

376799

Harju Maakond
Registriesakond

SISSISALDUS

12.09.2008

BY Arne Mägi.....

**AS OBER-HAUS REAL ESTATE
ADVISORS**

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2008 lõppenud
majandusaasta kohta*

11

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2008
Äriühingu nimetus	AS Ober-Haus Real Estate Advisors
Äriregistri number	11080798
Aadress	Narva mnt 53 10152 Tallinn
Telefon	+372 665 9700
Faks	+372 665 9701
Elektronposti aadress	info@ober-haus.com
Interneti kodulehekülg	www.ober-haus.com
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Dokumentide loetelu, mis on lisatud majandusaasta aruandele	Sõltumatu audiitori aruanne Müügitulu jaotus vastavalt EMTAK klassifikaatorile



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
JUHATAJA DEKLARATSIOON.....	6
KONSOLIDEERITUD BILANSS	7
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE.....	9
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	10
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	11
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	12
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	12
LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA.....	17
LISA 3. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	18
LISA 4. KASUTUSRENDILE VÕETUD VARAD	18
LISA 5. MAKSUD	19
LISA 6. VÕLAKOHUSTUSED.....	20
LISA 7. AKTSIAKAPITAL.....	20
LISA 8. MÜÜGITULU	21
LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	21
LISA 10. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS, KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	24
Emaettevõtja bilanss	24
Emaettevõtja kasumiaruanne	27
Emaettevõtja rahavoogude aruanne	28
Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne.....	29
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	30
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	31
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE	33

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

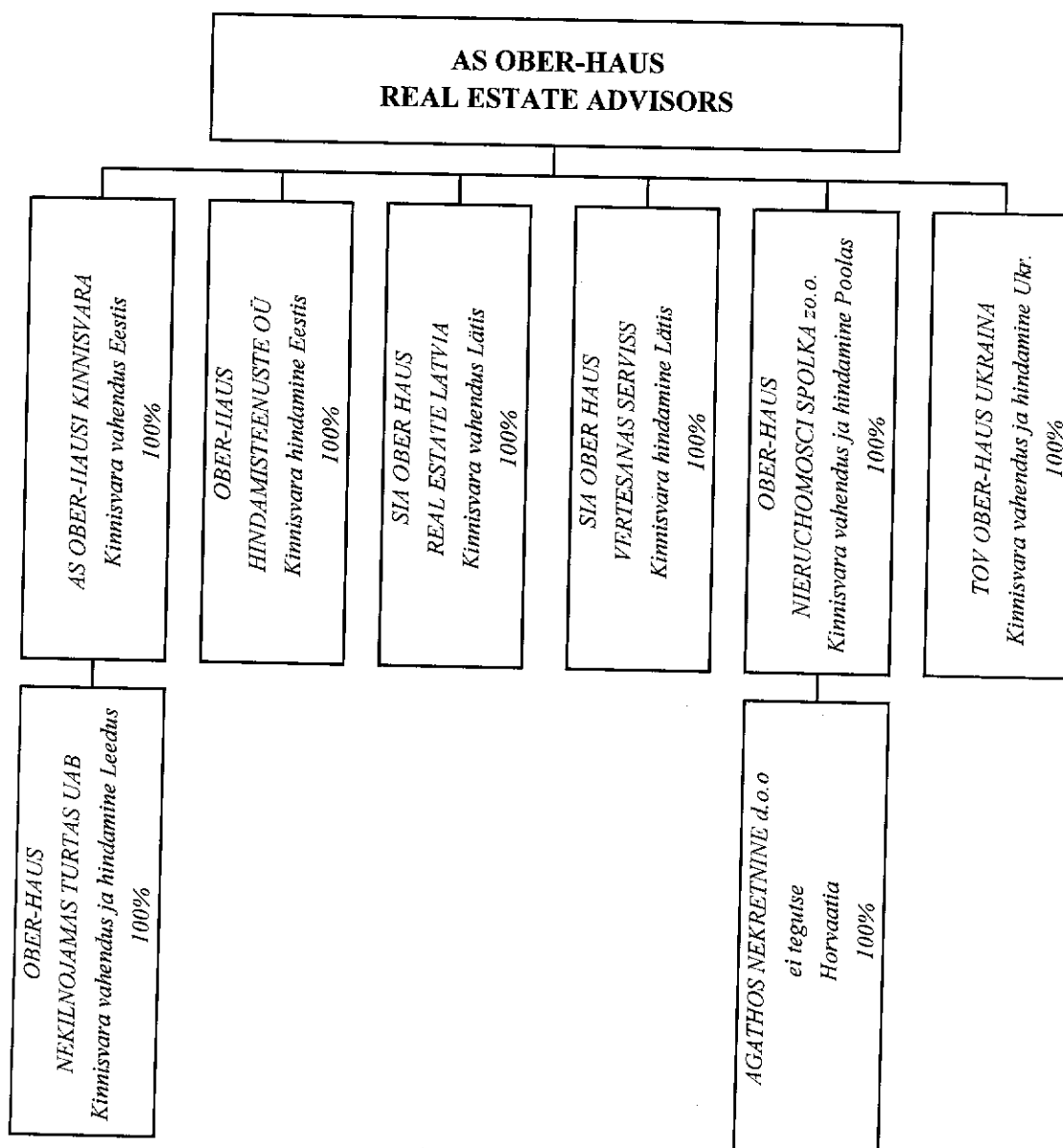
TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 emaettevõte. Ober-Hausi kinnisvaravahendus-ettevõtted on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2005. aastal korrastati kontserni ettevõtete struktuur ja koondati kõik ettevõtted AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors alla. 2008. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi 24 linnas kokku 28 kontorit ning kontsernis töötas üle 240 kinnisvaraspetsialisti.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni struktuur



