

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi: Narva mnt 53

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

telefon: +372 6659700

faks: +372 6659701

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

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Ober-Haus on Kesk- ja Ida-Euroopa piirkonna suurimaid kinnisvaraagentuure, omades kontorite võrku Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas ning olles sellisena üks väheseid täielikult integreeritud kinnisvarafirmasid regioonis.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse ja hindamisega tegelevate ettevõtete emaettevõtte. Ober-Hausi kinnisvaravahendusettevõtteid on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2011. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi 23 linnas kokku 26 kontorit ning kontsernis töötas pea 300 kinnisvaraspetsialisti.

2011. aastal taastus turuosaliste meelestatus muutudes nad märgatavalt aktiivsemateks. Taas tehti algust mitmete uute kinnisvaraarendustega, millest osad on juba ka edukalt realiseeritud.

Olulisemate turu aktiivsemaks muutumise põhjused on:

- Üldine majanduskasv, eelkõige eksportivate ettevõtete tulemused paranesid märgatavalt;
- pankadel taastärkas soov laene mõistlikel tingimustel väljastada;
- tarbijate kindlustunne paranes;
- töötuse kahanemine.

Kinnisvarahinnad püsisid 2011. aastal stabiilsetena kõikides riikides, kuid on keskmisena endiselt 35-45% protsenti madalamad kui 2007. aastal. Erandiks on Varssavi, kus hinnad on langenud ca 10%. Rohkem on hakatud tegema tehinguid keskmisest kallima kinnisvaraga. Jätкус ka diferentseerumine asukohast lähtuvalt, kõrvalises asukohas ja väljaarendamata infrastruktuuriga projektide vastu on huvi väga väike, kohati puudub likviidsus täiesti, seda vaatamata odavamale hinnale. Samas nii Riia, Vilniuse, Tallinna kui Varssavi kesklinnas on huvi kinnisvara vastu suur. Aktiviseerunud on ka ärikinnisvaraturg.

Riike eraldi vaadeldes, siis Läti üksuste käive kasvas rohkem kui 60% ja Leedus 20%, Eesti oli võrreldav 2010. aastaga. Poola käive aga kahanes ca 15%. Kindlasti tuleb märkida, et konkurents on kõige tihedam Eestis ja Poolas. Lätis ja Leedus oleme ühed turuliidritest kuna seoses majanduskriisiga kadusid paljud konkurendid. Kokkuvõttes kasvas AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud käive võrreldes 2010. aastaga 12,5%, 4,47 miljonilt eurolt 5,02 miljoni euroni.

