

13 -10- 2006

Majandusaasta algus 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp 31. detsember 2005

23
Mare Looaus

Äriühingu nimetus AS OBER-HAUS

Äriregistri number 10328368

Aadress Narva mnt. 53
10152 Tallinn

Telefon +372 665 9700
Faks +372 665 9701
E-mail info@ober-haus.com
Veebilehekülg www.ober-haus.com

Põhitegevusala ettevõtete haldamine,
kinnisvaratehingud

Audiitorkontroll AS Deloitte Audit Eesti

Majandusaasta aruandele
lisatud dokumendid Audiitori järeldusotsus

13 -10- 2006

TEGEVUSARUANNE	3
-----------------------------	----------

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
---	----------

JUHATUSE DEKLARATSIOON	4
------------------------------	---

BILANSS	5
---------------	---

KASUMIARUANNE	7
---------------------	---

RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
---------------------------	---

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
------------------------------------	---

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
---	-----------

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
--	----

LISA 2. LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	13
--	----

LISA 3. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD	13
--	----

LISA 4. LÜHIAJALISED NÕUDED	14
-----------------------------------	----

LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED	14
-----------------------------------	----

LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA	15
------------------------------------	----

LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD	15
--	----

LISA 8. MUUD VÕLAD	16
--------------------------	----

LISA 9. VÕLAKOHUSTUSED	16
------------------------------	----

LISA 10. MÜÜGITULU	17
--------------------------	----

LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	17
--	----

JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	21
--	-----------

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
--------------------------------------	-----------



13 -10- 2006

AS Ober-Haus alustas tegevust 1994. aastal Eestis.

AS Ober-Haus omab vähemusosalust aktsiaseltsis AS Schlössle Hotel Group.

Osalus nimetatud aktsiaseltsis müüdi 2006. aastal ning tehingust saadud kasum tõstis

AS-i Ober-Haus omakapitali positiivseks.

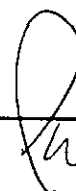
Samuti kuuluvad AS-ile Ober-Haus ettevõtted AS Regatimaja, SIA Ober-Haus Nekustamie
Ipasumi ja OÜ Kungla Keskus.

2005. aastal jätkas AS Ober-Haus projektijuhtimisteenuse osutamist.

AS Ober-Haus juhatuse liikmetele ei makstud tasu juhatuse töö eest 2005. aastal. AS-is Ober-Haus töötas keskmiselt 6 töötajat, kelle töötasu üldsumma oli 1 382 866 krooni.



Paul Oberschneider
Juhatuse esimees



JUHATUSE DEKLARATSIOON

Harju Maakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

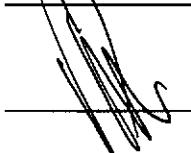
Juhatus deklareerib oma vastutust AS Ober-Haus tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta. 13-10-2006

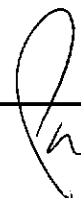
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Ober-Haus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Ober-Haus varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Ober-Haus seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 31. juulil 2006.

Juhatuse hinnangul on AS Ober-Haus jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paul Oberschneider	juhatuse esimees		<u>31.07.06</u>
Peter Morris	juhatuse liige		<u>31.07.06</u>



13-10-2006

VARAD	Lisa	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Käibevara			
Raha		455 259	326 633
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	4 138 240	0
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		604 491	529 498
Mitmesugused nõuded			
Nõuded ema- ja tütarettevõtjatele	11	1 252 646	5 119 068
Muud lühiajalised nõuded	4	4 368 008	59 399 681
Kokku		5 620 654	64 518 749
Viitlaekumised			
Intressid		509 587	505 850
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	44 195	446 585
Tulevaste perioodide kulud		8 000	10 034
Kokku		52 195	456 619
Käibevara kokku		11 380 426	66 337 349
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	3	2 864	1 748 164
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	2	0	4 138 240
Mitmesugused pikaajalised nõuded	5	0	4 367 078
Kokku		2 864	10 253 482
Materiaalne põhivara	6		
Maa ja ehitised		0	5 909 413
Muu materiaalne põhivara		894 633	835 542
Akumuleeritud põhivara kulum		-504 523	-1 179 519
Kokku		390 110	5 565 436
Põhivara kokku		392 974	15 818 918
VARAD KOKKU		11 773 400	82 156 267

