PRO KAPITAL

Kontserni finantsaruanded

8 kuud, 1999

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE (kroonides)

		Kontsern	
	Märkus	**31.08.1999**	**31.08.1998**
Realiseerimise netokäive	lisa 2	67 125 064	9 490 303
Realiseeritud toodete kulu		44 349 770	6 033 007
Brutokasum		**22 775 294**	**3 457 296**
Turustuskulud		4 390 010	
Üldhalduskulud		25 014 166	19 315 750
Muud äritulud		2 008 604	176 313
Muud ärikulud		5 228 509	388 246
Ärikasum	**-**	**9 848 787**	**- 16 070 387**
Finantstulud		6 148 731	212 438
Finanatskulud		11 732 859	4 164 143
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	**-**	**15 432 915**	**- 20 022 092**
Tulumaks		-	
Potensiaalne tulumaks		-	
Vähemusosa	-	3 630 885	- 1 756 652
Puhaskasum	lisa 3	**- 11 802 030**	**- 18 265 440**
Tava puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	lisa 4	- 0,70	- 1,65
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (kroonides)	lisa 4	- 0,70	- 1,65

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted

KONSOLIDEERITUD BILANSS (kroonides)

		Kontsern	
	Märkus	**31.08.1999**	**31.12.1998**
AKTIVA			
Raha ja pangakontod		3 283 295	9 590 884
Aktsiad ja muud väärtpaberid		49 268 562	
Nõuded ostjate vastu		11 357 660	6 688 646
Mitmesugused nõuded		2 943 425	6 503 862
Viitlaekumised		-	774 381
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		14 133 796	24 714 191
Varud		109 999 162	30 088 818
Käibevara kokku		**190 985 900**	**78 360 782**
Pikaajalised investeeringud		20 940 660	32 910 464
Materiaalne põhivara		569 247 077	521 955 209
Immateriaalne põhivara	lisa 5	3 548 864	12 740 691
Põhivara kokku		**593 736 601**	**567 606 363**
KOKKU AKTIVA		**784 722 501**	**645 967 144**
PASSIVA			
Võlakohustused		46 068 134	61 737 697
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		22 238 023	49 656 794
Võlad hankijatele		35 474 596	44 233 503
Mitmesugused võlad		-	
Maksuvõlad		419 689	4 287 384
Viitvõlad		488 548	4 312 678
Lühiajalised kohustused kokku		**104 688 990**	**164 228 056**
Pikaajalised võlakohustused		193 329 782	219 168 098
Muud pikaajalised võlad		18 799 425	10 717 395
Pikaajalised eraldised	lisa 6	933 451	933 451
Pikaajalised kohustused kokku		**213 062 658**	**230 818 944**
Vähemusosa	lisa 7	- 2 647 586	13 037 259
Aktsia-/osakapital		225 000 000	135 000 000
Aazio		262 300 000	102 000 000
Reservid		596 749	113 144
Eelmiste aastate tulemus		- 5 212 869	- 159 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)		- 11 802 030	830 190
Kursivahe		- 1 263 412	99 005
Omakapital kokku		**469 618 439**	**237 882 885**
KOKKU PASSIVA		**784 722 501**	**645 967 144**

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE (kroonides)

	Kontsern	
	31.08.1999	**31.08.1998**
Rahavoog äritegevusest		
Puhaskasum (+)	- 11 802 030	- 18 265 440
Vähemusosalus	- 6 821 834	- 814 358
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	3 289 068	
Firmaväärtuse amortisatsioon (+)	3 303 272	
Kursimuutused ja muud mitterahalised korrigeerimised	- 1 362 417	- 2 121
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist		
Nõuete muutus	3 544 666	- 3 915 184
Varude muutus	18 461 955	1 747 843
Lühiajaliste kohustuste muutus	- 21 255 988	87 354 023
Makstud tulumaks	- 3 933 052	- 192 410
Rahavoog äritegevusest kokku	**- 16 576 360**	**65 912 353**
Rahavoog investeerimistegevusest		
Pikaajalised nõuded	11 969 804	- 27 033 129
Aruandeaasta lühiajalised finantsinvesteeringud	- 49 268 562	
Netorahavoog tütarettevõtete soetamisel		
Netorahavoog tütarettevõtete müügil	51 017 010	
Rahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel	- 243 058 608	- 215 922 390
Saadud intressid	774 381	
Makstud intressid	- 8 033 553	- 496 027
Rahavoog investeerimistegevusest kokku	**- 236 599 529**	**- 243 451 546**
Rahavoog finantseerimistegevusest		
Saadud pikaajalised laenud	255 021 429	78 918 052
Tagasimakstud pikaajalised laenud	- 253 053 129	- 25 351 782
Väljamakstud dividendid	- 5 400 000	
Aktsiate emiteerimine ja ülekurss	250 300 000	136 000 000
Rahavoog finantseerimistegevusest kokku	**246 868 300**	**189 566 270**
Rahavoog kokku	**- 6 307 589**	**12 027 077**
Saldo perioodi alguses	9 590 884	3 320 249
Rahavoog	**- 6 307 589**	**12 027 077**
Saldo perioodi lõpus	3 283 295	15 347 326

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISE ARUANNE (kroonides)

	Kontsern		
	aktsiate arv (tuh.tk.)	aktsia nimiväärtus (kroonides)	summa (kroonides)
Aktsiakapital 01.01.98	10 000	10	100 000 000
Akumuleerunud kasum/kahjum 01.01.98			- 46 310
Aktsiakapitali suurendamine- mai 1998**	2 500	10	25 000 000
Aazio*			73 000 000
Aktsiakapitali suurendamine- juuli 1998***	1 000	10	10 000 000
Aazio*			29 000 000
Aruandeperioodi tulemus 01.01.-31.08.98			- 18 265 440
Aktsiakapital 31.08.98	**13 500**	**10**	**135 000 000**
Aazio 31.08.98			**102 000 000**
Akumuleerunud kasum/kahjum 31.08.1998			**- 18 311 750**
Reservide moodustamine			- 113 144
Aruandeperioodi tulemus 01.09.-31.12.1998			19 095 630
Aktsiakapital 01.01.99	13 500	10	135 000 000
Aazio 01.01.99			102 000 000
Akumuleerunud kasum/kahjum 01.01.99			670 736
Reservid 01.01.99			113 144
Aktsiakapitali suurendamine- mai 1999****	9 000	10	90 000 000
Aazio*			160 300 000
Dividendide maksmine			- 5 400 000
Reservide moodustamine			- 483 605
Aruandeperioodi tulemus 01.01.-31.08.1999			- 11 802 030
Aktsiakapital 31.08.99	**22 500**	**10**	**225 000 000**
Aazio 31.08.99			**262 300 000**
Akumuleerunud kasum/kahjum 31.08.1999			**- 17 014 899**
Reservid 31.08.99			**596 749**
Kursivahe 31.08.99			**- 1 263 411**
Omakapital kokku 31.08.99			**469 618 439**

* emissioonide korraldamisega seotud teenustasude võrra on aaziot vähendatud
** aktsia hind 40 krooni
*** aktsia hind 40 krooni
**** aktsia hind 30 krooni, emissiooni ülemärkimine 21458 aktsia ulatuses

Lisad seisuga 31.08.1999 a. koostatud finantsaruannete juurde

Lisa 1

Arvestuspõhimõtted

1999. aasta 8 kuu finantsaruannetes on võrreldes 1998. aastaga kasutatud ühtseid arvestuspõhimõtteid ning bilansi ja kasumiaruande skeeme.

Vastavuse kinnitus

Kontserni 8 kuu finantsaruanded on koostatud arvestuspõhimõtete kohaselt, mis vastavad Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Komitee poolt välja antud raamatupidamisstandarditele (IAS) ning on kooskõlas Rahvusvahelise Raamatupidamisstandardi 34 nõuetega aastasisestele finantsaruannetele.

Kontserni kuuluvad ettevõtted

Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted, milles AS Pro Kapital omab enam kui 20% aktsiatest või nende kaudu saadud häältest.

Pro Kapital kontserni moodustasid 1999. aasta 8 kuu seisuga 12 ettevõtet, millest 8 AS Pro Kapital tütarettevõtted ning 3 tütarettevõtete poolt kontrollitavad tütarettevõtted.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud finantsaruanded on koostatud kõikide tütarettevõtete finantsandmete konsolideerimise teel. Kui emaettvõte omandas ettevõtte üle kontrolli aasta jooksul, on vastava ettevõtte tulemus kajastatud vaid kontrolli omandamise kuupäevast alates. Kui emaettevõte müüs aruandeperioodil tütarettevõtte, on tütarettevõtte tulemus kajastatud kontserniaruannetes vaid müügihetkeni.
Tütarettevõte loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui üle poole tütarettevõtte hääleõigusest on emaettevõtte kontrolli all, kui emaettevõte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus-ja finantspoliitikat või kui emaettevõte omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamuse juhatuse või nõukogu liikmetest.
Vaatamata asjaolule, et AS Pro Kapital omab AS-st Arco Kinnisvaraarenduse 50%, on ettevõtete finantsaruanded täielikult konsolideeritud, kuna selle ettevõtte üle on kontroll nii juhatuse kui nõukogu kaudu.

Vähemusosa kontserni emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.
Vähemusosa allkontsernide emaettevõtete kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on kajastatud vastavalt Rahvusvahelisele Raamatupidamisstandardile 27.

Kõik kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud ja vastastikused saldod on elimineeritud.

Valuutapõhiste aktivate ja passivate kajastamine

Välisvaluutatehingud on arvestatud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursside alusel. Valuutapõhised aktivad ja passivad on kontserni ning emaettevõtte bilansis Eesti kroonidesse ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Eesti Panga kursiga. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Käibevara

Käibevara on hinnatud bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseermismaksumus.
Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtudes hinnanguliselt laekuvatest summadest.

Varud

Varude all on kajastatud kinnisvaraarendusprojektid, mis on aruandeperioodi lõpuks valminud ning mida hoitakse müügi eesmärgil.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on tütarettevõtete aktsiad, mis on soetatud strateegilistel eesmärkidel. Emaettevõtte bilansis on aktsiad kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil, ehk investeeringu väärtusi on korrigeeritud tütarettevõtete aruandeperioodi kasumi/kahjumi osaga ning ostuanalüüsist tuleneva firmaväärtuse amortisatsiooniga.
Kontserni bilansis on pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse konsolideerimise tulemusena elimineeritud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud hooned ning muud pikaajalise kasutuseaga varad. Materiaalse põhivara hindamise aluseks on soetusmaksumuse meetod.

Kulumit arvestatakse lineaarse meetodi alusel kasutusel olevatelt hoonetelt 2% , masinatelt, seadmetelt ning inventarilt 20%-40%. Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana on konsolideeritud aruannetes kajastatud firmaväärtus (goodwill) ja asutamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekud.
Firmaväärtus on summa, mille võrra kontrollitava ettevõtte soetusmaksumuse summa ületab selle ettevõtte identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglase väärtuse. Firmaväärtus kajastatakse kontserni finantsaruannetes varana ning seda amortiseeritakse lineaarselt. Amortisatsiooniperioodiks on 5 aastat.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse põhjal on tulumaksumäär 26% maksustatavast tulust.
Edasilükkunud tulumaksukohustust ja –vara kajastatakse bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse bilansis ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuse likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral (ja maksuseadusel), mis kehtivad või sisuliselt kehtivad bilansikuupäeval.
Edasilükkunud tulumaksuvarasid kontsernil ning emaettevõttel 1999. aastal ei tekkinud.
Edasilükkunud tulumaksukohustused on tekkinud materiaalse põhivara raamatupidamisväärtuse ning maksubaasi erinevustest.