2012. aasta on tõenäoliselt ebakindel aasta kinnisvaraturul. Kuigi Balti riikide majandus läheb kasvavas trendis, on siiski oht, et osa riike saavad mõnevõrra kannatada Euroopa võlakriisist tulenevatest tagajärgedest. Inimesi hakkab psühholoogiliselt mõjutama uudistevoog Euroopast ning seetõttu võidakse hakata ostu- ja investeerimisotsuseid edasi lükkama. Samas ei näe me otseselt ette mingeid järske muutusi turul. Inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada. Probleemiks võib osutuda aga üleilmne inflatsioon, kus paljude toidu- ja toorainete hinnad maailmaturul tõusevad ja mistõttu omakorda tootjaid ja teenusepakkujaid on sunnitud oma hindu tõstma. Samas inimeste palgatulud tõenäoliselt samas tempos ei suurene. Paljudel juhtudel soovitakse oma senise suurema elamispinna müümist ja seejärel odavama ning säästlikuma omandamist, kuna jooksvad kulud on liigselt suurendanud perede väljaminekuid.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2012. aastal on kasvatada turuosa võrreldes 2011. aastaga. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurentsis. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamisteks tegevusstrateegiateks jätkuv kulubaasi range juhtimine ning pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv, pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesid teadmisi ja kogemusi ning ka AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors emafirma finantsilist tuge juhul, kui see peaks vajalikuks osutuma.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	230 593	187 384	2
Finantsinvesteeringud	2 493	2 806	3
Nõuded ja ettemaksed	591 002	532 694	4,5
Varud	3 924	0	
Kokku käibevara	828 012	722 884	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	18 205	51 486	6
Materiaalne põhivara	86 391	127 732	8
Immateriaalne põhivara	120 006	57 229	9
Kokku põhivara	224 602	236 447	
Kokku varad	1 052 614	959 331	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	788 271	768 278	12
Kokku lühiajalised kohustused	788 271	768 278	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 969 577	2 502 725	11
Võlad ja ettemaksed	17 739	0	12
Eraldised	77	313	
Kokku pikaajalised kohustused	2 987 393	2 503 038	
Kokku kohustused	3 775 664	3 271 316	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	194 431	207 106	14
Ülekurs	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Muud reservid	-237 161	-343 596	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 232 720	-1 343 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-573 636	-957 613	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-2 723 050	-2 311 985	
Kokku omakapital	-2 723 050	-2 311 985	
Kokku kohustused ja omakapital	1 052 614	959 331	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	5 021 711	4 466 539	15
Muud äritulud	96 864	114 042	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 423 026	-2 274 269	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 942 739	-1 916 110	18
Tööjõukulud	-897 752	-1 225 579	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-87 406	-94 982	8,9
Muud ärikulud	-42 902	-37 431	20
Ärikasum (kahjum)	-275 250	-967 790	
Finantstulud ja -kulud	-286 984	8 911	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-562 234	-958 879	
Tulumaks	-11 402	1 266	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-573 636	-957 613	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-573 636	-957 613	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-275 250	-967 790	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	87 406	94 982	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	12 050	1 500	
Kokku korrigeerimised	99 456	96 482	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 638	269 719	4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 157	-297 247	12
Makstud intressid	-3 694	-3 601	
Makstud ettevõtte tulumaks	-441	-3 753	
Kokku rahavood äritegevusest	-201 410	-906 190	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-128 746	-65 049	8,9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-128 746	-65 049	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	385 000	975 000	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	385 000	975 000	
Kokku rahavood	54 844	3 761	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	187 384	175 201	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	54 844	3 761	
Valuutakursside muutuste mõju	-11 635	8 422	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	230 593	187 384	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-573 636	-957 613
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	106 435	-60 373
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	106 435	-60 373
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-467 201	-1 017 986

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	207 106	121 403	4 633	-283 223	-1 343 918	-1 293 999
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-60 373	-957 613	-1 017 986
31.12.2010	207 106	121 403	4 633	-343 596	-2 301 531	-2 311 985
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	56 135	56 135
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	207 106	121 403	4 633	-343 596	-2 245 396	-2 255 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	106 435	-573 636	-467 201
Muutused reservides	1	0	0	0	0	1
Muud muutused omakapitalis	-12 676	0	0	0	12 676	0
31.12.2011	194 431	121 403	4 633	-237 161	-2 806 356	-2 723 050

Täpsem informatsioon aktiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2011 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2011 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, Ober-Haus Nireuchomosci Spolka zo.o ja UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 7).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariiki euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Ober-Haus Real Estate Advisors seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. 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 õiglasest väärtusest 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 sidusettevõtte, ühisettevõtte 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 esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete 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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumentid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);

(c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglase väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

(c) Õiglases väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

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. emaettevõtte 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 laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside 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 õiglane 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 emaettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitlusvaluutaga kokku,

siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanga 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 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.

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 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 "müügiotel 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 müügiotel 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.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

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 rendimaksете 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 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 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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 2011. aastal tulumaksumäär 15% (2010: 15%); Leedus kehtis tulumaksumäär 20% (2010: 20%) ja Poolas tulumaksumäär 19% (2010: 19%).

