

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi: Narva mnt.

maja number: 53

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10152

telefon: +372 6659700

faks: +372 6659701

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 9 Kasutusrent	18
Lisa 10 Laenukohustused	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 13 Aktsiakapital	19
Lisa 14 Müügitulu	20
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 18 Tööjõukulud	21
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Lisa 24 Kontserni majandustegevuse jätkuvus	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

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

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse, hindamise ja haldusega tegelevate ettevõtete emaettevõtte. Ober-Hausi kinnisvaravahendusettevõtte on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2014. aasta lõpuks oli kontsernil kolmes riigis kokku 22 kontorit ning kontserni heaks töötas 269 kinnisvaraspetsialisti ja administratiivtöötajat. 2014. aastal avasime kaks uut kontorit, ühe Tallinnas ja ühe Vilniuses.

2014. aastal liikusid kinnisvarahinnad Baltikumis kasvutempos. Näiteks Tallinnas kasvas keskmine korteri ruutmeetrihind 10%, Riias 2.3% ja Vilniuses 5.1%. Tehingute arv aga seevastu kasvas vaid Vilniuses - 9%, Riias ja Tallinnas langes, vastavalt 0.2% ja 2.9%. Kui vaadata 2015. aasta esimeste kuude tehingute arvu, siis on tõenäoline, et sel aastal tehingute arvud vähenevad eelkõige Riias ja Vilniuses ning jäävad suhteliselt samaks Tallinnas. Kõikides riikides püsib suur huvi uute korterite vastu. Aktiivne on ka ärikinnisvaraturg, seda eriti Leedus.

Kui riike eraldi vaadata, siis eriti rahul võib olla Läti ja Leedu üksustega, kus käive kasvas ja oldi väga lähedal eelarvestatud kasumile. Kuivõrd Eestis on konkurents tihedam, jäädgi oma plaanidele veidi alla. Kokkuvõttes 2014. aastal käive küll langes, kuid seda seoses sellega, et 2014. aastal ei olnud grupis enam Poola üksust. Kui võrrelda riike kus me jätkuvalt tegutseme, kasvas AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud käive võrreldes 2013. aastaga 3%.

Balti riikide majandused näitavad küll kiiremaid kasvunumbreid Euroopas kuid siiski püsib oht, et eksportivaid ettevõtteid võib tabada tagasilööki nõudluse vähenemise tõttu peamistel eksporditurgudel. Ka audiitorfirma PwC poolt läbi viidud uuringust Eesti tippjuhtide seas selgub, et kasvuootused on viimaste aastate madalaimad. Lisaks võib mõjutada ettevõtteid Ukraina kriisi järelmõju ja Venemaale kehtestatud sanktsioonid ning poliitilised arengud regioonis tervikuna. Samuti on hakanud jahtuma siseturu nõudlus. Samas ei näe me otseselt ette mingeid järske muutusi turul. Reaalpalgad kasvavad, inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada ja pangad on valmis laenama. Oluline aspekt on ka negatiivsed reaalintressid, mille madal tase paneb otsima alternatiive pangadeposiidile ja paljud on otsustanud seda teha investeerides vaba raha kinnisvarasse. Probleemiks võib osutuda aga üleilmne inflatsioon, kus paljude toidu- ja toorainete hinnad maailmaturul tõusevad, mistõttu tootjaid ja teenusepakkujaid on sunnitud oma hindu tõstma. Paljudel juhtudel kaalutakse ka oma senise suurema elamispinna müümist ning seejärel odavama ning säästlikuma omandamist, kuna jooksvad kulud on liigselt suurendanud perede väljaminekuid.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2015. aastal on kasvatada turuosa võrreldes 2014. aastaga. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurents. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamisteks tegevusstrateegiateks pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesid teadmisi ja kogemusi ning jätkuv kulubaasi range juhtimine.

