

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi: Narva mnt.

maja number: 53

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

telefon: +372 6659700

faks: +372 6659701

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

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. 2016. aasta lõpuks oli kontsernil kolmes riigis kokku 20 kontorit ning kontserni heaks töötas keskmiselt 320 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.

2016. aastal liikusid kinnisvarahinnad Baltikumis kasvutempos. Näiteks kasvas keskmine korteri ruutmeetrihind Tallinnas 12%, Riias 10% ja Vilniuses 7%. Samuti suurenes ostu- ja müügitehingute arv - Tallinnas 5%, Riias 15% ja Vilniuses 13%. Endiselt on kasvutrendis huvi uute korterite vastu. 2016.aastal moodustas uute korterite arv kogu tehingute arvust Tallinnas 24%, Riias 27% ja Vilniuses 39%.

Me ei näe otseselt ette mingeid ootamatuid muutusi Baltikumi kinnisvaraturul. Reaalpalgad kasvavad kõikides riikides ja inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada ning pangad on valmis laenama.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors 2016. aasta konsolideeritud käive kasvas võrreldes 2015. aastaga 12%. Suurima osa selles kasvus andis Leedu üksus, mille käive kasvas 19% ja Läti üksus, mille käive kasvas 10%. Eesti üksuse käive kahjuks kahanes ja seda eelkõige maaklerteenuste osas.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks on 2017. aastal kasvatada nii käivet ja kasumit kui ka turuosa. Käibe kasvu plaanime saavutada eelkõige tänu uute arendusprojektide müüki saamisega. Lisaks on plaanis värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurentsis. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamisteks tegevusstrateegiateks pakutavate teenuste kvaliteedi taseme tõstmine. Pöörates senisest enam tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesid teadmisi ja kogemusi.

Peamised suhtarvud	2016	2015
Müügitulu	6 484 394	5 766 374
Käibe kasv (-kahanemine)	12%	-7%
Brutorentaablus %	47%	49%
Puhaskasum (-kahjum)	674 044	517 664
Puhasrentaablus	10%	9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.75	1.67
ROA	54%	48%
ROE	115%	-39%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	906 574	678 907	2
Nõuded ja ettemaksed	255 198	319 669	3,4
Kokku käibevarad	1 161 772	998 576	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	47 159	18 790	6
Materiaalsed põhivarad	38 615	31 885	7
Immateriaalsed põhivarad	5 342	25 836	8
Kokku põhivarad	91 116	76 511	
Kokku varad	1 252 888	1 075 087	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	665 081	597 998	4,10
Kokku lühiajalised kohustised	665 081	597 998	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 813 326	17
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 813 326	
Kokku kohustised	665 081	2 411 324	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	194 431	194 431	12
Ülekurss	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Muud reservid	1 250 000	0	17
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 656 704	-2 174 368	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	674 044	517 664	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	587 807	-1 336 237	
Kokku omakapital	587 807	-1 336 237	
Kokku kohustised ja omakapital	1 252 888	1 075 087	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	6 484 394	5 766 374	13
Muud äritulud	4 430	2 738	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 441 012	-2 964 941	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 329 910	-1 293 997	15
Tööjõukulud	-850 563	-773 937	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-39 262	-59 418	7,8
Muud ärikulud	-5 585	-5 902	
Ärikasum (kahjum)	822 492	670 917	
Intressikulud	-16 001	-36 445	
Muud finantstulud ja -kulud	200	-278	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	806 691	634 194	
Tulumaks	-132 647	-116 530	4
Aruandeaasta kasum (kahjum)	674 044	517 664	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	674 044	517 664	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	822 492	670 917	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	39 262	59 418	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-63	0	
Muud korrigeerimised	0	120	
Kokku korrigeerimised	39 199	59 538	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 109	1 639	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	71 780	-13 950	4,10
Makstud ettevõtte tulumaks	-99 206	-225 659	
Kokku rahavood äritegevusest	831 156	492 485	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-25 561	-11 642	7,8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	100	
Laekunud intressid	1 399	63	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-24 162	-11 479	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenu tagasimaksed	-563 326	-57 335	17
Makstud intressid	-16 001	-335 165	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-579 327	-392 500	
Kokku rahavood	227 667	88 506	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	678 907	590 401	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	227 667	88 506	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	906 574	678 907	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	194 431	121 403	4 633	0	-2 174 368	-1 853 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	517 664	517 664
31.12.2015	194 431	121 403	4 633	0	-1 656 704	-1 336 237
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	674 044	674 044
Muutused reservides	0	0	0	1 250 000	0	1 250 000
31.12.2016	194 431	121 403	4 633	1 250 000	-982 660	587 807

Vaata lisa nr. 12 ja 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2016 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Vastavalt 01.01.2016. kehtima hakkanud uuele raamatupidamiseseadusele on aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2016 aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne koostatud kooskõlas keskmise suurusega ettevõtjale esitatud nõuetele.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2016 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 lisa 5.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed 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 õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest 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 soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

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

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid 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 saadaoleva tasu õiglases 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 ekvivalentidena 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 valuutat 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 laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, 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.