Tulud

Kontserni realiseerimise netokäibes on kajastatud kinnisvara müük notariaalsete ostu-müügilepingute alusel, renditulud, kinnisvara arendamisega ja haldamisega seotud teenused.
Lisaks on realiseerimise netokäibes kajastatud kinnisvara müük ostu-müügi eellepingute alusel järgmistel tingimustel:

- Lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud.
- Klient on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sissemakstud summa on lepingu kogusummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra.
- Lepingus on sätestatud trahv kliendile lepingust loobumise korral, mille suurusjärk on piisav tõendamaks, et kliendil ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Intressitulud on kajastatud tekkepõhiselt arvestades nõuete laekumise tõenäosust.

Kulud

Kontserni kuuluvate ettevõtete kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Kasumiaruande kirjele "Realiseeritud toodete kulu" on koondatud aruandeperioodil realiseerimise netokäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlbulikku seisundisse viimisega ja realiseerimise netokäibes kajastatud müüdud teenuste osutamisega seotud kulutused.

Lisa 2

Realiseerimise netokäive

Realiseerimise netokäibest moodustasid kinnisvara müügitulud 39.8 miljonit krooni, renditulud 13.2 miljonit krooni, kinnisvaraarendusega seotud teenused 7.7 miljonit krooni ja kinnisvara haldamisega seotud teenused 6.3 miljonit krooni.

Lisa 3

Kontserni kahjum

Kontserni kahjum koosneb emaettevõtte kahjumist summas 5.3 miljonit krooni, Eestis registreeritud tütarettevõtete kahjumitest summas 4 miljonit krooni, Lätis registreeritud tütarettevõtete kahjumist summas 2.9 miljonit krooni ning Leedu tütarettevõtete kasumist summas 0.4 miljonit krooni.
Kontserni ettevõtete kahjumid on tingitud peamiselt asjaolust, et perioodi tulude hulgas ei ole kajastatud kontserni arvestuspõhimõtetele mittevastavaid müügitulusid summas ligikaudu 80 miljonit, mis põhinevad kinnisvara ostu-müügi eellepingutele.

Lisa 4

Tulu aktsia kohta

Tulu aktsia kohta on arvutatud arvestusmetoodikaga, kus võetakse aluseks aktsiate arv ning leitakse puhaskasumi ja aktsiate arvu suhe. AS-il Pro Kapital ei olnud 1998 ja 1999 aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, millest tulenevalt tava puhaskasum aktsia kohta ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta on võrdsed.

Puhaskasum aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate keskmine arv

Puhaskasum aktsia kohta 1998 8 kuud = - 18 265 440 / 11 062 500 = -1,65
Puhaskasum aktsia kohta 1999 8 kuud = - 11 802 030 / 16 875 000 = -0,70

Aktsiate keskmine arv:
seisuga 31.08.99
(10 000 000 x 5/12)+(12 500 000 x 2/12)+(13 500 000 x 1/12)=11 062 500
seisuga 31.08.99
seisuga 31.08.99
(13 500 000 x 5/12)+(22 500 000 x 3/12) = 16 875 000

Lisa 5

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on kontserni bilansis vähenenud 12.7 miljonilt kroonilt 3.5 miljoni kroonini seoses OÜ Viruäri ostmisel tekkinud firmaväärtuse kuludesse kandmisega firma osade müügitehingu kajastamisel 1999. aasta alguses.

Lisa 6

Edasilükkunud tulumaksukohustus

Bilansi kirjel pikaajalised eraldised on kajastatud edasilükkunud tulumaksukohustus summas 933 451 krooni. Juhul, kui alates 2000. aastast jõustub uus tulumaksuseadus, mis kaotab ettevõtete tulumaksu reinvesteeritavalt perioodi kasumilt, ei oleks edasilükkunud tulumaksukohustuse arvestamine enam vajalik. Kirjeldatud tingimustel suureneks emaettevõtte ning kontserni omakapital 933 451 krooni võrra. Pidades silmas tulumaksuseaduse muutmise võimalusega seotud ebamäärasust, ei ole edasilükkunud tulumaksukohustuse osas tehtud ümberarvestusi võrreldes 1998. aasta lõpu seisuga.

Lisa 7

Vähemusosa

Kontserni vähemusosa moodustas 31.08.1999 seisuga –2,6 miljonit krooni. Vähemusosa on muutunud negatiivseks seoses OÜ Larvikk netovara vähenemisega alla nullväärtuse. Ettevõtte osanikud on otsustanud suurendada OÜ Larvikk osakapitali 60 miljoni kroonini. Vahearuannete koostamise hetkeks olid osakapitali sissemaksed sooritatud ning osakapitali suurendamisega seotud dokumendid esitatud kande tegemiseks Äriregistrile. Sellest tulenevalt ei ole vähendatud enamusosaluse osa 2,6 miljoni krooni võrra ning nimetatud kahjumi osa ei ole jäänud kontserni kanda.

Lisa 8

Omakapital

Vaba omakapital seisuga 31.12.1998 moodustas 0,7 miljonit krooni. 1999. aasta 8 kuu seisuga moodustas eelmiste aastate tulemus – 5,2 miljonit krooni. Kirjeldatud muutuse põhjuseks on 1999. aasta kevadel välja makstud dividendid summas 5,4 miljonit krooni ning reservide moodustamine summas 0,5 miljonit krooni.
Dividendide maksmine toimus Eesti Vabariigis kehtivate raamatupidamist reguleerivate seadusandlike aktide alusel koostatud raamatupidamise aastaaruande põhjal, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek.

Lisa 9

Bilansikuupäevajärgsed sündmused

Emaettevõte on oktoobrikuus 1999, omandanud optsiooni soetada 50% AS Arco Kinnisvaraarenduse aktsiatest hinnaga 50 000 000 krooni.
Emaettevõtte juhatus on oktoobrikuus 1999, otsustanud suurendada osalust OÜ Larvikk osakapitalis 82,67% ni läbi pikaajaliste laenude konverteerimise osakapitali. Kirjeldatud tehingu tulemusena suureneb OÜ Larvikk osakapital 60 miljoni kroonini.
Emaettevõte on septembris soetanud 100% AS Kreisberg Invest aktsiatest nominaalhinnaga. Ettevõttel ei ole olnud varasemat majandustegevust. Vastavalt emaettevõtte juhatuse otsusele nimetatakse ettevõte ümber AS-ks Pro Vara ning tema põhitegevuseks saab olema kontserni ettevõtetele kuuluvate elupindade üürileandmine.

Lisa 10

Tehingud seotud osapooltega

Tehingud juhtkonnaga
1999. aasta 8 kuu jooksul maksti kontserni ettevõtete juhatuste liikmetele palkade ning preemiatena 654 000 tuhat krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

Tehingud Ernesto Preatoni gruppi kuuluvate ettevõtetega
Emaettevõte osutab Ernesto Preatoni gruppi kuuluvatele ettevõtetele juhtimis- raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille maht ulatus 1999. aastal 6 miljoni kroonini. Teenuseid osutatakse vastavalt osapoolte vahelistele lepingutele ning nende hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele.

Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid
Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevőtted:

Nimi	Aadress	Osalus
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A.	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia	40%
Oracle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%

Hr. Preatoni perekond kontrollib Peak Mount Corporation'i (Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puuduvad.

LISA 11

Kohtuvaidlused
AS Pro Kapital ning kontserni kuuluvate ettevõtete vastu ei ole algatatud hagimenetlusi.

LISA 12

Kontserni põhiomanik
Kontserni põhiomanik on Pro Kapital AS.

PRO KAPITAL

Kontserni finantsaruanded

1998

Tegevusaruanne

1998 a. kokkuvõte

1998. aastal jätkas AS Pro Kapital Tallinnas, Narva mnt. 13 asuva Pro Kapitali Ärikeskuse arendamist. Valmis sisehoovis paiknev endine Eesti Kaabli administratiivhoone, mis renoveeriti kaasaegseks büroohooneks. Lisaks ehitati hoonesse 12 korterit. Hoone renoveeriti kõigi kaasaegsete standardite kohaselt.

1998. a. jätkati ka AS-i Pro Kapital esimese kinnisvaraprojektina Tallinnas, Narva mnt. 13/Jõe tn. 2 valminud ärikeskuse peahoone pindade müüki ning välja rentimist, mille tulemusena tõusis hoone täituvus 95%-ni.

1998. a. kinnitati Tallinnas, Jõe tn. 4A asuva krundi arendusprogramm, mis moodustab Pro Kapitali Ärikeskuse III etapi. Samuti alustas ettevõte 1998. a. läbirääkimisi mitmete potentsiaalsete klientidega eelpoolnimetatud objekti osas.

1998. aastal alustati Tallinna vanalinnas Vene tn. 9 asuva hoone arendusprogrammi koostamist. Ettevõtte müügiosakond sõlmis juba 1998. a. ühe eelostu-müügilepingu ning pidas mitmeid läbirääkimisi teiste potentsiaalsete huvilistega. Enamus eellepinguid klientidega loodetakse sõlmida 1999. aastal.

1998. a. osteti 100% AS Pro Haldus aktsiatest, mis haldab Pro Kapitali Ärikeskust. Aktsiate ostu-müügi tehing toimus aktsiate raamatupidamisliku väärtuse alusel ostu-müügi hetkel. AS Pro Haldus tugevdas oma positsiooni kinnisvara haldamise turul. 1998. a. andis AS Pro Kapital AS-le Pro Haldus haldamiseks mitu uut valminud ning valmimisel olevat objekti.

1998. a. soetati 50% AS Arco Kinisvaraarenduse aktsiatest, millele kuulub Tondi piirkonnas mitmeid kinnistuid. Ostuhind kujunes oluliselt odavamaks kui kinnisvarafirma Uus Maa poolt Tondi kinnistutele omistatud turuväärtus.

1998. a. toimus kinnine välisinvestoritele suunatud aktsiaemissioon, mille tulemusena müüdi 2.500.000 aktsiat nominaalväärtusega 10 krooni ning müügihinnaga 40 krooni. Selle tulemusena suurenes aktsiakapital 25.000.000 krooni võrra ning tekkis aazio summas 75.000.000 krooni.

Kinnise emissiooni järel toimus samadel tingimustel Eesti investoritele suunatud aktsiate avalik emissioon ning selle tulemusena suurenes aktsiakapital veel 10.000.000 krooni võrra ning lisandus aazio 30.000.000 krooni. Aktsiaemissioonist laekunud täiendavad vahendid suunati kontsernile

kuuluvate kinnisvaraobjektide edasisele arendamisele ning uute strateegiliste kinnisvaraobjektide soetamisele.

AS-i Pro Kapital 1998. a. tegevuse üks tähtsamaid eesmärke oli ettevõtte aktsiate noteerimine Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. Alates 1998. a. augustist on ettevõtte aktsiad börsi lisanimekirjas noteeritud.

AS Pro Kapital ei ole oma tegevusaja jooksul maksnud dividende.

