

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** AS Ober-Haus Real Estate Advisors

**registrikood:** 11080798

**tänavanimi, maja number:** Narva mnt 53/2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10120

**telefon:** +372 6659700

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

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 6  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 6  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 7  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 8  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 10 |
| Lisa 2 Raha                                           | 14 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 15 |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 16 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed                            | 17 |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad              | 17 |
| Lisa 7 Aktsiakapital                                  | 18 |
| Lisa 8 Müügitulu                                      | 18 |
| Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused            | 18 |
| Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud                     | 19 |
| Lisa 11 Tööjõukulud                                   | 19 |
| Lisa 12 Muud ärikulud                                 | 19 |
| Lisa 13 Tulumaks                                      | 20 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                              | 20 |
| Lisa 15 Konsolideerimata bilanss                      | 22 |
| Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 23 |
| Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 24 |
| Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 25 |
| Aruande allkirjad                                     | 26 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 27 |

## Tegevusaruanne

Ober-Haus on Baltikumi suurim kinnisvaraagentuur, omades kontorite võrku Eestis, Lätis ja Leedus ning olles sellisena üks väheseid täielikult integreeritud kinnisvarafirmasid regioonis.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse ja hindamisega tegelevate ettevõtete emaettevõte. Ober-Hausi kinnisvaravahendusettevõtte on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2022. aasta lõpuks oli kontsernil kolmes riigis kokku 15 kontorit ning kontserni heaks töötas 217 kinnisvaraspetsialisti. Ober-Hausi enamusaktsionär on Soome suurim kinnisvaravahendaja Kiinteistömaailma OY. Ober-Hausi Real Estate Advisors AS-le kuulub kokku 5 tütarettevõtet, millest kaks Eestis ja Lätis ning 1 Leedus.



Nii nagu eeldada võis, oli 2023. aasta kinnisvarasektorile tervikuna üsna väljakutseterohke ja tehingumahud kahanesid. Nii ka meil kus käive langes praktiliselt kõikides peamistes segmentides.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors 2023. aasta konsolideeritud käive kahanes võrreldes 2022. aastaga 18% 6.96 miljonile eurole. Küll aga suutsime püsikulusid kontrolli all hoida ja nii saavutasime EBITDA osas tulemuse, mis vastas eelarvele. Ettevõtte tuludest tuli 75% Leedust, Eestist 17% ja Lätist 8%. Segmentidest suurima osakaaluga oli hindamisteenused, mis tõi grupi müügituludest pea 60%.

Tulenevalt kinnisvaraturu tsüklilisusest on turg üldjuhul aktiivsem märtsist juunini ja septembrist novembrini, kuigi olulisel määral see konsolideerimisgrupi kogukäivet ei mõjuta.

2024. aastalt ootame turgude stabiliseerumist ja uue reaalsusega kohandumist kõikidelt turuosaliselt. Suure tõenäosusega jäävad 2024. aasta käibed sarnasteks kui 2023. aastal. Kui veel aasta esimesel poolel võib näha tehinguaktiivsuse langust, siis aasta teisel poolel võib hakata tarbijasaldus taastuma ja mahud kasvama.

Aasta esimesel poolel majanduslangus ilmselt jätkub kuid aasta kokkuvõttes prognoosib Swedbank Balti riikides väiksest majanduslangust ainult Eestile, -0.3%, Lätile ja Leedule seevastu majanduskasvu, vastavalt 1.4 ja 1.8%. Vähenenud ostujõud piirab eratarbimist ja nõrgenenud välisnõudlus lubab ettevõtetel vähem eksportida. Tootja- ja ekspordihindade kiire kasv on halvendanud ekspordi konkurentsivõimet – samuti on tööstusettevõtete hinnangul nende konkurentsivõime välisturul oluliselt halvenenud.

Samal ajal ei tõuse tööpuudus murettekitava määraneni kuna igal aastal tuleb meil madala sündimuse tõttu tööturule inimesi tuhandeid vähem, kui tuli varem. Nii et kõik sektorid kannatavad tööjõupuuduse all ja seetõttu tööpuudus kiiresti kasvama loodetavasti ei hakka.