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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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 akumuliseeritud 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 kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 10%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-50%

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 "müügiototel 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 akumuliseeritud 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.

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi

kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale 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 kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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

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 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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste 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 -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

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

Läti ja Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Lätis kehtis 2016 aastal tulumaksumäär 15% (2015: 15%) ja Leedus kehtis tulumaksumäär 15% (2015: 15%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste 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 -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	28 099	3 026
Arvelduskontod	878 475	675 881
Kokku raha	906 574	678 907

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	209 055	209 055	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	216 328	216 328	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 273	-7 273	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 994	6 994	0	0	4
Muud nõuded	19 641	19 641	0	0	
Ettemaksed	19 508	19 508	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	255 198	255 198	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	225 905	225 905	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	230 888	230 888	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 983	-4 983	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 392	46 392	0	0	4
Muud nõuded	28 084	28 084	0	0	
Ettemaksed	19 288	19 288	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	319 669	319 669	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 147	3 778	40 358	0
Käibemaks	5 679	50 215	4 298	64 768
Üksikisiku tulumaks	0	7 480	0	7 366
Erisoodustuse tulumaks	0	140	0	1 116
Sotsiaalmaks	0	13 062	0	13 005
Kohustuslik kogumispension	0	340	0	388
Töötuskindlustusmaksed	0	413	0	424
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	168	5 915	1 736	1 085
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 994	81 343	46 392	88 152

Kasumiaruandes kajastatud tulumaksukulu on seotud välismaal asuvate tütarettevõtete kasumi maksustamisest. Vaata lisa nr. 3 ja 10.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10145053	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
10144929	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Eesti	Hindamisteenused	100	100
40003411495	SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	Läti	Hindamisteenused	100	100
40003663198	SIA Ober- Haus Real Estate Latvia	Läti	Kinnisvara vahendus	100	100
111645042	UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamisteenused	100	100

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2014	10 522	10 522
Muud	8 268	8 268
31.12.2015	18 790	18 790
		Kokku
	Muud	
31.12.2015	18 790	18 790
Muud	28 369	28 369
31.12.2016	47 159	47 159

2016.a. lõpu seisuga kajastatakse pikaajaliste nõuete all Ober-Haus grupi ettevõtete poolt renditavate büroopindade deposiite ja Ober-Haus Neklinojamas Turtas UAB edasilükkunud tulumaksu vara.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	203 984	203 984
Akumuleeritud kulum	-172 099	-172 099
Jääkmaksumus	31 885	31 885
Ostud ja parendused	25 561	25 561
Amortisatsioonikulu	-18 768	-18 768
Müügid	-63	-63
31.12.2016		
Soetusmaksumus	217 432	217 432
Akumuleeritud kulum	-178 817	-178 817
Jääkmaksumus	38 615	38 615

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	283 235	283 235
Akumuleeritud kulum	-257 399	-257 399
Jääkmaksumus	25 836	25 836
Amortisatsioonikulu	-20 494	-20 494
31.12.2016		
Soetusmaksumus	283 235	283 235
Akumuleeritud kulum	-277 893	-277 893
Jääkmaksumus	5 342	5 342

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	307 864	311 188

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel kontoripindasid ja mitmesugust kontori inventari. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	247 256	247 256	0	0	
Võlad töövõtjatele	130 942	130 942	0	0	
Maksuvõlad	81 343	81 343	0	0	4
Muud võlad	187 668	187 668	0	0	
Saadud ettemaksed	17 872	17 872	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	665 081	665 081	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	236 004	236 004	0	0	
Võlad töövõtjatele	127 890	127 890	0	0	
Maksuvõlad	88 152	88 152	0	0	4
Muud võlad	130 728	130 728	0	0	
Saadud ettemaksed	15 224	15 224	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	597 998	597 998	0	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Aruande koostamise hetkel ei ole käimas ühtegi kohtuprotsessi.
Ettevõtte ei ole seisuga 31.detsember 2016.a. garantii- ega käenduslepinguid.

