

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OSAÜHING

registrikood: 10144929

tänavanimi: Narva mnt

maja number: 53/2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

telefon: +372 6659700

e-posti aadress: info@ober-haus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ on asutatud 1997. aastal. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara hindamine ja kinnisvara alaste konsultatsiooniteenuste osutamine. Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ on suurte kogemustega kinnisvarateenuste pakkuja. Ettevõtte on võtnud eesmärgiks pakkuda oma klientidele professionaalset kinnisvara hindamis- ja konsultatsiooniteenust.

2019. aastal ettevõtte müügi käibe võrreldes 2018. aastaga vähenes 0,1%. Eesmärgiks 2019. aastal oli 10% müügi käibe kasv. Põhja-Eesti käibe stabiilsuse peamiseks põhjuseks oli eelkõige hea koostöö pankadega, kellelt saadi koostöökaupaniate käigus palju kasulikke hindamistöde vihteid ning ka edukas koostöö arendajatega uusarenduste hindamiseks.

2019. aastal sai nooremhindaja kutse 1 kutseksamile läinud hindaja (2018: 3 hindajat).

2019. aastal on eksperthinnangute arv vähenenud võrreldes 2018. aastaga 5,6%:

Eksperthinnangud piirkondade lõikes	2019	2018
Tallinn, Harjumaa	2903	3020
Lääne- ja Ida-Virumaa	121	149
Lõuna-Eesti	711	789
Eksperthinnanguid kokku (tk):	3735	3958

Ettevõtte töötajate keskmine arv oli 2019. aastal 8 inimest (2018: 8 inimest).

Ettevõttes ostutasid hindamisteenuseid 2019. aastal 13 kutselist hindajat (2018: 12 kutselist hindajat).

2020 majandusaastal on ettevõtte seadnud eesmärgiks:

1. värvata lisaks kutselisi äripindade ja elamispindade hindajaid;
2. olemasolevaid hindajaid saata nooremhindaja, hindaja ja varahindaja kutseeksamitele;
3. majandada nii, et ettevõtte on kasumis.

Peamised suhtarvud	2019	2018
Müügitulu	596 458	597 060
Käibe kasv (-kahanemine)	0%	15%
Brutorentaablus %	69%	71%
Puhaskasum (-kahjum)	73 332	74 731
Puhasrentaablus	12%	13%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	20	18
ROA	7%	8%
ROE	8%	9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	337 144	260 364	
Nõuded ja ettemaksed	649 147	655 450	2
Kokku käibevarad	986 291	915 814	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 230	2 230	2
Kokku põhivarad	2 230	2 230	
Kokku varad	988 521	918 044	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	49 079	51 934	3
Kokku lühiajalised kohustised	49 079	51 934	
Kokku kohustised	49 079	51 934	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	863 298	788 567	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 332	74 731	
Kokku omakapital	939 442	866 110	
Kokku kohustised ja omakapital	988 521	918 044	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	596 458	597 060	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-187 665	-171 513	6
Mitmesugused tegevuskulud	-158 106	-146 553	7
Tööjõukulud	-210 147	-231 108	8
Muud ärikulud	-133	-2 751	
Ärikasum (kahjum)	40 407	45 135	
Intressitulud	32 925	29 596	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	73 332	74 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 332	74 731	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vastavalt alates 01.01.2016. kehtima hakkanud uuele raamatupidamiseseadusele on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ majandusaasta aruanne koostatud kooskõlas väikeettevõttele esitatud nõuetele. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aruandega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi 1.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja rahalähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja rahalähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Igal aruandepäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindluse tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Rendid

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandepäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandepäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja tütarettevõtteid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 950	4 950	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 095	5 095	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-145	-145	0	0	
Muud nõuded	643 902	643 902	0	0	
Laenunõuded	400 000	400 000	0	0	9
Intressinõuded	243 902	243 902	0	0	9
Ettemaksed	2 525	295	2 230	0	
Muud makstud ettemaksed	2 525	295	2 230	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	651 377	649 147	2 230	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 465	3 465	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 465	3 465	0	0	
Muud nõuded	651 985	651 985	0	0	
Laenunõuded	441 000	441 000	0	0	9
Intressinõuded	210 985	210 985	0	0	9
Ettemaksed	2 230	0	2 230	0	
Muud makstud ettemaksed	2 230	0	2 230	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	657 680	655 450	2 230	0	

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	24 541	24 541	0	0
Võlad töövõtjatele	11 313	11 313	0	0
Maksuvõlad	11 095	11 095	0	0
Muud võlad	2 130	2 130	0	0
Muud viitvõlad	2 130	2 130	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	49 079	49 079	0	0

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	24 084	24 084	0	0
Võlad töövõtjatele	15 725	15 725	0	0
Maksuvõlad	11 379	11 379	0	0
Muud võlad	746	746	0	0
Muud viitvõlad	746	746	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	51 934	51 934	0	0

Lisa 4 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 5 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	594 758	597 060
Soome	1 700	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	596 458	597 060
Kokku müügitulu	596 458	597 060
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara hindamine	596 458	597 060
Kokku müügitulu	596 458	597 060

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 675	3 975
Komisjonikulud	184 990	167 538
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	187 665	171 513

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	13 835	13 835
Lähetuskulud	242	390
Koolituskulud	2 172	2 191
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	145	390
Juhtimiskulud	123 219	112 570
Ostetud teenused	4 795	4 505
Muud kulud	13 698	12 672
Kokku mitmesugused tegevuskulud	158 106	146 553

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	157 590	173 135
Sotsiaalmaksud	52 557	57 973
Kokku tööjõukulud	210 147	231 108
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	8

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Ober-Haus Real Estate Advisors
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Realia Group OY

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	643 638	0	654 215	2 110
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	12 277	0	11 169

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	17 046	0	12 931	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	108 960	0	100 967	2 988
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 800	0	22 630	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	69 236	90 807

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ emaettevõtte on Eestis registreeritud AS Ober-Haus Real Estate Advisors, mis omakorda kuulub Soomes registreeritud Realia Group OY kontserni.

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ emaettevõttele kuulub 100% ettevõtte hääleõigusest.

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ on 2019. aastal andnud laenu emaettevõttele 487 500 eurot (2018. aastal 104 500 eurot) ning saanud tagasi laenu summas 528 300 eurot (2018. aastal 200 000 eurot). Antud laenude pealt on arvestatud 2019. aastal intresse summas 32 918 eurot (2018. aastal 29 588 eurot).

Täiendavat infot seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas vaata lisast 2.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019. aastal nii nagu ka 2018. aastal moodustatud allahindluseid.

Aruandlusperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele soodustusi ei antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OSAÜHING (registrikood: 10144929) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	25.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	863 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	73 332
Kokku	936 630
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	936 630
Kokku	936 630

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	596458	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659700
Faks	+372 6659701
E-posti aadress	info@ober-haus.ee