2008. aastal lõpetas TOV Ober-Haus Ukraina tegevuse. Emaettevõtte ning kõik grupisisesed nõuded selle ettevõtte vastu kanti maha.

Makromajanduslik ja kinnisvaraturu ülevaade

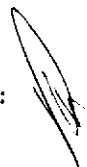
Eeldatud kokkutõmbumine kinnisvaraturul 2008. aastal jätkus ja sai lisahoogu aasta teisel poolel alguse saanud ülemaailmsest finantskriisist. Sellele järgnenud majanduse üldise jahtumise kiirenemine on avaldanud märkimisväärselt negatiivset mõju kõikidele majandussektoritele. Kuna kinnisvaraturg on väga otseselt sõltuvuses laenuraha kättesaadavusest, mida on turult võrreldes eelmiste aastatega märgatavalt raskem hankida, siis on see jätnud oma jälje ka AS Ober-Haus Real Estate Advisors'i majandustulemustele.

Olulisemate jähinemise põhjustena võib välja tuua rida aspekte:

- laenuraha pakkumise jätkuv vähenemine
- tarbijate usalduse vähenemine
- palgakasvu pidurdumine
- töötuse kasv

Kinnisvaratehingute arv 2008. aastal langes võrreldes 2007. aastaga kõikides Balti riikides ja Poolas hinnanguliselt 35-40%. Olenevalt sektorist on kinnisvarahinnad langenud aastaga ca 25%, kuid teiseses asukohas ja väljaarendamata infrastruktuuriga projektides märgatavamalt rohkem. Kohati puudub likviidsus täiesti, ka rohkem kui 50%-line müügihinna alandus ei taga nõudluse tekkimist. Vaadates 2009. aasta esimese kvartali andmeid, on trend hinnalangusele selgelt süvenev ja raske on ennustada millal ja millistelt hinnatasemetelt võiks hakata tekkima taas nõudlus. Esmalt oleks vaja, et taastuks tarbijate usaldus, mida on aga lähemal ajal raske ette näha, võttes arvesse Balti riikide keerulist rahanduslikku olukorda. Kõik riigid teevad meeleheitlikke pingutusi oma eelarvete tasakaalu saamiseks, mis tähendab täiendavaid palgakärpeid avalikus sektoris ja tarbimise jätkuvat jähinemist. Samal ajal on kordades kasvanud kinnisvara müügi- ja üüripakkumised nii elukondlikus kui ärikinnisvara sektoris, kuna eelnevatel aastatel on kõik turu osapooled teinud liialt optimistlikke prognoose ja üle hinnanud oma maksevõimet ning ei suuda vähenevate tulude tingimustes oma rahavooge katta, mis viib kinnisvara sündmüükide järsu kasvuni, mis omakorda avaldab survet hindadele tervikuna.