1998. a. jätkus ka AS-i Pro Kapital geograafiline laienemine Leetu. 1998. a. veebruaris asutati Leedus tütarfirma Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB. 1998. a. põhiliseks tegevuseks olid kohaliku kinnisvaraturu uuringud ning atraktiivsete kinnisvaraobjektide otsimine Vilniuse kesklinna piirkonnas.

1997. aastal asutatud tütarfirma PK Latvia tugevdas AS-i Pro Kapital kohalolekut Läti kinnisvaraturul 1998. aastal. PK Latvia omanduses oleva Riia vanalinna kinnistu Stabu iela 19 rekonstrueerimistööd algasid 1998. aasta septembris ning need on plaanis lõpetada 1999. aasta oktoobris. 1998. aasta teisest poolest algas ka eelpooltoodud objekti aktiivne turustamine. Stabu 19 asuva hoone üldpind on 7.400 m² (maa 1.400 m²) ning rekonstrueerimistööde käigus tulevad sinna korterid ja bürooruumid.

Bilansikuupäevajärgsed sündmused

1.märtsil 1999 sõlmisid AS Pro Kapital müüjana ja AS Diest Est SA ostjana notariaalse lepingu Tallinnas Demini Kaubamaja äripindasid omava OÜ Viruäri osade müügiks.

AS Pro Kapital omandas osaluse OÜ-s Viruäri 1997. a. sügisel. Hoone rekonstrueerimistööd kaubanduskeskuseks ja korteriteks algasid 1996. a. ja ehitustööd lõpetati detsembris 1998.

Eesmärgid 1999. aastaks

1999. aastal on ettevõttel plaanis jätkata oma tütarettevõtete omandis olevate kinnisvaraobjektide arendusprojekte ning nende turustamist läbi oma müügiosakonna. Plaanis on uute atraktiivsete kinnisvaraobjektide omandamine.

1999. aastal jätkub 1998. a. alustatud objektide arendamine (Vene tn. 9, Pro Kapitali Ärikeskuse III etapp).

Samuti jätkab AS Pro Kapital 1999. aastal oma positsioonide tugevdamist Läti ja Leedu kinnisvaraturgudel.

Ettevõtte juhtkond

Ettevõtte nõukogu koosneb kolmest liikmest, kelle 1998. a. liikmetasusid ei makstud.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest kellel maksti 1998. a. juhatuse liikmetasusid kokku 366.000 krooni. Lisaks juhatusele on ettevõttel 20 koosseisulist töötajat, kellele on 1998. a. välja makstud töötasusid 1.528.000 krooni.

Davide Marco Bizzi

_____

Andrus Laurits

_____

Kasumiaruanne (kroonides)

		Kontsern		AS Pro Kapital	
		1998	**1997**	**1998**	**1997**
Äritulud					
Realiseerimise netokäive	lisa 2	93 815 085	70 008 849	58 756 765	70 008 849
Muud äritulud	lisa 2	696 557	1 352 712	475 175	1 314 615
Äritulud kokku		**94 511 642**	**71 361 561**	**59 231 940**	**71 323 464**
Ärikulud					
Kaubad, toore, materjal, teenused		47 427 549	57 628 036	18 288 433	57 573 948
Mitmesugused tegevuskulud		32 527 402	8 260 469	20 565 123	7 454 972
Tööjõukulud		4 086 161	767 792	2 588 657	767 792
Kulum		4 139 393	218 084	691 203	218 084
Muud ärikulud		1 734 220	454 128	829 321	454 128
Ärikulud kokku		**89 914 725**	**67 328 509**	**42 962 737**	**66 468 924**
Ärikasum		**4 596 917**	**4 033 052**	**16 269 203**	**4 854 540**
Finantstulud	lisa 2	1 358 207	178 522	1 435 840	622 079
Finanatskulud		5 227 137	2 391 970	6 986 507	3 021 329
Kasum (-kahjum) enne maksustamist		**727 987**	**1 819 604**	**10 718 536**	**2 455 290**
Tulumaks	lisa 3	4 866 503	192 410	4 786 526	192 410
Vähemusosa		- 4 968 705	- 99 186		
Puhaskasum		**830 190**	**1 726 380**	**5 932 010**	**2 262 880**
Baastulu aktsia kohta (kroonides)		0,07	0,60		
Lahustatud tulu aktsia kohta (kroonides)		0,07	0,60		

Bilanss (kroonides)

		Kontsern		AS Pro Kapital	
		31.12.1998	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1997
AKTIVA					
Raha ja pangakontod	lisa 4	9 590 884	3 320 249	4 015 037	1 414 242
Nõuded ostjate vastu		6 688 646	15 851 204	1 449 418	15 851 204
Mitmesugused nõuded		6 503 862	436 519	60 415 605	
Viitlaekumised		774 381		774 381	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		24 714 191	10 924 952	5 627 819	5 813 493
Varud	lisa 5	30 088 818	20 624 790	16 420 453	20 624 790
Käibevara kokku		**78 360 782**	**51 157 714**	**88 702 713**	**43 703 729**
Pikaajalised investeeringud	lisa 6	32 910 464		167 998 630	82 841 923
Materiaalne põhivara	lisa 7	521 955 209	194 998 374	94 868 764	46 537 944
Immateriaalne põhivara	lisa 7	12 740 691	15 558 500		
Põhivara kokku		**567 606 363**	**210 556 874**	**262 867 394**	**129 379 867**
KOKKU AKTIVA		**645 967 144**	**261 714 588**	**351 570 107**	**173 083 596**
PASSIVA					
Võlakohustused		61 737 697	26 768 515	4 493 102	1 562 500
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		49 656 794	20 058 465	40 376 763	19 238 169
Võlad hankijatele		44 233 503	18 648 556	2 207 640	9 705 049
Mitmesugused võlad		-		56 710	
Maksuvõlad		4 287 384	400 000	4 042 158	371 146
Viitvõlad		4 312 678	910 052	4 175 343	779 041
Lühiajalised kohustused kokku		**164 228 056**	**66 785 588**	**55 351 716**	**31 655 905**
Pikaajalised võlakohustused	lisa 8	219 168 098	70 974 138	47 112 739	34 000 000
Muud pikaajalised võlad	lisa 8	10 717 395	6 937 500	4 750 000	6 937 500
Pikaajalised eraldised		933 451		933 451	
Pikaajalised kohustused kokku		**230 818 944**	**77 911 638**	**52 796 190**	**40 937 500**
Aktsia-/osakapital	lisa 9	135 000 000	100 000 000	135 000 000	100 000 000
Aazio		102 000 000	-	102 000 000	-
Reservid		113 144		113 144	
Eelmiste aastate tulemus*		- 159 454	- 1 772 689	377 047	- 1 772 689
Aruandeaasta kasum (kahjum)		830 190	1 726 380	5 932 010	2 262 880
Kursivahe		99 005			
Vähemusosa		13 037 259	17 063 671		
Omakapital kokku		**250 920 144**	**117 017 362**	**243 422 201**	**100 490 191**
KOKKU PASSIVA		**645 967 144**	**261 714 588**	**351 570 107**	**173 083 596**

Rahavoogude aruanne (kroonides)

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Rahavoog äritegevusest				
Puhaskasum (+)	830 190	1 726 380	5 932 011	2 262 880
Vähemusosalus	- 4 968 706	- 99 186		
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	920 393	218 928	691 203	218 084
Firmaväärtuse amortisatsioon (+)	3 219 000	536 500		
Kursimuutused ja muud mitterahalised korrigeerimised	1 032 455		933 451	
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist		- 12 353 009		- 12 353 009
Käibekapitali muutus				
Nõuete muutus	- 11 468 405	- 19 953 430	- 46 602 526	- 16 126 854
Varude muutus	- 9 464 028		4 204 337	
Lühiajaliste kohustuste muutus	78 803 274	11 167 171	21 822 508	27 840 783
Makstud intressid	- 4 715 403		- 378 009	
Makstud tulumaks	- 192 410		- 192 410	
Rahavoog äritegevusest kokku	**53 996 360**	**- 18 756 646**	**- 13 589 435**	**1 841 884**
Rahavoog investeerimistegevusest				
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeri	- 32 910 464	- 64 911 113	- 85 156 707	- 64 403 023
Netorahavoog tütarettevõtete soetamisel	- 15 892 367	369 754	-	
Laekumised põhivara müügist		69 405 268		69 405 268
Netorahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel*	- 287 143 758	- 125 964 594	- 49 022 024	- 97 077 460
Saadud intressid	321 904		256 222	
Rahavoog investeerimistegevusest kokku	**- 335 624 685**	**- 121 100 685**	**- 133 922 509**	**- 92 075 215**
Rahavoog finantseerimistegevusest				
Saadud pikaajalised laenud	175 805 897	91 490 127	37 112 739	32 437 500
Tagasimakstud pikaajalised laenud	- 24 906 938	- 33 714 664	- 24 000 000	- 26 192 044
Aktsiate emiteerimine ja ülekurss	137 000 000	85 400 000	137 000 000	85 400 000
Rahavoog finantseerimistegevusest kokku	**287 898 959**	**143 175 463**	**150 112 739**	**91 645 456**
Rahavoog kokku	**6 270 635**	**3 318 132**	**2 600 795**	**1 412 125**
Saldo perioodi alguses	3 320 249	2 117	1 414 242	2 117
Rahavoog	**6 270 635**	**3 318 132**	**2 600 795**	**1 412 125**
Saldo perioodi lõpus	9 590 884	3 320 249	4 015 037	1 414 242

*Netorahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel ei sisalda Arco Kinnisvaraarenduse AS-i ja AS-i Pro Haldus poolt enne kontserni liikmeks saamist soetatud põhivarasid summas vastavalt 41 329 609 krooni ja 12 670 krooni ning kontserni. kuuluvate ettevõtete poolt soetatud põhivarasid summas 53 950 391 krooni, mis on 1998-ndal aastal kantud varudesse.

Lisad seisuga 31.12.1998 a. koostatud finantsaruannete juurde

Lisa 1

Arvestuspõhimõtted

1998. aasta finantsaruannetes on võrreldes 1997. aastaga kasutatud detailsemaid bilansi ja kasumiaruande skeeme. Lisaks on muudetud bilansikirjete järjestust. 1997. aasta võrdlevad andmed on üle viidud uuele skeemile. Skeemi muudatus ei ole avaldanud mõju arvestuspõhimõtetele ega aruandeperioodide tulemustele.
1998. aasta raamatupidamisaruannete koostamisel on kasutatud 1997. aastaga ühtseid arvestuspõhimõtted, välja arvatud tulude kajastamise printsiip, mille muudatuse sisu ning mõju on kirjeldatud lisas 11.

Vastavuse kinnitus

Kontserni konsolideeritud finantsaruanded on koostatud vastavalt raamatupidamisstandarditele, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Komitee poolt.

Kontserni kuuluvad ettevõtted

Konsolideerimisgruppi on võetud ettevõtted, milles AS Pro Kapital omab enam kui 20% aktsiatest või nende kaudu saadud häältest.