Peamised suhtarvud	2014	2013
Müügitulu	6 170 031	6 608 236
Käibe kasv (-kahanemine)	-7%	29%
Brutorentaablus %	52%	51%
Puhaskasum (-kahjum)	714 408	46 722
Puhasrentaablus	12%	1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.29	1.48
ROA	72%	3%
ROE	-39%	-2%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2014 – müügitulu 2013) / müügitulu 2013 * 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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	590 401	1 072 471	2
Nõuded ja ettemaksed	284 990	270 445	3,4
Varud	4 228	3 029	
Kokku käibevara	879 619	1 345 945	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	10 522	11 433	6
Materiaalne põhivara	50 390	42 652	7
Immateriaalne põhivara	55 107	65 695	8
Kokku põhivara	116 019	119 780	
Kokku varad	995 638	1 465 725	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	680 159	911 325	4,11
Kokku lühiajalised kohustused	680 159	911 325	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 169 380	3 122 729	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 169 380	3 122 729	
Kokku kohustused	2 849 539	4 034 054	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	194 431	194 431	13
Ülekurs	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Muud reservid	0	-20	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 888 776	-2 935 498	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	714 408	46 722	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 853 901	-2 568 329	
Kokku omakapital	-1 853 901	-2 568 329	
Kokku kohustused ja omakapital	995 638	1 465 725	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	6 170 031	6 608 236	14
Muud äritulud	20 409	57 374	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 956 660	-3 267 063	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 300 346	-1 747 376	17
Tööjõukulud	-955 117	-1 074 087	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-50 975	-60 818	7,8
Muud ärikulud	-13 782	-9 845	
Kokku ärikasum (-kahjum)	913 560	506 421	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-240 379	
Intressikulud	-46 675	-63 336	
Muud finantstulud ja -kulud	2 132	247	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	869 017	202 953	
Tulumaks	-154 609	-156 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	714 408	46 722	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	714 408	46 722	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	913 560	506 421	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	50 975	60 818	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-400	21 372	
Muud korrigeerimised	177	589	
Kokku korrigeerimised	50 752	82 779	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-14 833	188 458	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-182 424	95 655	4,11
Makstud intressid	-24	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-204 939	-50 108	
Kokku rahavood äritegevusest	562 092	823 205	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-48 126	-25 511	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	400	0	
Laekunud intressid	3 564	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-44 162	-25 511	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000 000	0	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 000 000	0	
Kokku rahavood	-482 070	797 694	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 072 471	274 777	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-482 070	797 694	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	590 401	1 072 471	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	714 408	46 722
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	20	368 073
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	20	368 073
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	714 428	414 795

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	194 431	121 403	4 633	-368 093	-2 935 498	-2 983 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	47 960	47 960
Muutused reservides	0	0	0	368 073	0	368 073
31.12.2013	194 431	121 403	4 633	-20	-2 887 538	-2 567 091
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	-1 238	-1 238
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	194 431	121 403	4 633	-20	-2 888 776	-2 568 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	714 408	714 408
Muutused reservides	0	0	0	20	0	20
31.12.2014	194 431	121 403	4 633	0	-2 174 368	-1 853 901

Vaata lisa nr. 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2014 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2014 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 Nekiņojamas 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 kontsernisiselised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

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 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 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 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 -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o. emaeetevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenu), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaeetevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaeetevõtte esitlusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanka kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Muud reservid". Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Muud reservid" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud 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 tööeas. 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.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiototel põhivaraks.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, 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, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Muu immateriaalne põhivara

Kulutused patentide, kaubamärkide, litsentside ja sertifikaatide 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.

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 EUR**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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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 kohustused

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 alates 01.01.2015.a. 20/80 (kuni 31.12.14. oli 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide 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 2014 aastal tulumaksumäär 15% (2013: 15%); Leedus kehtis tulumaksumäär 15% (2013: 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 tulumaksuvara võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	16 845	29 895
Arvelduskontod	573 556	1 042 576
Kokku raha	590 401	1 072 471

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	205 872	205 872	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	209 931	209 931	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 059	-4 059	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 427	7 427	0	0	4
Muud nõuded	55 581	55 581	0	0	
Ettemaksed	16 110	16 110	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	284 990	284 990	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	193 585	193 585	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	241 993	241 993	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-48 408	-48 408	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 240	13 240	0	0	4
Muud nõuded	50 360	50 360	0	0	
Ettemaksed	13 260	13 260	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 445	270 445	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	3 223	68 211	1 460	117 001
Käibemaks	4 204	47 744	11 182	46 201
Üksikisiku tulumaks	0	6 993	0	5 659
Erisoodustuse tulumaks	0	453	0	421
Sotsiaalmaks	0	12 513	0	13 185
Kohustuslik kogumispension	0	320	0	325
Töötuskindlustusmaksed	0	415	0	492
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	4 231	598	4 523
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 427	140 880	13 240	187 807

Vaata lisa nr. 3 ja 11.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
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	
31.12.2012	31 679	31 679
Müük müügihinnas või lunastamine	-20 246	-20 246
31.12.2013	11 433	11 433
		Kokku
	Muud	
31.12.2013	11 433	11 433
Muud	-911	-911
31.12.2014	10 522	10 522