Võimalikud maksurevisjonist tulevad kohustused.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	194 431	194 431
Aktsiate arv (tk)	324 051	324 051
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 267 231	1 291 861
Läti	1 522 022	1 372 435
Leedu	3 694 311	3 098 941
Soome	0	2 137
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 483 564	5 765 374
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	830	1 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	830	1 000
Kokku müügitulu	6 484 394	5 766 374
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	3 618 629	3 184 250
Hindamisteenused	2 429 165	2 080 941
Haldus- ja reklaamiteenused	436 600	501 183
Kokku müügitulu	6 484 394	5 766 374

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Vahendustasud, komisjonitasud	3 221 971	2 746 014
Muud	219 041	218 927
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 441 012	2 964 941

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	307 864	311 188
Mitmesugused bürookulud	277 399	215 891
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	35 455	23 158
Ostetud teenused	309 598	376 062
Reklaamikulud	259 775	263 803
Muud	139 819	103 895
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 329 910	1 293 997

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	650 489	590 687
Sotsiaalmaksud	200 074	183 250
Kokku tööjõukulud	850 563	773 937
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	81	84

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	7 500	0	1 820 826
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 715	33 766	7 024	52 274

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	185 259	63 859	186 040	70 955

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	224 980	214 956

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtete kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandeperioodil ega ka võrdlusperioodil nõukogu liikmetele soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kontsernile kaasnevaid lahkumishüvitise maksmise potentsiaalseid kohustusi ei ole.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2016.a. nii nagu ka 2015.a. moodustatud allahindluseid.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors ei ole aruandeperioodil saanud emaettevõtjalt laenu, kuid on tagastanud laenu 563 326 eurot. Emaettevõtja 27.05.2016. otsusega moodustati vabatahtlik reservkapital summas 1 250 000 eurot, mis tasaarveldati laenu- ja intressikohustusega.

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud firmadelt on 2016.a. ostetud juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid ning kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid.

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud firmadele on 2016.a. müüdud kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid ning reklaamiteenuseid.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 422	746
Nõuded ja ettemaksed	21 883	86 709
Kokku käibevarad	31 305	87 455
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	670 185	670 185
Materiaalsed põhivarad	1 458	0
Immateriaalsed põhivarad	4 560	24 571
Kokku põhivarad	676 203	694 756
Kokku varad	707 508	782 211
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 963 110	3 552 354
Võlad ja ettemaksed	59 648	66 983
Kokku lühiajalised kohustised	4 022 758	3 619 337
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	1 813 326
Kokku pikaajalised kohustised	0	1 813 326
Kokku kohustised	4 022 758	5 432 663
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	194 431	194 431
Ülekurss	121 403	121 403
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633
Muud reservid	1 250 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 970 919	-5 447 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 202	476 082
Kokku omakapital	-3 315 250	-4 650 452
Kokku kohustised ja omakapital	707 508	782 211

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	231 110	240 619
Muud äritulud	33	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 914	-51 814
Mitmesugused tegevuskulud	-10 969	-8 732
Tööjõukulud	-152 022	-139 924
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 303	-30 533
Muud ärikulud	0	-9
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 935	9 607
Intressikulud	-180 734	-197 225
Muud finantstulud ja -kulud	260 001	663 700
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 202	476 082
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 202	476 082

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 935	9 607
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20 303	30 533
Kokku korrigeerimised	20 303	30 533
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	64 825	-3 775
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 335	-1 376
Kokku rahavood äritegevusest	83 728	34 989
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 749	0
Laekunud intressid	1	1
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 748	1
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	571 000	464 910
Saadud laenude tagasimaksed	-575 927	-90 935
Makstud intressid	-68 377	-412 651
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-73 304	-38 676
Kokku rahavood	8 676	-3 686
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	746	4 432
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 676	-3 686
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 422	746

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	194 431	121 403	4 633	0	-5 447 001	-5 126 534
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	476 082	476 082
31.12.2015	194 431	121 403	4 633	0	-4 970 919	-4 650 452
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-670 185
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						3 991 556
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015						-1 329 081
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	85 202	85 202
Muutused reservides	0	0	0	1 250 000	0	1 250 000
31.12.2016	194 431	121 403	4 633	1 250 000	-4 885 717	-3 315 250
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-670 185
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						4 580 399
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016						594 964

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2017

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	26.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantss seisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikalaased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortegevuse seaduse eetikanoetetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmisega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Kristiina Veermäe
Vandeaudiitor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

26. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	26.05.2017
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	26.05.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 656 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)	674 044
Kokku	-982 660
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-982 660
Kokku	-982 660

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	231110	100.00%	Jah

Sidevahendid

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