2024. aastaks prognoosib Swedbank, et inflatsiooni peaks kogu Baltikumis langema märgatavalt – Eestis +3.5%, Lätis ja Leedus isegi alla +2%. Inflatsiooni aeglustumine koos tugeva palgaskasvu jätkumisega ja intessitasemete alanemisega peaksid pöörama käesoleva aasta teisel poolel majapidamiste ostujõu kasvule. Samas Eestis pidurdavad valitsuse maksutõusud hinnakasvu aeglustumist ja ostujõu paranemist. Siiani on majapidamised ja ettevõtted saanud hästi hakkama 2023. aastal tõusnud intressimääradega. Viivislaenude osakaal on jätkuvalt väga madal. Eluaseme taskukohasus on aga kiiresti halvenenud ja nõudlus uute eluasemelaenude järele on vähenenud.

2023. aastal liikusid kinnisvaraturud Baltikumis suhteliselt sarnaselt Eestis ja Leedus. Kui näiteks Tallinnas kasvas keskmine korteri ruutmeetri hind aastaga 5.3% ja Vilniuses 1.1% siis Riias kahanes 2.5%.

Korterite ostu-müügitehinguid tehti 2023. aastal kõikides pealinnades võrreldes 2022. aastaga vähem - Tallinnas -11.8%, Vilniuses -8.8% ja Riias -2.5%. Peamisteks tehingute vähenemise põhjusteks võib pidada kiiret inflatsiooni, intressimäärade järsku kasvu ja sellest tulenevat üldist tarbijate kindlustunde vähenemist.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2024. aastal on kasvatada turuosa, võrreldes 2023. aastaga. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurents. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamisteks tegevusstrateegiateks jätkuv kulubaasi range juhtimine ning pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv, pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesi teadmisi ja kogemusi.

Suurematest investeeringutest 2024. aastal võib nimetada ettevõttele uue kodulehe tegemist ja ettevõttesises kinnisvaraandmebaasi Asari uue versiooni kasutuselevõttu. Mõlemad on juba ka arenduse lõpufaasis. Muid olulisi uurimis-ja arendustegevusi ei planeerita.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne mingeid olulisi keskkonna-ja sotsiaalseid mõjusid.

Ettevõtte ei ole konkreetset dividendipoliitikat välja kujundatud. Dividende makstakse vastavalt aktsionäride otsusele.

Finantsinstrumente ettevõtte ei kasuta. Samuti ei ole märkimist väärivaid valuutariske, kuna grupi ettevõtted on kõik eurotsoonis ja nii on grupis ainult mõni üksik sisseostetav teenus, mis ei ole eurodes.

Kontsernil puuduvad olulised grupivälised laenud ja seega intressimäärade tõus meid otseselt ei mõjuta.

Konsolideerimisgrupi koosseisus 2024. aastal muudatusi ei plaanita.

Investeeringu- ja finantsstrateegias, finantseerimisstruktuuris ja riskide maandamise poliitikas muudatusi ei plaanita. Likviidsuse planeerimisel peab säilima konservatiivne lähenemine.

Peamised suhtarvud

|                                      | 2023      | 2022      |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu                            | 6 967 922 | 8 472 836 |
| Käibekasv (-kahanemine)              | -17,76%   | 7,95%     |
| Brutorentaablus %                    | 45,08%    | 47,83%    |
| Puhaskasum (-kahjum)                 | 255 805   | 285 587   |
| Puhasrentaablus                      | 3,67%     | 3,37%     |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 1,11      | 1,08      |
| Varade tootlus                       | 13,14%    | 11,70%    |
| Omakapitali tootlus                  | 67,21%    | 76,20%    |

Peamised konsolideerimata suhtarvud

|                                      | 2023    | 2022    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu                            | 253512  | 235 594 |
| Käibekasv (-kahanemine)              | 7,61%   | -2,36%  |
| Brutorentaablus %                    | 51,03%  | 73,84%  |
| Puhaskasum (-kahjum)                 | 377326  | 297 284 |
| Puhasrentaablus                      | 148,84% | 126,18% |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 0,06    | 0,36    |
| Varade tootlus                       | 6,89%   | 6,04%   |
| Omakapitali tootlus                  | 73,43%  | 76,92%  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022}) / \text{müügitulu 2022} * 100$

