minetamine, kajastatakse kui omakapitali tehinguid. Kontsernile ja mittekontrollivale osalusele kuuluvate raamatupidamislike väärtuste muutusi kajastatakse lähtudes nende omandisuhte suurusel. Muutused mittekontrolliva osaluses suurusel ja makstud või saadud summade vahel kuuluvad ettevõtte omanikele ning kajastatakse otse omakapitalis.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kui Kontsern minetab kontrolli tütaretevõtte üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes leitakse alljärgnevate tegurite vahena:

- i) Saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglane väärtus
- ii) Eelnevalt kajastatud tütaretevõtte varade (sh firmaväärtus) ja kohustuste bilansiline väärtus ning mittekontrolliva osaluse väärtus.

Allesjäänud endisesse tütaretevõttesse tehtud investeeringu õiglane väärtus kontrolli minetamise hetkel loetakse esmaseks arvelevõtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusetegevõtte või ühisetegevõtte soetusmaksumuseks.

Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Lõpetatud tegevusvaldkond on Kontserni majandustegevuse osa, mis esindab eraldi olulist äritegevuse geograafilist piirkonda või olulist äritegevuse valdkonda, mis on kas müüdnud, likvideeritud või jagunemise teel eraldunud. Kui tegevusvaldkond liigitatakse lõpetatuks, taasesitatakse koondkasumiaruanne nii, nagu oleks tegevusvaldkond lõpetatud alates võrreldava perioodi algusest.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Kontserni tütaretevõtjad 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 Euroopa Keskpanga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakursi. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja -kahjumid on kajastatud konsolideeriva üksuse omakapitalis.

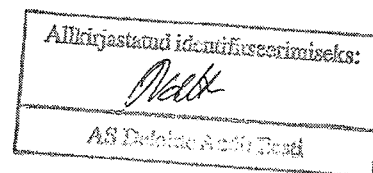
Kursivahed kajastatakse aruandeperioodi tuluna või kuluna nende realiseerimisel, s.o. tütaretevõtja müügi või likvideerimise korral.

Konsolideerimisel kasutatud peamised valuutad ja vastavad Euroopa Keskpanga poolt kehtestatud vahetuskursid on esitatud alljärgnevalt:

(eurodes)	31.12.2011	2011 keskmine	31.12.2010	2010 keskmine
Läti latti (LVL)	1,42959	1,41583	1,40884	11,41101
Leedu liti (LTL)	0,28962	0,28962	0,28962	0,28962
Venemaa rubla (RUB)	0,023944	0,024459	0,024494	0,024850
Ukraina grivna (UAH)	x	x	0,093937	0,094947

Raha ja rahavoogude aruanne

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



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Äritegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille järgi aruandeperioodi puhaskasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud kasumite ja

kahjumitega. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodil, s.t. tegelike raha laekumiste ja väljamaksete järgi.

Varud

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

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

Kinnisvara müügiks

Müügi eesmärgil soetatud ja arendatav kinnisvara (maa ja ehitised) on kajastatud varudena bilansireal „Kinnisvara müügiks” soetusmaksumuses, mis koosneb esialgselt soetusmaksumusest ning otsestest kulutustest (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), millele kinnisvara ei oleks praeguses seisundis. Soetusmaksumusse on liigitatud ka ehitamise perioodil kuni kasutusloa väljastamiseni ehituse finantseerimiseks kolmandatelt osapooltelt võetud laenuvõlalt 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 kas õiglasel väärtusel (maa ja ehitised) või soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra (masinad ja seadmed, muu inventar).

Maa ja ehitiste väärtuse ümberhindlus õiglasel väärtuses tehakse piisava sagedusega tagamaks, et nende jääkväärtus majandusaasta lõpu seisuga ei erineks oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Maa ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumuliseerunult omakapitalis välja arvatud ulatuses, mis selline üleshindlus väljendab varem kajastatud allahindluse tühistamist mis puhul kajastatakse ümberhindluse suurenemine kasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

vähene mine kajastatakse kasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.

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

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.

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

Bilansis on kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglases väärtuses.

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 akumuleeritud 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 tütarettevõtja 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.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Vara (v.a. firmaväärtus) väärtuse langus

Igal bilansipäeval analüüsitakse Kontserni piiratud elueaga materiaalseid ja immateriaalseid põhivara, et tuvastada, kas on ilmnenu asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemisel hinnatakse vara kaetavat väärtust.

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

Juhul, kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha genereeriva üksuse) bilansilisest maksumusest, mõõdetakse bilansis vara (või raha genereeriva üksuse) tema kaetavas väärtuses.

Vara (või raha genereeriva üksuse) väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse aruandeperioodi kuluna, välja arvatud juhul, kui vara kajastatakse ümberhinnatud väärtuses, mille puhul käsitletakse vara (või raha genereeriva üksuse) allahindlust kui ümberhindluse vähendamist.

Juhul kui varem allahinnatud varade (või raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha genereeriva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) bilansiline väärtus ei hakka ületama väärtust mis varal (või raha genereeriva üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi allahindluse kulu vähendamisenä välja arvatud ümberhindluse meetodil kajastatud varad, mille puhul näidatakse seda ümberhindluse suurenemisenä.

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

Lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid

Investeeringud kajastatakse tehingupäeva põhiselt ning võetakse arvele nende õiglasest väärtuses, mida on vähendatud tehingukulude võrra. 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 intressitulust 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.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Edasimüügi otstarbel soetatud finantsinstrumendid

Edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarad on sellised mitte tuletisinstrumendid, mis on soetatud edasimüügi eesmärgil või mida ei kajastata kui:

- laenud ja nõuded
- tähtajani hoitavad investeeringud
- finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel väärtuses läbi kasumiaruande.

Edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarad, millega kaubeldakse aktiivsel turul, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpu seisuga nende õiglasel väärtuses. Edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarad, millel noteeritud turuhinnad puuduvad ning mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta, kajastatakse iga aruandlusperioodi lõpus soetusmaksumuses, mida on vähendatud võimaliku väärtuse languse kahjumi võrra.

Efektiivse intressimäära meetodil leitud intressitulu ja dividendid edasimüügi otstarbel soetatud finantsvaradest kajastatakse kasumiaruandes. Muud muutused edasimüügi otstarbel soetatud finantsvarade väärtustes kajastatakse koondkasumiaruandes ning summeeritakse investeeringute ümberhindluse reservis. Investeeringu müügi korral või kui investeeringu väärtus on kahanenud, siis eelnevalt investeeringute ümberhindluse reservis näidatud kasum või kahjum klassifitseeritakse ringi kasumiaruandesse.

Antud laenud ja nõuded

Nõuded kajastatakse esialgselt nende õiglasel väärtuses ning hiljem nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäolised nõuded kajastatakse perioodi kuluna.

Võetud laenud

Intressikandvad laenud ja arvelduskrediidid kajastatakse esialgselt nende õiglasel 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 õiglasel väärtuses ning hiljem nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Konverteeritavate võlakirjade intressikulu kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tegeliku intressimäära alusel.

Muud finantskohustused

Muud finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine, v.a. edasimüügi otstarbel soetatud finantskohustused, toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused). Järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, 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 Emaettevõtja 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 müügihinnas ning tulud kinnisvara rendist, kinnisvaraarendusega seotud haldusteenustest ja hotellide opereerimise teenustest.

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.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Finantstulud

Intressitulud kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulud kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Kulud

Müüdud toodete ja teenuste kulud

Müüdud toodete kuludena esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamisega seotud kulud on samuti kajastatud kasumiaruande real "Müüdud 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 põhi-tegevusega.

Finantskulud

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

Rendiarvestus

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

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

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kontsern rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele rendiperioodi alguses määratud rendivara õiglases väärtuses või rendimaksede 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 tagasimaksiks (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

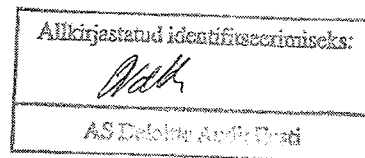
Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaid. Maksimäär 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. Väljamaksetega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud tütarettevõtjad

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



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Segmendiaruandlus

Segmendiaruandluse kujundamisel lähtutakse Emaettevõtja poolt jälgitavatest ja analüüsitavatest kontsernisestest aruannetest. Peamiseks segmenteerimise aluseks on geograafiline piirkond. Äritegevuse liikide lõikes jälgitakse kontsernivälist müügitulu.

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

LISA 2. RAHA JA MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAVOOGUDE ARUANDES

Konsolideeritud bilansis ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja pangakontod, mille saldod seisuga 31. detsember 2011 ja 2010 on vastavalt 8 637 tuhat ja 4 303 tuhat eurot, koosnevad sularahast kassas ja pangadeposiitide saldodest aruandeperioodide lõpus. Välisvaluutadeposiitide saldod on eurodeks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel.

Konsolideeritud rahavoogude aruande rida „Muud mitterahalised muutused (neto)“ koosneb alljärgnevalt esitatud komponentidest:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Lühiajalise kohustuse mitterahaline teke	1 267	2 224
Lühiajalise kohustuse mitterahaline tagastamine	-1 081	-1 613
Lühiajalise nõude mitterahaline teke	-100	-1
Lühiajalise nõude mitterahaline tagastamine	280	724
Kokku	366	1 334

LISA 3. VARUD

Varud koosnevad alljärgnevalt esitatud komponentidest:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Kinnisvara müügiks		
Lõpetatud kinnisvara	17 947	69 554
Lõpetamata kinnisvara	35 107	94 871
Muud varud		
Ostetud kaubad müügiks	132	579
Kokku	53 186	165 004

Aruandeaastal on varusid alla hinnatud summas 3 028 tuhat eurot tulenevalt nende neto realiseerimisväärtuse langemisest alla soetusmaksumuse (2010: varude allahindluse vähendus summas 280 tuhat eurot) (vt. Lisa 24 ja 25).

