

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi: Narva mnt 53/2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10120

telefon: +372 6659700

faks: +372 6659701

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	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 7 Aktsiakapital	16
Lisa 8 Müügitulu	17
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 11 Tööjõukulud	18
Lisa 12 Muud ärikulud	18
Lisa 13 Tulumaks	18
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Lisa 16 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

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 emaettevõtte. 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 215 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.



2022. aasta oli grupile üldjoontes edukas kuigi väljakutseid ja määramatust oli palju.

Suurima kasvu tegi grupi hindamisüksus, mille käive kasvas 20% ja oli grupi kogutulust 57%. Samas vähenes märgatavalt ärikinnisvara vaheduse käive, kuna turuaktiivsus kahanes järsult, seda eelkõige ostu-müügi tehingute osas.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud käive võrreldes 2021. aastaga kasvas 8% 8.47 miljonile eurole ja see on parim tulemus peale eelmist finantskriisi 2000-ndate lõpus.

Grupi kasumlikkust mõjutas negatiivse poole pealt ühekordse kuluna 451 tuhande eurone trahv Leedu konkurentsiametilt. Kokku said 28 Leedus tegutsevat kinnisvaraettevõtet erineva suurusega trahvi. Meie poolt on see hetkel kohtus vaidlustatud aga selle mõju grupi finantstulemusele 2023. aastal pole hetkel veel võimalik hinnata.

Ettevõtte tuludest tuli 70% Leedust, Eestist 20% ja Lätist 10%.

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

Suure tõenäosusega jäävad 2023. aasta käibed väiksemaks kui 2022. aastal.

2023. aastalt ootame turgude stabiliseerumist ja uue reaalsusega kohandumist kõikidelt turuosaliselt.

Aasta esimesel poolel majanduslangus jätkub ja aasta kokkuvõttes saab olema majanduskasv olema nullilähedane kõigis Balti riikides. 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 määrani, kuna majandus kasvab jooksevhindades mõõdukalt. Näiteks Eestis tõuseb tööpuuduse määr sel aastal 6,8 protsendini ja koos majandusolukorra paranemisega väheneb järgmisel aastal 6,1 protsendini. See määr on pikaajalise keskmise lähedal - viimase 10 aasta keskmine töötuse määr oli 6,3 protsenti. Vaatamata mitmetele negatiivsetele teguritele on kõrgeel tööhõivel nõudlusele ja majanduskasvule positiivne mõju.

2023. aastaks prognoosib Swedbank, et inflatsiooni peaks kogu Baltikumis langema 10% lähedale. Kõige enam langetab hinnakasvu sel aastal energia odavnemine, mis mõjutab peamiselt eluaseme ja transpordiga seotud kulusid.

Inflatsiooni aeglustumine koos tugeva palgakasvu jätkumisega peaksid pöörama käesoleva aasta teisel poolel majapidamiste ostujõu kasvule. Samas Eestis pidurdavad uue valitsuse maksutõusud alates järgmisest aastast hinnakasvu aeglustumist ja ostujõu paranemist. Siiani on majapidamised ja ettevõtted saanud hästi hakkama tõusnud intressimääradega. Viivislaenude osakaal on jätkuvalt väga madal. Eluaseme taskukohasus on aga kiiresti halvenenud ja nõudlus uute eluasemelaenude järele on vähenenud. Samuti ootame halvenenud kindlustunde, kerkinud intressikulude ja vähenenud rahavoo tõttu ettevõtete tagasihoidlikumat laenuhoidlust. See piirab käesoleval aastal investeringute kasvu.

2022. aastal liikusid kinnisvaraturud Baltikumis suhteliselt sarnaselt Eestis ja Leedus. Kui näiteks Tallinnas kasvas keskmine korteri ruutmeetri hind aastaga 18% ja Vilniuses 22% siis Riias jäi praktiliselt samaks ehk kasvas vaid 0.5%.

Korterite ostu-müügitehinguid tehti kõikides pealinnades võrreldes 2021. aastaga vähem - Tallinnas -11%, Vilniuses -17% Riias -4%. 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 2023. aastal on kasvatada turuosa võrreldes 2022. aastaga. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurentsis. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamisteks tegevusstrateegiateks jätkuv kulubaasi range juhtimine ning pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv, pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesid teadmisi ja kogemusi.

Suurematest investeringutest 2023. aastal võib nimetada ettevõttele uue kodulehe tegemist ja ettevõttesisese kinnisvaraandmebaasi Asari uue versiooni kasutuselevõttu. Mõlemad on juba ka töös. Muid olulisi uurimis-ja arendustegevusi ei planeerita.