Brutorentaablus (%) =  $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Varade tootlus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                                                    |                  |                  |         |
| Käibevarad                                                               |                  |                  |         |
| Raha                                                                     | 1 170 144        | 2 075 503        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 565 794          | 159 935          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>1 735 938</b> | <b>2 235 438</b> |         |
| Põhivarad                                                                |                  |                  |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 146 217          | 141 217          | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 9 658            | 19 902           |         |
| Immateriaalsed põhivarad                                                 | 50 280           | 44 393           |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>206 155</b>   | <b>205 512</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>1 942 093</b> | <b>2 440 950</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                  |                  |         |
| Kohustised                                                               |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 1 561 483        | 2 066 145        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>1 561 483</b> | <b>2 066 145</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>1 561 483</b> | <b>2 066 145</b> |         |
| Omakapital                                                               |                  |                  |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                  |                  |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                                               | 66 000           | 66 000           | 7       |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 19 443           | 19 443           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 39 362           | 3 775            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 255 805          | 285 587          |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>380 610</b>   | <b>374 805</b>   |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>380 610</b>   | <b>374 805</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>1 942 093</b> | <b>2 440 950</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                                | 6 967 922      | 8 472 836      | 8       |
| Muud äritulud                                            | 3 076          | 1 869          |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -3 827 014     | -4 419 904     | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -1 426 208     | -1 399 144     | 10      |
| Tööjõukulud                                              | -1 404 226     | -1 793 666     | 11      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -11 874        | -12 954        |         |
| Olulised käibevara allahindlused                         | -11 799        | -9 984         |         |
| Muud ärikulud                                            | -1 064         | -453 655       | 12      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>288 813</b> | <b>385 398</b> |         |
| Intressitulud                                            | 41 528         | 33 265         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>330 341</b> | <b>418 663</b> |         |
| Tulumaks                                                 | -74 536        | -133 076       | 13      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>255 805</b> | <b>285 587</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 255 805        | 285 587        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2023            | 2022            | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 288 813         | 385 398         |         |
| Korrigeerimised                                                |                 |                 |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 11 874          | 12 954          |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>11 874</b>   | <b>12 954</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | -47 171         | 17 757          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | -510 928        | 402 641         |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | -152 835        | -214 840        |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>-410 247</b> | <b>603 910</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                 |                 |         |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -7 518          | -55 918         |         |
| Antud laenud                                                   | -910 000        | -1 020 000      |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                     | 630 931         | 1 000 000       |         |
| Laekunud intressid                                             | 41 475          | 31 967          |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>-245 112</b> | <b>-43 951</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                 |                 |         |
| Makstud dividendid                                             | -250 000        | -500 000        |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                      | 0               | -249 833        |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-250 000</b> | <b>-749 833</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>-905 359</b> | <b>-189 874</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 2 075 503       | 2 265 377       | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>-905 359</b> | <b>-189 874</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 1 170 144       | 2 075 503       | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |          |                              |                             | Kokku    |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                | Aktiivkapital<br>nimiväärtuses                              | Ülekurs  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |          |
|                                |                                                             |          |                              |                             |          |
| <b>31.12.2021</b>              | 194 431                                                     | 121 403  | 4 633                        | 678 585                     | 999 052  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |          |                              | 285 587                     | 285 587  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                                                             |          |                              | -660 000                    | -660 000 |
| Muutused reservides            |                                                             |          | 14 810                       | -14 810                     | 0        |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | -128 431                                                    | -121 403 |                              |                             | -249 834 |
| <b>31.12.2022</b>              | 66 000                                                      | 0        | 19 443                       | 289 362                     | 374 805  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |          |                              | 255 805                     | 255 805  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                                                             |          |                              | -250 000                    | -250 000 |
| <b>31.12.2023</b>              | 66 000                                                      |          | 19 443                       | 295 167                     | 380 610  |

Aktsionäride otsusega 04.05.2022. otsustati suurendada Aktsiaseltsi aktiivkapitali fondi emissiooni teel sisse makseid tegemata 121402,20 euro võrra Bilansis omakapitali all kajastatud ülekursi arvelt.