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

31.12.2005
31.12.2004
13-10-2005

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused

Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed
järgmisel perioodil

Lisa 9 0 2 456 445

Võlad hankijatele

227 965 676 568

Mitmesugused võlad

Võlad ema- ja tütaretevõtjatele

11 16 290 0

Muud lühiajalised võlad

8 8 449 164 58 691 773

Kokku

8 465 454 58 691 773

Maksuvõlad

7 212 077 195 540

Viitvõlad

Võlad töövõtjatele

247 130 310 615

Lühiajalised kohustused kokku

9 152 626 62 330 941

Pikaajalised kohustused

Muud pikaajalised võlad

8 0 8 449 164

Pikaajalised kohustused kokku

0 8 449 164

Kohustused kokku

9 152 626 70 780 105

Omakapital

Aktsiakapital nimiväärtuses

11 610 200 11 610 200

Ülekurss

20 356 080 20 356 080

Eelmiste perioodide kogunenud kahjum

-20 590 118 -45 064 474

Aruandeaasta kasum (kahjum)

-8 755 388 24 474 356

Omakapital kokku

2 620 774 11 376 162

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

11 773 400 82 156 267

	Lisa	2005 EEK	Harju Maakohus Registriosakond 2004 SISSE TULNUD EEK 13 -10- 2006
Äritulud			
Müügitulu	10	4 338 465	7 640 922
Muud äritulud		390	1 268 177
Äritulud kokku		4 338 855	8 909 099
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		89 631	895 196
Mitmesugused tegevuskulud		5 394 065	11 836 948
Tööjõu kulud			
Palgakulu		1 382 866	1 381 755
Sotsiaalmaksud		462 887	462 910
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	234 265	1 117 216
Muud ärikulud		1 002 017	333 099
Ärikulud kokku		8 565 731	16 027 124
Ärikahjum		-4 226 876	-7 118 025
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3	-1 745 300	-23 440 706
Intressikulud		-21 218	-1 358 613
Kahjum valuutakursi muutustest		-1 101	-128 428
Muud finantstulud ja -kulud		-2 760 893	56 520 128
Finantstulud ja -kulud kokku		-4 528 512	31 592 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-8 755 388	24 474 356

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Ärikahjum

Kahjumi teisendamine neto rahavooks põhitegevusest:

Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist

Põhivara kulum ja väärtuse langus

Kahjum materiaalse ja immateriaalse põhivara

müügist ja mahakandmisest

Kahjum valuutakursi muutustest

Äritegevusega seotud nõuete muutus

Varude muutus

Äritegevusega seotud kohustuste muutus

Rahavood äritegevusest kokku

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Tütarettevõtja aktsiate soetamine

Tütarettevõtja aktsiate müük

Tütarettevõtja ühendamisest laekunud raha

Kinnisvarainvesteeringu müük

Materiaalse põhivara soetamine

Materiaalse põhivara müük

Antud laenud

Antud laenude tagasimaksed

Saadud intressid

Saadud dividendid

Rahavood investeerimistegevusest kokku

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

Võetud laenud

Võetud laenude tagasimaksed

Makstud intressid

Rahavood finantseerimistegevusest kokku

Rahavood kokku

RAHA AASTA ALGUSES

RAHA AASTA LÕPUS

Lisa

2005
EEK2004
EEK

SISSE TULNUD

13 -10- 2006

-4 226 876

-7 118 025

-1 195 139

6

234 265

1 117 216

1 000 152

307 474

-1 101

-128 428

61 345 057

3 471 061

0

162 061

-514 122

-659 701

57 837 375

-4 043 481

0

-100

0

16 314 073

0

1 280

0

5 200 000

6

-59 091

-114 604

4 000 000

0

11

-3 282 938

-2 738 200

11

2 511 739

11 714 693

256 117

4 576 323

0

1 000 623

3 425 827

35 954 088

0

1 118 048

-61 113 358

-33 054 145

-21 218

-200 720

-61 134 576

-32 136 817

128 626

-226 210

326 633

552 843

455 259

326 633

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2005. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

 Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

13 -10- 2006

	Aktsiakapital EEK	Ülekurss EEK	Kogunenud kahjum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2003	11 610 200	20 356 080	-45 064 474	-13 098 194
Aruandeaasta kasum	0	0	24 474 356	24 474 356
31. detsember 2004	11 610 200	20 356 080	-20 590 118	11 376 162
Aruandeaasta kahjum	0	0	-8 755 388	-8 755 388
31. detsember 2005	11 610 200	20 356 080	-29 345 506	2 620 774

Seisuga 31. detsember 2005 ja 2004 on Ettevõtte aktsiakapital nimiväärtuses 11 610 200 krooni, mis jaguneb 1 161 020 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta.

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Ober-Haus (edaspidi ka "Ettevõte") 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande esitab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtja OÜ Nordic Property Consultants. Teised aktsionärid on kontserni majandusaasta aruande koostamata jätmise heaks kiitnud.

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, materiaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.



Aktsiad ja muud väärtpaberid

Investeeringud aktsiatesse (välja arvatud osalused tütar- või sidusettevõtjates), mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav kajastatakse bilansis soetusmaksumuses miinus võimalikud allahindlused.

Investeeringud, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul, kajastatakse bilansireal "Lühiajalised finantsinvesteeringud". Pikaajalised aktsiad ning muud väärtpaberid kajastatakse põhivarana bilansireal "Muud pikaajalised finantsinvesteeringud".

Nõuded ostjate vastu

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st. nende nüüdisväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjate aktsiad on bilansis kajastatud kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on ka ema- ja tütarettevõtja omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritud.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 5 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- ehitised ja rajatised – 2% aastas;
- seadmed – 12-20% aastas;
- mootorsõidukid – 12-20% aastas;
- kontori inventar – 12-40% aastas.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna. 1-2-10- 2006

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad soetusmaksumuse meetodil kajastatava materiaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui Ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Materiaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus".

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Võetud laenud

Intressikandvad pangalaenud, arvelduskrediidid ja muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tulude arvestus

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

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



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Deloitte Audit Eesti

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga).

Põhitegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringute ja finantstegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

13 -10- 2006

LISA 2. LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud soetusmaksumuse meetodil AS Schlössle Hotel Group aktsiad, mille bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2005 oli 4 138 240 krooni (seisuga 31. detsember 2004 kajastati pikaajalise finantsinvesteeringuna). Seisuga 31. detsember 2005 on nimetatud finantsinvesteering kajastatud lühiajalistena seetõttu, et see realiseeriti 2006. aastal.

LISA 3. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD

Ettevõtte on kajastanud pikaajalisi investeeringuid tütarettevõtjatesse kapitaliosaluse meetodil järgnevalt:

	OÜ Kungla Keskus EEK Eesti	SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi EEK Läti	AS Regatimaja EEK Eesti	Kokku EEK
Asukohariik				
Tütarettevõtja aktsiate ja osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2004	0	0	1 748 164	1 748 164
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)	2 864	0	-1 748 164	-1 745 300
Tütarettevõtja aktsiate ja osade bilansiline maksumus seisuga 31.12.2005	2 864	0	0	2 864
Tütarettevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2005	2 864	-66 631	-11 425	
Osalus seisuga 31.12.2004	100%	100%	100%	
Osalus seisuga 31.12.2005	100%	100%	100%	
AS Ober-Haus osa tütarettevõtja omakapitalist seisuga 31.12.2005	2 864	0	0	
Bilansiväliselt kajastatud kumulatiivne kahjum seisuga 31.12.2005	0	-66 631	-11 425	