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukoht/riik	Osalus % 31.12.2010	Osalus % 31.12.2011	Tegevusala
AS Pro Kapital Grupp	Amidare Ltd.	Irifirma	42,00%	41,69%	Valdusettevõtte
	Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,86%	12,86%	
	Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	11,49%	11,98%	
	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	9,57%	9,57%	
AS Pro Kapital Eesti	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Ilmarise Kvartal	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Täismaja (endine AS Kristine Kaubanduskeskus)	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	52,00%	99,99%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Halduse	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Mõõkombineat	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	96,00%	96,00%	Kinnisvaraarendus
AS Domina Management	AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
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%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	AS Pro Kapital Grupp	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK Latvia SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Kliversala RE SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Investhotel SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK Investments SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	67,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (müüdnud)
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Läti	70,00%	70,00%	Kinnisvaraarendus
Hotel Management Services SIA (endine Domina Management SIA)	Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Hotellide opereerimine
Pro Kapital Germany GmbH	AS Pro Kapital Grupp	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus

Juhatuse liige:

Anders

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Ettevõtja nimi	Omanik	Asukohariik	Osalus % 31.12.2010	Osalus % 31.12.2011	Tegevusala
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	AS Pro Kapital Grupp	Eesti	0,00%	100,00%	Valdusettevõtte (asutatud)
Domina Tourismus GmbH	OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Saksamaa	0,00%	100,00%	Hotellide opereerimine (soetatud)
Pro Kapital Rus OOO	AS Pro Kapital Grupp	Venemaa	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (müüdnud)
Domina Rus OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	100,00%	x	Kinnisvaraarendus (müüdnud koos Pro Kapital Rus OOO-ga)
Dom na Moike OOO	Pro Kapital Rus OOO	Venemaa	51,00%	x	Kinnisvaraarendus (müüdnud koos Pro Kapital Rus OOO-ga)
Pro Kapital Ukraine 3AT	AS Pro Kapital Grupp	Ukraina	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (likvideeritud)
PK-1 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (likvideeritud)
PK-2 TOB	Pro Kapital Ukraine 3AT	Ukraina	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus (likvideeritud)
Jagunemisel eraldatud ettevõtja nimi					
	Omanik (jagunemise eelset)	Asukohariik	Osalus % 31.12.2010	Osalus % 31.12.2011	Tegevusala
Domina Vacanze S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	88,75%	0,00%	Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine
Domina Case Vacanze S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	100,00%	x	Kinnisvaraarendus
Domina Hellas E.p.e.	Domina Vacanze S.p.A.	Kreeka	100,00%	x	Hotellide opereerimine
Computer Service S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	100,00%	x	Muud (IT teenused)
Domina Health & Beauty S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	70,00%	x	Kinnisvaraarendus (likvideerimisel)
Prima Classe S.r.l.	Domina Vacanze S.p.A.	Itaalia	100,00%	x	Reisikorraldusteenused (likvideerimisel)
Immobiliare Novate S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	97,34%	0,00%	Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine
Serval S.r.l.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	99,82%	0,00%	Hotellide opereerimine
Multiservice Hotels S.r.l.	Serval S.r.l.	Itaalia	100,00%	x	Hotellide opereerimine (likvideerimisel)
Domina Tourismus GmbH	Serval S.r.l.	Saksamaa	100,00%	0,00%	Hotellide opereerimine (müüdnud)
Domina Hotels Hungary KFT	Serval S.r.l.	Ungari	100,00%	x	Hotellide opereerimine (likvideerimisel)
Domina Tunisie S.A.	Serval S.r.l.	Tuneesia	99,30%	x	Hotellide opereerimine
Domina Hotel Holland B.V.	Serval S.r.l.	Holland	100,00%	x	Hotellide opereerimine
P.K. Sicily S.p.A.	AS Pro Kapital Grupp	Itaalia	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus, hotellide opereerimine

AS Pro Kapital Grupp
Majandusaasta aruanne 2011

AS PRO KAPITAL GRUPP

Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

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).

Tütarettevõtja	Valuuta	Soetus- maksumus 31.12.2010	Soetus- maksumus 31.12.2011	Netovara 31.12.2011	Müügitulu 2011	Puhaskasum (-kahjum) 2011
AS Pro Kapital Grupp	EUR	X	X	70 461 062	17 449 048	28 120 154
AS Pro Kapital Eesti	EUR	17 980 903	17 980 903	109 017 457	10 212 174	28 147 032
OÜ Ilmarise Kvartal	EUR	286 219	286 219	2 531 000	2 623 864	-375 810
AS Täismaja	EUR	12 006 581	65 853 341	115 337 860	3 888 228	60 470 933
AS Tondi Kvartal	EUR	4 364 118	4 364 118	6 647 432	933 376	-280 235
AS Pro Halduse	EUR	26 773	26 773	439 598	1 239 428	14 095
AS Tallinna Moekombinaat	EUR	12 344 791	12 344 791	9 315 097	0	-84 516
AS Domina Management	EUR	1	520 001	84 244	1 375 571	-109 305
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	LTL	2 374 709	2 374 709	-1 589 893	3 405 962	-893 044
PK Invest UAB	LTL	3 252 633	23 062 633	2 856 950	11 521 058	-2 079 472
Domina Management UAB	LTL	147 523	147 523	156 728	191 138	-30 564
Pro Kapital Latvia PJSC	EUR	10 187 666	10 187 666	13 892 845	3 038 476	-1 238 264
PK Latvia SIA	LVL	133 580	133 580	7 280	4 408	-18 066
Kliversala RE SIA	LVL	6 900 602	6 900 602	9 305 538	16 611	-201 965
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	LVL	3 319 899	3 419 899	-1 590 337	-	-2 179 463
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	LVL	1 100 000	1 200 000	475 959	9 044	-46 056
Investhotel SIA	LVL	700 000	700 000	1 216 469	429 963	97 231
PK Investments SIA	LVL	6 698 517	0	0	-	20 951
Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	LVL	6 840 660	6 840 660	7 178 065	551 621	73 331
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Prokurs SIA	LVL	999 320	999 320	1 511 965	370 217	85 506
Hotel Management Services SIA	LVL	162 051	560 051	217 025	1 184 649	-60 222
Pro Kapital Rus OOO	EUR	292	0	0	0	-390 485
Domina Rus OOO	RUB	117 300 000	0	0	0	-11 644 696
Dom na Moike OOO	RUB	10 000	0	0	0	-1 572 968
Pro Kapital Ukraine 3AT	EUR	76 488	0	0	0	-9 995
PK-1 TOB	UAH	100 000	0	0	0	-3 800
PK-2 TOB	UAH	100 000	0	0	0	-4 000
Pro Kapital Germany GmbH	EUR	25 000	25 000	5 056 484	435 805	50 186
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	EUR	0	2 500	137 353	0	134 853
Domina Tourismus GmbH	EUR	0	1	136 974	0	0

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 5. LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD

Müük

Aruandeperioodil müüs AS Pro Kapital Grupp 100%-lise osaluse tütarettevõtjas Pro Kapital Rus OOO hinnaga 10 tuhat Vene rubla (292 eurot). Kasum osaluse võõrandamisest tütarettevõtjas moodustas 6 589 tuhat eurot. Sellega seoses lõppes ka Kontserni äritegevus Venemaal.

Likvideerimine

Aruandeperioodil lõpetati AS-i Pro Kapital Grupp tütarettevõtja Pro Kapital Ukraine 3AT likvideerimine, millega seoses lõppes ka Kontserni äritegevus Ukrainas.

Jagunemine

30. juunil 2011 allkirjastas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus jagunemiskava, mille kohaselt toimus Emaettevõtja jagunemine eraldumise teel. Jagunevaks ühinguks oli AS Pro Kapital Grupp ja omandavaks ühinguks jagunemise käigus asutatud AS Domina Vacanze Holding, millele jagunemise tulemusena anti üle kõik AS-i Pro Kapital Grupp investeeringud, nõuded ja kohustused, mis olid seotud Itaalias asuvate tütarettevõtjatega.

Jagunemiskava sõlmimise aluseks ja omandavale ühingule üleantavate varade ja kohustuste väärtuse määramise aluseks oli AS-i Pro Kapital Grupp 2010. aasta kohta koostatud auditeeritud majandusaasta aruandes märgitud varade ja kohustuste väärtused seisuga 31. detsember 2010. Sellest tulenevalt andis AS Pro Kapital Grupp jagunemise käigus AS-le Domina Vacanze Holding üle netovara (varad, millest on maha arvatud kohustused) summas, mis vastab 74 741 tuhandele eurole. Nõuete ja kohustuste väärtuste muutuste osas, mis leidsid aset perioodil 01. jaanuar 2011 kuni jagunemise päev, teostati korrigeerimine AS-le Domina Vacanze Holding üleantavate rahaliste vahendite arvelt.

Jagunemiskavaga lepidi kokku, et omandavale ühingule antakse osaliselt üle AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride poolt sissemakstud omakapital tulumaksuseaduse § 50 lg 2 tähenduses. Jagunemiskavaga jagati aktsionäride sissemaksed, mis on aktsionäride poolt tehtud AS-i Pro Kapital Grupp aktsiakapitali ja ülekurssi kokku summas 102 271 tuhat eurot järgnevalt: 71 590 tuhat eurot jäi AS-i Pro Kapital Grupp sissemakstud omakapitaliks ja 30 681 tuhat eurot jäi AS-i Domina Vacanze Holding sissemakstud omakapitaliks.

16. septembril 2011 toimunud AS-i Pro Kapital Grupp erakorralisel aktsionäride koosolekul kiitsid aktsionärid jagunemiskava heaks. Seoses jagunemisega muutus AS-i Pro Kapital Grupp netovara negatiivseks, vaata lisa 21.

Jagunemise käigus anti üle osalused järgmistes ühingutes: Domina Vacanze S.p.A., Servat S.r.l., Immobiliare Novate S.p.A. ja P.K.Sicily S.p.A. Üle anti ka nõuded märgitud ühingute vastu ja kohustused märgitud ühingutele. Jagunemise käigus jagati AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjadest tulenevad kohustused viisil, et AS-i Pro Kapital Grupp kanda jäi vahetusvõlakirjadest tulenev kohustus summas 11 272 tuhat eurot ja AS-i Domina Vacanze Holding kanda jäi vahetusvõlakirjadest tulenev kohustus summas 6 844 tuhat eurot.