Aktsionäride otsusega 15.12.2022. otsustati 249 832,80 eurot maksuvabalt väljamaksta Kiinteistomaailma OY-le.

Aktsionäride otsusega 26.04.2022. otsustati aruande kinnitamise järgselt Aktsiaseltsi jaotamata kasumist 14 810,10 eurot kanda kohustusliku reservkapitali moodustamiseks.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Aktsiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Aktsiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas keskmise suurusega ettevõtjale esitatud nõuetele.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Ober-Haus Real Estate Advisors (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete AS Ober-Hausi Kinnisvara, Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ, Ober-Haus Real Estate Latvia Ltd, Ober-Haus Vertesanas Serviss Ltd. ja UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas finantsnäitajad. Kontserni struktuur on esitatud lisas 4.

### Vigade korrigeerimine

Pikaajalised intressivõlad on diskonteeritud diskontomääraga 5%, 2022. aastal oli jäänud see arvestamata.

| Lisarea nimetus                                                            | 31.12.2022 | Muutus  | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|---------|------------|
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (põhivara) (konsolideerimata) | 4 852 435  | -30 991 | 4 821 444  |
| Võlad ja ettemaksed (pikaajalised) (konsolideerimata)                      | 1 399 007  | -30 991 | 1 368 016  |

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustistes ja tingimuslikes kohustistes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tuludid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustistes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades on esitatud emaettevõtte konsolideerimata aruanded. Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

### **Finantsvarad**

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha lähendid, 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. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadava tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist.

### **Raha**

Raha ja selle lähenditena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### **Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised**

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o emaettevõtte arvestusvaluuta). 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 eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

### **Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad**

Tütarettevõtte aktsiad näidatakse emaettevõtja konsolideerimata aruannetes real "investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse" ning kajastatakse bilansis alates 2019. aastast kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse finantsinvesteering algselt arvele tema soetusmaksusummas, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel tütarettevõtete omakapitali muutustega. Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse tütarettevõtete perioodi kasumid (-kahjumid) emaettevõtte aruannetes proportsionaalselt osalusega tütarettevõttes.

### **Nõuded ja ettemaksed**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni 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 (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 vähendamisenä.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud

mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (nt. maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamisel alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümber-klassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

#### Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara 20-33%

Muu immateriaalne põhivara

Kulutused immateriaalse põhivara soetamiseks kapitaliseeritakse, kui on võimalik hinnata neilt kulutustelt tulevikus saadavat tulu.

Muu immateriaalne põhivara kantakse kuluks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639 EUR

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi        | Kasulik eluiga |
|----------------------------|----------------|
| Ehitised ja rajatised      | 10 aastat      |
| Muud masinad ja seadmed    | 5 - 10 aastat  |
| Muu inventar ja IT seadmed | 2 - 5 aastat   |

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, 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 kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

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.

### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

### Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustised ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustisena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustisena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

### Välismaised tütarettevõtted

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt.

Lätis kehtib 2018. aastast sisuliselt sama äriühingute maksustamise põhimõte kui Eestis - maksustamine toimub kasumi jaotamisel. Lätis kehtis aruandeaastal tulumaksumäär 20% ja Leedus kehtis tulumaksumäär 15%.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurus tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

### Seotud osapooled

Aktsiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtte;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid;

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Kassa             | 23 036           | 16 449           |
| Pangakontod       | 959 344          | 2 059 054        |
| Üleöödeposiit     | 187 764          | 0                |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 170 144</b> | <b>2 075 503</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 126 831        | 126 831                           |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 127 006        | 127 006                           |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -175           | -175                              |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 194 510        | 194 510                           |                     | 14      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 80 923         | 80 923                            |                     |         |
| Laenunõuded                        | 115 000        | 115 000                           |                     |         |
| Muud nõuded                        | 8 266          | 8 266                             |                     |         |
| Intressinõuded                     | 1 913          | 1 913                             |                     |         |
| Viitlaekumised                     | 6 353          | 6 353                             |                     |         |
| Ettemaksed                         | 57 661         | 40 264                            | 17 397              |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 40 264         | 40 264                            |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 17 397         |                                   | 17 397              |         |
| Edasilükatud tulumaks              | 128 820        |                                   | 128 820             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>712 011</b> | <b>565 794</b>                    | <b>146 217</b>      |         |