LISA 4. LÜHIAJALISED NÕUDED

Muud lühiajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Nõue Industrifinans Eiendom Baltikum II AS-ile AS Schlössle Hotel Group aktsiate ja laenu müügi eest tähtajaga detsember 2005*	0	33 796 706
Nõue AS-ile Ober-Haus Real Estate Advisors OÜ Ober-Haus Property Advisors osade müügi eest tähtajaga jaanuar 2005	0	25 423 599
Laenunõue SIA-ile Ober Haus Vertesanas Serviss tähtajaga 31.12.2005, intressimääraga 5% aastas	0	179 376
Laenunõue AS-ile Schlössle Hotel Group tähtajaga oktoober 2010, intressimääraga 5% aastas. Laen tasuti ennetähtaegselt 2006. aastal.	2 143 070	0
Laenunõue OÜ-le Wood Property Consultants tähtajaga juuni 2006, intressimääraga 5% aastas	2 224 008	0
Muud nõuded	930	0
Lühiajalised nõuded kokku	4 368 008	59 399 681

* vastavalt AS Schlössle Hotel Group aktsiate ostu-müügilepingule peab Industrifinans Eiendom Baltikum II AS maksma täiendavalt Ettevõttele 8 449 164 krooni, kui AS Schlössle Hotel Group ja tema tütarettevõtete 2006. aasta ärikasum ületab 29 728 540 krooni. Ettevõtte pole nimetatud tinglikku nõuet bilansis kajastanud.

LISA 5. PIKAAJALISED NÕUDED

Pikaajalised nõuded jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Pikaajaline laen AS-ile Schlössle Hotel Group intressimääraga 5% aastas, tagasimakse tähtajaga oktoober 2010, alusvaluutas EEK	0	4 367 078
Pikaajalised nõuded kokku	0	4 367 078
Sealhulgas lühiajaline osa	0	0
Pikaajaline osa	0	4 367 078

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 6. MATERIAALNE PÕHIVARA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

13 -10- 2006

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 2004	5 909 413	835 542	6 744 955
Soetamine	0	59 091	59 091
Müük	-5 909 413	0	-5 909 413
31. detsember 2005	0	894 633	894 633
Akumuleeritud kulum			
31. detsember 2004	869 865	309 654	1 179 519
Kulum	39 396	194 869	234 265
Müüdud põhivara kulum	-909 261	0	-909 261
31. detsember 2005	0	504 523	504 523
Jääkmaksumus			
31. detsember 2004	5 039 548	525 888	5 565 436
31. detsember 2005	0	390 110	390 110

LISA 7. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	44 195	446 585
Kokku	44 195	446 585
Maksuvõlad		
Ettevõtte tulumaks	18 994	14 811
Üksikisiku tulumaks	119 548	120 793
Sotsiaalmaks	69 812	56 614
Töötuskindlustusmaks	1 986	1 768
Kogumispensioni makse	1 737	1 554
Kokku	212 077	195 540



AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. MUUD VÕLAD

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

13 -10- 2006

Muud võlad jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Kohustus AP Pelham Estonia LLC-le, millest 58 656 913 krooni kuulub tasumisele vastavalt Ettevõtte aktsiate ostu-müügilepingus fikseeritud tingimuste täitmisel, hiljemalt detsembris 2005. 8 449 164 krooni kuulub tasumisele AP Pelham Estonia LLC-le, kui vastavalt AS Schlössle Hotel Group aktsiate ostu-müügilepingus fikseeritud tingimused täidetakse, hiljemalt 2007. aastal.	8 449 164	67 106 077
Lühiajaline võlg Industrifinans Eiendom Baltikum II AS-ile seoses AS Schlössle Hotel Group aktsiate müügiga	0	34 860
Muud võlad kokku	8 449 164	67 140 937
Sealhulgas lühiajaline osa	8 449 164	58 691 773
Pikaajaline osa	0	8 449 164

LISA 9. VÕLAKOHUSTUSED

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Laen Eesti Ühispankalt intressimääraga 4,5% + 6 kuu EURIBOR aastas, lõpptähtajaga jaanuar 2005, alusvaluutas EEK.	0	2 456 445
Võlakohustused kokku	0	2 456 445
Sealhulgas lühiajaline osa	0	2 456 445
Pikaajaline osa	0	0

LISA 10. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Rent	52 451	613 113
Projekti juhtimine	3 936 247	5 427 847
Edasi esitatud kulud	84 767	895 196
Muud	265 000	704 766
Kokku	4 338 465	7 640 922

ning turgude lõikes järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Müük Eestis	2 725 992	3 497 983
Müük Lätis	1 612 473	1 184 412
Müük Leedus	0	2 958 527
Kokku	4 338 465	7 640 922

LISA 11. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

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

AS Ober-Haus on emaettevõtjaks järgnevatele ettevõtetele: AS Regatimaja, OÜ Kungla Keskus ja SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi.