Eelpoolnimetatud tegevuste (müük, likvideerimine ja jagunemine) järgselt tegutseb AS Pro Kapital Grupp oma tütarettevõtjate kaudu Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa sihtturgudel.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
Lõpetatud tegevusvaldkondade mõju Kontserni finantsseisundile

(tuhandetes eurodes)	Pro Kapital Rus OOO (müüdnud)	Pro Kapital Ukraine 3AT (likvideeritud)	Jagunemisel eraldunud ettevõtted	2011
Raha ja pangakontod	1 043	0	3 020	4 063
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	853	0	35 211	36 064
Varud	411	0	105 500	105 911
Pikaajalised finantsinvesteeringud	79	0	4 627	4 706
Edasilükkunud tulumaksu vara	0	0	32	32
Materiaalne põhivara	22 074	0	48 582	70 656
Immateriaalne põhivara	0	0	1 578	1 578
Lühiajalised kohustused	-154	0	-36 729	-36 883
Pikaajalised kohustused	-31 053	0	-85 267	-116 320
Mittekontrolliv osalus	158	0	-5 011	-4 853
Kokku varad ja kohustused	-6 589	0	71 543	64 954
Tasutud rahas (-) / saadud rahas (+)	0	0	-3 198	-3 198
Rahalised vahendid müügihetkel (-)	-1 043	0	-3 020	-4 063
Neto rahavoog müügil / jagunemisel	-1 043	0	-6 218	-7 261
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonna müügist	6 589	0	0	6 589
Kahjum jagunemisest (eraldatud netovara)	0	0	-74 741	-74 741

Rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Põhitegevuse rahavood kokku	5 107	-18 936
Investeeringute rahavood kokku	-8 216	11 752
Finantseerimistegevuse rahavood	0	6 412
Kokku rahavood lõpetatud tegevusvaldkondadest	-3 109	-772

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lõpetatud tegevusvaldkondade mõju Kontserni kasumiaruandele

(tuhandetes eurodes)	Pro Kapital Rus OOO (miljardid)	Pro Kapital Ukraine 3AT (likvideeritud)	Jagunemisel eraldunud ettevõtted	2011	Pro Kapital Rus OOO (miljardid)	Pro Kapital Ukraine 3AT (likvideeritud)	Jagunemisel eraldunud ettevõtted	2010
Müügitulu	0	0	0	0	0	0	0	36 662
Müüdnud toodete kulu	0	0	0	0	0	0	0	-35 015
Brutokasum	0	0	0	0	0	0	0	1 647
Turustuskulud	0	0	0	0	0	0	0	-4 303
Üldhalduskulud	-237	-10	0	-247	-934	-8	-10 371	-11 313
Muud äritulud	1	0	0	1	2	0	4 832	4 834
Muud ärikulud	0	0	0	0	0	0	-4 855	-4 855
Ärikahjum	-236	-10	0	-246	-932	-8	-13 050	-13 990
Finantstulud/-kulud (neto)	-297	0	0	-297	1 340	9	-2 455	-1 106
Aruande aasta kasum (-kahjum) enne maksustamist	-533	-10	0	-543	408	1	-15 505	-15 096
Tulumaks	0	0	0	0	0	0	-230	-230
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-533	-10	0	-543	408	1	-15 735	-15 326
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonna müügist	6 589	0	0	6 589	0	0	0	0
Aruandeaasta kasum (-kahjum) lõpetatud tegevusvaldkondadest	6 056	-10	0	6 046	408	1	-15 735	-15 326
Aruandeaasta kasumi jaotus:								
Enameti võõra osalus kasumis (-kahjumis)	6 198	-10	0	6 189	10	1	-14 949	-14 938
Mittekontrolli osalus kasumis (-kahjumis)	-142	0	0	-143	398	0	-786	-388
Tava puhaskasum aktsia kohta (eurodes)				0,12			-0,28	-0,28
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)				0,12			-0,28	-0,28

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Polk

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE JA MÜÜK, OSALUSE SUURENDAMINE JA VÄHENDAMINE

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

(tuhandetes eurodes)	Soetamine (sh. osaluse muutus)				Müük		
	AS Täismaja	Domina Tourismus GmbH	Kokku 2011	Kokku 2010	PK Investments SIA	Kokku 2011	Kokku 2010
Osalus (%) 31.12.2010	52,00%	0	x	x	67,00%	x	x
Soetatud	47,99%	100,00%	x	x	0,00%	x	x
Müüdnud	0,00%	0,00%	x	x	-67,00%	x	x
Osalus (%) 31.12.2011	99,99%	100,00%	x	x	0,00%	x	x
Raha	0	173	173	0	114	114	23
Aksiad ja muud väärtpaberid	0	0	0	0	0	0	9
Nõuded	0	191	191	0	10 175	10 175	73
sh. kontsernisisest	0	0	0	0	7 288	7 288	28
Varud	0	88	88	0	0	0	0
Materiaalne põhivara	0	163	163	0	0	0	5
Lühiajalised kohustused	0	-468	-468	0	-4 759	-4 759	-395
sh. kontsernisisest	0	0	0	0	-102	-102	-68
Pikaajalised kohustused	0	-10	-10	0	0	0	-25
sh. kontsernisisest	0	0	0	0	0	0	-24
Mittekontrolliv osalus	54 454	0	54 454	280	-1 825	-1 825	0
Firmaväärtus ja kasum soetamisel	0	-137	-137	0	x	x	x
Kasum (kahjum) omandamisel (omakapitalis)	-607	0	-607	333	x	x	x
Kasum osaluse võõrandamisel	x	x	x	x	2 736	2 736	350
Soetusmaksumus / müügihind	53 847	0	53 847	613	6 441	6 441	40
Tasutud rahas (-) / saadud rahas (+)	-22 998	0	-22 998	-613	6 437	6 437	30
Rahalised vahendid soetushetkel (+) / müügihetkel (-)	x	173	173	x	-114	-114	-23
Neto rahavoog soetamisel / müügil	-22 998	173	-22 825	-613	6 323	6 323	7

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 7. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD

	AS Pro Kapital Eesti	Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Pro Kapital Germany GmbH	OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Ukraine 3AT Vacanze S.p.A.	Domina S.p.A.	Serval S.r.l.	P.K. Sicily S.p.A.	Immobiliare Novate S.p.A.
Aktsiate ja osade arv											
31. detsember 2010	28 134 000	7 000 000	4 610	1	0	1	505 000	60 398 937	299 460	5 000 000	20 441 873
Soetatud	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Müüdnud / Tühistatud	0	0	0	0	0	-1	-505 000	0	0	0	0
Järgumisel eraldatud	0	0	0	0	0	0	0	-60 398 937	-299 460	-5 000 000	-20 441 873
Aktsiate ja osade arv											
31. detsember 2011	28 134 000	7 000 000	4 610	1	1	0	0	0	0	0	0
Osalus % aasta lõpus	100	100	100	100	100	0	0	0,00	0,00	0	0,00
Osalus % aasta alguses	100	100	100	100	0	100	100	88,75	99,82	100	97,34

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Mark

AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

	AS Pro Kapital Eesti	Pro Kapital Latvia PJSC	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Pro Kapital Germany GmbH	ÜÜ Pro Kapital Germany Holdings	Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Ukraine 3AT	Domina Vacanze S.p.A.	Serval S.r.l.	P.K. Sicily S.p.A.	Immobiliare Novate S.p.A.	Kokku
(tuhandes eurodes)												
Soetusmaksumus 31. detsember 2010	17 981	10 188	2 375	25	0	0	77	75 061	16 638	5 000	9 264	136 609
Enaettevõtte osa tüürettevõtte netovaradest												
31. detsember 2010	70 702	18 221	-865	-9	0	-6 370	32	39 011	-3 323	-2 956	5 212	119 655
Soetatud soetusmaksumuses	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
Negatiivne firmaväärutus soetamisel	607	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	607
Materiaalse põhivara üleshindlus	2 569	3 651	94	5 016	0	0	0	0	0	0	0	11 330
Realiseerimata kursivahe muutus	0	251	1	0	0	-381	30	0	0	0	0	-99
Realiseeritud kursivahe	0	0	0	0	0	552	-30	0	0	0	0	522
Kapitaliosaluse kasum	28 147	0	0	50	135	0	0	0	0	0	0	28 332
Kapitaliosaluse kahjum	0	-1 238	-893	0	0	-390	-10	0	0	0	0	-2 531
Kasum / kahjum müügist / likvideerimisest (ilma kursivaheta)	0	0	0	0	0	6 589	0	0	0	0	0	6 589
Likvideeritud (soetusmaksumuses)	0	0	0	0	0	0	-77	0	0	0	0	-77
Likvideeritud (bilansilises maksumuses)	0	0	0	0	0	0	-22	0	0	0	0	-22
Jagunemisel eraldatud (soetusmaksumuses)	0	0	0	0	0	0	0	-75 061	-16 638	-5 000	-9 264	-105 963
Jagunemisel eraldatud (bilansilises maksumuses)	0	0	0	0	0	0	0	-39 011	3 323	2 956	-5 212	-37 944
Enaettevõtte osa tüürettevõtte netovaradest												
31. detsember 2011	102 025	20 885	-1 663	5 057	137	0	0	0	0	0	0	126 441
Soetusmaksumus 31. detsember 2011	17 981	10 188	2 375	25	2	0	0	0	0	0	0	30 571

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 8. AKTSIAD JA VÄÄRTPABERID

(tuhandetes eurodes)	Lühiajalised aktsiad ja osad	Pikaajalised aktsiad ja osad
31.12.2009	9	2 383
Soetamine	0	773
Müük müügihinna	0	-1 961
Välja läinud seoses tütarettevõtja müügiga	-9	0
Väärtuse muutus	0	114
31.12.2010	0	1 309
Välja läinud seoses jagunemisega	0	-1 309
31.12.2011	0	0

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 9. MITMESUGUSED PIKAAJALISED NÓUDED

(tuhandetes eurodes)						
Võlausaldaja	Deebitor	Alus- valuuta	Nõue 31.12.2010	Nõue 31.12.2011	Nõude laekumine alla 1 aasta 2-5 aastat üle 5 aasta	Intressi- määr
Pro Kapital Rus:						
Pro Kapital Rus OOO	Pro Kapital Siberia OOO	EUR	78	0	0	0
			78	0	0	0
Pro Kapital Eesti:						
OÜ Ilmarise Kvaral	Erinevad deebitorid	EEK	55	54	2	6
AS Tondi Kvaral	Erinevad deebitorid	EEK	280	0	0	0
			335	54	2	6
Pro Kapital Vilnius:						
PK Invest UAB	Swedbank AB	EUR	0	100	0	100
			0	100	0	100
Jagunemisel eraldunud ettevõtted:						
Kokku	Erinevad deebitorid	EUR	3 318	0	0	0
			3 318	0	0	0
Kokku						
			3 731	154	2	106
						46

Allkirjastanud identifitseerimiselt.
AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO CAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 10. MATERIAALNE PÕHIVARA

Seisuga 31. detsember 2011 on sõlmutu eksperdi hinnangule tuginedes Kontsernile kuuluv maa ja ehitised hinnatud nende õiglasesse väärtusesse. Hinnang, mis oli tehtud Rahvusvaheliste Hindamisstandardite kohaselt lähtus diskonteeritud rahavoogude meetodist.

Täiendav informatsioon kapitalirendi kohustuste kohta on toodud lisas 19. Täiendav info Kontserni materiaalsele põhivarale seatud hüpoteekide kohta on toodud lisas 31.