Seoses keeruliste aegadega kinnisvaraturul vähenes AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud müügitulu võrreldes 2007. aastaga 40 %, 230 miljonilt kroonilt 136 miljoni kroonini, ärikasum 34 miljonit krooni (2007. aastal) muutus 2008. aastal 13 miljoni krooniseks kahjumiks ja puhaskasum 29 miljonit krooni muutus 17 miljoni krooniseks kahjumiks.



AS Ober-Haus Real Estate Advisors

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni põhilised majandusnäitajad ja suhtarvud

	2008 (tuh. EEK)	2007 (tuh. EEK)	Muutus (%)
Äritulud	137 594	230 602	-40,3%
Ärikahjum/ -kasum	-13 465	33 709	-140,0%
Puhaskahjum/ -kasum	-16 800	29 455	-157,0%
Ärikasumi rentaablus (%)	-9,8%	14,6%	
Puhasrentaablus (%)	-12,2%	12,8%	
ROA (%)	-43,4%	65,6%	
Käibevarade kattekordaja (Current Ratio)	0,8	1,1	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi rentaablus = perioodi ärikasum (-kahjum) / perioodi äritulud

Puhasrentaablus = perioodi puhaskasum (-kahjum) / perioodi äritulud

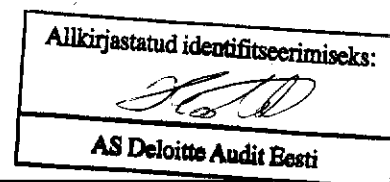
ROA (varade tootlikkus) = perioodi puhaskasum (-kahjum) / perioodi keskmine varade maht

Käibevarade kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärkideks 2009. aastal on hoida turuosa samal tasemel, mis 2008. aastal. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks langeval turul saavad peamisteks tegevusstrateegiateks jätkuv kulubaasi range juhtimine ning pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv, pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesi teadmisi ja kogemusi. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurents.

2008. aasta novembrist alustas AS Ober-Haus Real Estate Advisors tegevust kaubanduskeskuste haldamisega. Sellega seotult palkas ettevõtte haldust juhtima ühe töötaja. 2008. aastal arvestas AS Ober-Haus Real Estate Advisors töötasudeks 62 737 krooni. Juhatajat ning nõukogu liikmeid ei tasustatud. AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors tütarettevõtetes töötas 31.12.2008 seisuga 257 töötajat, kogu kontserni palgakulu 2008. aastal oli 27 551 145 krooni. AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors tütarettevõtete juhatuste liikmetele maksti 2008. aastal juhatuse liikmeks oleku eest palka kokku 2 288 542 krooni.


Peter Gage Morin
Juhataja



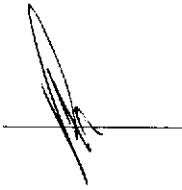
Juhataja deklareerib oma vastutust AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors ja tema tütarettevõtjate (edaspidi "Kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande (edaspidi "raamatupidamise aastaaruande") koostamise eest 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad Kontserni varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Kontserni seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruande koostamise kuupäevani 19. juuni 2009.

Juhataja hinnangul on Kontserni kuuluvad äriühingud jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Peter Gage Morris	juhataja		09.10.09

KONSOLIDEERITUD BILANSS
SEISUGA 31. DETSEMBER 2008

VARAD	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Käibevara			
Raha		4 044 954	11 817 848
Aktsiad ja muud väärtpaberid		41 650	48 520
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		13 899 454	23 640 830
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-2 743 596	-1 495 661
Kokku		11 155 858	22 145 169
Mitmesugused nõuded			
Nõuded kontserni emaettevõtjale	9	0	4 772 213
Muud lühiajalised nõuded		872 686	1 182 789
Kokku		872 686	5 955 002
Viitlaekumised			
Intressid		0	81 568
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	2 176 719	1 713 213
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		625 915	2 101 785
Kokku		2 802 634	3 814 998
Käibevara kokku		18 917 782	43 863 105
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Mitmesugused pikaajalised nõuded		1 088 329	1 383 917
Materiaalne põhivara	2		
Maa ja ehitised		1 018 948	1 191 659
Muu materiaalne põhivara		11 785 233	12 538 614
Põhivara akumulieeritud kulum		-8 058 028	-7 197 345
Lõpetamata ehitus		0	183 997
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		1 922	0
Kokku		4 748 075	6 716 925
Immateriaalne põhivara	3		
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara		362 949	357 118
Põhivara kokku		6 199 353	8 457 960
VARAD KOKKU		25 117 135	52 321 065