AS-i Ober-Haus emaettevõtja on OÜ Nordic Property Consultants, millele kuulub 68,57% Ettevõtte hääleõigusest. OÜ Nordic Property Consultants tütaretevõtte on AS Ober-Haus Real Estate Advisors, millega 2005. aastal ühendati Ober-Haus Property Advisors OÜ. AS Ober-Haus Real Estate Advisors on omakorda emaettevõtteks Ober-Hausi Kinnisvara AS-ile, Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ-le, SIA-le Ober Haus Vertesanas Serviss, Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.-le ja UAB-le Ober-Haus Nekilnojamas Turtas.

OÜ Nordic Property Consultants on OÜ Capfield osanik, mille juhatuse liige, nagu ka AS-il Ober-Haus, on Paul Oberschneider.

AS Ober-Haus on AS Schlössle Hotel Group aktsionär, mille juhatuse liige, nagu ka AS-il Ober-Haus, on Paul Oberschneider. AS Schlössle Hotel Group tütaretevõtjad on Ober-Haus Schlössle AS, Scharmanto AS, SIA Hotel Grand Palace ja Kuldne Notsu OÜ.

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

Paul Oberschneider on AS-i Ober-Haus juhatuse liige ja aktsionär ning omab otseselt või kaudselt kontrolli OÜ-s Wood Property Consultants, OÜ-s Premium Trade, OÜ-s Domina Service, OÜ-s Tuuleveski Arenduse, OÜ-s Topone, OÜ-s Pilmak ja OÜ-s Premium Service.

SISSE TULNUD
13-10-2006

AP Pelham Estonia LLC oli AS Ober-Haus aktsionär. UAB Ober-Haus Prekybos Centras...oli AS Ober-Haus tütarettevõte.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Müüdud kaubad ja teenused		
Ober-Hausi Kinnisvara AS	34 376	1 063 273
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	8 310	256 979
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	548 050
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	38 105	0
AS Regatimaja	0	108 900
UAB Ober-Haus Prekybos Centras	0	2 958 527
OÜ Capfield	48 000	14 105
AS Schlössle Hotel Group	0	20 282
Ober-Haus Schlössle AS	743 321	679 759
Scharmanto AS	524 801	502 893
SIA Hotel Grand Palace	1 612 473	1 184 412
OÜ Kuldne Notsu	1 055 652	88 798
OÜ Nordic Property Consultants	4 000 000	14 859
OÜ Wood Property Consultants	9 765	32 550
OÜ Domina Service	58 663	5 692
OÜ Pilmak	48 000	17 023
OÜ Premium Service	11 000	0
OÜ Topone	48 000	0
OÜ Premium Trade	48 000	2 397
Kokku	8 288 466	7 498 499

Ostetud kaubad ja teenused		
Ober-Hausi Kinnisvara AS	471 533	283 349
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	893 306
OÜ Tuuleveski Arenduse	1 000	0
OÜ Kungla Keskus	15 500	0
AS Schlössle Hotel Group	0	17 000
Ober-Haus Schlössle AS	45 711	101 961
Scharmanto AS	712	21 238
SIA Hotel Grand Palace	2 370	7 395
OÜ Kuldne Notsu	826	9 248
OÜ Wood Property Consultants	793 138	5 020 650
OÜ Nordic Property Consultants	477 500	0
Kokku	1 808 290	6 354 147

[Handwritten signature]

