

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OSAÜHING

registrikood: 10144929

tänavanimi: Narva mnt 53

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

telefon: +372 6659700

faks: +372 6659701

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ on asutatud 1997.a. Ettevõtte peamine tegevusala 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 hindamise ja konsultatsiooniteenust.

2011 aastal ettevõtte müügi käibe langes võrreldes 2010 aastaga. Kinnisvara hindamise tehinguid on teostatud 7% vähem kui 2010 aastal. Ettevõtte käibe langus on põhjustatud eelkõige kogu kinnisvaraturu madalseisust ja üldisest Eesti majandusolukorrast.

Eksperthinnangud piirkondade lõikes	2011	2010
Tallinn, Harjumaa	560	586
Lääne- ja Ida-Virumaa	426	510
Lõuna-Eesti	404	384
Lääne-Eesti	70	90
Eksperthinnanguid kokku (tk):	1460	1570

Ettevõtte jaoks 2011 aastal erilist olulisi sündmusi ei toimunud. Ettevõtte jaoks oli 2011 aasta eelkõige turul püsimise ja oma positsiooni säilitamise aasta.

Ettevõtte töötajate keskmine arv oli 2011 aastal 11 inimest (2010: 9 inimest).

Ettevõttes oli atesteeritud hindajaid 2011 aastal 5 inimest (2010: 5 inimest).

2012 majandusaastal on ettevõtte seadnud eesmärgiks:

1. suurendada müügitulu vähemalt 10%;
2. vähendada ettevõtte kahjumit;
3. turuosa suurendamine Eesti Vabariigis;
4. võtta tööle 2-3 uut hindajat.

Peamised suhtarvud	2011	2010
Müügitulu	192 945	207 578
Käibe kasv (-kahanemine)	-7%	38%
Brutorentaablus %	70%	73%
Puhaskasum (-kahjum)	-35 943	-51 346
Puhasrentaablus	-19%	-25%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	30	25
ROA	-5%	-7%
ROE	-5%	-7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

$ROE (\%) = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Tarmo Kase
Juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 701	11 367	2
Nõuded ja ettemaksed	9 747	765 152	3,4,6
Kokku käibevara	16 448	776 519	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	716 890	0	6
Kokku põhivara	716 890	0	
Kokku varad	733 338	776 519	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	24 237	31 475	5,7,8
Kokku lühiajalised kohustused	24 237	31 475	
Kokku kohustused	24 237	31 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	742 232	793 578	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 943	-51 346	
Kokku omakapital	709 101	745 044	
Kokku kohustused ja omakapital	733 338	776 519	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	192 945	207 578	12
Muud äritulud	2 560	0	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-58 481	-55 884	14
Mitmesugused tegevuskulud	-108 399	-124 577	15
Tööjõukulud	-97 203	-117 906	16
Muud ärikulud	-2 645	-43	17
Ärikasum (kahjum)	-71 223	-90 832	
Finantstulud ja -kulud	35 280	39 486	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 943	-51 346	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 943	-51 346	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-71 223	-90 832	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-8	-12	
Kokku korrigeerimised	-8	-12	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	79 230	-4 339	3,4,6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 238	121 651	5,7,8
Kokku rahavood äritegevusest	761	26 468	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-29 700	-35 535	6,18
Antud laenude tagasimaksed	24 267	11 185	6,18
Muud laekumised investeerimistegevusest	6	9	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 427	-24 341	
Kokku rahavood	-4 666	2 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 367	9 240	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 666	2 127	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 701	11 367	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	793 578	796 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-51 346	-51 346
31.12.2010	2 556	256	742 232	745 044
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-35 943	-35 943
31.12.2011	2 556	256	706 289	709 101

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2011.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringutegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

01. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1.jaanuar 2011 on teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

Finantsvarad

Ettevõttel on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

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

Raha ja ekvivalendid, 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 laekuvus summas.

Igal bilansipäeval 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 selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti Panga)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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. 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

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte poolt tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva 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 bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud aastaaruande lisas 10.

Seotud osapooled

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	949	768
Arvelduskontod	5 752	10 599
Kokku raha	6 701	11 367

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 747	11 282	4
Ostjatelt laekumata arved	9 747	11 282	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 421	7
Muud nõuded	716 890	752 449	6
Laenunõuded	642 119	712 790	
Intressinõuded	74 771	39 489	
Viitlaekumised	0	170	
Kokku nõuded ja ettemaksed	726 637	765 152	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	9 747	11 282	3
Kokku nõuded ostjate vastu	9 747	11 282	

2011.a. tunnistati lootusetuteks nõueteks nõudeid summas 2 212 (2010: 2 748).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 638	2 788	
Võlad töövõtjatele	9 135	11 573	8
Maksuvõlad	4 281	5 003	7
Muud võlad	7 183	12 111	
Muud viitvõlad	6 864	10 597	
Muud võlad	319	1 514	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 237	31 475	

