

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänav a nimi, Narva mnt.

maja number: 53

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 6659700

faks:

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

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, hindamise ja haldusega tegelevate ettevõtete emaettevõte. Ober-Hausi kinnisvaravahendusettevõtte on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2018. aasta lõpuks oli kontsernil kolmes riigis kokku 19 kontorit ning kontserni heaks töötas keskmiselt 260 kinnisvaraspetsialisti ja administratiivtöötajat.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõte on Realia Group Oy, mis on Põhjamaade ja Baltikumi suurim kinnisvarahalduse, hindamis- ja maaklerteenuseid pakkuv ettevõte. Realia Group Oy kontserni kuuluvad Soomes Huoneistokeskus, SKV Kiinteistönvälitys, Huom! Huoneistomarkkinointi, Realia Isännöinti, Realia Management, Corbel ja Rootsis Hestia ning Balti riikides Ober-Haus.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks on 2019. aastal kasvatada nii käivet ja kasumit kui ka turuosa. Lisaks on plaanis värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurentsisis.

Peamised suhtarvud	2018	2017
Müügitulu	238 056	238 888
Käibe kasv (-kahanemine)	0%	3%
Brutorentaablus %	81%	79%
Puhaskasum (-kahjum)	95 305	366 002
Puhasrentaablus	40%	153%
ROA	13%	52%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2018 – müügitulu 2017) / müügitulu 2017 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 951	982	
Nõuded ja ettemaksed	51 688	26 181	2,3
Kokku käibevarad	60 639	27 163	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	670 185	670 185	4
Materiaalsed põhivarad	58	758	
Kokku põhivarad	670 243	670 943	
Kokku varad	730 882	698 106	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 520 654	3 594 198	5
Võlad ja ettemaksed	64 171	53 156	3,6
Kokku lühiajalised kohustised	3 584 825	3 647 354	
Kokku kohustised	3 584 825	3 647 354	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	194 431	194 431	
Ülekurs	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Muud reservid	1 250 000	1 250 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 519 715	-4 885 717	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 305	366 002	
Kokku omakapital	-2 853 943	-2 949 248	
Kokku kohustised ja omakapital	730 882	698 106	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	238 056	238 888	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-45 507	-49 933	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 639	-19 176	
Tööjõukulud	-154 050	-154 068	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-700	-5 260	
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	20 158	10 451	
Intressitulud	17 688	0	
Intressikulud	-161 054	-154 449	
Muud finantstulud ja -kulud	218 513	510 000	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	95 305	366 002	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 305	366 002	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vastavalt 01.01.2016 kehtima hakkanud uuele raamatupidamiseseadusele on aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2018. majandusaasta aruanne koostatud kooskõlas väikeettevõtjale esitatud nõuetele.

2018. aasta kohta on koostatud konsolideerimata majandusaasta aruanne kuna konsolideeritud aruande koostab aktsiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõtte.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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 teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalike väärtuste langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte 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. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidel järgmised:

masinad ja seadmed – 20% aastas;
arvutid ja arvutisüsteemid - 40% aastas;
muud inventar – 40% aastas.

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 ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal aruandepäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on 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

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 aruandepäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandepäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandepäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule 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 suurus 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

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

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

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

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	51 533	51 533	8
Ettemaksed	155	155	
Tulevaste perioodide kulud	155	155	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 688	51 688	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	26 027	26 027	8
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17	17	
Ettemaksed	137	137	
Tulevaste perioodide kulud	137	137	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 181	26 181	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	240	17	0
Üksikisiku tulumaks	0	2 576	0	1 397
Sotsiaalmaks	0	4 268	0	2 377
Töötuskindlustusmaksed	0	81	0	58
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	7 165	17	3 832

Vaata lisa nr. 6.

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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 Värtsilä serviss SIA	Läti	Kinnisvara hindamine	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Ober-Hausi Kinnisvara AS	70 303	70 303
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	237 751	237 751
Ober Haus Real Estate Latvia SIA	362 112	362 112
Ober Haus Värtsilä serviss SIA	19	19
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	670 185	670 185

Tütaretevõtte Ober Haus Real Estate Latvia SIA kuulutas 2018. aastal kasumi väljamakse dividendidena summas 168 880 EUR (2017. aastal 480 000 EUR) ja tütaretevõtte Ober Haus Värtsilä serviss SIA kuulutas 2018. aastal kasumi väljamakse dividendidena summas 49 633 EUR (2017. aastal 30 000 EUR).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste osühing	441 000	441 000			5%	euro	31.12.2019
Laen tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	2 208 000	2 208 000			5%	euro	31.12.2019
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	210 985	210 985			5%	euro	31.12.2019
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	645 545	645 545			5%	euro	31.12.2019
Laenuintress grupi ettevõttelt Ober-Haus Nekinojamas Turtas UAB	15 124	15 124			5%	euro	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	3 520 654	3 520 654					
Laenukohustised kokku	3 520 654	3 520 654					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	536 500	536 500			5%	euro	31.12.2018
Laen tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	1 991 300	1 991 300			5%	euro	31.12.2018
Laen grupi ettevõttelt Ober-Haus Nekinojamas Turtas UAB	338 855	338 855			5%	euro	31.12.2018
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	181 396	181 396			5%	euro	31.12.2018
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	529 204	529 204			5%	euro	31.12.2018
Laenuintress grupi ettevõttelt Ober-Haus Nekinojamas Turtas UAB	16 943	16 943			5%	euro	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	3 594 198	3 594 198					
Laenukohustised kokku	3 594 198	3 594 198					

Vaata lisa nr. 8.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 302	17 302	
Võlad töövõtjatele	33 582	33 582	
Maksuvõlad	7 165	7 165	3
Muud võlad	64	64	
Muud viitvõlad	64	64	
Võlad seotud osapoolte vastu	6 058	6 058	8
Kokku võlad ja ettemaksed	64 171	64 171	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 304	19 304	
Võlad töövõtjatele	14 677	14 677	
Maksuvõlad	3 832	3 832	3
Muud võlad	64	64	
Muud viitvõlad	64	64	
Võlad seotud osapoolte vastu	15 279	15 279	8
Kokku võlad ja ettemaksed	53 156	53 156	

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	115 632	115 645
Sotsiaalmaksud	38 418	38 423
Kokku tööjõukulud	154 050	154 068
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	35 837	3 511 588	13 278	3 248 222
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 696	15 124	12 749	361 255
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	15 660	0	3 827

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	22 648	116 563	26 085	115 080
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	122 357	0	123 808

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	110 697	110 510

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

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet valitsevat mõju või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse gruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitsevat mõju või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandeperioodil ega ka võrdlusperioodil juhatuse liikmele soodustusi ei antud. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasnevaid lahkumishüvitise maksmise potentsiaalseid kohustisi ei ole.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2018.a. nii nagu ka 2017.a. moodustatud allahindluseid.

Vaata lisa nr. 2, 5 ja 6.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2019

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	17.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 519 715
Aruandeaasta kasum (kahjum)	95 305
Kokku	-4 424 410
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 424 410
Kokku	-4 424 410

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	238056	100.00%	Jah

Sidevahendid

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