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 suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	24 697	40 303
Arvelduskontod	205 896	147 081
Kokku raha	230 593	187 384

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2009	2 704	2 704
Muud	102	102
31.12.2010	2 806	2 806
Muud	-313	-313
31.12.2011	2 493	2 493

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud Ober-Haus Nieruchomosci Spolka z.o.o Horvaatiasse loodud tütarettevõtte Agathos Nekretnine d.o.o. osad. Agathos Nekretnine d.o.o.-s äritegevust ei toimu.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	298 262	310 647	
Ostjatelt laekumata arved	300 840	313 222	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 578	-2 575	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	161 231	144 779	5
Muud nõuded	93 625	28 512	
Muud lühiajalised nõuded	93 625	28 512	
Ettemaksed	37 884	48 756	
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 002	532 694	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	68 050	834	95 055	50
Käibemaks	44 394	41 613	49 724	27 373
Üksikisiku tulumaks	0	5 517	0	12 580
Sotsiaalmaks	48 600	39 125	0	40 674
Kohustuslik kogumispension	0	163	0	87
Töötuskindlustusmaksed	187	200	0	796
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	6 898	0	4 844
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	161 231	94 350	144 779	86 404

Viide: lisa 4,12.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11 382	0
Rendipindade deposiidid	6 823	51 486
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	18 205	51 486

Pikaajaliste nõuete all kajastatakse Ober-Haus Nieruchomosci Spolka z.o.o. renditavate büroopindade deposiite ja Ober-Haus Neklinojamas Turtas UAB edasilükkunud tulumaksu vara.

Deposiitide tagasimakse tähtaeg on 01.oktoober 2013.a. Nõuete pealt intresse ei arvestata.

Lisa 7 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10145053	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
10144929	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Eesti	Hindamisteenused	100	100
6762166417	Ober-Haus Nieruchomosci SP. Z o.o	Poola	Kinnisvara vahendus ja 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 Neklinojamas Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamisteenused	100	100
080542404	Agathos Nekretnine d.o.o.	Horvaatia	Kinnisvara vahendus ja hindamisteenused	100	100

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	43 382	797 668	0	0	841 050
Akumuleeritud kulum	-18 087	-640 245	0	0	-658 332
Jääkmaksumus	25 295	157 423	0	0	182 718
Ostud ja parendused	0	23 573	0	0	23 573
Amortisatsioonikulu	-5 175	-76 832	0	0	-82 007
Müügid	0	-1 500	0	0	-1 500
Muud muutused	911	4 037	0	0	4 948
31.12.2010					
Soetusmaksumus	45 015	827 228	0	0	872 243
Akumuleeritud kulum	-23 984	-720 527	0	0	-744 511
Jääkmaksumus	21 031	106 701	0	0	127 732
Ostud ja parendused	0	32 009	1 068	1 068	33 077
Amortisatsioonikulu	-4 634	-58 016	0	0	-62 650
Müügid	0	-141	0	0	-141
Muud muutused	-2 349	-9 278	0	0	-11 627
31.12.2011					
Soetusmaksumus	39 987	487 446	1 068	1 068	528 501
Akumuleeritud kulum	-25 939	-416 171	0	0	-442 110
Jääkmaksumus	14 048	71 275	1 068	1 068	86 391

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	202 891	202 891
Akumuleeritud kulum	-174 163	-174 163
Jääkmaksumus	28 728	28 728
Ostud ja parendused	41 475	41 475
Amortisatsioonikulu	-12 974	-12 974
31.12.2010		
Soetusmaksumus	244 366	244 366
Akumuleeritud kulum	-187 137	-187 137
Jääkmaksumus	57 229	57 229
Ostud ja parendused	95 669	95 669
Amortisatsioonikulu	-20 974	-20 974
Mahakandmised	-12 050	-12 050
Ümberklassifitseerimised	132	132
31.12.2011		
Soetusmaksumus	320 875	320 875
Akumuleeritud kulum	-200 869	-200 869
Jääkmaksumus	120 006	120 006

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	558 508	555 016
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	489 655	422 225
1-5 aasta jooksul	304 702	109 000

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

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	2 794 215	0	2 794 215	0	3	euro	01.01.2013.
Intress emaettevõtte laenult	175 362	0	175 362	0	0	euro	01.01.2013.
Pikaajalised laenud kokku	2 969 577	0	2 969 577	0			
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0			
Laenukohustused kokku	2 969 577	0	2 969 577	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	2 409 215	0	2 409 215	0	3	euro	01.01.2013.
Intress emaettevõtte laenult	92 640	0	92 640	0	0	euro	01.01.2013.
Pikaajalised laenud kokku	2 501 855	0	2 501 855	0			
Kapitalirendikohustused kokku	870	0	870	0			
Laenukohustused kokku	2 502 725	0	2 502 725	0			