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2008

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	6	7 999	40 235
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		442 049	6 735
Võlad hankijatele		11 250 322	13 228 164
Muud lühiajalised võlad		96 060	621 814
Maksuvõlad	5	1 900 322	7 074 329
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		2 798 342	10 194 081
Muud viitvõlad		6 124 259	10 261 986
Kokku		8 922 601	20 456 067
Lühiajalised kohustused kokku		22 619 353	41 427 344
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	6	7 220 138	0
Pikaajalised eraldised			
Edasilükkunud tulumaks	5	48 593	77 028
Pikaajalised kohustused kokku		7 268 731	77 028
Kohustused kokku		29 888 084	41 504 372
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	7	3 240 510	3 240 510
Ülekurs		1 899 546	1 899 546
Kohustuslik reservkapital		72 490	72 490
Realiseerimata kursivahed		-3 899 112	-5 111 270
Eelmiste perioodide jaotamata kasum/kogunenud kahjum		10 715 417	-18 739 736
Aruandeaasta kasum/kahjum		-16 799 800	29 455 153
Omakapital kokku		-4 770 949	10 816 693
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		25 117 135	52 321 065

	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
Äritulud			
Müügitulu	8	136 433 395	230 377 753
Muud äritulud		<u>1 160 397</u>	<u>224 338</u>
Äritulud kokku		137 593 792	230 602 091
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		69 960 091	95 139 992
Mitmesugused tegevuskulud		41 490 845	68 713 472
Tööjõukulud			
Palgakulu		27 551 145	23 902 094
Sotsiaalmaksud		8 802 639	5 983 305
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	2,3	2 775 103	2 685 828
Muud ärikulud		<u>479 424</u>	<u>468 098</u>
Ärikulud kokku		151 059 247	196 892 789
Ärikasum/-kahjum		-13 465 455	33 709 302
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-389 161	-848 368
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest		-1 463 841	1 946 018
Muud finantstulud ja -kulud		<u>268 320</u>	<u>235 004</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 584 682	1 332 654
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		-15 050 137	35 041 956
Tulumaks	5	<u>1 749 663</u>	<u>5 586 803</u>
Aruandeaasta kasum/kahjum		-16 799 800	29 455 153

AS Deloitte Audit Eesti

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA**

	Lisa	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum/kahjum		-13 465 455	33 709 302
Kasumi/kahjumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	2,3	2 775 103	2 685 828
Kahjum materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist ja mahakandmisest		1 017 385	51 813
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		10 989 311	-8 439 828
Mitmesugused nõuded		-345 546	-360 210
Ettemaksed		1 301 662	-96 723
Ostjate ettemaksed teenuste eest		435 314	-4 482
Võlad hankijatele		-1 977 842	-11 914 602
Mitmesugused võlad		-300 915	-87 736
Maksuvõlad		-3 475 332	2 145 351
Viitvõlad (v.a. intressivõlad)		-11 533 466	3 912 022
Makstud tulumaks		-3 765 074	-5 569 772
Rahavood äritegevusest kokku		-18 344 855	16 030 963
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük		0	13 106
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	2,3	-2 351 536	-4 942 216
Materiaalse põhivara müük		5 367	64 514
Antud laenud	9	0	-4 693 980
Antud laenude tagasimaksed		5 644 859	17 242
Saadud intressid		428 121	207 175
Rahavood investeerimistegevusest kokku		3 726 811	-9 334 159
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	9	6 887 211	0
Võetud laenude tagasimaksed		0	-7 510 368
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-87 531	-66 157
Makstud intressid		-281 073	-1 150 271
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		6 518 607	-8 726 786
Rahavood kokku		-8 099 437	-2 029 982
Valuutakursi muutuste mõju välismaistest tütarettevõtjatest		326 543	79 283
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		11 817 848	13 768 547
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÖPUS		4 044 954	11 817 848

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2008. AASTA KOHTA

	Aksia- kapital EEK	Ülekurss EEK	Kohustus- lik reserv- kapital EEK	Realiseeri- mata kursivahed EEK	Jaotamata kasum/ kogunenud kahjum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2006	3 240 510	1 899 546	72 490	-3 468 174	-18 739 736	-16 995 364
Realiseerimata						
kursivahed	0	0	0	-1 643 096	0	-1 643 096
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	29 455 153	29 455 153
31. detsember 2007	3 240 510	1 899 546	72 490	-5 111 270	10 715 417	10 816 693
Realiseerimata						
kursivahed	0	0	0	1 212 158	0	1 212 158
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	0	-16 799 800	-16 799 800
31. detsember 2008	3 240 510	1 899 546	72 490	-3 899 112	-6 084 383	-4 770 949

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes käsitletakse ema- ja tütarettevõtjaid kui ühtset majandusüksust.