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	642 119	0	642 119	0	3,19
Intressinõuded	74 771	0	74 771	0	18
Viitlaekumised	0	0	0	0	
Kokku muud nõuded	716 890	0	716 890	0	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenuõuded	712 790	712 790	0	0	3,19
Intressinõuded	39 489	39 489	0	0	18
Viitlaekumised	170	170	0	0	
Kokku muud nõuded	752 449	752 449	0	0	

Ober-Hausi Hindamisteenuste OÜ on andnud laenu emattevõttele ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele. Laenu intressimäär on 5% aastas. Laenu tagasimakse toimub vastavalt ettevõtete majanduslikule olukorrale 1-5 aasta jooksul.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	429	0	601
Üksikisiku tulumaks	0	1 160	0	1 350
Sotsiaalmaks	0	2 323	0	2 643
Kohustuslik kogumispension	0	73	0	73
Töötuskindlustusmaksed	0	296	0	336
Ettemaksukonto jääk	0		1 421	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	4 281	1 421	5 003

Lisa 8 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Palgavõlad	6 524	7 629	
Puhkusereserv	2 611	3 944	
Kokku võlad töövõtjatele	9 135	11 573	5

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	8 475	8 475
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	8 475	8 475

Ettevõtte rendib 110,5 ruutmeetrist kontoripinda asukohaga Narva mnt. 53 Tallinn.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
2011.a. osakapitali ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse kaasnes osakapitali suuruse muutus. Osakapitali vähendati 0,47 euro võrra. Kroonide eurodeks ümberarvestamine ei mõjutanud osaniku osaga seotud õigusi ja osa nimiväärtuse suhet osakapitalisse. Ümberarvestusega tekkinud 0,47 eurot kanti ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumisse. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2011 moodustas 706 tuhat (31. detsember 2010: 742) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstaval summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 558 tuhat (31. detsembril 2010: 586 tuh.) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 148 tuhat (31. detsembril 2010: 156 tuhat).		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	192 945	207 578
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	192 945	207 578
Kokku müügitulu	192 945	207 578
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara hindamine	192 945	207 578
Kokku müügitulu	192 945	207 578

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 556	0
Muud	4	0
Kokku muud äritulud	2 560	0

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 707	1 724
Komisjonikulud	56 774	54 160
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	58 481	55 884

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	8 475	8 475
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 212	2 748
Juhtimiskulud	72 274	84 114
Ostetud teenused	14 482	11 047
Muud kulud	10 956	18 193
Kokku mitmesugused tegevuskulud	108 399	124 577

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	72 505	87 807
Sotsiaalmaksud	24 698	30 099
Kokku tööjõukulud	97 203	117 906
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	9

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Kahjum valuutakursi muutustest	19	1
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 626	42
Kokku muud ärikulud	2 645	43

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Intressitulud	35 288	39 498	6
Intressitulu laenudelt	35 288	39 498	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-8	-12	
Kokku finantstulud ja -kulud	35 280	39 486	

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ on andnud laenu emaettevõttele ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõttele. Laenu intressimäär on 5% aastas. Täiendavat infot antud laenude osas saab vaadata lisast 6 ja 18.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Ober-Haus Real Estate Advisors
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Realia Group OY
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	463 631	0	454 390	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	253 259	0	297 889	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	2 097	0	1 917

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	15 030	0	38 698	23 499
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59 391	117	60 954	15 990
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	19 323	0	5 793	0

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 emaettevõtjale kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors teine tütarettevõtte on AS Ober-Hausi Kinnisvara. Ober-Haus Hindamisteernuste OÜ juhatuse liige Tarmo Kase omab kontrolli Samacode OÜ-s.

Ober-Haus Hindamisteernuste OÜ on 2011.a andnud laenu teisele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale 29 700 eurot (2010.a 35 535 eurot) ning saanud tagasi laenu nii emaettevõtjalt kui ka teiselt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt summas 100 371 eurot (2010.a 125 321 eurot), millest 76 104 eurot (2010.a 114 137 eurot) on tasaarveldatud emaettevõtja ja teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtja poolt esitatud arvetega. Antud laenude pealt on arvestatud 2011.a intresse summas 35 282 eurot (2010.a 39 489 eurot).

Täiendavat infot seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas vaata lisast 3, 6 ja 18.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2011.a nii nagu ka 2010.a moodustatud allahindluseid.

Aruandlusperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OSAÜHING (registrikood: 10144929) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	31.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatus poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

4. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OSAÜHING (registrikood: 10144929) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	04.06.2012
LAURI PAST	Vandeaudiitor	04.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	742 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 943
Kokku	706 289

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	192945	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659700
Faks	+372 6659701
E-posti aadress	kairi.luhaste@ober-haus.com