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	378 607	384 659	
Võlad töövõtjatele	79 944	54 419	
Maksuvõlad	94 350	86 404	5
Muud võlad	232 534	229 569	
Intressivõlad	2 007	0	
Muud viitvõlad	230 527	229 569	
Saadud ettemaksed	2 836	13 227	
Pikaajalised võlad	17 739	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	806 010	768 278	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Aruande koostamise hetkel ei ole käimas ühtegi kohtuprotsessi.
Ettevõtte ei ole seisuga 31.detsember 2011.a. garantii- ega käenduslepinguid.

Võimalikud maksurevisjonist tulevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 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 14 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	194 431	207 106
Aktsiate arv (tk)	324 051	324 051
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.64

2011.a. aktsiakapitali ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse kaasnes aktsiakapitali suuruse muutus. Ainuaktsonäri otsusega muudeti aktsia nimiväärtust (peale konverteerimist on aktsia nimiväärtus 0,64 eurot, peale ümardamist 0,60 eurot) selliselt, et uus nimiväärtus on 0,60 eurot. Sellest tulenevalt vähendati aktsiakapitali 12 675,74 euro võrra, mille tulemusena on ainuaktsonäri kuuluvate osade arv endine 324 051 aktsiat ning aktsiakapitali suurus on 194 430,60 eurot. Ümberarvestusega tekkinud 12 675,74 eurot kanti ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Lisa 15 Müügitulu (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	834 844	955 839
Läti	1 030 778	648 171
Leedu	2 073 349	1 622 134
Poola	1 082 740	1 240 395
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 021 711	4 466 539
Kokku müügitulu	5 021 711	4 466 539
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	2 965 462	2 785 614
Hindamisteenused	1 584 181	1 158 127
Haldus- ja reklaamiteenused	376 718	272 221
Muud teenused	95 350	250 577
Kokku müügitulu	5 021 711	4 466 539

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	217	463
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 537	6 548
Lootusetute nõuete laekumised	29 840	95 802
Muud	62 270	11 229
Kokku muud äritulud	96 864	114 042

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 140 883	1 112 344
Vahendustasud	1 282 143	1 161 925
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 423 026	2 274 269

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	558 508	555 016
Mitmesugused bürookulud	327 615	438 779
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	33 197	17 163
Ostetud teenused	353 248	342 539
Reklaamikulud	356 995	343 434
Muud	313 176	219 179
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 942 739	1 916 110

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	711 217	991 101
Sotsiaalmaksud	186 535	234 478
Kokku tööjõukulud	897 752	1 225 579
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	130	143

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum materiaalse põhivara müügist	12 327	328
Kahjum valuutakursi muutustest	0	3 436
Trahvid, viivised ja hüvitised	4 792	6 093
Kahjum põhivara mahakandmisest	24 393	24 736
Muud	1 390	2 838
Kokku muud ärikulud	42 902	37 431

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	-111 354	-60 030
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-170 242	5 047
Muud finantstulud ja -kulud	-5 388	63 894
Kokku finantstulud ja -kulud	-286 984	8 911

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	2 969 577	0	2 502 725
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 197 826	6 180 614	5 852 924	5 768 988
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	539	32 262	0	41 774

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	0	2 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	331 398	331 398	657 333	657 333
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	419 771	16 206	369 489	582

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010

Arvestatud tasu	145 764	146 021
-----------------	---------	---------

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

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. 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 2011.a. nii nagu ka 2010.a. moodustatud allahindluseid.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on aruandeperioodil saanud emaettevõtjalt laenu summas 385 000 eurot (vaata laenu kohta detailsemat infot lisast 11).