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse Kontserni poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse, kui Kontserni omanduses on rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või Kontsern on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Konsolideerimisel liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtjate bilansid, kasumiaruanded ja rahavoogude aruanded ning elimineeritakse kontsernisiseste tehingute tagajärjel tekkinud nõuded, kohustused, sisekäibed ning realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajaduse korral viiakse tütarettevõtja raamatupidamise aastaaruandes kajastatu vastavusse Kontserni poolt rakendatud arvestuspõhimõtetega.

Kui välismaa tütarettevõtjate puhul arvestusvaluuta ei lange emaettevõtja esitusvaluutaga kokku, siis hinnatakse välismaa tütarettevõtjate varad ja kohustused ümber bilansipäeva valuutakursi alusel ning tulud ja kulud aruandeperioodi keskmise valuutakursi alusel emaettevõtja esitusvaluutasse. Tütarettevõtjate näitajate ümberhindamisest tekkivad realiseerimata kursivahed lülitatakse bilansi omakapitali kirjele "Realiseerimata kursivahed".

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha ja lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsinstrumentide oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Kontsern kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Ostjatelt laekumata arved

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad arved" ning vastavat kulu kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning bilansist välja kantud. Aruandeperioodil laekunud, kuid eelnevalt kuldesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.

Antud laenud ja muud nõuded

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Tütarettevõtjate kajastamine emaettevõtja konsolideerimata aruannetes

Investeeringud tütarettevõtjatesse on kajastatud emaettevõtja konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuses. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Vara väärtuse test hindamaks, kas investeeringu kaetav väärtus (kõrgem kahest – õiglane väärtus miinus müügiikulutused või kasutusväärtus) on langenud alla selle bilansilise jääkväärtuse, viiakse läbi siis, kui on indikatsioone, et vara väärtus võib olla langenud. Allahindlusest tekkiv kulu kajastatakse emaettevõtja kasumiaruandes finantskuluna. Juhul, kui olukord muutub ja allahindlus ei ole enam põhjendatud, siis varem kajastatud allahindlus

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

tühistatakse. Allahindluse tühistamine kajastatakse selle perioodi, mil tühistamine aset leidis, finantstuluna.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Kontserni poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile või igale selle olulisele eristatavale komponendile eraldi sõltuvalt kasulikust elueast järgnevalt:

- ehitised ja rajatised – 10% aastas;
- seadmed – 20-40% aastas;
- mootorsõidukid – 20% aastas;
- kontori inventar – 20-50% aastas.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida Kontsern kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mis on Kontserni poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis tõenäoliselt loob tulevikus Kontsernile majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse järgmiste määradega:

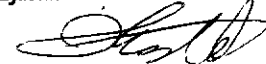
- patendid, litsentsid ja kaubamärgid – 20-33% aastas.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi mõne varaobjekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara vara väärtuse testi käigus leitakse vara kaetav väärtus. Juhul, kui väärtuse test ei ole teostatav üksiku varaobjekti osas, viiakse väärtuse test läbi väikseima varade grupi, kuhu see vara kuulub, ehk raha teeniva üksuse kohta.

Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga vara neto müügihinnast ja kasutusväärtusest. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeringute oodatavat tulusust.

Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi kuluna kasumiaruande kirjel "Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus".

Alla hinnatud varade osas hinnatakse igal bilansipäeval, kas vara kaetav väärtus on tõusnud ja selleks viiakse läbi vara väärtuse test. Kui vara väärtuse testi tulemusel ilmneb, et vara kaetav väärtus on tõusnud ja varasema allahindluse kajastamine ei ole enam põhjendatud, siis suurendatakse vara bilansilist maksumust. Bilansilise maksumuse ülempiiriks on vara jääkmaksumus, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsel perioodil normaalset amortisatsiooni.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruande kirjel "Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus" kulu vähendamisenä.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Võetud laenud

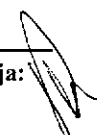
Intressikandvad laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus alget soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Reservid

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern rentnikuna

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt, samuti omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkis edasilükkunud tulumaksukohustus.