  

|                                    | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 93 056         | 93 056                            |                     |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 94 761         | 94 761                            |                     |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -1 705         | -1 705                            |                     |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 20 000         | 20 000                            |                     | 14      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 362          | 2 362                             |                     |         |
| Muud nõuded                        | 11 127         | 11 127                            |                     |         |
| Viitlaekumised                     | 11 127         | 11 127                            |                     |         |
| Ettemaksed                         | 50 859         | 33 390                            | 17 469              |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 33 390         | 33 390                            |                     |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 17 469         |                                   | 17 469              |         |
| Edasilükatud tulumaks              | 123 748        |                                   | 123 748             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>301 152</b> | <b>159 935</b>                    | <b>141 217</b>      |         |

Ettevõtte on andnud tagatiseta laenu intressiga 7%. Laenu alusvaluutaks on EUR ning tagastamise tähtajad on 15.02.2024 ja 31.05.2024.

## Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                                   |            |                                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus            | Asukohamaa | Põhitegevusala                   | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                                   |            |                                  | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 10145053                                               | Ober-Hausi Kinnisvara AS          | Eesti      | Kinnisvara vahendus              | 100              | 100        |
| 10144929                                               | Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ     | Eesti      | Kinnisvara hindamine             | 100              | 100        |
| 40003663198                                            | Ober Haus Real Estate Latvia SIA  | Läti       | Kinnisvara vahendus              | 100              | 100        |
| 40003411495                                            | Ober Haus Vertešanas serviss SIA  | Läti       | Kinnisvara hindamine             | 100              | 100        |
| 111645042                                              | UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas | Leedu      | Kinnisvara vahendus ja hindamine | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                  |                 |                                        |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------------------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022       | Dividendid      | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2023       |
| Ober-Hausi Kinnisvara AS                                              | 3 393 077        |                 | 127 136                                | 3 520 213        |
| Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ                                         | 1 147 348        |                 | 66 100                                 | 1 213 448        |
| Ober Haus Real Estate Latvia SIA                                      | 0                |                 | 0                                      | 0                |
| Ober Haus Vertešanas serviss SIA                                      | 19 497           |                 | -7 033                                 | 12 464           |
| UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas                                     | 261 521          | -250 000        | 394 441                                | 405 962          |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>4 821 443</b> | <b>-250 000</b> | <b>580 644</b>                         | <b>5 152 087</b> |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2023       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 317 801          | 317 801          |
| Võlad töövõtjatele               | 192 396          | 192 396          |
| Maksuvõlad                       | 88 225           | 88 225           |
| Muud võlad                       | 926 004          | 926 004          |
| Dividendivõlad                   | 160 000          | 160 000          |
| Muud viitvõlad                   | 766 004          | 766 004          |
| Saadud ettemaksed                | 37 057           | 37 057           |
| Muud saadud ettemaksed           | 37 057           | 37 057           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 561 483</b> | <b>1 561 483</b> |
|                                  |                  |                  |
|                                  | 31.12.2022       | 12 kuu jooksul   |
| Võlad tarnijatele                | 330 698          | 330 698          |
| Võlad töövõtjatele               | 204 097          | 204 097          |
| Maksuvõlad                       | 115 145          | 115 145          |
| Muud võlad                       | 1 373 834        | 1 373 834        |
| Dividendivõlad                   | 160 000          | 160 000          |
| Muud viitvõlad                   | 1 213 834        | 1 213 834        |
| Saadud ettemaksed                | 42 371           | 42 371           |
| Muud saadud ettemaksed           | 42 371           | 42 371           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 066 145</b> | <b>2 066 145</b> |

Muude viitvõlgade all kajastub välja maksmata komisjonitasud.