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

Ettevõttel 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 gruppis ainult mõni üksik sisseostetav teenus, mis ei ole eurodes. Küll aga mõjutab meid nagu teisi ettevõtteid üldine kõrge inflatsioonimäär.

Kontsernil puuduvad grupivälised laenud ja seega intressimäärade tõus meid otseselt ei mõjuta. Küll aga saab see mõjutama meie kliente, kelle laenud muutuvad kallimaks ja seeläbi väheneb üldine turuaktiivsus.

Konsolideerimisgrupi koosseisus 2023. aastal muudatusi ei plaanita.

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

Peamised suhtarvud	2022	2021
• Müügitulu	8 472 836	7 849 158
• Käibe kasv (-kahanemine)	7,95%	31,11%
• Bruttorentaablus %	47,83%	47,58%
• Puhaskasum (-kahjum)	285 587	676 445
• Puhasrentaablus	3,37%	8,62%
• Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,08	1,52
• Varade tootlus	11,70%	26,16%
• Omakapitali tootlus	76,20%	67,71%

Peamised konsolideerimata suhtarvud	2022	2021
• Müügitulu	235 594	241 289
• Käibe kasv (-kahanemine)	-2,36%	5,43%
• Bruttorentaablus %	73,84%	60,57%
• Puhaskasum (-kahjum)	297 284	676 445
• Puhasrentaablus	126,18%	280,35%
• Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,36	0,69
• Varade tootlus	6,00%	13,09%
• Omakapitali tootlus	76,92%	67,71%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2022} - \text{müügitulu 2021}) / \text{müügitulu 2021} * 100$

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

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 075 503	2 265 377	2
Nõuded ja ettemaksed	159 935	153 037	
Kokku käibevarad	2 235 438	2 418 414	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	141 217	145 872	3
Materiaalsed põhivarad	19 902	20 366	
Immateriaalsed põhivarad	44 393	965	
Kokku põhivarad	205 512	167 203	
Kokku varad	2 440 950	2 585 617	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 066 145	1 586 565	5
Kokku lühiajalised kohustised	2 066 145	1 586 565	
Kokku kohustised	2 066 145	1 586 565	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	194 431	7
Ülekurss	0	121 403	
Kohustuslik reservkapital	19 443	4 633	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 775	2 140	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	285 587	676 445	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	374 805	999 052	
Kokku omakapital	374 805	999 052	
Kokku kohustised ja omakapital	2 440 950	2 585 617	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	8 472 836	7 849 158	8
Muud äritulud	1 869	11 420	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 419 904	-4 114 921	9
Mitmesugused tegevuskulud	-1 399 144	-1 246 496	10
Tööjõukulud	-1 793 666	-1 672 002	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 954	-13 435	
Olulised käibevara allahindlused	-9 984	-10 696	
Muud ärikulud	-453 655	-3 334	12
Ärikasum (kahjum)	385 398	799 694	
Intressitulud	33 265	5 284	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	418 663	804 976	
Tulumaks	-133 076	-128 531	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	285 587	676 445	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	285 587	676 445	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	385 398	799 694	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12 954	13 435	
Kokku korrigeerimised	12 954	13 435	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	17 757	-88 379	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	402 641	580 931	
Makstud intressid	0	-2	
Makstud ettevõtte tulumaks	-214 840	-128 532	
Kokku rahavood äritegevusest	603 910	1 177 147	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-55 918	-6 431	
Antud laenud	-1 020 000	-700 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 000 000	700 000	
Laekunud intressid	31 967	5 285	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-43 951	-1 146	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-500 000	-345 000	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-249 833	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-749 833	-345 000	
Kokku rahavood	-189 874	831 001	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 265 377	1 434 376	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-189 874	831 001	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 075 503	2 265 377	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	194 431	121 403	4 633	347 140	667 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)				676 445	676 445
Väljakuulutatud dividendid				-345 000	-345 000
31.12.2021	194 431	121 403	4 633	678 585	999 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)				285 587	285 587
Väljakuulutatud dividendid				-660 000	-660 000
Muutused reservides			14 810	-14 810	0
Muud muutused omakapitalis	-128 431	-121 403			-249 834
31.12.2022	66 000	0	19 443	289 362	374 805

Aktsionäride otsusega 04.05.2022. otsustati suurendada Aktsiaseltsi aktiivkapitali fondi emissiooni teel sissemakseid 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 2022. 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 2022. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas keskmise suurusega ettevõtjale esitatud nõuetele.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2022. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2021. majandusaasta aruanne esitati konsolideerimata, seoses konsolideeritud aruande esitamisega 2022. aasta kohta on konsolideeritud kujul esitatud ka 2021. aasta võrdlusandmed.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, 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, kohustused ja tingimuslikud kohustused (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, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes 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 tulusid 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, kohustustes 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 laenu 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva 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. emaaettevõtte 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 laenu), 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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad näidatakse emaaettevõtja konsolideerimata aruannetes real "investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse" ning kajastatakse bilansis alates 2019. aastast kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse finantsinvesteering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel tütar- ja sidusettevõtjate omakapitali muutustega. Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse tütar- ja sidusettevõtjate perioodi kasumid (-kahjumid) emaaettevõtte aruannetes proportsionaalselt osalusega tütar- ja sidusettevõttes.