Pro Kapital kontserni kuulus 1998. aasta lõpu seisuga 9 ettevõtet, kusjuures 1998. aastal soetati lisaks viiele olemasolevale tütarettevõttele 3 uut tütarettevõtet. Osalused tütarettevõtetes on näidatud aastaaruande lisas 6.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud finantsaruanded on koostatud kõikide tütarettevõtete finantsandmete konsolideerimise teel. Kui emaettvõte omandas ettevõtte üle kontrolli aasta jooksul, on vastava ettevõtte tulemus kajastatud vaid kontrolli omanadamise kuupäevast alates. Tütarettevõte loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui üle poole tütarettevõtte hääleõigusest on emaettevõtte kontrolli all, kui emaettevõte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus-ja finantspoliitikat või kui emaettevõte omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamuse juhatuse või nõukogu liikmetest.
Vaatamata asjaolule, et AS Pro Kapital omab osaühingust Ermekta vaid 30% ning AS-st Arco Kinnisvaraarenduse 50%, on ettevõtete finantsaruanded täielikult konsolideeritud, kuna nende ettevõtete üle on kontroll nende juhatuse või nõukogu kaudu.

Kõik kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud ja vastastikused saldod on elimineeritud.
Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

Valuutapõhiste aktivate ja passivate kajastamine

Välisvaluutatehingud arvestatakse tehingu päeval kehtiva valuutakursiga. Valuutapõhised aktivad ja passivad on kontserni ning emaettevõtte bilansis näidatud Eesti kroonides bilansipäeval kehtinud Eesti Panga kursiga. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Käibevara

Käibevara on hinnatud bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseermismaksumus.

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtudes hinnanguliselt laekuvatest summadest.

Varud

Varude all on kajastatud kinnisvaraarendusprojektid, mis on aruandeperioodi lõpuks valminud ning mida kavatsetakse müüa 1999. aasta jooksul.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on tütarettevõtete aktsiad, mis on soetatud strateegilistel eesmärkidel. Emaettevõtte bilansis on aktsiad kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil, ehk investeeringu väärtusi on korrigeeritud tütarettevõtete aruandeperioodi kasumi/kahjumi osaga ning ostuanalüüsist tuleneva firmaväärtuse amortisatsiooniga.
Kontserni bilansis on pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse konsolideerimise tulemusena elimineeritud.
.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara hindamise aluseks on soetusmaksumuse meetod. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud hooned ning muud pikaajalise kasutuseaga varad.
Kulumit arvestatakse lineaarse meetodi alusel kasutusel olevatelt hoonetelt 2% , masinatelt, seadmetelt ning inventarilt 20%-40%. Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana on konsolideeritud aruannetes kajastatud firmaväärtus (goodwill) ja asutamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekud. Firmaväärtus on summa, mille võrra kontrollitava ettevõtte soetusmaksumuse summa ületab selle ettevõtte identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglase väärtuse. Firmaväärtus kajastatakse kontserni finantsaruannetes varana ning seda amortiseeritakse lineaarselt. Amortisatsiooniperioodiks on 5 aastat.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse põhjal on tulumaksumäär 26% maksustatavast tulust.

Edasilükkunud tulumaksukohustust ja –vara kajastatakse bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse bilansis ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuse likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral (ja maksuseadusel), mis kehtivad või sisuliselt kehtivad bilansikuupäeval.

Edasilükkunud tulumaksuvarasid kontsernil ning emaettevõttel 1998. aastal ei tekkinud.
Edasilükkunud tulumaksukohustused on tekkinud materiaalse põhivara raamatupidamisväärtuse ning maksubaasi erinevustest.

Tulud

Tulude kajastamisel on 1998. aastal toimunud arvestuspõhimõtte muudatus, mida on käsitletud lisas 12.
Kontserni neto realiseerimikäibe hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas, kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonid ning juhtimisteenused, haldusteenused.
Lisaks kajastatakse 1998. aasta käibena järgnevatele tingimustele vastavate ostu-müügi eellepingute objektid müügihinnas:

- Lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud.
- Klient on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sissemakstud summa on lepingu kogusummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra.
- Lepingus on sätestatud trahv kliendile lepingust loobumise korral, mille suurusjärk on piisav tõendamaks, et kliendil ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Intressitulud on kajastatud tekkepõhiseltl arvestades nõuete laekumise tõenäosust.

Kulud

Kontserni kuuluvate ettevõtete kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Kasumiaruande kirjel “Kaubad, materjal, teenused” on näidatud arandeperioodi netorealiseerimiskäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlbulikku seisundisse viimisega seotud kulutused (soetuse-projekteerimise-, ehituse-, renoveerimiskulutused).

Lisa 2

Tulude kujunemine

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Kinnisvara müük	66 428 098	70 008 849	23 017 000	70 008 849
Renditulu	6 038 222		4 668 410	
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	18 700 000		18 700 000	
Kinnisvara haldamisega seotud teenuste müük	2 648 765		12 371 355	
Muud äritulud	696 558	1 352 712	475 175	1 314 615
Kokku äritulud	**94 511 643**	**71 361 561**	**59 231 940**	**71 323 464**
Intressitulud	1 135 754		1 030 602	
Tulud valuutakursimuutustest	20 465		7 496	
Tulud investeeringutest tütarettevõtetesse			397 542	
Muud finantstulud	201 988	178 522	200	622 079
Kokku finantstulud	**1 358 207**	**178 522**	**1 435 840**	**622 079**
Tulud kokku	**95 869 850**	**71 540 083**	**60 667 780**	**71 945 543**

Tulu aktsia kohta

Tulu aktsia kohta on arvutatud arvestusmetoodikaga, kus võetakse aluseks aktsiate arv ning leitakse puhaskasumi ja aktsiate arvu suhe.
AS-il Pro Kapital ei olnud 1997 ja 1998 aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, millest tulenevalt baastulu aktsia kohta ja lahustatud tulu aktsia kohta on võrdsed
1997 aastal muudeti aktsiate nimiväärtust. Perioodide võrreldavuse eesmärgil on aktsiate nimiväärtus 1997 aasta alguses ja lõpus teisendatud ühisele nimiväärtusele a´ 10 krooni

Tulu aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate keskmine arv

Tulu aktsia kohta 1997 = 1726380 / 2883333 = 0,60
Tulu aktsia kohta 1998 = 830190 / 11875000 = 0,07

Lisa 3

Maksustamine

Maksustamise põhimõtteid on lähemalt käsitletud arvestuspõhimõtete lisas

	Kontsern		AS Pro Kapital	
Edasilükkunud tulumaksukohustus	- 933 451		- 933 451	
Vähemusosalus	- 4 968 705	- 99 186		
Puhaskasum	830 190	1 726 380	5 932 011	2 262 880

Edasilükkunud tulumaksukohustus on tekkinud erinevustest raamatupidamisamortisatsiooni ja maksuamortisatsiooni vahel.

Tulumaksukulu kujunemine

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1 998	**1 997**	**1 998**	**1 997**
Kasum (-kahjum) enne maksustamist kasumiaruandes	**727 987**	**1 819 604**	**10 718 536**	**2 455 290**
Arvestuslik tulumaks	189 277	473 097	2 786 819	638 375
Kasum (-kahjum) enne maksustamist tuludeklaratsioonide järgi*	**- 1 729 096**	**- 1 173 755**	**10 718 536**	**2 455 290**
Arvestuslik tulumaks	- 449 565	- 305 176	2 786 819	638 375
Tulumaksu suurendavad:				
Tütarettevõtete kahjumid	3 321 385	943 552		
Mittevähendamiskõlblikud kulud	1 616 457	415 763	1 609 579	415 763
Kokku tulumaksu suurendamine	**4 937 842**	**1 359 315**	**1 609 579**	**415 763**
Tulumaksu vähendavad:				
Kiirendatud amortiseerimine maksustamisel	334 308	340 055	338 640	340 055
Mittemaksustatavad tulud	220 917	521 673	204 684	521 673
Kokku tulumaksu vähendamine	**555 225**	**861 728**	**543 324**	**861 728**
Maksustatav tulu	**15 127 122**	**740 040**	**14 819 520**	**740 040**
Maksmisele kuuluv tulumaks	3 933 052	192 410	3 853 075	192 410

* Tuludeklaratsioonide ridade "Kasum enne tulu maksustamist" summa konsolideerimata

Lisa 4

Rahalised vahendid

Rahalised vahendid koosnevad sularahajääkidest kassades ning pangakontode jääkidest aruandeaasta lõpus. Pangakontojäägid valuutades on ümber arvestatud aruandeperioodi viimasel päeval kehtinud Eesti Panga valuutakurssidega.

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Saldo perioodi alguses	3 320 250	2 118	1 414 242	2 118
Rahavood	6 270 434	3 318 132	2 600 795	1 412 125
Saldo perioodi lõpus	9 590 684	3 320 250	4 015 037	1 414 243

Lisa 5

Varud

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Müügipinnad	30 088 818	20 624 791	16 420 453	20 624 791
Kokku	**30 088 818**	**20 624 791**	**16 420 453**	**20 624 791**

Antud bilansireal summas 30 088 818 krooni on kajastatud kontserni ettevõtetele kuuluvad ja vastavalt tegevuskavadele 1999 -ndal aastal müüdavad pinnad, mis on seisuga 31.12.1998 a kantud materiaalse põhivara koosseisust varude koosseisu.

Lisa 6

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Tütarettevõtete aktsiad või osad			70 240 680	59 767 210
Nõuded tütarettevõtetele			64 847 486	23 074 713
Muud pikaajalised nõuded	32 910 464		32 910 464	
Kokku	**32 910 464**	**-**	**167 998 630**	**82 841 923**

AS Pro Kapitali poolt antud pikaajalised laenud tütarettevõtetele

Laenu saaja	seisuga 31.12.1997	Muutus aasta jooksul	seisuga 31.12.1998
Larvikk OÜ	9 178 187	6 454 924	15 633 111
Nurmelin OU		- 33 421 502	33 421 502
Ermekta OÜ	500 000	-	500 000
Viruäri OÜ	4 500 000	- 4 500 000	-
PK Latvia	8 896 526	3 504 959	12 401 485
Arco Kinnisvaraarenduse AS		513 787	513 787
PK Vilnius		2 377 601	2 377 601
Kokku:	**23 074 713**	**41 772 773**	**64 847 486**

Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõte	Tegevusala	Soetatud osalus %	Koguinvesteeringu suurus soetusmaksumuses	Kasum kapitaliosaluse meetodil 1997 aastal	Kasum kapitaliosaluse meetodil 1998 aastal	Firmaväärtuse amortisatsioon	Finantsinvesteering seisuga 31.12.1998
OÜ Larvikk	Ilmarise kvartali arendamine	51.67	19 568	42 635	-62 203		0
OÜ Nurmelin	Kristiine Ärikeskuse arendamine	60.62	18 404 232	-99 585	-1 460 306		16 844 341
OÜ Viruäri	Viru Ärikeskuse arendamine	56.10	35 730 000	-82 565	15 411	-3 755 500	31 907 346
OÜ Ermekta	Elumaja Vene 19	30.00	6 121 500	-4 184	-729 866		5 387 450
PK Latvia	Kinnisvaraarendusprojekt Riias	100.00	50 964	-415 355	364 391		0
Arco Kinnisvaraarenduse AS	Tondi elamu- ja kaubandusrajooni arendamine	50,00	16 000 000		-116 197		15 883 803
Pro Haldus AS	Kinnisvara haldamine	100,00	200 000		17 740		217 740
PK Vilnius	Kinnisvaraarendusprojekt Vilniuses	100,00	35 879		-35 879		0
Kokku			**76 562 143**	**-559 054**	**-2 006 909**	**-3 755 500**	**70 240 680**