(tuhandetes eurodes)	Maa ja ehitised		Masinad ja seadmed		Muu materiaalne põhivara		Lõpetamata ehitised		Ettemaksed materiaalse põhivara eest		KOKKU
	Maa ja ehitised õiglasest väärtuses	Maa ja ehitised (rendivara parendused)	Masinad ja seadmed	soetus- maksumuses	Muu materiaalne põhivara (kapitaalirent)	soetus- maksumuses	Lõpetamata ehitised	soetus- maksumuses	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	soetus- maksumuses	
Õiglane väärtus või soetusmaksumus 31.12.2010	59 644	897	4 002	10 716	3 519	19 718	2 413	100 909			
Lisandunud:											
sooses tütarettevõtja soetamisega	0	0	0	398	0	0	0	398	0	0	398
soetus	0	0	12	28	0	651	298	989	0	0	989
intresside kapitaliseerimine	0	0	0	0	0	246	0	246	0	0	246
Ümberhindlus:											
õiglasest väärtuse kasv / (kahanemine)	12 878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 878
akumuleerunud kulumi tagasiarvestus	-1 955	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 955
Välja läinud:											
sooses tütarettevõtja müügilga (lõpetatud tegevusvaldkonnad)	-433	0	-264	-18	0	-20 823	-2 737	-24 275	-2 737	0	-24 275
sooses jagunemisega	-46 384	0	-2 425	-8 520	-3 519	0	0	-60 848	0	0	-60 848
müük	0	0	-6	-3	0	0	0	-9	0	0	-9
mahakandmine	0	0	-9	-213	0	0	0	-222	0	0	-222
Muud muutused:											
üle kantud varudeks (-st)	-2 807	0	0	0	0	0	0	-2 807	0	0	-2 807
üle kantud müügiototel põhivarasse	0	0	0	-14	0	0	0	-14	0	0	-14
valuutakursi vahed	43	14	14	15	0	208	26	320	26	0	320
Õiglane väärtus või soetusmaksumus 31.12.2011	20 986	911	1 324	2 389	0	0	0	25 610	0	0	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Mark

AS Deloitte Audit Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

(tuhandetes eurodes)	Maa ja ehitised	Maa ja ehitised (rendivara parendused)	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muu materiaalne põhivara (kapitaallend)	Lõpetamata ehitised	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	7 650	774	1 728	7 300	428	1 741	0	19 621
Lisandunud:								
seoses tütarettevõtja soetamisega	0	0	0	235	0	0	0	235
jooksva perioodi kulum	373	42	108	49	0	0	0	572
Välja läinud:								
seoses tütarettevõtja müügi (lõpetatud tegevusvaldkonnad)	-432	0	0	-9	0	-1 760	0	-2 201
seoses jagunemisega	-5 552	0	-1 055	-5 231	-428	0	0	-12 266
müük	0	0	-2	-2	0	0	0	-4
mahakandmine	0	0	-9	-205	0	0	0	-214
Ümberhindlus:								
akumuleeritud kulum tagasiarvestus	-1 955	0	0	0	0	0	0	-1 955
Muud muutused:								
üle kantud varudeks (-st)	-100	0	0	0	0	0	0	-100
üle kantud investeringutesse (-st)	0	0	0	-9	0	0	0	-9
valuutakursi vahed	16	12	6	15	0	19	0	68
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	0	828	776	2 143	0	0	0	3 747
Jääkväärtus 31.12.2010	51 994	123	2 274	3 416	3 091	17 977	2 413	81 288
Õiglane väärtus või jääkväärtus 31.12.2011	20 986	83	548	246	0	0	0	21 863
Müük ja mahakandmine								
Müüdud vara soetusmaksumus	0	0	6	3	0	0	0	9
Müüdud vara akumuleeritud kulum	0	0	-2	-2	0	0	0	-4
Müüdud vara jääkväärtus	0	0	4	1	0	0	0	5
Vara müügihind	0	0	8	1	0	0	0	9
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	0	9	213	0	0	0	222
Mahakantud vara akumuleeritud kulum	0	0	-9	-205	0	0	0	-214
Kasum (kahjum) müügist ja mahakandmisest	0	0	4	-8	0	0	0	-4

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 11. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

(tuhandetes eurodes)	Firmaväärtus	Patendid ja kaubamärgid	Litsentsid	Kasutus-õigused	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2010	263	785	322	1 993	3 363
Lisandunud:					
soetus	0	0	0	1	1
Välja läinud:					
seoses jagunemisega	0	-755	-322	-1 951	-3 028
mahakandmine	0	-8	0	0	-8
Muud muutused:					
üle kantud müügiotol põhivarasse	0	0	0	-13	-13
Soetusmaksumus 31.12.2011	263	22	0	30	315
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0	708	259	511	1 478
Lisandunud:					
jooksva perioodi kulum	0	1	0	7	8
Välja läinud:					
seoses jagunemisega		-680	-259	-511	-1 450
mahakandmine	0	-8	0	0	-8
Muud muutused:					
üle kantud müügiotol põhivarasse	0	0	0	-1	-1
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	0	21	0	6	27
Jääkväärtus 31.12.2010	263	77	63	1 482	1 885
Jääkväärtus 31.12.2011	263	1	0	24	288
Müük ja mahakandmine					
Mahakantud vara soetusmaksumus	0	8	0	0	8
Mahakantud vara akumuleerunud kulum	0	-8	0	0	-8
Kasum / (kahjum) müügist ja mahakandmisest	0	0	0	0	0

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(tuhandetes eurodes)	Väärtuse tõusmise eesmärgil hoitavad	Kasutusrendi tingimustel rendile antud	KOKKU
Õiglase väärtus 31.12.2010	26 023	88	26 111
Soetused	332	0	332
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-332	0	-332
Õiglase väärtus 31.12.2011	26 023	88	26 111

Kontserni olulisim kinnisvarainvesteering on Pro Kapital Eesti tütar kontserni kuuluva ettevõtja AS Tallinna Moekombinaat omanduses olev kinnistu aadressil Peterburi tee 2, Tallinn, õiglasest väärtuses 24 300 tuhat eurot. Kinnistule rajatakse uus kaubanduskeskus.

Tuginedes sõltumatute kinnisvarahindajate hindamisaruannetele on Kontserni juhtkond määranud 31. detsember 2011 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse ning rakendanud seda ka tagasiulatavalt. Hinnang, mis oli tehtud Rahvusvaheliste Hindamisstandardite kohaselt lähtus enamik juhtudel kõige viimastest sõltumatute osapoolte vahel toimunud turutehingutest. Üksikute juhtudel, kui see oli põhjendatud, oli Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel lähtutud ka diskonteeritud rahavoogude meetodist.

17. märtsil 2011 allkirjastas AS Pro Kapital Eesti tütar ettevõtja AS Täismaja (endine ärinimi AS Kristine Kaubanduskeskus) talle kuuluva kaubanduskeskuse äritegevuse ostu-müügilepingu, millest tulenevalt oli lepingu objektiks oleva äritegevuse koosseisu kuuluv kinnisvarainvesteering summas 50 044 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2010 üle kantud müügiootel põhivaraks. Lepingu tingimustest tulenevalt kujunes ostu-müügilepingu lõplikuks summaks 104 997 tuhat eurot. Leping jõustus 02. mail 2011. Kasum äritegevuse müügist moodustas 54 057 tuhat eurot (vt. Lisa 26).

Kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute renditulud ja nendele vastavad otsekulud:

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Renditulud	6	5 921
Otsesed tegevuskulud		
hooldus ja kulum	44	1 012
muud otsesed kulud	0	1 065

Kasutusrendi tingimustel rendile antud kinnisvarainvesteeringute järgnevate perioodide renditulud:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Alla 1 aasta	680	2 798
1-5 aastat	0	0
Üle 5 aasta	0	0
Kokku	680	2 798

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

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Tagatiseta võlakohustused		9 600	1 865
kapitalirendi lühiajaline kohustus	19	0	419
muud lühiajalised võlakohustused		9 600*	1 446
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil ja arvelduskrediidid	15	4 402	80 792
Pikaajaliste laenu tagasimaksed järgmisel perioodil	16	0	642
Kokku		14 002	83 99

* sh. 9 520 tuhat eurot on võlakohustus seotud osapoole ees, vt lisa 30

LISA 14. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Pikaajalised võlakohustused		21 462	84 279
Mittekonverteeritavad võlakohustused		0	10 948
kapitalirendi kohustused	19	0	2 010
pikaajalised laenud	16	0	8 938
Konverteeritavad võlakohustused	18	11 272	15 054
Pangalaenud	15	10 190	58 277
Muud pikaajalised võlad	17	0	24 780
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	28	1 962	1 585
Pikaajalised eraldised		173	1 245
Kokku		23 597	111 889

Eraldised

(tuhandetes eurodes)	Pensionieraldised	Muud eraldised	Kokku
31.12.2010	638	5 717	6 355
Lisandunud eraldis	0	861	861
Välja läinud seoses jagunemisega	-638	-5 288	-5 926
Kasutatud eraldis	0	-26	-26
31.12.2011	0	1 264	1 264
sh. lühiajaline eraldis	0	1 091	1 091
pikaajaline eraldis	0	173	173

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 15. PANGALAENUD

(tuhandetes eurodes)									
Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	Laenujääk 31.12.2010	Laenujääk 31.12.2011	Laenude tagasimaksed		Intressimäär	Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis
					alla 1 aasta	2-5 aastat üle 5 aasta			
Pro Kapital Eesti:									
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	EUR	4 092	2 141	191	1 950	0	2,0% + 6 kuu EURIBOR	Lisa 31
AS Täismaja	AS Swedbank	EUR	62 699	0	0	0	0	x	x
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	EUR	1 188	605	605	0	0	2,5% + 6 kuu EURIBOR	16.07.2013 Lisa 31
			67 979	2 746	796	1 950	0		
Pro Kapital Latvia:									
Investhotel SIA	AS Swedbank	EUR	5 842	4 623	315	4 308	0	3,0% + 3 kuu EURIBOR	01.05.2015 Lisa 31
			5 842	4 623	315	4 308	0		
Pro Kapital Vilnius:									
PK Invest UAB	AB Swedbank	EUR	9 587	7 200	3 279	3 921	0	2,4% + 6 kuu EURIBOR	07.12.2014 Lisa 31
			9 587	7 200	3 279	3 921	0		
Pro Kapital Germany Holdings:									
Domina Tourismus GmbH	Volksbank Bad Kreuznach	EUR	0	23	12	11	0	5,1%	30.09.2013 Ettevõtja varad
			0	23	12	11	0		
Jagunemisel eraldunud ettevõtjad:									
Kokku	Erinevad krediidiasutused	EUR	55 661	0	0	0	0	x	x
			55 661	0	0	0	0		
Kokku			139 069	14 592	4 402	10 190	0		

Alkikirjastatud identifitseerimiseks:
Adh
AS Põhiline ja Põhiline Eesti

Juhatusel liige:

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD

Laenusaja	Kreeditor	Alus- valuuta	(tuhandetes eurodes)					Laenu tagastamise tähtaeg	Laenu tagatis	
			Laenujääk 31.12.2010	Laenujääk 31.12.2011	Laenude tagasimaksed					
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Pro Kapital Rus:										
Pro Kapital Rus OOO	Odega Anshalt	RUB	1 046	0	0	0	0	x	x	x
Dom na Moike OOO	Odega Anshalt	RUB	7 433	0	0	0	0	x	x	x
			8 479	0	0	0	0			
Jagunemisel eraldunud ettevõtjad:										
Kokku	Erinevad kreditorid	EUR	1 101	0	0	0	0	x	x	x
			1 101	0	0	0	0			
	Kokku		9 580	0	0	0	0			

LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD

Ettevõtja	Kreeditor	Alusvaluuta	(tuhandetes eurodes)					Intressimäär	Märkused	
			Laenujääk 31.12.2010	Laenujääk 31.12.2011	Kohustuse tasumine					
					alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta			
Jagunemisel eraldunud ettevõtjad										
Kokku	Kliendid	EUR	24 780	0	0	0	0	x	x	
			24 780	0	0	0	0	0		
Kokku	Kokku		24 780	0	0	0	0	0	0	

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Delnise Andri Eesti

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED

Võlakirjaemissiooni registreerimise kuupäev	13.05.1999	13.08.2009	20.01.2010	10.08.2010	16.08.2010	29.11.2010	08.03.2011	25.05.2011
Võlakirja väljalasketähtaaja / pärast jagunemist (eurodes)	x	4,50 / 2,80	4,50 / 2,80	4,50 / 2,80	4,50 / 2,80	4,50 / 2,80	4,50 / 2,80	4,50 / 2,80
Võlakirja tulusus aastast (%-des väljalasketähtaajast)	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Võlakirjade tagasistut hiliseim kuupäev	20.01.2010	13.08.2013	20.01.2014	10.08.2014	16.08.2014	29.11.2014	08.03.2015	25.05.2015
Võlakirjade aktsiateks vahetamise hiliseim kuupäev	10.01.2010	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
Diskontomäär (%-des)	11%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	0	1 164 807	382 304	840 184	536 012	422 067	0	3 345 374
Emiteeritud vahetusvõlakirjad arv	0	0	0	0	0	0	569 273	1 111 111
Tagasistutud vahetusvõlakirjade arv	0	0	0	0	0	0	0	680 384
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpul	0	1 164 807	382 304	840 184	536 012	422 067	569 273	1 111 111
								4 025 758
								3 345 374

(tuhandetes eurodes)

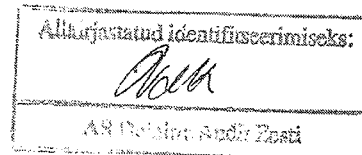
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2010
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi algul	0	5 242	1 720	3 781	2 412	1 899	0	0	5 633
Emiteeritud vahetusvõlakirjade põhisumma	0	0	0	0	0	0	2 562	500	9 812
Tagasistutud võlakirjad tagasistutuhinnas	0	0	0	0	0	0	0	0	-391
Vahetusvõlakirjade väljalasketähtaajast seoses jagunemisega	0	-1 980	-650	-1 428	-911	-718	-968	-189	0
Emiteeritud võlakirjade põhisumma perioodi lõpul	0	3 262	1 070	2 353	1 501	1 181	1 594	311	15 054
Liühiajalise kohustuse osa bilansis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pikaajalise kohustuse osa bilansis	0	3 262	1 070	2 353	1 501	1 181	1 594	311	15 054

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Alvi H.

AS Deloitte Audit Eesti

Juhatuses liige:



KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 13. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra. Võlakirju pakuti märkimiseks kuni 01. jaanuarini 2012.

Vahetusvõlakirjade emissiooni raames emiteeris AS Pro Kapital Grupp kokku 4 025 758 vahetusvõlakirja.

Seoses AS-i Pro Kapital Grupp jagunemisega aruandeperioodil viidi läbi ka vahetusvõlakirjade split (jagamine), mille käigus emiteeriti igale vahetusvõlakirja omanikule lisaks AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjale üks AS-i Domina Vacanze Holding vahetusvõlakiri nimiväärtusega 0,1 eurot, mis on vahetatav ühe AS-i Domina Vacanze Holding aktsia (nimiväärtusega 0,1 eurot) vastu ning mille lunastustähtaeg lõpeb samaaegselt AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirja lunastustähtajaga.

Iga AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirja eest on AS-le Pro Kapital Grupp laekunud 4,5 eurot (väljalaskehind). Jagunemise tulemusena jäi iga AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirja kandma intressi summalt 2,8 eurot ja AS-i Domina Vacanze Holding vahetusvõlakirja jäi kandma intressi summalt 1,7 eurot.

AS-i Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirja omanikul on pärast AS-i Pro Kapital Grupp jagunemist ja vahetusvõlakirjade spliti toimumist õigus nõuda iga vahetusvõlakirja vahetamist ühe AS-i Pro Kapital Grupp aktsia vastu või vahetusvõlakirja lunastamist 2,8 eurot eest vastavalt vahetusvõlakirjade tingimustes märgitud tähtaegadele. Vahetusvõlakirjade omanike viimane võimalus vahetada vahetusvõlakirju AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate vastu on 31. detsembril 2012. Seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 ei ole võlakirjade omanikud optsiooni kasutanud.

Aruandeperioodil moodustasid vahetusvõlakirjade intressikulud 1 174 tuhat eurot (2010: 658 tuhat eurot) ja tasuti vahetusvõlakirjade intresse summas 998 tuhat eurot (2010: 347 tuhat eurot).

LISA 19. RENDIARVESTUS

Kapitalirent – Kontsern rendilevõtjana

Kapitalirendi tingimustel soetatud varad ja nendega seotud kohustused läksid aruandeperioodil seoses jagunemisega Kontsernist välja. Aruandeperioodil kapitalirendi põhiosa makseid ei tasutud (2010: 927 tuhat eurot), samuti ei tasutud kapitalirendi intresse (2010: 36 tuhat eurot).

Järgnevatel perioodidel kapitalirendimaksed:

(tuhandetes eurodes)	Rendimaksete miinimumsumma	Intressikulu	Rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtus
Kapitalirendi kohustused seisuga 31.12.2010			
Alla 1 aasta	510	91	419
1 – 5 aastat	2 110	193	1 917
Üle 5 aasta	98	5	93
Kokku	2 718	289	2 429
Kapitalirendi kohustused seisuga 31.12.2011			
Alla 1 aasta	0	0	0
1 – 5 aastat	0	0	0
Üle 5 aasta	0	0	0
Kokku	0	0	0

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

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 Riia, Läti. Aruandeperioodil tasuti kasutusrendimakseid summas 520 tuhat eurot (2010: 552 tuhat eurot).

Järgnevate perioodide kasutusrendimaksed:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Alla 1 aasta	528	517
1 – 5 aastat	632	1 118
Kokku	1 160	1 635

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 4 138 tuhat eurot (2010: 6 720 tuhat eurot). Rendituludele vastavad otsekulud moodustasid 1 928 tuhat eurot (2010: 2 977 tuhat eurot).

Järgnevate perioodide kasutusrenditulud:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Alla 1 aasta	680	2 798
Kokku	680	2 798

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

LISA 20. MITTEKONTROLLIV OSALUS

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Pro Kapital Eesti tütarkontsern	949	27 279
Pro Kapital Latvia tütarkontsern	648	2 391
Pro Kapital Rus tütarkontsern	0	-21
Jagunemisel eraldunud ettevõtjad	0	5 011
Kokku	1 597	34 660

LISA 21. OMAKAPITAL

Aktsiakapital

Aktsiakapital summas 10 637 tuhat eurot jaguneb 53 185 422 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. Põhikirja kohaselt on miinimumaktsiakapital 6 000 tuhat eurot ja maksimumaktsiakapital 24 000 tuhat eurot.

Seoses euro kasutuselevõtuga Eesti Vabariigis ja tulenevalt äriseadustiku nõudest, mille kohaselt peab aktsia nimiväärtus olema 10 senti täiskordne, otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolek 30. juunil 2011 vähendada aktsiakapitali aktsia nimiväärtuse vähendamise teel. Aktsiakapitali

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

vähendamine registreeriti Äriregistris 08. augustil 2011, mille järgselt oli AS-i Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suuruseks 31 911 tuhat eurot, mis jagunes 53 185 422 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta.

Seoses vajadusega katta Emaettevõtja jagunemisega kaasnevast netovara vähenemisest tekkiv kahjum, otsustasid aktsionärid 16. septembril 2011 vähendada Emaettevõtja aktsiakapitali 21 274 tuhande euro võrra 10 637 tuhande euronil aktsia nimiväärtuse vähendamise teel 0,6 eurolt 0,2 euronil.

Aruandeperioodile eelnenud perioodil aktsiakapitalis 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.

03. aprillil 2009 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline koosolek emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtja vahetusvõlakirja ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtja aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtja aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra. Emaettevõtja aktsiakapitali tingimuslik suurendamine registreeriti Äriregistris 24. aprillil 2009.

Võlakirju pakuti märkimiseks kuni 01. jaanuarini 2012. Vahetusvõlakirjade emissiooni raames emiteeris AS Pro Kapital Grupp kokku 4 025 758 vahetusvõlakirja. Iga vahetusvõlakiri on vahetatav ühe AS-i Pro Kapital Grupp aktsia vastu. Seega lastakse vahetusvõlakirjade vahetamisel maksimaalselt välja 4 025 758 AS-i Pro Kapital Grupp aktsiat. Aktsiakapitali suurendamise täpne ulatus selgub 31. detsembril 2012, mil on vahetusvõlakirjade omanike viimane võimalus vahetada vahetusvõlakirju AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate vastu.

Seisuga 31. detsember 2011 ja 31. detsember 2010 ei ole vahetusvõlakirjade omanikud kasutanud võimalust vahetada võlakirju ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks.

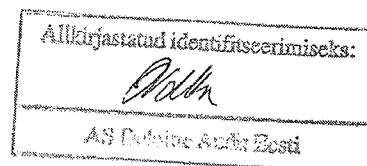
Reservid

Reservid summas 11 330 tuhat eurot (31.12.2010: 2 938 tuhat eurot) koosnevad aruandeperioodil läbiviidud arvestuspõhimõtete muutusega kaasnevast materiaalse põhivara ümberhindluse reservist (vt. Lisa 1) (31.12.2010: 2 938 tuhat eurot koosnes vastavalt Äriseadustiku §-le 336 moodustatud Emaettevõtja kohustuslikust reservkapitalist).

Seoses vajadusega katta Emaettevõtja jagunemisega kaasnevast netovara vähenemisest tekkiv kahjum, otsustasid aktsionärid 16. septembril 2011 katta kahjumit kohustusliku reservkapitali arvelt summas 2 938 tuhat eurot.

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 3,83 eurot (esialgselt 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 2011 ja 31. detsember 2010 ei ole Emaettevõtja kasutanud õigust aktsiate tagasiostuks ja tulenevalt aruandeperioodil toimunud jagunemisest ei kavatse Emaettevõtja seda õigust ka edaspidi kasutada.



KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Aktionäride poolt sissemakstud omakapital tulumaksuseaduse § 50 lg 2 tähenduses

Jagunemiskavaga jagati aktsionäride sissemaksed, mis on aktsionäride poolt tehtud AS-i Pro Kapital Grupp aktsiakapitali ja ülekurssi kokku summas 102 271 tuhat eurot järgnevalt: 71 590 tuhat eurot jäi

AS-i Pro Kapital Grupp sissemakstud omakapitaliks ja 30 681 tuhat eurot jäi AS-i Domina Vacanze Holding sissemakstud omakapitaliks.