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 vähendamisena.

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 tööeast. 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 kasulikele elueale

eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (nt. maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist 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 akumuleeritud 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 õiglases väärtuses (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 osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus 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 tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, 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 2022. aastal 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 suuruses tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	16 449	28 138
Pangakontod	2 059 054	2 237 239
Kokku raha	2 075 503	2 265 377

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		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	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 831	2 362	17 469
Muud nõuded	11 127	11 127	
Viitlaekumised	11 127	11 127	
Ettemaksed	33 390	33 390	
Tulevaste perioodide kulud	33 390	33 390	
Edasilükatud tulumaks	123 748		123 748
Kokku nõuded ja ettemaksed	301 152	159 935	141 217

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	138 919	138 919	
Ostjatelt laekumata arved	140 824	140 824	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 905	-1 905	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 343	219	22 124
Muud nõuded	1 286	1 286	
Viitlaekumised	1 286	1 286	
Ettemaksed	12 613	12 613	
Tulevaste perioodide kulud	12 613	12 613	
Edasilükatud tulumaks	123 748		123 748
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 909	153 037	145 872

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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 Nekilnojamās Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2021	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Ober-Hausi Kinnisvara AS	3 288 077		105 000	3 393 077
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	1 058 691		119 648	1 178 339
Ober Haus Real Estate Latvia SIA	49 953		-49 953	0
Ober Haus Vertešanas serviss SIA	21 991	-10 000	7 506	19 497
UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas	697 749	-690 000	253 772	261 521
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 116 461	-700 000	435 973	4 852 434

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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
Kokku võlad ja ettemaksed	2 066 145	2 066 145
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	319 437	319 437
Võlad töövõtjatele	259 003	259 003
Maksuvõlad	226 974	226 974
Muud võlad	757 426	757 426
Muud viitvõlad	757 426	757 426
Saadud ettemaksed	23 725	23 725
Muud saadud ettemaksed	23 725	23 725
Kokku võlad ja ettemaksed	1 586 565	1 586 565

Muude viitvõlgade all on kajastatud reserve summa, mis tuleb välja maksta.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	283 156	694 559
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 206	0
Juhataja lahkumishüvitis	43 706	43 706
Kokku tingimuslikud kohustised	333 068	738 265

Lisa 7 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	66 000	194 431
Aktsiate arv (tk)	110 000	324 051
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Aktionäride otsusega 04.05.2022. otsustati suurendada Aktsiaseltsi aktsiakapitali fondi emissiooni teel sissemakseid tegemata 121402,20 euro võrra Bilansis omakapitali all kajastatud ülekursi arvelt.

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 614 495	1 530 634
Läti	728 748	688 520
Leedu	6 120 653	5 628 654
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	8 940	1 350
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 472 836	7 849 158
Kokku müügitulu	8 472 836	7 849 158
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara hindamine	4 801 674	3 953 243
Kinnisvara vahendus	3 625 809	3 854 891
Haldusteenus	45 353	41 024
Kokku müügitulu	8 472 836	7 849 158

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Komisjonitasud	4 177 118	3 965 805
Muud	242 786	149 116
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 419 904	4 114 921

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	300 203	302 280
Mitmesugused bürookulud	143 533	148 101
Ostetud teenused	326 966	270 306
Reklaamikulud	451 296	358 053
Muud	177 146	167 756
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 399 144	1 246 496

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	1 580 538	1 532 937
Sotsiaalmaksud	213 128	213 446
Kokku tööjõukulud	1 793 666	1 746 383
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	92	88
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	84	80
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	8	8

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum valuutakursi muutustest	24	16
Trahvid, viivised ja hüvitised	450 647	422
Muud	2 984	2 896
Kokku muud ärikulud	453 655	3 334

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022			2021		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	660 000	0	0	345 000	0	0
Eesti	660 000	0	0	345 000	0	0
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	384 324	130 761	-208	810 692	177 587	-49 056
Muud riigid kui Eesti	384 324	130 761	-208	810 692	177 587	-49 056
Aktiivkapitali/osakapitali vähendamine	249 833	0	0	0	0	0
Kokku	1 294 157	130 761	-208	1 155 692	177 587	-49 056