Tütarettevõtete soetamine

1998 a.-l soetas AS Pro Kapital 50%-lise osaluse Arco Kinnisvaraarenduse AS-s ja 100%-lise osaluse Pro Halduse AS-s ning asutas 100%-lise osalusega tütarettevõtte - PK Vilnius
Informatsioon antud ettevõtete reaalväärtusest ostuhetkel on toodud järgmises tabelis

	Arco Kinnivaraaren-duse AS	Pro Haldus AS	PK Vilnius	Kokku
Raha	4 942	302 691	35 879	
Nõuded	39 052	271 502		
Varud				
Materiaalne põhivara	58 511 980	11 825		
Firmaväärtus		-103 859		
Lühiajalised kohustused	240 608	282 159		
Pikaajalised kohustused	24 315 398	0		
Soetusmaksumus	16 000 000	200 000	35 879	16 235 879
Rahalised vahendid ostuhetkel	4 942	302 691	35 879	343 512
Neto rahavoog tütarettevõtete soetamisel	15 995 058	-102 691	0	15 892 367

Lisa 7

Materiaalse ja immateriaalse põhivara liikumine

	Materiaalne põhivara		Immateriaalne põhivara*	
	Kontsern	**AS Pro Kapital**	**Kontsern**	**AS Pro Kapital**
Soetusmaksumus 1.1.98	195 758 413	47 208 114	15 558 500	
Ostetud 1998 a jooksul	382 035 237	62 614 948	401 191	
Kantud varudesse	- 54 396 385	- 13 743 284		
Soetusmaksumus 31.12.98	523 397 265	96 079 778	15 959 691	
Akumuleerunud kulum	- 1 442 057	- 1 211 014	- 3 219 000	
Jääkväärtus	521 955 208	94 868 764	12 740 691	

*Kontserni immateriaalne põhivara koosneb firmaväärtusest (12 235 641 krooni), ettemaksest kaubamärgi eest (40 000 krooni) ja asutamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekutest (465 050 krooni)

Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised		Masinad ja seadmed		Kontoritehnika ja mööbel		Lõpetamata ehitus	
	Kontsern	AS Pro Kapital	Kontsern	AS Pro Kapital	Kontsern	AS Pro Kapital	Kontsern	AS Pro Kapital
Soetusmaksumus 1.1.98	150 490 870	38 926 443	516 875	516 875	930 954	918 284	43 819 714	6 846 512
Ostetud 1998 a jooksul	124 353 763	21 718 379	97 649	97 649	3 610 670	1 389 494	253 973 155	39 409 426
Kantud lõpetamata ehitusse	- 235 308	- 5 858 338					235 308	5 858 338
Kantud varudesse	- 37 333 181	- 13 743 284					- 17 063 204	
Soetusmaksumus 31.12.98	237 276 144	41 043 200	614 524	614 524	4 541 624	2 307 778	280 964 973	52 114 276
Akumuleerunud kulum	- 704 806	- 537 916	- 214 004	- 214 004	- 523 246	- 459 094	-	
Jääkväärtus	236 571 338	40 505 284	400 520	400 520	4 018 378	1 848 684	280 964 973	52 114 276

Lisa 8

Pikaajalised võlakohustused

AS-i Pro Kapital kohustused

Summas 47 112 739 krooni on võetud pikaajalist laenu ehitiste renoveerimiseks AS-i Pro Kapital aktsionäridelt.
Laenu intressimäär on 0% ja tasumise tähtaeg hoonetekompleksi valmimisel, eeldatavasti aastal 2000.

Kontsernivälised pikaajalised laenud

	seisuga 31.12.1997	muutus	seisuga 31.12.1998
Larvikk OÜ	14 480 668	22 617 925	37 098 593
Nurmelin OÜ	14 248 220	33 825 218	48 073 438
Ermekta OÜ	3 750 000	7 997 500	11 747 500
Viruäri OÜ	906 937	-906 937	0
PK Latvia	3 588 313	7 666 948	11 255 261
Arco Kinnisvaraarenduse AS		24 300 000	24 300 000
Kokku	**36 974 138**	**95 500 654**	**132 474 792**

*Laenud on ilma tagatise ja intressita. Laenu tagastamine toimub vastavalt laenulepingule, kuid mitte enne projekti valmimist.

Kohustused pankade ees

Laenu saaja	*lepingu summa*	*kasutatud*	*intress*	*laenude tagasimaksed 1999 aastal*	*tähtaeg*	*tagatis*
Viruäri OÜ	30 000 000	29 204 586	6 kuu DEM LIBOR+8,0%	9 480 000	19.02.2002	hüpoteek Vene 1/Viru 2,4
Nurmelin OÜ	80 000 000	19 855 981	6 kuu DEM LIBOR +8%		22.04.2008	hüpoteek Endla 45
Larvikk OÜ	20 000 000	20 000 000	15,0%	20 000 000	25.03.1999	hoone pant Põhja pst 21
kokku seisuga 31.12.1998	**130 000 000**	**69 060 567**		**29 480 000**		

Muud pikaajalised võlad

	võlausaldaja	seisuga 31.12.1998
AS Pro Kapital	Majandusministeerium	4 750 000
OÜ Nurmelin	Eesti Erastamisagentuur	2 440 115
OÜ Larvikk	Eesti Erastamisagentuur	3 527 281
kokku		**10 717 396**

Pikaajaline kohustus Majandusministeeriumi ees moodustas 31. 12. 1998 seisuga 4 750 000 krooni,

Pikaajaliste võlakohustuste tagastamine

	1 999	**2 000**	**2 001**	**2 002**	**2003**	**al. 2004**
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksmine	29 480 000	25 020 000	18 360 000	10 434 586	8 880 000	37 820 000
Mittekonverteeritavate pikaajaliste kohustuste tagasimaksmine*	2 640 926	2 640 926	2 737 934	737 934	737 934	3 862 668

*Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed Majandusministeeriumile ja Erastamisagentuurile

Lisa 9

Omakapitali liikumine

	Kontsern			AS Pro Kapital		
	aktsiate arv (tuh.tk.)	aktsia nimiväärtus (kroonides)	summa (kroonides)	aktsiate arv (tuh.tk.)	aktsia nimiväärtus (kroonides)	summa (kroonides)
Aktsiakapital 1.1.98	10 000	10	100 000 000	10 000	10	100 000 000
Eelmiste perioodide kasum 1.1.98			- 46 310			490 191
Aktsiakapitali suurendamine- mai 1998	2 500	10	25 000 000	2 500	10	25 000 000
Aazio*			73 000 000			73 000 000
Aktsiakapitali suurendamine- juuni 1998	1 000	10	10 000 000	1 000	10	10 000 000
Aazio*			29 000 000			29 000 000
Reservide moodustamine			- 113 144			- 113 144
Aruandeperioodi tulemus 1998			830 190			5 932 010
Aktsiakapital 31.12.98	13 500	10	135 000 000	13 500	10	135 000 000
Aazio 31.12.98			102 000 000			102 000 000
Akumuleerunud kasum/kahjum 31.12.1998			670 736			6 309 057
Reservid 31.12.98			113 144			113 144

*Emissioonide korraldamisega seotud teenustasude võrra on aaziot vähendatud

Lisa 10

Investeerimiskohustused

Kontserniettevõtted on sõlminud 1998. ning 1999. aastal lepingud ehitusfirmadega järgnevates mahtudes:

kontserni ettevõte	*lepingu maht*
AS Pro Kapital	40 000 000
OÜ Larvikk	41 000 000

Lisa 11

Muudatused arvestuspõhimõtetes

1997. aastal kajastati tulud kinnisvara müügist hetkel, mil omandiõigus kinnisvarale oli läinud üle ostjale notariaalse ostu-müügi lepingu alusel.
1998. aastal tuludes on kajastatud ostu-müügi eellepingud, mis vastavad järgmistele tingimustele:

- Lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud.
- Klient on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sissemakstud summa on lepingu kogusummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra.
- Lepingus on sätestatud trahv kliendile lepingust loobumise korral, mille suurusjärk on piisav tõendamaks, et kliendil ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Muudatuste mõju on järgmine:
Kui 1997. aastal oleks kasutatud sarnast arvestuspõhimõtet, oleks emaettevõtte kasumiaruandes äritulude hulgas olnud lisaks kajastatud kinnisvara müügihinnas summas 10 554 tuhat krooni ning ärikulude hulgas kinnisvara soetusmaksumus 7 464 tuhat krooni. Kontserni äritulud ja ärikulud oleksid suurenenud samade summade võrra.

Lisa 12

Bilansikuupäevajärgsed sündmused

1. märtsil 1999 sõlmis AS Pro Kapital lepingu Tallinnas Demini kaubanduskeskuse äripindasid omava OÜ Viruäri osade müügiks.
OÜ Viruäri osade müügihinnaks oli 60 miljonit krooni.

Lisa 13

Segmendid

Kuna kontserni ainukeseks tegevusalaks on kinnisivaraarendus ja müük, ei ole 1998. aastal koostatud segmendipõhist aruannet.

Lisa 14

Seotud osapoolte vahelised tehingud

1. Tehingud juhtkonnaga

1998. aastal maksti kontserni ettevõtete juhatuste liikmetele palkade ning preemiatena 336 tuhat krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

2. Tehingud kontserni ettevõtete vahel

Emaettevõte osutab tütarettevõtetele juhtimis-, raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 1998. aastal 11,8 miljoni kroonini.
Kõik kontserniettevõtete vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Kontsernisisesed laenud on kajastatud lisas 6.

3. Tehingud Ernesto Preatoni gruppi kuuluvate ettevõtetega

Emaettevõte osutab Ernesto Preatoni gruppi kuuluvatele ettevõtetele juhtimis- raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille maht ulatus 1998. aastal 4,7 miljoni kroonini. Teenuseid osutatakse vastavalt osapoolte vahelistele lepingutele ning nende hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele.

4. Tehingud aktsionäridega seotud ettevõtetega

Kontserni kuuluvad tütarettevõtted on maksnud nõukogu liikmele temaga seotud ettevõtte poolt osutatud teenuste eest, mis hõlmavad kinnisvara müügistrateegia ning kontseptsiooni kujundamist ning kinnisvaraobjektide müüki klientidele väljaspool Eestit, teenustasu kokku summas 5 miljonit krooni. Teenustasu koosneb marketingikontseptsiooni väljatöötamise eest

makstud summast 2 miljonit krooni ning kinnisvara vahendustasudest summas 3 miljonit krooni (7% kinnisvara müügihinnast).
Ettevõtte nõukogu liige Aivar Pihlak töötab Advokaadibüroos Legalia, mis on ettevõttele juriidilist abi osutav firma.
Nõukogu liige ja suurim aktsionär Ernesto Preatoni on andnud sihtotstarbelist laenu 38 miljonit krooni Pro Kapitali finantseerimiseks Zenit Holding'ile, Telom AG'le, FVT'le, Karacol'ile, Odega Anstalt'ile, kes on andnud Pro Kapitalile ja tema tütarettevõtetele ilma protsendita, ilma tagatiseta ja objekti valmimisel tagastamisele kuuluvat laenu.

5. Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevőtted:

Nimi	Aadress	Osalus
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A.	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia	40%
Oracle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%

Hr. Preatoni perekond kontrollib Peak Mount Corporation'i (Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Davide Bizzi omab olulist osalust järgmistes ettevőtetes:

Nimi	Aadress	Osalus
OÜ Rimmand	Uus 13, EE0001 Tallinn, Eesti	100%
Gestione Alberghiere S.r.l.	Via Beatrice D'este Nr. 1, Milano, Itaalia	80%

Hr. Bizzi esindab Eastprom Holding AG (Schaan, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puuduvad.

6. Erilise iseloomuga tehingud

Pro Kapitali aktsionäridelt Eastprom Holding AG ja Katmandu Stiftung omandati osalus Pro Halduses. Tehingute kogumaksumus oli 200 000 krooni.

Ettevõtte juhtkonna liikmetel on keelatud osa võtta hääletamisest juhul, kui otsustatakse tehingu teostamist ettevõtte ja juriidilise isiku vahel, milles sellisel juhtkonna liikmel või tema lähikondsel on oluline osalus.

Lisa 15

Riskid

Tegevusrisk

Kontserni tegevusrisk on eelkõige seotud kinnisvaraturu arenguga Eestis. Kinnisvaraturu olukord on omakorda tihedalt seotud Eesti majanduse üldise arenguga.
Majanduskasvu aeglustumine, kinnisvaralaenude intressimäärade tõus või kinnisvara nõudluse vähenemine võivad avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest ja kinnisvarahaldusest saadavate tulude võimalikus vähenemises.
Kontsern on maandanud Eesti kinnisvaraturu ostujõu kõikumisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Euroopa kinnisvaramüügiagentidega. Müügiagentide professionaalse töö tulemusena on leitud mitmeid kliente, keda ei mõjuta lühiajalised kõikumised Eesti kinnisvaraturul ning kes on huvitatud pikaajalisest kinnisvarainvesteeringutest Tallinnas.

Viimastel aastatel on suurenenud kinnisvaraarendusfirmade arv. Selle trendi jätkumine võib vähendada nõudlust Pro Kapitali poolt pakutava kinnisvara järele. Arvestades Pro Kapitali projektide mahukust, strateegiliselt soodsaid asukohti ning suurt omafinantseerimise osakaalu, võib eeldada, et Pro Kapital on võimeline hoidma müügihinnad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurentsis.
Lisaks on AS Pro Kapitali suuraktsionärid leidnud võimalusi välispankade finantseerimise vahendamiseks kontserni klientidele soodsatel tingimustel.

Intressirisk

Enamik kontserni poolt võetud laenudest on 0%-lise intressimääraga. Pankadelt võetud laenude intressimäär on seotud 6 kuu Saksa marga liboriga. Vt. ka lisa 8.

Valuutakursirisk

Kontserni poolt võetud laenud ning kontserniettevõtete vahelised laenud on seotud Saksa margaga. Samuti on Saksa margaga seotud enamik kinnisvara müügilepinguid. Kontserni ettevõtted ei ole soetanud finantsinstrumente maandamaks välisvaluutalepingutest tulenevaid riske, kuna selleks ei ole tekkinud vajadust.

LISA 16

Kohtuvaidlused

AS Pro Kapital ning kontserni kuuluvate ettevõtete vastu ei ole algatatud hagimenetlusi.

LISA 17

Kontserni põhiomanik

Kontserni põhiomanik on Pro Kapital AS.

PRO KAPITAL

Kontserni finantsaruanded

1997

Sisukord

Tegevusaruanne……3

Bilanss……..5

Kasumiaruanne……..6

Rahavoogude aruanne……7

Arvestuspõhimõtted……8

Aastaaruande lisad…… 11

Audiitori järeldusotsus …… 24

Tegevusaruanne

1997. aasta on AS Pro Kapital esimene aktiivne tegevusaasta. Oktoobrikuus valmis lõplikult kinnisvara arendusprojekt Pro Kapital'i Ärikeskus Narva maanteel, mille pindadele sõlmiti suurem osa ostu-müügi ning rendilepinguid 1997. aasta sees. Aasta lõpu seisuga oli müüdud 53% kogupinnast. Detsembrikuus käivitati ka uue büroohoone ehitus vastvalminud ärikeskuse vastas.

Arvestades esimese projekti suurt edu ning kinnisvaraturu arengupotentsiaali osteti 1997. aastal kinnistu Tallinna vanalinnas ning investeeriti ettevõtetesse, mille omanduses on erinevates Tallinna linnaosades paiknevat kinnisvara. 1997. aasta sügisel tehtud investeeringute tulemusena moodustus suurim kinnisvaraarendusega tegelev kontsern Eestis. Kontserni ettevõtetele kuuluvad kinnistud vanalinnas, Ilmarise kvartal, endine Tulika Taksopargi territoorium, kinnisvara Riia kesklinnas.

Kontsernile kuuluvatel vanalinna kinnistutel alustati 1997. aastal projekteerimistöid koos arhitektidega Itaaliast.

Uue kontserni tütarettevõtetest väärib esiletoomist OÜ Nurmelin, mille bilanssi kuulub ehitatav kaubanduskeskus Tallinnas endisel Tulika Taksopargi terriooriumil valmimistähtajaga 1999. aasta kevadel.

Kontserni kuulub ka 100%-liselt kontrollitav tütarettevõte PK Latvia, mis on loodud eesmärgiga laiendada kontserni tegevust Läti Vabariigis ning mis 1997. aastal ostis esimese kinnisvaraobjekti Riia kesklinnas.

Ülejäänud kontserni ettevõtted tegelevad kinnisvaraarendusprojektidega Tallinna vanalinnas ning nende bilanssi kuuluvad suurepärase asukohaga renoveeritavad hooned, millest kujunevad kõrgekvaliteedilised äri- ja elamispinnad.

1998. aasta alguses on oluliselt hoogustunud müügitegevus, kuna oodata on mitmete objektide valmimist lähitulevikus. Kui eelnevate majandusaastate tagasihoidlikud tulemused on olnud tingitud tagasihoidlikest müüginumbritest, siis 1998. aasta peaks kujunema oluliselt suuremamahuliseks majandustulemuste osas.

Arvestades ettevõtte juhtkonna aastatepikkusi kogemusi kinnisvaraarenduse valdkonnas üle kogu maailma, on 1998. aastal võetud eesmärgiks laiendada kontserni tegevust Lätis ja Leedus. Kontserni tegevushaarde plahvatuslik suurenemine toob endaga kaasa mahukaid investeeringuid ning töötajaskonna suurenemise. Kui 1997 aasta tööjõu kulud olid suurusjärgus 767 800 krooni ning keskmine töötajate arv 6 inimest, siis 1998. märtsikuus on töötajate arv suurenenud 3 korda. Investeeringute katteks on kavandatud üks kinnine ning üks avalik aktsiaemissioon 1998. aastal, samuti kavandatakse finantseerida projekte väliskrediitide abil.

Ettevõtte juhatus on seadnud eesmärgiks saada Tallinna Väärtpaberibörsil noteeritud ettevõtteks 1998. aasta suvel.

Davide Marco Bizzi
juhatuse liige

Andrus Laurits
juhatuse liige

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted

Bilanss 31 Detsember 1997	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	**1996**	**1997**	**1996**
Varad				
Põhivara				
Materiaalne põhivara	194 998 374	27 355 617	46 537 944	27 355 617
Immateriaalne põhivara	15 558 500			
Tütarettevõtete aktsiad või osakud			60 326 264	38 900
Pikaajalised nõuded tütarettevõtetele			23 074 713	
Käibevara				
Varud	20 624 790		20 624 790	
Mitmesugused nõuded ja ettemaksed	27 212 675	5 537 843	21 664 697	23 937 843
Raha ja pangakontod	3 320 249	2 117	1 414 242	2 117
Varad kokku	**261 714 588**	**32 895 577**	**173 642 650**	**51 334 477**
Kohustused ja omakapital				
Omakapital				
Aktsiakapital nominaalväärtuses	100 000 000	14 600 000	100 000 000	14 600 000
Vaba omakapital	- 46 310	- 1 772 690	1 049 245	- 1 772 690
Vähemusosalus				
Tütarettevõtted	17 063 671			
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	77 911 638	8 500 000	40 937 500	8 500 000
Lühiajalised kohustused				
Võlad hankijatele ja muud viitvõlad	19 958 608	888 652	9 710 380	927 552
Ostjate ettemaksed	20 058 466		19 238 169	
Lühiajalised võlakohustused	26 768 515	10 679 615	2 707 356	29 079 615
Kohustused ja omakapital kokku	**261 714 588**	**32 895 577**	**173 642 650**	**51 334 477**

Pro Kapital AS ja tütarettevõtted

Kasumiaruanne 31 Detsember 1997

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	**1996**	**1997**	**1996**
Realiseerimise netokäive	71 361 561	6 406 730	71 323 464	6 406 730
Realiseeritud toodete/teenuste kulu	- 57 628 036		- 57 573 948	
Brutokasum	**13 733 525**	**6 406 730**	**13 749 516**	**6 406 730**
Üldhalduskulud	- 10 237 071	- 2 294 246	- 8 894 976	- 2 294 246
Ärikasum	**3 496 454**	**4 112 484**	**4 854 540**	**4 112 484**
Finantskulud	- 1 676 850	- 1 815 096	- 1 840 196	- 1 815 096
Kasum enne maksustamist	**1 819 604**	**2 297 388**	**3 014 344**	**2 297 388**
Tulumaks	192 410		192 410	
Kasum peale maksustamist	**1 627 194**	**2 297 388**	**2 821 934**	**2 297 388**
Vähemusosalus	- 99 186			
Aruandeaasta puhaskasum	**1 726 380**	**2 297 388**	**2 821 934**	**2 297 388**
Kasum ühe aktsia kohta (EEK)	0,17			