2014.a. lõpu seisuga kajastatakse pikaajaliste nõuete all ainult Ober-Haus Nekilnojamās Turtas UAB edasilükkunud tulumaksu vara.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	189 112	189 112
Akumuleeritud kulum	-146 460	-146 460
Jääkmaksumus	42 652	42 652
Ostud ja parendused	32 125	32 125
Amortisatsioonikulu	-24 387	-24 387
31.12.2014		
Soetusmaksumus	210 122	210 122
Akumuleeritud kulum	-159 732	-159 732
Jääkmaksumus	50 390	50 390

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	266 113	266 113
Akumuleeritud kulum	-200 418	-200 418
Jääkmaksumus	65 695	65 695
Ostud ja parendused	16 000	16 000
Amortisatsioonikulu	-26 588	-26 588
31.12.2014		
Soetusmaksumus	281 761	281 761
Akumuleeritud kulum	-226 654	-226 654
Jääkmaksumus	55 107	55 107

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	317 779	239 922

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

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	1 834 215	0	1 834 215	0	2%	euro	01.01.2016
Intress emattevõtte laenult	335 165	0	335 165	0		euro	
Pikaajalised laenud kokku	2 169 380	0	2 169 380	0			
Laenukohustused kokku	2 169 380	0	2 169 380	0			
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	2 834 215	0	2 834 215	0	2%	euro	01.01.2015.
Intress emattevõtte laenult	288 514	0	288 514	0		euro	
Pikaajalised laenud kokku	3 122 729	0	3 122 729	0			
Laenukohustused kokku	3 122 729	0	3 122 729	0			

Vaata lisa nr.21.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	326 551	326 551	0	0	
Võlad töövõtjatele	127 490	127 490	0	0	
Maksuvõlad	140 880	140 880	0	0	4
Muud võlad	62 396	62 396	0	0	
Saadud ettemaksed	22 842	22 842	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	680 159	680 159	0	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	414 995	414 995	0	0	
Võlad töövõtjatele	107 818	107 818	0	0	
Maksuvõlad	187 807	187 807	0	0	4
Muud võlad	191 271	191 271	0	0	
Saadud ettemaksed	9 434	9 434	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	911 325	911 325	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Aruande koostamise hetkel ei ole käimas ühtegi kohtuprotsessi.
Ettevõtte ei ole seisuga 31.detsember 2014.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 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	194 431	194 431
Aktsiate arv (tk)	324 051	324 051
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 123 242	1 093 708
Läti	1 842 779	1 739 309
Leedu	3 200 166	3 053 936
Poola	0	629 936
Soome	0	40 767
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	3 844	12 133
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 170 031	6 569 789
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	0	38 447
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	38 447
Kokku müügitulu	6 170 031	6 608 236
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	3 608 269	3 936 340
Hindamisteenused	2 015 197	1 982 740
Haldus- ja reklaamiteenused	530 565	593 045
Muud teenused	16 000	96 111
Kokku müügitulu	6 170 031	6 608 236

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	400	48
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 960	5 742
Lootusetute nõuete laekumised	0	8 992
Muud	15 049	42 592
Kokku muud äritulud	20 409	57 374

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 716 794	2 940 795
Vahendustasud	239 866	326 268
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 956 660	3 267 063

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	317 779	453 080
Mitmesugused bürookulud	223 351	293 631
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	41 747
Ostetud teenused	437 338	591 320
Reklaamikulud	249 908	262 392
Muud	71 970	105 206
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 300 346	1 747 376

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	729 601	835 817
Sotsiaalmaksud	225 516	238 270
Kokku tööjõukulud	955 117	1 074 087
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	86	122

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 169 380	0	3 122 729
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 725	54 854	4 775	146 085

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	181 656	54 704

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	288 799	35 369

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
Arvestatud tasu	198 442	231 400

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet 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 2014.a. nii nagu ka 2013.a. moodustatud allahindluseid.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors ei ole aruandeperioodil saanud emaettevõtjalt laenu, kuid on tagastanud laenu 1 000 000 eurot. Vaata laenu kohta detailsemat infot lisast 10.

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud firmadelt on 2014.a. ostetud juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid summas 170 740 (2013: 274 559), kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid summas 6 491 (2013: 11 827) ning muid teenuseid summas 4 425 (2013: 2 413). Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud firmadele on 2014.a. müüdnud kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid 4 325 (2013: 31 551), reklaamiteenuseid 1 776 (2013: 1 005) ja muid teenuseid 48 603 (2013: 2 813).