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISS TULNUD

13-10-2005

	2005 EEK	2004 EEK
Intressitulu		
AS Schlössle Hotel Group	197 922	2 151 803
SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi	5 246	103 365
SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	0	9 093
AS Regatimaja	133	247 328
OÜ Nordic Property Consultants	33 583	0
OÜ Wood Property Consultants	22 240	0
Paul Oberschneider ja Ettevõtte töötajad	0	6 231
Kokku	259 124	2 517 820
Intressikulu		
Hansa Property Group OÜ	0	1 167 025
Kokku	0	1 167 025
Laenu ja/või intressinõude mahakandmine		
AS Regatimaja	844 675	857 000
UAB Ober-Haus Prekybos Centras	0	1 973 478
SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi	2 215 034	0
Kokku	3 059 709	2 830 478
Antud laenud		
AS Schlössle Hotel Group	0	1 713 200
OÜ Nordic Property Consultants	1 000 000	0
OÜ Wood Property Consultants	2 224 008	0
AS Regatimaja	58 930	1 025 000
Kokku	3 282 938	2 738 200
Antud laenude tagasimaksed		
SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	179 376	6 745
SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi	108 355	1 020 100
AS Regatimaja	0	*8 725 967
AS Schlössle Hotel Group	2 224 008	4 803 850
Kokku	2 511 739	14 765 662
Võetud laenud		
UAB Ober-Haus Prekybos Centras	0	1 118 048
Kokku	0	1 118 048
Võetud laenude tagasimaksed		
Hansa Property Group OÜ	0	**29 351 745
UAB Ober-Haus Prekybos Centras	0	4 180 554
Kokku	0	33 532 299

* sellest 8 557 967 krooni oli mitterahaline sissemakse tütarettevõtja omakapitali

** sellest 27 161 330 krooni tasaarveldati AS-iga Ober-Haus ühinemisel

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ettevõtte saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSF TULNUD

13 -10- 2006

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Laekumata arved		
OÜ Topone	56 640	0
OÜ Pilmak	56 640	0
SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi	0	413 063
Ober-Haus Nieruchomosci Sp. zo.o	128 899	128 899
AS Regatimaja	0	1 464 378
OÜ Kungla Keskus	0	26 000
Ober-Haus Schlössle AS	49 516	61 736
Scharmanto AS	33 943	33 726
OÜ Wood Property Consultants	96 023	84 500
OÜ Nordic Property Consultants	120 000	12 810
Paul Oberschneider	0	30 964
SIA Hotel Grand Palace	101 002	74 855
OÜ Kuldne Notsu	81 828	104 782
Kokku	724 491	2 435 713
Laenuõue		
SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi	0	2 059 107
SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	0	179 376
OÜ Nordic Property Consultants	1 000 000	0
OÜ Wood Property Consultants	2 224 008	0
AS Schlössle Hotel Group	2 143 070	4 367 078
AS Regatimaja	58 930	0
Kokku	5 426 008	6 605 561
Intressinõue		
SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi	0	259 035
SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	0	18 502
Ober-Haus Nieruchomosci Sp. zo.o	49 979	49 979
OÜ Nordic Property Consultants	33 583	0
OÜ Wood Property Consultants	22 240	0
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	19 131	19 131
AS Schlössle Hotel Group	418 237	418 235
AS Regatimaja	133	844 675
Kokku	543 303	1 609 557
Nõue osade müügi eest		
OÜ Nordic Property Consultants	40 000	40 000
Kokku	40 000	40 000
Tasumata arved		
OÜ Kungla Keskus	16 290	0
Ober-Hausi Kinnisvara AS	87 772	17 226
OÜ Wood Property Consultants	0	276 958
Kokku	104 062	294 184
Muud võlad		
AP Pelham Estonia LLC	8 449 164	67 106 077
Kokku	8 449 164	67 106 077

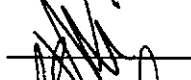
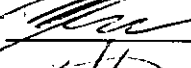
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD**31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**Harju Maakohus
Registriosakond**SISSE-TULNUD**

13-10-2006

Juhatus on 31. juulil 2006 koostanud AS Ober-Haus tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande.