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted	Konsolideeritud		Emaettevõte	
Rahavoogude aruanne	**1997**	**1996**	**1997**	**1996**
Rahavood äritegevusest				
Puhaskasumi mõju rahavoogudele				
Puhaskasum (+)	1 726 380	2 297 388	2 821 934	2 297 388
Vähemusosalus	- 99 186			
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	218 928	1 048 405	218 084	1 048 405
Immateriaalse põhivara amortisatsioon (+)	536 500			
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist	- 12 353 009	- 6 277 730	- 12 353 009	- 6 277 730
Kokku 1.1. Rahavood puhaskasumist	**- 9 970 387**	**- 2 931 937**	**- 9 312 991**	**- 2 931 937**
Rahalised vahendid tütarettevõtete ostuga	369 754			
Rahavood käibekapitali muutusest				
Nõuetest ostjatele	- 11 124 956	- 4 993 853	- 11 022 704	- 4 993 853
Aruandeperioodi laekumata tuludest	165 353	- 18 400 000	165 353	- 18 400 000
Tulevaste perioodide kuludest	- 8 993 827	- 543 990	- 5 269 503	- 543 990
Võlakohustusest	2 213 058	23 729 615		23 729 615
Ettemaksetest ostjatelt	19 979 059		19 238 169	
Hankijatele tasumata võlgadest	18 576 408	1 958	9 664 023	40 858
Muudest võlgnevustest	- 29 426 434	435 686		435 686
Maksuvõlgadest	377 129		371 147	
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	773 021	806 277	- 107 486	806 277
Kokku 1.2. Rahavood käibekapitali muutustest	**- 7 091 435**	**1 035 693**	**13 038 999**	**1 074 593**
Kokku rahavood äritegevusest	**- 17 061 822**	**- 1 896 244**	**3 726 008**	**- 1 857 344**
Rahavood investeerimisest				
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	- 64 911 113		- 64 962 077	- 38 900
Laekumised põhivara müügist	69 405 268	8 442 000	69 405 268	8 442 000
Kulutused põhivara ostuks	- 105 711 071	- 14 190 000	- 95 509 240	- 14 190 000
Lõpetamata ehituse kulud	- 20 253 523	- 5 278 293	- 1 568 220	- 5 278 293
Kokku rahavood investeerimisest	**- 121 470 439**	**- 11 026 293**	**- 92 634 269**	**- 11 065 193**
Rahavood finantseerimisest				
Saadud pikaajalised laenud	91 490 127		32 437 500	
Tagasimakstud pikaajalised laenud	- 33 714 664	- 1 592 775	- 26 192 044	- 1 592 775
Pikajaliste laenude tagasimaksed järgmisel aruandeperioodul	- 1 325 070		- 1 325 070	
Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine	85 400 000	14 350 000	85 400 000	14 350 000
Kokku rahavood finantseerimisest	**141 850 393**	**12 757 225**	**90 320 386**	**12 757 225**
Rahavood kokku	**3 318 132**	**- 165 312**	**1 412 125**	**- 165 312**
Saldo perioodi alguses	2 117	167 429	2 117	167 429
Rahavood	**3 318 132**	**- 165 312**	**1 412 125**	**- 165 312**
Saldo perioodi lõpus	3 320 249	2 117	1 414 242	2 117

Arvestuspõhimõtted

AS Pro Kapital ning Pro Kapital kontserni konsolideeritud aruanded on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standarditega.

Kontserni kuuluvad ettevõtted

Konsolideerimisgruppi on võetud ettevõtted, milles AS Pro Kapital omab enam kui 20% aktsiatest või nende kaudu saadud häältest.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtlustatud raamatupidamispõhimõtteid ja nende finantsaruanded on auditeeritud rahvusvahelise audiitorfirma KPMG Estonia poolt.

Pro Kapital kontserni kuulus 1997. aasta lõpu seisuga 6 ettevõtet, kusjuures kõik olulised osalused tütarettevõtetes soetati 1997. aastal. Osalused tütarettevõtetes on näidatud aastaaruande lisas.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruannete koostamisel on lähtutud Rahvusvahelistest Raamatupidamise Standarditest ning heast tavast, kuna Eesti Vabariigis käesoleval hetkel kontserniaruandlust reguleeriv seadusandlus puudub.

Vaatamata asjaolule, et AS Pro Kapital omab osaühingust Ermekta vaid 30%, on ettevõtte finantsaruanded täielikult konsolideeritud, kuna ettevõte on 100%-liselt kontrollitud AS Pro Kapital poolt läbi osaühingu juhatuse.

Kuna kõik AS Pro Kapital poolt omandatud ettevõtted on käsitletud tütarettevõtetena, on konsolideerimisel kasutatud ühte meetodit – täielikku konsolideerimist, ehk meetodit, mille puhul liidetakse emaettevõtte ja tütarettevõtete bilansid ning kasumiaruanded rida-realt. Samal ajal elimineeritakse vastastikused nõuded ja kohustused ning sisemine omand (aktsiad, omakapital soetamise hetkel, kontserniaktiva, selle kulum jne.), kontsernisisesed äritehingud, sealhulgas intressitulud ja- kulud ning dividendid.

Valuutapõhiste aktivate ja passivate kajastamine

Valuutapõhised aktivad ja passivad on kontserni ning emaettevõtte bilansis näidatud Eesti kroonides 31.12.1997 kehtinud Eesti Panga kursiga.

Käibevara

Käibevara on hinnatud bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseermismaksumus.

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtudes tegelikult laekuvatest summadest. 1997. aastal lootusetuid nõudeid ei tekkinud ning aastaaruande koostamise hetkeks olid kõik lühiajalised nõuded laekunud.

Varud

Varude all on kajastatud kinnisvara, mis valmis 1996. aastal eesmärgiga välja rentida, kuid otsustati 1997. aastal siiski müüa.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on tütarettevõtete aktsiad, mis on soetatud strateegilistel eesmärkidel. Emaettevõtte bilansis on aktsiad kajastatud soetusmaksumuses, kontserni bilansis on need konsolideerimise tulemusena elimineeritud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara hindamise aluseks on soetamismaksumuse meetod. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud hooned ning muud pikaajalise kasutuseaga varad, mille soetusmaksumus on üle 10 000 krooni. Esemed alla 10 000 krooni kantakse kuludesse.
Kulumit arvestatakse lineaarse meetodi alusel kasutusel olevatelt hoonetelt 5% , masinatelt ja seadmetelt 8% ning ülejäänud põhivaralt 40% aastas. Maksustamisel kasutatakse hoonetele amortisatsiooninormi 0%-8% aastas ning teise grupi põhivarale 40% aastas.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana on konsolideeritud aruannetes kajastatud OÜ Viru Äri osakute ostmisel tekkinud goodwill soetusmaksumuses 16 095 000 krooni. Goodwill amortiseeritakse 5 aasta jooksul lineaarselt. 1997 aastal on goodwill'I amortisatsioonikulu 536 500 krooni.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse põhjal on tulumaksumäär 26% maksustatavast tulust.
Tütarettevõtted olid 1997. aastal kahjumis, kuna ehitatavad objektid olid algusjärgus ning müüki veel ei toimunud. Seetõttu tütarettevõtetel 1997. aasta eest tulumaksu ei arvestatud ning aruandeperioodi kahjumit on võimalik kasutada viie järgneva aasta jooksul maksustatava kasumi vähendamiseks.
AS Pro Kapital vähendas 1997. aasta maksustatavat kasumit eelmiste aastate kahjumiga ning optimeeris tulumaksu maksuamortisatsiooni arvel.
Edasilükkunud tulumaksukohustust ei ole 1997. aastal arvestatud, kuna investeermisplaanide kohaselt ei ole lähema viie aasta jooksul ette näha, et amortiseeritav põhivara amortiseeruks maksustamisel kiiremini kui raamatupidamislikult.

Tulud

Tulud kinnisvara müügist kajastatakse hetkel, mil omandiõigus kinnisvarale on läinud üle ostjale notariaalse ostu-müügi lepingu alusel.
Kuna 1998. aastal on alustatud ostu-müügi eellepingute sõlmimist, võib toimuda muudatus arvestuspõhimõtetes, mille kohaselt müügituludes kajastatakse 1998. aastal ka ostu-müügi eellepinguid.

Potentsiaalsed kohustused

Kontserni kuuluvad ettevõtted on arvestanud töötajate poolt 31.12.1997 seisuga välja teenitud, kuid maksmata puhkuserahad ning kajastanud need aruandeperioodi kuludes ning kohustusena.
Loetelu kontserniettevõtete laenudest, kohustustest ning panditud varadest on kajastatud aastaaruande vastavas lisades 8 ja 10.
Teisi teadaolevaid ning rahaliselt fikseeritavaid kohustusi kontserni ettevõtetel ei ole.

Lisa 1

Maksustatava kasumi kujunemine

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
Tulud	**1997**	**1996**	**1997**	**1996**
Äritulud				
-kinnisvara müük	70 008 849		70 008 849	
-teenuste müük	1 352 712	190 270	1 314 615	190 270
Kasum põhivara müügist		6 277 730		6 277 730
Intressitulud	407 166	220 057	572 519	220 057
Tulud valuutakursimuutustest	49 798		49 560	
Tulud kokku	**71 818 525**	**6 688 057**	**71 945 543**	**6 688 057**
Kulud				
Ärikulud				
-kinnisvara soetusmaksumuses	- 57 628 036		- 57 573 948	
-mitmesugused tegevuskulud	- 7 546 373	- 1 000 785	- 7 454 972	- 1 000 785
-tööjõukulud	- 957 023		- 767 792	
-materiaalse põhivara kulum	- 219 350	- 1 048 405	- 218 084	- 1 048 405
-immateriaalse põhivara kulum	- 536 500			
-muud ärikulud	- 977 825	- 245 056	- 454 128	- 245 056
Intressikulud	- 1 961 297	- 2 096 423	- 2 439 668	- 2 096 423
Kulud valuutakursimuutustest	- 172 517		- 22 606	
Kulud kokku	**- 69 998 921**	**- 4 390 669**	**- 68 931 198**	**- 4 390 669**
Kasum enne tulumaksustamist	**1 819 604**	**2 297 388**	**3 014 345**	**2 297 388**

Lisa 2

Tulumaks

Maksustamise põhimõtteid on lähemalt käsitletud arvestuspõhimõtete lisas

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1 997	**1 996**	**1 997**	**1 996**
Raamatupidamislik kasum	1 819 604	2 297 388	3 014 345	2 297 388
Tulumaksu kulu	- 192 410		- 192 410	
Vähemusosalus	- 99 186			
Puhaskasum	1 726 380	2 297 388	2 821 934	2 297 388

Lisa 3

Põhivara liikumine

Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised		Masinad ja seadmed		Kontoritehnika ja mööbel		Lõpetamata ehitus	
	Kontsern	Emaettevõte	Kontsern	Emaettvõte	Kontsern	Emaettvõte	Kontsern	Emaettvõte
Soetusmaksumus 1.1.97	22 861 100	22 861 100	190 000	190 000			5 278 292	5 278 292
Ostetud 1997 a jooksul	185 203 718	73 639 291	326 875	326 875	930 954	918 284	38 541 422	1 568 220
Müüdud ja maha kantud	- 57 573 948	- 57 573 948						
Soetusmaksumus 31.12.97	150 490 870	38 926 443	516 875	516 875	930 954	918 284	43 819 714	6 846 512
Akumuleerunud kulum	- 636 216	- 636 216	- 107 258	- 107 258	- 16 565	- 15 299		
Jääkväärtus	149 854 654	38 290 227	409 617	409 617	914 389	902 985	43 819 714	6 846 512

Immateriaalse põhivara liikumine

	Immateriaalne põhivara	
	Kontsern	Emaettevõte
Soetusmaksumus 1.1.97		
Ostetud 1997 a jooksul	16 095 000	
Müüdud ja maha kantud		
Soetusmaksumus 31.12.97	16 095 000	
Akumuleerunud kulum	- 536 500	
Jääkväärtus	15 558 500	

Lisa 4

Lühiajalised ja pikaajalised nõuded

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	**1996**	**1997**	**1996**
Pikaajalised nõuded				
Nõuded tütarettevõtetele			23 074 713	
Kokku			**23 074 713**	
Lühiajalised nõuded				
Ostjatelt laekumata arved	10 986 263	4 828 500	15 851 204	4 828 500
Nõuded tütarettevõtetele				18 400 000
Muud lühiajalised nõuded	16 226 412	709 343	5 813 493	709 343
Kokku	**27 212 675**	**5 537 843**	**21 664 697**	**23 937 843**

Lisa 5

Varud

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	**1996**	**1997**	**1996**
Müügipinnad	20 624 790		20 624 790	
Kokku	**20 624 790**		**20 624 790**	

Lisa 6

Rahalised vahendid

Rahalised vahendid koosnevad sularahajääkidest kassades ning pangakontode jääkidest aruandeaasta lõpus. Pangakontojäägid valuutades on ümber arvestatud aruandeperioodi viimasel päeval kehtinud Eesti Panga valuutakurssidega.