LISA 22. SEGMENTIDARUANDLUS

Järgnevalt on esitatud Kontserni ettevõtjate konsolideeritud segmentipõhine informatsioon, mis lähtub geograafiliste segmentide lõikes toimuvast kontsernisisesest aruandlussüsteemist.

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

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

	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Vene- maa	Ukraina	Itaalia	Seg- mendid kokku	Miinus lõpetatud tegevusvald- konnad	Jätkuvad tegevusvald- konnad
2011										
Müügitulu	10 569	3 038	3 406	436	0	0	0	17 449	0	17 449
Muud äritulud	54 087	146	0	47	1	0	0	54 281	1	54 280
Segmenti ärikasum (-kahjum)	51 501	-3 916	-57	330	-236	-10	0	47 612	-246	47 858
Finantstulud ja -kulud (neto)	6 004	2 626	-520	0	75	0	0	8 185	6 292	1 893
Kasum enne tulumaksustamist								55 797	6 046	49 751
Tulumaks	0	-330	-24	3	0	0	0	-351	0	-351
Mittekontrolliv osalus								28 028	-143	28 171
Puhaskasum								28 120	6 189	21 931
2010										
Müügitulu	11 779	2 356	6 480	436	0	0	36 662	57 713	36 662	21 051
Muud äritulud	92	81	1	45	2	0	4 832	5 053	4 834	219
Segmenti ärikasum (-kahjum)	974	-4 889	-1 263	195	-932	-8	-13 050	-18 973	-13 990	-4 983
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 417	-19	-617	-1	1 340	9	-2 455	-3 160	-1 106	-2 054
Kahjum enne tulumaksustamist								-22 133	-15 096	-7 037
Tulumaks	0	26	-43	0	0	0	230	213	230	-17
Mittekontrolliv osalus								5	-388	393
Puhaskahjum								-22 351	-14 938	-7 413

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Venemaa	Ukraina	Itaalia	Segmendid kokku
31.12.2011								
Varad	59 413	26 544	18 403	9 112	0	0	0	113 472
Kohustused	25 919	6 047	8 050	1 398	0	0	0	41 414
Põhivara soetamine	349	17	1	0	955	0	0	1 322
Kulum	-182	-258	-19	-120	-1	0	0	-580
31.12.2010								
Varad	101 900	31 797	20 821	2 784	22 059	32	193 495	372 888
Kohustused	87 424	11 272	10 462	28	8 555	0	115 243	232 984
Põhivara soetamine	15 940	43	28	0	3 379	0	3 756	23 146
Kulum	-1 145	-325	-50	-120	-2	0	-2 511	-4 153

LISA 23. MÜÜGITULU

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Kinnisvara müük	7 490	7 310
Kinnisvara rent	4 138	7 472
Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused (sh. hotellide opereerimise teenus)	5 821	6 269
Kokku	17 449	21 051

LISA 24. MÜÜDUD TOODETE KULU

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Kinnisvara müük	9 685	7 733
Kinnisvara rent	1 928	2 977
Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused (sh. hotellide opereerimise teenus)	4 794	6 305
Kokku	16 407	17 015
(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Personalikulud	736	763
Materiaalse põhivara kulum (vt Lisa 10)	510	1 439
Immateriaalse põhivara kulum (vt Lisa 11)	1	0
Varude allahindluse, (-) allahindluse vähendus (vt Lisa 3)	3 028	-282
Muud	12 132	15 095
Kokku	16 407	17 015

LISA 25. TURUSTUSKULUD JA ÜLDHALDUSKULUD

Turustuskulud:

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Personalikulud	38	15
Muud	314	594
Kokku	352	609

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Üldhalduskulud:

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Personalikulud	2 399	1 656
Materiaalse põhivara kulum (vt Lisa 10)	62	199
Immateriaalse põhivara kulum (vt Lisa 11)	7	2
Varude allahindlus (vt Lisa 3)	0	2
Negatiivne firmaväärtus (vt Lisa 6)	-137	0
Muud	2 906	2 170
Kokku	5 237	4 029

LISA 26. MUUD ÄRITULUD JA MUUD ÄRIKULUD

Muud äritulud:

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Viivised ja trahvid	21	72
Kasum materiaalse põhivara müügist (vt Lisa 10)	4	11
Kasum müügioteel põhivara müügist (vt Lisa 12)	54 057	0
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindluse tühistamine	7	0
Muud äritulud	191	136
Kokku	54 280	219

Muud ärikulud:

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Kinnisvaramaks ja kohalikud maksud	420	461
Viivised ja trahvid	18	451
Kahjum (kinnisvarainvesteeringute) õiglase väärtuse muutusest (vt Lisa 12)	332	0
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	4
Kahjum immateriaalse põhivara müügist	0	2
Eraldis pooleliolevate kohtuasjadega seonduvate kulude katteks (vt Lisa 33)	700	3 585
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	349	38
Muud ärikulud	56	59
Kokku	1 875	4 600

LISA 27. FINANTSTULUD JA -KULUD

Finantstulud:

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Intressitulud	1 514	2 150
Kasum tütarettevõtja müügist (vt Lisa 6)	2 736	0
Kasum valuutakursi muutustest	520	0
Kokku	4 770	2 150

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Finantskulud:

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Intressikulud	2 853	4 046
konverteeritavate võlakirjade intressikulud (vt Lisa 18)	1 174	658
laenu ja arvelduskrediitide intressikulud	1 433	3 388
materiaalse põhivara soetusmaksumusse kapitaliseeritud (vt Lisa 10) intressikulud	246	0
Kahjum valuutakursi muutustest	0	30
Muud finantskulud	24	128
Kokku	2 877	4 204

LISA 28. 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 ja Saksamaal kehtivad tulumaksuseadused, mille kohaselt oli (baas) tulumaksumäär 2011. aastal vastavalt 15%, 15% ja 15% (2010: 15%, 15% ja 15%) maksustavast tulust.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Kasum (kahjum) enne maksustamist (konsolideeritud)	49 751	-7 037
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	129	-1 366
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
maksustatavast tulust mitte mahaarvatavad kulud (+)	152	1 004
tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-924	-164
kasutatud maksukahjumid (-)	-20	-20
edasikantavad maksukahjumid (+)	686	555
Tulumaksu kulu	23	9
Efektiivne maksumäär	0,05%	x
Edasilükkunud tulumaksu kulu (detailid alljärgnevalt)	0	18
Edasilükkunud tulumaksu tulu (detailid alljärgnevalt)	-374	-44
Mõju kasumiaruandele	-351	-17
Tasutud tulumaks (-)	0	0

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustuse (neto) liikumised

(tuhandetes eurodes)	Käirendatud tulumaksu amortisatsioon	Materiaalse põhivara ümberhindluskahjumid	Edasikantavad	Kokku
31. detsember 2010	1 308	312	-67	1 553
Mõju kasumiaruandele:				
tulumaksu kulu aruandeperioodil	-19	-24	-331	-374
tulumaksu tulu aruandeperioodil	0	0	0	0
tulumaksu tulu aruandeperioodil	-19	-24	-331	-374
Mõju omakapitalile	0	1 548	0	1 548

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Välja läinud seoses jagunemisega	1 165	0	32	-1 133
Valuutakursi vahed	2	0	-4	-2
31. detsember 2011	126	1 836	-370	1 592

Edasilükkunud tulumaksu saldod:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	1 962	1 585
Edasilükkunud tulumaksu vara (-)	-370	-32
Kokku	1 592	1 553

Potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 moodustas 49 624 tuhat eurot (korrigeeritud 31.12.2010: 24 382 tuhat eurot). Maksimaalselt võimalik tulumaksukohustuse summa, mida võiks käsitleda tingimusliku kohustusena ja mis võiks realiseeruda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel netodividendina, on 10 421 tuhat eurot (31.12.2010: 5 120 tuhat eurot). Maksimaalselt võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2011.

Emaettevõtjal on potentsiaalne võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividende, mida ei maksustata tulumaksuga, summas 44 647 tuhat eurot 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 11 868 tuhat eurot (31.12.2010: 11 868 tuhat eurot).

LISA 29. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil 01.01.2011 - 31.12.2011	$(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$
Perioodil 01.01.2010 - 31.12.2010	$(53\,185\,422 \times 12/12) = 53\,185\,422$

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

2011. aasta	$28\,120\,154 / 53\,185\,422 = 0,53$
2010. aasta	$-22\,351\,139 / 53\,185\,422 = -0,42$

Vahetusvõlakirjade (vt. Lisa 18) mõju 2011. ja 2010. aastal on "mitte lahustav" ning sellest tulenevalt ei kaasata neid "lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta" arvutusse ja lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga (-kahjumiga) aktsia kohta.

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 30. 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.

Emaettevõtja ja tema seotud osapoolteks olevate tütarettvõtjate vahelised saldod ja käibed on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas välja toodud. Kontserni ja teist seotu osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitaud allpool.

(tuhandetes eurodes)

Tehingud seotud osapooltega	2011	2010
Olulist mõju omavad omanikud		
Intressitulu	148	202
Laekunud intressid (-)	-764	0
Antud laenud	477	0
Laekunud antud laenud (-)	-5 222	0
Loovutatud nõudeid	23 412	0
 Osaluste soetamine	 42 811	 613
Intressikulu	945	480
Makstud intressid (-)	-764	-240
Omandatud nõuded	0	169
Emiteeritud vahetusvõlakirjad	3 062	5 577
Tagasiosutatud vahetusvõlakirjad (-)	0	-391
 Juhatuse ja Nõukogu liikmed		
Arvestatud tasud	1 155	1 106
 Muud seotud osapooled		
Kaupade ja teenuste müük	5	1 502
Kinnisvara müük	2 615	0
 Nõuded seotud osapoolte vastu	31.12.2011	31.12.2010
Olulist mõju omavad omanikud		
Laenu nõuded	477	5 222
Intressinõuded	33	812
 Muud seotud osapooled		
Muud nõuded	6	0
Kokku	516	6 034
 Kohustused seotud osapooltele	31.12.2011	31.12.2010
Olulist mõju omavad omanikud		
Laenuvõlad (konverteeritavad võlakohustused)	8 726	11 670
Intressivõlad (konverteeritavate võlakohustustelt)	539	358
Muud võlad	9 520	0
Kokku	18 785	12 028
 Osalused emaettevõtjas	31.12.2011	31.12.2010
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	8,61%	2,31%

Arveldamata saldod on ilma tagatiseta ning kuuluvad tasumisele / laekumisele sularahas. Seotud osapooltele ei ole antud garantiisid ega neilt saadud garantiisid. Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeperioodil ega võrdlusperioodil maha kantud. Kontsern on seotud osapooltele andnud laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenud seotud osapooltele on ilma tagatisteta.