AS Ober-Haus nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

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

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paul Oberschneider	juhatuse esimees		<u>31.07.06</u>
Peter Morris	juhatuse liige		<u>31.07.06</u>
Hindrek Leppsalu	nõukogu esimees		<u>31.07.06</u>
Kaja Kirsch	nõukogu liige		<u>31.07.06</u>
Maido Silm	nõukogu liige		<u>31.07.06</u>

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

SISSE TULNUD

13 -10- 2006

AS Ober-Haus aktsionäridele:

Oleme auditeerinud AS Ober-Haus (edaspidi "Ettevõte") 31. detsembril 2005...lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (esitatud lehekülgedel 4 kuni 20). Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Rahvusvahelistele Auditeerimisstandarditele, mis on välja antud Rahvusvahelise Audiitorite Föderatsiooni (IFAC) poolt. Nimetatud standardite kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajad ja avalikustatud informatsioon, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

31. detsembri 2004 seisuga sisaldas Ettevõtte bilanss laenu tütarettevõttele SIA Ober Haus Nekustamie Ipasumi summas 2,059,107 krooni, laekumata intressi summas 259,035 krooni ja laekumata arveid summas 413,063 krooni. Ettevõtte ei hinnanud bilansis nimetatud nõudeid alla. Meie arvates oli nimetatud nõuete laekumine ebakindel. 2005. aastal laekus Ettevõttele 108,355 krooni laenu nõudest, ülejäänud kogunõue summas 2,622,850 krooni kajastub 2005. aastal Ettevõtte kasumiaruandes kahjumina.

31. detsembri 2004 seisuga sisaldas Ettevõtte bilanss kapitaliosaluse meetodil kajastatud tütarettevõtte AS Regatimaja aktsiaid kogusummas 1,748,164 krooni, mis võrdus tütarettevõtte omakapitaliga. AS-ile Regatimaja kuulus 31. detsembri 2004 seisuga kinnisvarainvesteering, mille realiseerimisest 2005. aastal, enne Ettevõtte 2004. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva, saadi kahjumit 3,050,000 krooni. Arvestades nimetatud tehingu mõju AS Regatimaja omakapitalile, oleks tulnud AS Regatimaja investeeringu väärtus 2004. aastal Ettevõtte kasumiaruandes kapitaliosaluse kahjumina kajastada. AS Regatimaja väärtuse korrigeerimise mõju kajastub 2005. aastal Ettevõtte kasumiaruandes kapitaliosaluse kahjumina.

31. detsembri 2004 seisuga sisaldas Ettevõtte bilanss intressinõuet tütarettevõttelt AS Regatimaja summas 844,675 krooni. Ettevõtte ei hinnanud bilansis nimetatud nõuet alla. Meie arvates oli nimetatud nõude laekumine ebakindel. Nimetatud nõude allahindlus kajastub 2005. aastal Ettevõtte kasumiaruandes kahjumina.

Ettevõttele kuulus 31. detsembri 2004 seisuga materiaalne põhivara, mille realiseerimisest 2005. aasta veebruaris, enne Ettevõtte 2004. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva, saadi kahjumit 1,000,151 krooni. Ettevõtte ei hinnanud bilansis nimetatud materiaalsel põhivara alla. Kahjum materiaalse põhivara müügist kajastub 2005. aastal Ettevõtte kasumiaruandes.

Välja arvatud eelnevates lõikudes mainitud asjaolude mõju raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust, omakapitali muutusi ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et seisuga 31. detsember 2005 on Ettevõtte netovara 2,620,774 krooni ja aktsiakapital 11,610,200 krooni. Vastavalt Äriseadustiku §-le 301, kui netovara väheneb alla poole aktsiakapitalist, peab aktsionär otsustama aktsiakapitali vähendamise või suurendamise, aktsiaseltsi lõpetamise, ühinemise, jagunemise, ümberkujundamise, pankrotiavalduse esitamise ja muude abinõude kasutusele võtmise vahel. Ettevõtte tegevuse jätkumine sõltub aktsionäride otsusest. Raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda ümberhindamisi, mis võivad tuleneda eelpool kirjeldatud asjaolust. Aktsionärid on eelnevalt kirjeldatud olukorrast teadlik ning juhatuse ettepanek edasiseks tegevuseks on esitatud majandusaasta aruande tegevusaruandes.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
29. september 2006



AS Deloitte Audit Eesti