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

|                                             | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 295 166        | 283 156        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 6 464          | 6 206          |
| Juhataja lahkumishüvitis                    | 0              | 43 706         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>301 630</b> | <b>333 068</b> |

## Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 66 000     | 66 000     |
| Aktsiate arv (tk)    | 110 000    | 110 000    |
| Aktsiate nimiväärtus | 0.60       | 0.60       |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 160 530        | 1 614 495        |
| Läti                                        | 536 073          | 728 748          |
| Leedu                                       | 5 265 819        | 6 120 653        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud          | 5 500            | 8 940            |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>6 967 922</b> | <b>8 472 836</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 967 922</b> | <b>8 472 836</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvara hindamine                        | 4 131 804        | 4 801 674        |
| Kinnisvara vahendus                         | 2 769 845        | 3 625 809        |
| Haldusteenus                                | 66 273           | 45 353           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 967 922</b> | <b>8 472 836</b> |

## Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Komisjonitasud                                   | 3 524 349        | 4 177 118        |
| Muud                                             | 302 665          | 242 786          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>3 827 014</b> | <b>4 419 904</b> |

## Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Üür ja rent                            | 331 035          | 300 203          |
| Mitmesugused bürookulud                | 131 299          | 143 533          |
| Ostetud teenused                       | 278 863          | 326 966          |
| Reklaamikulud                          | 487 079          | 451 296          |
| Muud                                   | 197 932          | 177 146          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>1 426 208</b> | <b>1 399 144</b> |

## Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2023             | 2022             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                            | 1 278 884        | 1 580 538        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 125 341          | 213 128          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>1 404 225</b> | <b>1 793 666</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 82               | 92               |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                  |                  |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 73               | 84               |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 9                | 8                |

## Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2023         | 2022           |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Kahjum valuutakursi muutustest | 5            | 24             |
| Trahvid, viivised ja hüvitised | 0            | 450 647        |
| Muud                           | 1 059        | 2 984          |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>1 064</b> | <b>453 655</b> |

## Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid              | 2023              |               |                       | 2022              |                |                       |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------------|
|                                        | Maksustatav summa | Tulumaks      | Edasilükatud tulumaks | Maksustatav summa | Tulumaks       | Edasilükatud tulumaks |
| Väljakuulutatud dividendid             | 250 000           | 0             | 0                     | 660 000           | 0              | 0                     |
| Eesti                                  | 250 000           | 0             | 0                     | 660 000           | 0              | 0                     |
| Tulumaks aruandeaasta kasumilt         | 468 977           | 79 608        | -5 072                | 384 324           | 130 761        | -208                  |
| Muud riigid kui Eesti                  | 468 977           | 79 608        | -5 072                | 384 324           | 130 761        | -208                  |
| Aktsiakapitali/osakapitali vähendamine |                   |               |                       | 249 833           | 0              | 0                     |
| <b>Kokku</b>                           | <b>718 977</b>    | <b>79 608</b> | <b>-5 072</b>         | <b>1 294 157</b>  | <b>130 761</b> | <b>-208</b>           |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Kiinteistömaailma Oy |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Soome                |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 194 510        | 20 000         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>194 510</b> | <b>20 000</b>  |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |                |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 160 000        | 160 000        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 26 887         | 21 874         |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 33 089         | 44 500         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>219 976</b> | <b>226 374</b> |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2021 | Antud laenud     | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 1 000 000        | 1 000 000                  | 0             | 31 403                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 20 000           | 0                          | 20 000        | 0                           |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>0</b>   | <b>1 020 000</b> | <b>1 000 000</b>           | <b>20 000</b> | <b>31 403</b>               |

| ANTUD LAENUD                                                                                                                     | 31.12.2022    | Antud laenud   | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0             | 300 000        | 300 000                    | 0              | 22 422                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 20 000        | 495 000        | 330 931                    | 184 069        | 15 822                      |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>20 000</b> | <b>795 000</b> | <b>630 931</b>             | <b>184 069</b> | <b>38 244</b>               |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                  | Teenused       | Teenused       |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 202 679        | 239 267        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 158 847        | 75 928         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>361 526</b> | <b>315 195</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 328 667     | 377 396     |

2022. aastal antud laen emaettevõttele laenuintressi määraks oli 4,25%, tagastamis tähtpäevaks oli 31.12.2022. 2022. aastal antud laen tugev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad laenuintressi määraks on 5,25%, tagastamise tähtaeg oli 31.08.2023.