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 31. LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA

Laenusaja	Kreeditor	(tuhandetes eurodes)		Kreditorile antud tagatise kirjeldus	Tagatise omanik	Vara tüüp	(tuhandetes eurodes)	
		Kohustuse summa	31.12.2011				Tagatise bilansiline väärtus	31.12.2011
AS Tondi Kvartal	AS Swedbank	605		Tondi tn 51, Tallinn Garantitileping	AS Tondi Kvartal	Lõpetatud ehitus (varud)	1 781	x
AS Pro Kapital Eesti	AS Swedbank	2 141		Põhja pst. 21, 21a, 21b-1, Tallinn Põhja pst. 21, 23 Tallinn	AS Pro Kapital Grupp AS Pro Kapital Eesti OÜ Ilmarise Kvartal	Eetevõija varad Maa ja ehitised Lõpetatud ehitus (varud)	6 100	1 205
Investhotel SIA	AS Swedbank	4 623		Pulkveza Briceza Str. 11, Riia Trijadibab street 5, Riga Garantitileping	Investhotel SIA Investhotel SIA Kliversala RE SIA AS Pro Kapital Grupp	Maa ja ehitised Muud varad Lõpetamata ehitus (varud) Eetevõija varad	6 099 4 792 8 911	x
PK Invest UAB	AB Swedbank	7 200		Aguonu str.10, Vilnius Garantitileping	PK Invest UAB AS Pro Kapital Grupp	Lõpetatud ehitus (varud) Lõpetamata ehitus (varud) Eetevõija varad	13 536 3 849	x
Kokku		14 569					46 273	

Aukirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

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 Rotterdamis asuva hotelli rendilepingust. Garantiikiri on antud ainult rendimaksede tagamiseks summas kuni 2 300 tuhat eurot;
- AS-le Swedbank tagamaks Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluva ettevõtja Klīversala RE SIA võimalikku kohustust AS Swedbank ees summas 5 681 tuhat Läti latti (ligikaudu 8 124 tuhat eurot), kuna AS Swedbank on samas summas väljastanud garantiikirja VAS'ile „Privatizācijas aģentūra” tagamaks Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi;
- OÜ-le Kristiine Keskus tagamaks (solidaarselt koos AS-ga Pro Kapital Eesti) Pro Kapital Eesti tütar kontserni kuuluva ettevõtja AS Kristiine Kaubanduskeskus rahalisi kohustusi OÜ Kristiine Keskus ees summas 5 000 tuhat eurot juhul kui AS Kristiine Kaubanduskeskus on rikkunud müüja kinnitusi talle kuulunud kaubanduskeskuse äritegevuse ostu-müügilepingus ja OÜ Kristiine Keskus saab vastavalt nimetatud lepingule esitada müüja kinnituste rikkumisest tuleneva nõude AS Kristiine Kaubanduskeskus vastu. Garantii on tingimuslik ja garantiandjad vastutavad üksnes juhul kui AS Kristiine Kaubanduskeskus ei suuda märgitud nõuet ise tasuda. Garantii kehtib 18 kuud alates ostu-müügilepingu jõustumisest ehk kuni 02. novembrini 2012;
- OÜ-le Kristiine Keskus tagamaks (solidaarselt koos AS-ga Pro Kapital Eesti) võimalikke nõudeid, mida võidakse nõuda OÜ-lt Kristiine Keskus seoses 09. märtsil 2004 AS Kristiine Kaubanduskeskus 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.

LISA 32. 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.

Viimastel aastatel aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on väga negatiivselt mõjutanud kinnisvarasektori 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, kinnisvaralaenude intressimäärade tõus ning muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises. Muutused finantsturgudel võivad vähendada Kontserni ettevõtjate võimalusi kaasata võörkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevate finantskohustuste refinantseerimiseks.

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

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.

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Intressirisk

Intressirisk kaasneb peamiselt Kontserni pikaajaliste võlakohustustega. Kontserni kuuluvate ettevõtjate poolt võetud pangalaenude intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil (lisa 15), konverteeritavate võlakohustuste intressimäär on fikseeritud muutumatuna (lisa 18). Intressirisk tuleneb Euribori ja pankade keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutab Kontserni intressikulusid. Intressiriski maandamiseks on aruandeperioodil ja sellele eelnenud perioodil finantsinstrumente kasutatud minimaalselt. Kontserni juhtkonna hinnangul ületavad intressiriski maandamisega, fikseeritud intressimäära kehtestamise kaudu, seotud kulud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Hinnang lähtub Kontserni äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel. Seisuga 31.12.2011 oli Kontserni kapitalstruktuuris muutuva intressimääraga kohustuste osakaal 12,8% (korregeeritud 31.12.2010: 39,9%).

Kontserni tundlikkus intressimäära muutuste suhtes on aruandeperioodil vähenenud seoses muutuva intressimääraga kohustuste olulise vähenemisega. Muude muutujate samaks jäädes mõjutaks muutuva intressimääraga kohustuste intressimäära tõus või langus 1% võrra Kontserni puhaskasumit vastavalt kas vähenemise või suurenemise suunas summas 95 tuhat eurot.

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 ja 18) 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 krediitdikõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Kontserni kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikutel juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek Kontserni ettevõtja kasuks.

Kinnisvara rendil on aruandeperioodi jooksul esinenud probleeme klientide maksedistsipliiniga, kuid olulisi krediitdikahjumeid 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 31.12.2011 ületasid käibevarad 3,6 korda (31.12.2010: 2,1 korda) lühiajalisi kohustusi.

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Kontserni finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

(tuhandetes eurodes)

	Kohustuse tasumine					Kohustuse tasumine			
	Lisa 31.12.2011	alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	31.12.2010	alla 1 aasta	2-5 aastat	üle 5 aasta	
Pangalaenu	15	14 592	4 402	10 190	0	139 069	80 792	53 494	4 783
Pikaajalised laenu	16	0	0	0	0	9 580	642	7 433	1 505
Kapitalirendi kohustused	19	0	0	0	0	2 429	419	1 917	93
Konverteeritavad võlakirjad	18	11 272	0	11 272	0	15 054	0	15 054	0
Võlad hankijatele		724	724	0	0	23 236	23 236	0	0
Muud võlad		11 849	11 849	0	0	34 162	9 382	24 780	0
Kokku		38 437	16 975	21 462	0	223 530	114 471	102 678	6 381

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 31.12.2011 moodustas omakapital 63,5 % (korregeeritud 31.12.2010: 37,5 %) 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 33. KOHTUVAIDLUSED

Emaettevõtja

Seisuga 31. detsember 2011 oli AS-il Pro Kapital Grupp üks pooleliolevad kohtuvaidlus.

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 04. augustil 2006 sõlmitud Rotterdami hotelli rendilepingust. 2007. aastal omandas Aprisco B.V. Serval tütarkontserni ettevõtja poolt opereeritud hotelli ja Aprisco B.V.-le läks üle rendileping Serval S.r.l.-ga. Serval S.r.l. ei ole täitnud rendimaksede 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 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised või kohtu poolt määratavas summas.

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Alternatiivse nõudena nõuab Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist kas summas 904 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised või summas 524 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised.

31. augustil 2011 muutis Aprisco B.V. oma nõuet ja nõuab tekitatud kahju tasumist kas summas 2 300 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised või kohtu poolt määratavas summas. Alternatiivse nõudena nõuab Aprisco B.V. tähtaja ületanud rendimaksete tasumist kas summas 1 776 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised või summas 1 409 tuhat eurot, 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 406 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised ja mis võib suureneda 282 tuhande euro võrra juhul kui rendivähendamise kokkulepe Serval S.r.l.-i ja Aprisco B.V. vahel tunnistatakse jõustuva otsusega kehtetuks.

Kontserni konsolideeritud aruanne seisuga 31. detsember 2011 sisaldas potentsiaalseid kohustusi võimalike nõuete täitmiseks summas 700 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2010 oli AS-il Pro Kapital Grupp pooleli sama kohtuvaidlus.

Pro Kapital Eesti tütarkontsern

Seisuga 31. detsember 2011 on Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjatel kolm pooleliolevat kohtuvaidlust.

AS Täismaja (endise ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) esitas aruandeperioodil Harju Maakohtule järgmised hagiavaldused rendivõlgnevuste väljamõistmiseks:

OÜ Donum Trading vastu summas 15 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised;
OÜ Nordwell vastu summas 15 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised;
OÜ Trendmaker vastu summas 46 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised;
OÜ Lossi Arendus vastu summas 33 tuhat eurot, millele lisanduvad viivised.

28. novembril 2011 rahuldab kohus tagaseljaotsusega ettevõtja nõude OÜ Lossi Arendus vastu. Nõue on sundtäitmisel.

16. jaanuaril 2012 rahuldab kohus tagaseljaotsusega ettevõtja nõude OÜ Donum Trading vastu. Käimas on läbirääkimised OÜ-ga Donum Trading võlgnevuse tasumiseks.

AS Täismaja on kaasatud ühte kohtumenetlusse ka kolmanda isikuna.

Juhtkonna hinnangul ei oma lõpetamata kohtuvaidlused olulist mõju Pro Kapital Eesti tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

Seisuga 31. detsember 2010 Pro Kapital Eesti tütarkontserni ettevõtjatel pooleliolevad kohtuvaidlused puudusid.

Pro Kapital Latvia tütarkontsern

Seisuga 31. detsember 2011 on Pro Kapital Latvia tütarkontserni ettevõtjatel kolm pooleliolevat kohtuvaidlust.

Maksuamet viis perioodil august kuni oktoober 2007 läbi maksurevisjoni kontrollimaks Pro Kapital Latvia JSC käibemaksuarvestuse õigsust perioodil jaanuar 2005 kuni detsember 2006 kohta. Auditit tulemusena leidis maksuamet, et ettevõtja kahjum peaks olema 60 tuhande Läti lati (ligikaudu 86 tuhat

Vol A

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

eurot) võrra väiksem. Pro Kapital Latvia PJSC vaidlustas antud otsuse vaidemenethuses ja seejärel kohtumenethuses. Esimese astme kohus jättis kaebuse rahuldamata. Ettevõtja on esitanud apellatsioonkaebuse. Kohtuistung on määratud toimuma 01. märtsil 2012.

SIA-l Hotel Management Services on pooleli üks kohtuvaidlus, mille sisuks on ettevõtja endise juhatuse liikme Inese Tomase hagi tööle ennistamiseks ja keskmise töötasu hüvitamiseks. 25. oktoobril 2011 esitas ettevõtja kohtule vastuhagi Inese Tomase vastu nõudes töölepingu lisade number 1, 3 ja 4, millele Inese Tomase tugineb oma haginõude esitamisel, kehtetuks tunnistamist ja alusetult saadud tasude summas 19 tuhat Läti latti (ligikaudu 27 tuhat eurot) tagastamist.