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	160 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 874	14 252
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 500	41 600
Kokku võlad ja ettemaksed	226 374	55 852

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	700 000	700 000	0	5 216
Kokku antud laenud	0	700 000	700 000	0	5 216

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
Kokku antud laenud	0	1 020 000	1 000 000	20 000	31 403

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	239 267	172 112
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	75 928	66 564
Kokku ostetud	315 195	238 676

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	377 396	309 847

Antud laen emaettevõttele laenuintressi määraks oli 4,25%, tagastamis tähtpäevaks oli 31.12.2022. 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 on 31.08.2023.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2023. aastal Eestile ennustatakse negatiivset majanduskasvu. Samas ei näe me otseselt ette mingeid järske muutusi turul. Inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada, palgad kasvavad ja pangad on valmis laenama. Oluline aspekt on siinjuures see, et millisel tasemel stabiliseeruvad intressimäärad.

Lisa 16 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	63 336	25 860
Nõuded ja ettemaksed	22 922	25 667
Kokku käibevarad	86 258	51 527
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 852 435	5 116 462
Materiaalsed põhivarad	0	144
Immateriaalsed põhivarad	14 558	0
Kokku põhivarad	4 866 993	5 116 606
Kokku varad	4 953 251	5 168 133
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	240 742	74 329
Kokku lühiajalised kohustised	240 742	74 329
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 927 000	2 840 000
Võlad ja ettemaksed	1 399 007	1 254 752
Kokku pikaajalised kohustised	4 326 007	4 094 752
Kokku kohustised	4 566 749	4 169 081
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	66 000	194 431
Ülekurss	0	121 403
Kohustuslik reservkapital	19 443	4 633
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 775	2 140
Aruandeaasta kasum (kahjum)	297 284	676 445
Kokku omakapital	386 502	999 052
Kokku kohustised ja omakapital	4 953 251	5 168 133

Lisa 17 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	235 594	241 289
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-61 627	-95 130
Mitmesugused tegevuskulud	-29 698	-32 762
Tööjõukulud	-148 340	-136 522
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-144	-999
Muud ärikulud	-12	-4
Kokku ärikasum (-kahjum)	-4 227	-24 128
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	435 972	769 933
Intressitulud	31 407	5 224
Intressikulud	-165 868	-183 815
Muud finantstulud ja -kulud	0	109 231
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	297 284	676 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	297 284	676 445

Lisa 18 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-4 227	-24 128
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	144	999
Kokku korrigeerimised	144	999
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 959	-9 074
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 199	6 266
Makstud intressid	-21 614	-17 890
Kokku rahavood äritegevusest	-16 539	-43 827
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-14 558	0
Antud laenud	-1 000 000	-700 000
Antud laenude tagasimaksed	1 000 000	700 000
Laekunud intressid	31 406	5 224
Laekunud dividendid	700 000	868 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	716 848	873 224
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	825 500	1 087 000
Saadud laenude tagasimaksed	-738 500	-1 550 000
Makstud dividendid	-500 000	-345 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-249 833	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-662 833	-808 000
Kokku rahavood	37 476	21 397
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 860	4 463
Raha ja raha ekvivalentide muutus	37 476	21 397
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 336	25 860

Lisa 19 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	194 431	121 403	4 633	347 140	667 607
Aruandeaasta kasum (kahjum)				676 445	676 445
Väljakuulutatud dividendid				-345 000	-345 000
31.12.2021	194 431	121 403	4 633	678 585	999 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)				297 284	297 284
Väljakuulutatud dividendid				-660 000	-660 000
Muutused reservides			14 810	-14 810	0
Muud muutused omakapitalis	-128 431	-121 403			-249 834
31.12.2022	66 000	0	19 443	301 059	386 502

Kuna konsolideerimata bilansis on tütarettevõtjad kajastatud kapitaliosaluse meetodil, siis ei ole vajalik korrigeeritud omakapitali ridade esitamine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	16.05.2023

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 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvamusele.

Muu asjaolu

AS Ober-Haus Real Estate Advisors 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande osas ei ole läbi viidud auditi, mistõttu on 2022. aasta raamatupidamise aastaaruandes võrdlusperioodi kohta esitatud vastavad arvandmed auditeerimata. Eelmine audiitor viis 2021. aasta aruande osas läbi ülevaatus, mille kohta väljastas 18.03.2022 modifitseerimata kokkuvõte.

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 lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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) läbi viidud 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 697

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

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

16.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	16.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 775
Aruandeaasta kasum (kahjum)	285 587
Kokku	289 362
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	39 362
Kokku	289 362

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	235594	100.00%	Jah

Sidevahendid

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