Konsolideeritud bilansis on kajastatud Lätis asuvate tütarettevõtjate kasumilt arvestatud edasilükkunud tulumaks. Edasilükkunud tulumaks on arvestatud kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt maksuarvestuse ja finantsraamatupidamise varade ja kohustuste väärtuste vahel. Tulumaksuvara kajastatakse bilansis juhul, kui on tõenäoline, et see tulevikus realiseerub. Kontserni kuuluvad Läti, Leedu ja Poola tütarettevõtjad arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt kohalikule seadusandlusele. Ettevõtete kasum maksustatakse Lätis 15%-lise, Leedus 20%-lise ja Poolas 19%-lise tulumaksumääraga.

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode, lühiajaliste pangadeposiitide ja rahaturufondi osakute saldoid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Lõpetamata ehitus EEK	Ettemaksed materiaalse põhivara eest EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus					
31. detsember 2007	1 191 659	12 538 614	183 997	0	13 914 270
Soetamine	243 941	1 775 387	0	1 938	2 021 266
Müük ja mahakandmine	-248 693	-1 279 825	-188 355	0	-1 716 873
Kursierinevused	-167 959	-1 248 943	4 358	-16	-1 412 560
31. detsember 2008	1 018 948	11 785 233	0	1 922	12 806 103
Akumuleeritud kulum					
31. detsember 2007	292 670	6 904 675	0	0	7 197 345
Kulum	113 937	2 279 647	0	0	2 393 584
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	-100 473	-839 970	0	0	-940 443
Kursierinevused	-43 613	-548 845	0	0	-592 458
31. detsember 2008	262 521	7 795 507	0	0	8 058 028
Jääkmaksumus					
31. detsember 2007	898 989	5 633 939	183 997	0	6 716 925
31. detsember 2008	756 427	3 989 726	0	1 922	4 748 075

Aruandeaastal soetati kapitalirendi tingimustel materiaalsel põhivara 55 679 krooni eest (2007. aastal 65 241 krooni eest). Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31. detsember 2008 on 7 999 krooni (31.12.2007: 50 761 krooni). Kapitalirendi kohustused on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 3. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Immateriaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Ostetud patendid, litsentsid, kaubamärgid jne. EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2007	2 556 665
Soetamine	385 950
Kursierinevused	-46 458
31. detsember 2008	2 896 157
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2007	2 199 547
Kulum	381 519
Kursierinevused	-47 858
31. detsember 2008	2 533 208
Jääkmaksumus	
31. detsember 2007	357 118
31. detsember 2008	362 949

LISA 4. KASUTUSRENDILE VÕETUD VARAD

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda, sõiduautosid ja mitmesugust kontori inventari, mille minimaalsed rendimaksete kohustused jagunevad seisuga 31. detsember 2008 alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	10 516 436
1-5 aastat	5 930 421
Kokku minimaalsed rendimaksed	16 446 857

Kasutusrendikulu 2008. ja 2007. aastal oli vastavalt 14 198 532 krooni ja 12 367 298 krooni.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 5. MAKSUD**

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	1 698 746	1 194 294
Üksikisiku tulumaks	134	3 547
Ettevõtte tulumaks	477 839	515 372
Kokku	2 176 719	1 713 213
Maksuvõlad		
Käibemaks	381 765	1 459 822
Kogumispensioni maksed	10 624	9 556
Ettevõtte tulumaks	14 576	2 265 677
Üksikisiku tulumaks	429 049	383 583
Sotsiaalmaks	1 013 711	756 481
Töötuskindlustusmakse	7 984	7 851
Kohalikud maksud	42 613	37 957
Maksuintressid ja trahvid	0	2 153 402
Kokku	1 900 322	7 074 329

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Edasilükkunud tulumaksu kohustus Kontsernis on tekkinud Läti tütarettevõtjatelt, tulumaksukulu on tekkinud Läti ja Leedu tütarettevõtjatelt.