SIA Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" esitas kohtule hagi PJSC „Poligons“ vastu rendivõla, leppetrahvi ja kohtukulude hüvitamiseks. 11. mail 2006 kohus rahuldab ettevõtja nõude ja mõistis võlgnikult välja 5 tuhat Läti latti (ligikaudu 7 tuhat eurot). 30. mail 2006 kuulutas kohus välja võlgniku pankroti tagasiulatavalt alates 31. detsember 2004. 20. jaanuaril 2011 ennistas kohus 11. mail 2006 tehtud kohtuotsusele edasikaebamise tähtaja ja pankrotihaldur esitas ringkonnakohtule apellatsioonkaebuse.

09. märtsil 2009 esitas PJSC „Poligons“ pankrotihaldur kohtusse hagi SIA Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" vastu nõudes ettevõtjate vahelisest lepingust tuleneva võlgnevuse summas 0,8 tuhat Läti latti (ligikaudu 1,1 tuhat eurot) ja leppetrahvi summas 15,3 tuhat Läti latti (ligikaudu 22 tuhat eurot) tasumist. 30. augustil 2010 jättis kohus hagi ettevõtja vastu rahuldamata. 01. oktoobril 2011 esitas pankrotihaldur apellatsioonkaebuse. 09. novembril 2011 otsustas kohus liita mõlemad apellatsioonkaebused ühte menetlusse.

Juhtkonna hinnangul ei oma lõpetamata kohtuvaidlused olulist mõju Pro Kapital Latvia tütar kontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

Seisuga 31. detsember 2010 oli Pro Kapital Latvia tütar kontserni ettevõtjatel üks pooleliolev kohtuvaidlus.

PK Investments SIA ja KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH vahel kestnud arbitraaživaidlus ei oma Pro Kapital Latvia tütar kontserni seisukohast enam tähtsust, kuivõrd PK Investments SIA ei kuulu seisuga 31. detsember 2011 enam Pro Kapital Latvia tütar kontserni koosseisu. Pro Kapital Latvia PJSC on täitnud kõik oma rahalised kohustused PK Investments SIA ees ja võõrandanud ettevõtte kolmandale osapoolele.

Pro Kapital Vilnius tütar kontsern

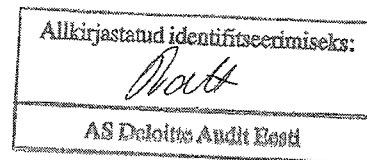
Seisuga 31. detsember 2011 oli Pro Kapital Vilnius tütar kontserni ettevõtjatel kaks pooleliolevat kohtuvaidlust.

UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“ esitas Vilniuse kohtule hagi korteri ostu-müügilepingu ettemaksu tagastamiseks. PK Invest UAB esitas vastuhagi müügilepingust taganemisavalduse tühistamiseks ja müügilepingu täitmisest keeldumise tõttu tekkinud kahju hüvitamiseks. 02. märtsil 2011 rahuldab Vilniuse kohus UAB „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“ hagi ja jättis rahuldamata PK Invest UAB vastuhagi. PK Invest UAB esitas kohtuotsusele apellatsioonkaebuse kohtuotsuse tühistamiseks.

UAB „Natalex“ on esitanud Vilniuse kohtule hagi korteri ostu-müügilepingu ettemaksu tagastamiseks. PK Invest UAB hinnangul on müügilepingut rikkunud UAB „Natalex“, mistõttu taganes PK Invest UAB sõlmitud müügilepingust ja ettemaks on tasaarvestatud PK Invest UAB leppetrahvinõudega UAB „Natalex“ vastu. Märgitud vaidluses ei ole kohtulahendit tehtud.

Juhtkonna hinnangul ei oma lõpetamata kohtuvaidlused olulist mõju Pro Kapital Vilnius tütar kontserni kuuluvate ettevõtjate majandustegevusele.

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011



KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Seisuga 31. detsember 2010 oli Pro Kapital Vilnius tütarkontserni ettevõtjatel üks eelpool nimetatud pooleliolev kohtuvaidlus UAB-ga „Apskaitos ir mokesčių konsultacijos“.

Domina Tourismus GmbH

Seisuga 31. detsember 2011 oli Domina Tourismus GmbH-l pooleli üks töövaidlusega seotud kohtuvaidlus, mis juhtkonna hinnangul ei oma olulist mõju ettevõtte majandustegevusele.

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

LISA 34. EMAETTEVÕTJA PÕHIARUANDED

Finantsseisundi aruanne

VARAD (tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara		
Raha ja pangakontod	419	225
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate laekumata arved	126	95
Mitmesugused nõuded		
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu	2 682	6 183
Muud lühiajalised nõuded	316	45
Kokku	2 998	6 228
Viitlaekumised		
Intressid	0	3
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	36	1
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku	38	3
Käibevara kokku	3 581	6 554
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	28 196	136 609
Pikaajalised nõuded kontserniettevõtjate vastu	59 340	68 949
Kokku	87 536	205 558
Põhivara kokku	87 536	205 558
VARAD KOKKU	91 117	212 112

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised võlakohustused	0	756
Võlad hankijatele	64	8
Mitmesugused võlad		
Võlad kontserni ettevõtjatele	2 998	9 138
Viitvõlad	670	485
Lühiajalised eraldised	700	0
Lühiajalised kohustused kokku	4 432	10 387
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	11 272	15 054
Muud pikaajalised võlad		
Võlad kontserni ettevõtjatele	104 824	64 447
Pikaajalised eraldised	36	26
Pikaajalised kohustused kokku	116 132	79 527
Kohustused kokku	120 564	89 914
Aktsiakapital nimiväärtuses	10 637	33 992
Ülekurs	0	45 089
Reservid	0	2 938
Eelmiste perioodide kogunenud kasum (kahjum)	-31 200	42 171
Aruandeaasta puhaskahjum	-8 884	-1 992
Omakapital kokku	-29 447	122 198
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	91 117	212 112

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
Müügitulu	554	353
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	0	-3
Brutokasum	554	350
Turustuskulud	-7	0
Üldhalduskulud	-2 227	-1 199
Muud ärikulud	-700	0
Ärikahjum	-2 380	-849
Finantstulud ja -kulud	-2 466	-1 143
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-55	0
Intressikulud	-5 203	-3 453
Kahjum finantsinvesteeringute allahindlusest	-4 038	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-1
Muud finantstulud ja -kulud	2 792	2 311
Kahjum enne maksustamist	-8 884	-1 992
Aruandeaasta kahjum	-8 884	-1 992

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2011	2010
PÕHITEGEVUSE RAHAVOOD		
Aruandeperioodi kahjum	-8 884	-1 992
Korrigeerimised:		
Materiaalse põhivara kulum	1	1
Intressitulud ja -kulud neto	2 411	1 142
Kahjum pikaajalise finantsinvesteeringu likvideerimisest	55	0
Kahjum finantsinvesteeringute allahindlusest	4 038	0
Eraldiste muutus	710	10
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-648	-163
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 564	-17
Rahajäägi muutus põhitegevusest	-4 881	-1 019
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Tütarettevõtjate soetamine või aktsiakapitali suurendamine	-3	-613
Tütarettevõtjate eraldamine (jagunemisleping)	-3 198	0
Antud laenud	-35 302	-9 190
Antud laenude tagasimaksed	6 808	1 925
Saadud intressid	511	143
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest	-31 184	-7 735
FINANTSTEGEVUSE RAHAVOOD		
Võetud laenud	41 494	11 063
Võetud laenude tagasimaksed	-3 365	-984
Makstud intressid	-1 870	-1 292
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest	36 259	8 787
Rahajäägi kogumuutus	194	33
RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES	225	192
RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS	419	225

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE LISAD

Omakapitali muutuste aruanne

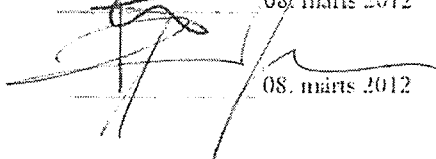
(tuhandetes eurodes)	Aksiakapital	Ülekurs	Reservid	Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	Aruandeaasta kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31. detsember 2009	33 992	45 089	3 461	-2 793	44 964	124 713
Korrigeerimine (vahetusvõlakirjade reservi muutus)			-523			-523
Korrigeeritud saldo 31. detsember 2009	33 992	45 089	2 938	-2 793	44 964	124 190
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-134 512
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	116 130
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2009	X	X	X	X	X	105 808
Kasumi kandmine eelmiste perioodide kogunenud kahjumi arvele	0	0	0	44 964	-44 964	0
Aruandeperioodi tulemus	0	0	0	0	-1 992	-1 992
Saldo 31. detsember 2010	33 992	45 089	2 938	42 171	-1 992	122 198
Korrigeeritud saldo 31. detsember 2010	33 992	45 089	2 938	42 171	-1 992	122 198
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-136 609
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	96 958
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2010	X	X	X	X	X	82 547
Aksiakapitali vähendamine	-2 081	0	0	2 081	0	0
Aksiakapitali vähendamine	-21 274	-45 089	-2 938	69 301	0	0
Välja kantud seoses jagunemisega	0	0	0	-142 761	0	-142 761
Kahjumi kandmine eelmiste perioodide kogunenud kasumi arvele	0	0	0	-1 992	1 992	0
Aruandeperioodi tulemus	0	0	0	0	-8 884	-8 884
Saldo 31. detsember 2011	10 637	0	0	-31 200	-8 884	-29 447
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumus (sh. väärtuse langusest tulenevad allahindlused)	X	X	X	X	X	-28 196
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	128 104
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2011	X	X	X	X	X	70 461

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

JUHATUSE ALLKIRJAD

Juhatus on 08. märtsil 2012 koostanud AS Pro Kapital Grupp tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

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

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paolo Vittorio Michelozzi	juhatuse liige		08. märts 2012
Allan Rennelkoor	juhatuse liige		08. märts 2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 8 kuni 70 esitatud AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2011, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud koondkasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhatuse vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Kontserni emaettevõtte juhatus vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori vastutus

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

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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Pro Kapital Grupp finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

09. märts 2012



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

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu't, mis on UK piiratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juriidiliselt eraldi seisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juriidilise struktuuri detailset kirjeldust vaata www.deloitte.ee.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku summa 2011. aasta Kontserni puhaskasumi summas 28 120 154 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

08. märts 2012


Paolo Vittorio Michelozzi
Juhatuse liige

AS PRO KAPITAL GRUPP
Majandusaasta aruanne 2011

2011. MAJANDUSAASTA MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT
EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK 2008)

Emaettevõtte müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK 2008 klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2011 (tuhandetes eurodes)
Valdusfirmade tegevus (EMTAK 64200)	554
Kokku	554

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Pro Kapital Grupp (registrikood: 10278802) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	29.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	427530	77.24%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	126000	22.76%	Ei

Sidevahendid

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