2023. aastal antud laen emaettevõttele laenuintressi määraks oli 8%, tagastamis tähtpäevaks oli 31.12.2023. 2023. aastal antud laen tugev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad laenuintressi määraks on 5,25%, tagastamise tähtaeg oli 31.08.2023.

## Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 187 764          | 63 336           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 122 560          | 22 922           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>310 324</b>   | <b>86 258</b>    |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 5 152 089        | 4 821 444        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 443              | 0                |
| Immateriaalsed põhivarad                     | 14 558           | 14 558           |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 167 090</b> | <b>4 836 002</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 477 414</b> | <b>4 922 260</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 3 157 000        | 0                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 806 585        | 240 742          |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>4 963 585</b> | <b>240 742</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 0                | 2 927 000        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 0                | 1 368 016        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>4 295 016</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>4 963 585</b> | <b>4 535 758</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 66 000           | 66 000           |
| Kohustuslik reservkapital                    | 19 443           | 19 443           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 51 060           | 3 775            |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 377 326          | 297 284          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>513 829</b>   | <b>386 502</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 477 414</b> | <b>4 922 260</b> |

## Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 253 512        | 235 594        |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -124 156       | -61 627        |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -38 987        | -29 698        |
| Tööjõukulud                                 | -98 812        | -148 340       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -257           | -144           |
| Muud ärikulud                               | 0              | -12            |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-8 700</b>  | <b>-4 227</b>  |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 580 644        | 435 972        |
| Intressitulud                               | 27 011         | 31 407         |
| Intressikulud                               | -221 629       | -165 868       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>377 326</b> | <b>297 284</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>377 326</b> | <b>297 284</b> |

## Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                | 2023           | 2022            |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                              | -8 700         | -4 227          |
| Korrigeerimised                                                |                |                 |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 257            | 144             |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>257</b>     | <b>144</b>      |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | -38 252        | 2 959           |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | -23 800        | 6 199           |
| Makstud intressid                                              | 0              | -21 614         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>-70 495</b> | <b>-16 539</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                |                 |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -700           | -14 558         |
| Antud laenud                                                   | -435 000       | -1 000 000      |
| Antud laenude tagasimaksed                                     | 375 000        | 1 000 000       |
| Laekunud intressid                                             | 25 623         | 31 406          |
| Laekunud dividendid                                            | 250 000        | 700 000         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>214 923</b> | <b>716 848</b>  |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                |                 |
| Saadud laenud                                                  | 850 000        | 825 500         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                    | -620 000       | -738 500        |
| Makstud dividendid                                             | -250 000       | -500 000        |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                      | 0              | -249 833        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-20 000</b> | <b>-662 833</b> |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>124 428</b> | <b>37 476</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 63 336         | 25 860          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>124 428</b> | <b>37 476</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 187 764        | 63 336          |

## Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                               |          |                              |                             | Kokku    |
|--------------------------------|-------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                | Aktiakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |          |
| <b>31.12.2021</b>              | 194 431                       | 121 403  | 4 633                        | 678 585                     | 999 052  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                               |          |                              | 297 284                     | 297 284  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                               |          |                              | -660 000                    | -660 000 |
| Muutused reservides            |                               |          | 14 810                       | -14 810                     | 0        |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | -128 431                      | -121 403 |                              |                             | -249 834 |
| <b>31.12.2022</b>              | 66 000                        | 0        | 19 443                       | 301 059                     | 386 502  |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                               |          |                              | 377 327                     | 377 327  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                               |          |                              | -250 000                    | -250 000 |
| <b>31.12.2023</b>              | 66 000                        |          | 19 443                       | 428 386                     | 513 829  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2024

**AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MARGUS TOOVIS      | Juhatuse liige     | 21.03.2024           |

# Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäridele

## Arvamus

Oleme auditeerinud AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärt arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

21.03.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ROBERT PIRK        | Vandeaudiitor      | 21.03.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 39 362         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 255 805        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>295 167</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 295 167        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>295 167</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|----------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Peakontorite tegevus | 70101      | 253512          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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