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	28 247	8 012
Nõuded ja ettemaksed	181 944	788 818
Kokku käibevara	210 191	796 830
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	4 832 045	4 003 882
Materiaalne põhivara	1 015	0
Immateriaalne põhivara	115 744	49 657
Kokku põhivara	4 948 804	4 053 539
Kokku varad	5 158 995	4 850 369
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 575 181	1 400 640
Võlad ja ettemaksed	119 993	132 147
Kokku lühiajalised kohustused	1 695 174	1 532 787
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 969 577	2 502 726
Kokku pikaajalised kohustused	2 969 577	2 502 726
Kokku kohustused	4 664 751	4 035 513
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	194 431	207 106
Ülekurss	121 403	121 403
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	494 390	257 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 613	224 383
Kokku omakapital	494 244	814 856
Kokku kohustused ja omakapital	5 158 995	4 850 369

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	217 052	525 165
Muud äritulud	12 696	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-153 558	-385 013
Mitmesugused tegevuskulud	-41 045	-10 323
Tööjõukulud	-43 105	-50 709
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 753	-3 387
Muud ärikulud	-11 953	-3 440
Kokku ärikasum (-kahjum)	-32 666	72 293
Finantstulud ja -kulud	-287 947	152 090
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-320 613	224 383
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-320 613	224 383

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-32 666	72 293
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 753	3 387
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-12 049	0
Muud korrigeerimised	0	6 458
Kokku korrigeerimised	704	9 845
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-537 869	-14 960
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	585 289	-455 299
Kokku rahavood äritegevusest	15 458	-388 121
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-91 904	-39 643
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-28 225
Antud laenud	-454 200	-391 411
Laekunud intressid	9	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-546 095	-459 261
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	630 643	1 021 052
Saadud laenude tagasimaksed	-79 771	-172 501
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	550 872	848 551
Kokku rahavood	20 235	1 169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 012	6 843
Raha ja raha ekvivalentide muutus	20 235	1 169
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 247	8 012

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	207 106	121 403	4 633	257 331	590 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	224 383	224 383
31.12.2010	207 106	121 403	4 633	481 714	814 856
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-641 964
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 482 419
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010					1 655 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-320 613	-320 613
Muutused reservides	1	0	0	0	1
Muud muutused omakapitalis	-12 676	0	0	12 676	0
31.12.2011	194 431	121 403	4 633	173 777	494 244
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-670 188	-670 188
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 737 777
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011					1 561 832

Lisa 27 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.detsember 2011 ületasid kontserni käibevarad lühiajalisi kohustusi 40 tuh. euro võrra, kontserni omakapital seisuga 31.12.2011 on negatiivne ning kontserni äritegevuse rahavood 2011 aastal on samuti negatiivsed. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ja negatiivne äritegevuse rahavoog kontsernile majandusraskusi 2012 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused ühe aasta jooksul. Emaettevõttega Reali 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

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PETER GAGE MORRIS	Juhatuse liige	19.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2011, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja 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 arvnäitajate 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 ning õigeks 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 alus

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis, mis on esitatud lisas 23, kajastatud nõuded sisaldavad seisuga 31. detsember 2011 laekumata nõudeid summas 4 296 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2010 laekumata nõudeid summas 3 810 tuhat eurot tütarettevõtete vastu, mille omakapital on negatiivne. Samuti sisaldavad investeeringud tütarettevõtetesse, kajastatuna soetusmaksumuse meetodil, investeeringuid summas 362 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2011, sellisesse tütarettevõttesse, mille netovara kokku on väiksem kui investeering tütresse. Juhtkond ei ole hinnanud nimetatud varade kaetavat väärtust. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata millistes summades ja perioodides oleks tulnud nimetatud varasid alla hinnata. Nõuete või investeeringute allahindluse puhul muutuks ka lisas 23 esitatud informatsioon.

Märkusega arvamuse

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu, et lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus toodud asjaolu mõju võib viia selleni, et kontserni korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2011 on väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum. Kontserni juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani, kuidas vajadusel omakapital vastavusse viia äriseadustiku nõuetega, raamatupidamise aastaaruande lisas 27. Nimetatud asjaolu rõhutamise 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

19. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	19.06.2012
LAURI PAST	Vandeaudiitor	19.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 232 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-573 636
Kokku	-2 806 356

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 232 720
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-573 636
Kokku	-2 806 356

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	217052	100.00%	Jah

Sidevahendid

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