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	4 432	188 487
Nõuded ja ettemaksed	82 933	65 246
Kokku käibevara	87 365	253 733
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	670 185	670 189
Materiaalne põhivara	55 104	203
Immateriaalne põhivara	0	65 238
Kokku põhivara	725 289	735 630
Kokku varad	812 654	989 363
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 701 450	2 696 615
Võlad ja ettemaksed	68 358	165 976
Kokku lühiajalised kohustused	3 769 808	2 862 591
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 169 380	3 122 729
Kokku pikaajalised kohustused	2 169 380	3 122 729
Kokku kohustused	5 939 188	5 985 320
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	194 431	194 431
Ülekurss	121 403	121 403
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 316 424	597 688
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-130 577	-5 914 112
Kokku omakapital	-5 126 534	-4 995 957
Kokku kohustused ja omakapital	812 654	989 363

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	243 934	228 863
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 178	-35 802
Mitmesugused tegevuskulud	-9 290	-126 557
Tööjõukulud	-141 505	-149 454
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 336	-25 659
Muud ärikulud	-61	-5 842 318
Kokku ärikasum (-kahjum)	9 564	-5 950 927
Intressikulud	-197 065	-164 749
Muud finantstulud ja -kulud	56 924	201 564
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-130 577	-5 914 112
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-130 577	-5 914 112

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	9 564	-5 950 927
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 336	25 659
Muud korrigeerimised	0	5 612 797
Kokku korrigeerimised	26 336	5 638 456
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 686	149 792
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-97 616	62 948
Makstud intressid	-34 992	-17 011
Kokku rahavood äritegevusest	-114 394	-116 742
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-16 000	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1
Antud laenud	0	-283 146
Laekunud intressid	10	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 990	-283 135
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 028 229	554 798
Saadud laenude tagasimaksed	-1 081 900	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-53 671	554 798
Kokku rahavood	-184 055	154 921
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	188 487	33 566
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-184 055	154 921
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 432	188 487

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	194 431	121 403	4 633	597 688	918 155
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-5 914 112	-5 914 112
31.12.2013	194 431	121 403	4 633	-5 316 424	-4 995 957
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-670 188
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 106 214
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013					-2 559 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-130 577	-130 577
31.12.2014	194 431	121 403	4 633	-5 447 001	-5 126 534
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-670 185
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 949 584
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					-1 847 135

Lisa 24 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2014 ületasid kontserni käibevarad lühiajalisi kohustusi 199 tuh. euro võrra, kontserni omakapital seisuga 31.12.2014 on negatiivne ning kontserni äritegevuse rahavood 2014 aastal on positiivsed. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital kontsernile majandusraskusi 2015 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused ühe aasta jooksul. Emaettevõttega Realia Group OY sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema ka edaspidi lisainvesteeringuid kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Juhul kui toodud tegevuskava ei realiseeru, eksisteerib oluline ebakindlus sündmuste ja tingimustega, mis võivad tekitada olulise kahtluse kontserni võimelisuse osas jätkata jätkuvalt tegutsevana ning selle tõttu ei pruugi kontsern olla võimeline normaalse äritegevuse käigus realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2015

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	28.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2014, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Lisas 21 esitatud konsolideerimata kasumiaruandes on 2013. aastal kajastatud kahjum müügist ja nõuete mahakandmisest summas 5 842 tuhat eurot. Meie hinnangul eksisteerisid indikaatorid nõuete väärtuse langusest juba varasematel perioodidel, kuid juhtkond ei hinnanud nimetatud varade kaetavat väärtust ega kajastanud allahindlust. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata, millises summas oleks tulnud nimetatud nõudeid alla hinnata 2013. aastal ja millises summas varasematel perioodidel. Juhul kui nõuete allahindlus kajastataks õigetes perioodides, muutuks ka lisades 20 kuni 23 esitatud informatsioon. Meie 2013. aasta sõltumatu vandeaudiitori aruanne sisaldas samuti märkust nimetatud asjaolu osas.

Märkusega arvamuse

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et kontserni omakapital ei ole vastavuses äriseadustiku nõuetega. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 24. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

28. mai 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	28.05.2015
LAURI PAST	Vandeaudiitor	28.05.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 888 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	714 408
Kokku	-2 174 368
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 174 368
Kokku	-2 174 368

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	243934	100.00%	Jah

Sidevahendid

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