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	**1996**	**1997**	**1996**
Saldo perioodi alguses	2 117	167 429	2 117	167 429
Rahavood	3 318 132	- 165 312	1 412 125	- 165 312
Saldo perioodi lõpus	3 320 249	2 117	1 414 242	2 117

Lisa 7

Omakapitali liikumine

	Konsolideeritud	Emaettevõte
Aktsiakapital 1.1.97	14 600 000	14 600 000
Eelmiste perioodide kasum 1.1.97	- 1 772 690	- 1 772 690
Aktsiakapitali suurendamine 1997	85 400 000	85 400 000
Aruandeperioodi tulemus 1997	1 726 380	2 821 934
Aktsiakapital 31.12.97	100 000 000	100 000 000
Akumuleerunud kasum/kahjum 31.12.1997	- 46 310	1 049 245

Lisa 8

Kohustused

AS Pro Kapitali poolt antud laenud tütarettevõtetele

Antud laenud	Aasta algul	Muutus aasta jooksul	Jääk aasta lõpul
Larvikk OÜ	18 400 000	- 9 221 813	9 178 187
Ermekta OÜ		500 000	500 000
Viruäri OÜ		4 500 000	4 500 000
PK Latvia		8 896 526	8 896 526
Kokku:	**18 400 000**	**4 674 713**	**23 074 713**

AS Pro Kapitali kohustused

Summas 34 000 000 krooni on võetud laenu ehitiste renoveerimiseks AS Pro Kapital aktsionäridelt. Laenu intressimäär on 0% ja tasumise tähtaeg hoonetekompleksi valmimisel, eeldatavasti aastal 2000.

Pikaajaline kohustus Majandusministeeriumi ees moodustas 31. 12. 1997 seisuga 6 937 500 krooni, intressimääraga 10% aastas. Kohustuse lõplik tasumise tähtaeg on 01. 01. 2003.
1998. aastal on tagasimakse summa 1 562 500 krooni.

järgneb lisa 8

Kontsernivälised laenud

	algsumma	lõppsumma
Larvikk OÜ		14 480 668
Viruäri OÜ	9 436 502	906 937
Nurmelin OÜ	11 719 731	14 248 220
Ermekta OÜ	2 000 000	3 750 000
PK Latvia		3 588 313

*Laenud on ilma tagatise ja intressita. Laenu tagastamine toimub projekti valmimisel.

Kohustused pankade ees

	sisu	*lepingu summa*	*kasutatud*	*intress*	*tähtaeg*	*tagatis*
Pro Kapital AS	arvelduskrediit	1 000 000		11,0%	10.10.1998	
Viruäri OÜ	laen*	45 000 000	2 475 000	6 kuu DEM LIBOR+8,0%	19.02.2002	hüpoteek Vene 1/Viru 2,4
	arvelduskrediit	5 000 000	3 657 440	11,0%	31.12.1998	hüpoteek Vene 1/Viru 2,4
				*täpne tagastamisgraafik kokkuleppimisel		
Nurmelin OÜ	garantii	14 800 000		2,0%	30.10.1998	hoone pant Endla 45
Ermekta OÜ	arvelduskrediit	12 000 000	2 467 507	11,0%	11.10.1998	hoone pant Vene 19
Larvikk OÜ	arvelduskrediit	22 400 000		11,0%	16.09.1998	hoone pant Põhja pst 21

Lisa 9

Tütarettevõtete soetamine

Ettevõte	Soetatud osalus %	Koguinvesteeringu suurus	Tütarettevõtte rahalised vahendid ostu hetkel	Tegevusala
OÜ Larvikk	51.67	19 568	92 372	Ilmarise kvartali arendamine
OÜ Nurmelin	60.62	18 404 232	65 594	Kristiine Ärikeskuse arendamine
OÜ Viruäri	56.10	35 730 000	0	Viru Ärikeskuse arendamine
OÜ Ermekta	30.00	6 121 500	154 345	Elumaja Vene 19
PK Latvia	100.00	50 964	57 443	Kinnisvaraarendus-projekt Riias
Kokku		**60 326 264**	**369 754**	

Arvestades suurte kinnisvaraobjektide madalat likviidsust, mis raskendab nende õiglase turuväärtuse hindamist, ei ole tütarettevõtete osade soetamisel tekkinud negatiivset firmaväärtust kajastatud ning ostetud aktivate õiglase väärtuse hindamisel on lähtutud madalaima maksumuse printsiibist.
OÜ ViruÄri osa soetusmaksumus ületab varade õiglase väärtuse 16 095 000 krooni võrra, mis on kontserniaruandes kajastatud firmaväärtusena.
Õiglane väärtus on arvutatud 1998.a. sõlmitud tegelikele müügilepingutele tuginedes, mis annavad piisava aluse kinnisvaraobjekti turuhinna määratlemiseks.
Kuna 61% hoonest renditakse välja ning suurem osa rendilepingud on juba sõlmitud, teenib arvestuste kohaselt investeering tasa 3 aasta jooksul.

Lisa 10

Investeerimiskohustused

Kontserniettevõtted on sõlminud 1997. aastal lepingud ehitusfirmadega järgnevates mahtudes:

kontserni ettevõte	*lepingu maht*
Viruäri OÜ	44 000 000
Ermekta OÜ	14 450 000
Nurmelin OÜ	15 127 700
	51 534 570

Lisa 11

Muudatused arvestuspõhimõtetes

1997. aastal muudeti müügi arvestuspõhimõtteid võrreldes aastaga 1996. Vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele tuleb põhivara müük kajastada raamatupidamises netomeetodil, st. kasumiaruandes näidatakse vaid kasum või kahjum põhivara müügist.
Arvestades AS Pro Kapital ja tema tütarettevõtete põhitegevust, milleks on kinnisvaraarendus ja müük, otsustati muuta arvestuspõhimõtteid selliselt, et kinnisvara, mille arendusprojekt on lõpetatud ning mis müüakse lähemas tulevikus, kajastatakse varude all müügipindadena.
Alates 1997. aastast kajastatakse kinnisvara müük brutomeetodil, ehk ärituludes näidatakse kinnisvara müügihinnas ning ärikuludes vastavalt tegelikus soetusmaksumuses, millele on lisatud projekteerimis- ja renoveermiskulutused.

Muudatuste mõju on järgmine:

Kui 1996. aastal oleks kasutatud sarnast arvestuspõhimõtet, oleks nii emaettevõtte kui kontserni kasumiaruandes äritulude hulgas olnud kajastatud kinnisvara müügihinnas summas 8 442 tuhat krooni ning ärikulude hulgas kinnisvara soetusmaksumus 2 238 krooni.

Lisa 12

Segmendid

Kuna kontsern moodustus alles 1997. aasta novembris ning selle ainukeseks tegevusalaks on kinnisivaraarendus ja müük, ei ole 1997. aastal koostatud segmendipõhist aruannet.

Lisa 13

Seotud osapoolte vahelised tehingud

1. Tehingud juhtkonnaga

1997. aastal maksti kontserni ettevõtete juhtkonnale palkade ning preemiatena 370 624 krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhtkonnaliikmetega ei olnud.

2. Tehingud kontserni ettevõtete vahel

Kõik kontserniettevõtete vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Kontsernisisesed laenud on kajastatud lisas 8.

Lisa 14

Bilansikuupäevajärgsed sündmused

1998. aastal on soetatud 50% AS Arco Kinnisvaraarenduse aktsiatest, millele kuulub Tondi piirkonnas mitmeid kinnistuid. Ostuhind kujunes oluliselt odavamaks, kui kinnisvarafirma Uus Maa poolt Tondi kinnistutele antud turuväärtus, kuna prognoosid kinnisvaraturu edasiseks arenguks on muutunud pessimistlikumaks.
1998. aastal on ostetud ka 100% AS Pro Haldus aktsiatest, mis haldab Pro Kapital'I Ärikeskust. Aktsiate ostu-müügi tehing toimus aktsiate raamatupidamisliku väärtuse alusel ostu-müügi hetkel.
1998. aastal on toimunud kinnine välisinvestoritele suunatud aktsiaemissioon, mille tulemusena müüdi 2 500 000 aktsiat nominaalväärtusega 10 krooni ning müügihinnaga 40 krooni. Selle tulemusena suurenes aktsiakapital 25 000 000 krooni võrra ning tekkis aazio summas 75 000 000 krooni.
Kinnise emissiooni järel toimus avalik emissioon, mis oli suunatud Eesti investoritele samadel tingimustel ning selle tulemusena suurenes aktsiakapital veel 10 000 000 krooni võrra ning lisandus aazio 30 000 000 krooni.
Aktsiaemissioonidest laekunud täiendavad vahendid on kavas suunata kontsernile kuuluvate kinnsivaraobjektide edasisele arendamisele ning uute strateegiliste kinnisvaraobjektide soetamisele.
Pro Kapital ei ole oma tegevusaja jooksul maksnud dividende ning ka 1998. aastal ei ole plaanis dividende maksta.

Lisa 15

Riskid

Tegevusrisk

Kontserni tegevusrisk on eelkõige seotud kinnisvaraturu arenguga Eestis. Kinnisvaraturu olukord on omakorda tihedalt seotud Eesti majanduse üldise arenguga.
Majanduskasvu aeglustumine, kinnisvaralaenude intressimäärade tõus või kinnisvara nõudluse vähenemine võivad avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest ja kinnisvarahaldusest saadavate tulude võimalikus vähenemises.
Kontsern on maandanud Eesti kinnisvaraturu ostujõu kõikumisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Euroopa kinnisvaramüügiagentidega. Müügiagentide professionaalse töö tulemusena on leitud mitmeid kliente, keda ei mõjuta lühiajalised kõikumised Eesti kinnisvaraturul ning kes on huvitatud pikaajalisest kinnisvarainvesteeringutest Tallinnas.

Viimastel aastatel on suurenenud kinnisvaraarendusfirmade arv. Selle trendi jätkumine võib vähendada nõudlust Pro Kapitali poolt pakutava kinnisvara järele. Arvestades Pro Kapitali projektide mahukust, strateegiliselt soodsaid asukohti ning suurt omafinantseerimise osakaalu, võib eeldada, et Pro Kapital on võimeline hoidma müügihinnad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurentsis.
Lisaks on AS Pro Kapitali suuraktsionärid otsimas võimalusi välispankade finantseerimise vahendamiseks kontserni klientidele soodsatel tingimustel.

Intressirisk

Suurem osa kontserni poolt võetud laenudest on 0%-lise intressimääraga. Pankadelt võetud laenud on püsivalt fikseeritud intressimääraga, välja arvatud OÜ Viruäri pangalaen, mille intressimäär on seotud 6 kuu Saksa marga liboriga. Vt. ka lisa 8.

Valuutakursirisk

Kontserni poolt võetud laenud ning kontserniettevõtete vahelised laenud on seotud Saksa margaga. Samal ajal on Saksa margaga seotud ka suurem osa kinnisvara müügilepinguid.