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Edasilükkunud tulumaksu kohustus		
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta alguses	77 028	59 875
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta lõpus	48 593	77 028
Edasilükkunud tulumaksukulu	-28 435	17 153
Tulumaksukulu	2008 EEK	2007 EEK
Tulumaksukulu	1 777 102	5 569 772
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-28 435	17 153
Kursierinevused	996	-122
Kokku	1 749 663	5 586 803

LISA 6. VÕLAKOHUSTUSED

Kontsernil on alljärgnevad võlakohustused:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Kapitalirent SIA-lt Hanza Lizings intressimääraga 8,47% aastas, lõpptähtajaga 15.09.2008, alusvaluutas LVL. Kohustus on tagatud renditud varaga.	0	40 235
Kapitalirent SIA-lt Hanza Lizings intressimääraga 10,93% aastas, lõpptähtajaga 15.02.2009, alusvaluutas LVL. Kohustus on tagatud renditud varaga.	7 999	0
Pikaajaline laenu- ja intressikohustus Realia Group OY-le, vaata lisa 9.	6 995 299	0
Muud pikaajalised võlad	224 839	0
Võlakohustused kokku	7 228 137	40 235
Sealhulgas:		
lühiajaline osa	7 999	40 235
pikaajaline osa	7 220 138	0

LISA 7. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2008 ja 2007 oli AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsiakapital 3 240 510 krooni, mis jagunes 324 051 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008 EEK	2007 EEK
Kinnisvara vahendusteenus	78 442 482	159 187 417
Hindamisteenused	38 966 818	51 071 200
Haldus- ja reklaamiteenused	12 856 710	11 601 126
Muud teenused	6 167 385	8 518 010
Kokku	136 433 395	230 377 753

ning turgude lõikes järgnevalt:

	2008 EEK	2007 EEK
Eesti	24 571 891	37 880 681
Läti	8 686 700	22 592 003
Leedu	57 192 678	84 875 436
Poola	43 852 381	84 567 023
Ukraina	2 129 745	462 610
Kokku	136 433 395	230 377 753

LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, selle omanikke, juhatajat ja nõukogu liikmeid (sh. tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmeid), nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Alates 1.07.2007 on kontserni 100%-line emaettevõte Realia Group OY (Soome).

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud alljärgnevides gruppides:

	2008 EEK	2007 EEK
Müüdud teenused		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	90 611
Kokku	0	90 611
Ostetud kaubad ja teenused		
Kontserni emaettevõtte	94 773	0
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	6 161 312	9 292 031
Kokku	6 256 085	9 292 031
Intressitulu		
Kontserni emaettevõtte	63 224	78 233
Kokku	63 224	78 233
Antud laenud		
Kontserni emaettevõtte	0	4 693 980
Kokku	0	4 693 980
Antud laenude tagasimaksed		
Kontserni emaettevõtte	4 693 980	0
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	7 242
Kokku	4 693 980	7 242
Intressikulu		
Kontserni emaettevõtte	108 088	0
Kokku	108 088	0
Võetud laenud		
Kontserni emaettevõtte	6 887 221	0
Kokku	6 887 211	0

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Tasumata arved		
Kontserni emaettevõtte	94 773	0
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	1 459 643	1 363 523
Kokku	1 554 416	1 363 523
Intressinõue		
Kontserni emaettevõtte	0	78 233
Kokku	0	78 233
Laenuvõlg		
Kontserni emaettevõtte	*6 887 211	0
Kokku	6 887 211	0
Intressivõlg		
Kontserni emaettevõtte	108 088	0
Kokku	108 088	0

* Kontserni emaettevõtte Realia Group OY poolt AS-ile Ober-Haus Real Estate Advisors 2008. aastal antud tagatiseta pikaajaline laen. Laenu alusvaluuta on euro, laenuintress on 5% aastas ning laenu põhiosa ja intresside tagasimakse tähtaeg on 30.04.2011.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 10. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS,
KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI
MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtja bilanss

VARAD	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Käibevara		
Raha	129 991	2 492 981
Nõuded ostjate vastu Ostjatelt laekumata arved	336 337	0
Mitmesugused nõuded Nõuded ema- ja tütarettevõtjatele	11 873 972	43 101 149
Ettemaksed Maksude ettemaksed	1 139 516	905 648
Käibevara kokku	13 479 816	46 499 778
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud Tütarettevõtja osad *	8 914 379	5 049 930
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjatele	27 216 756	0
Kokku	36 131 135	5 049 930
Materiaalne põhivara		
Muu materiaalne põhivara	43 136	43 136
Akumuleeritud põhivara kulum	-41 704	-28 048
Kokku	1 432	15 088
Immateriaalne põhivara Kaubamärgid	0	266 658
Põhivara kokku	36 132 567	5 331 676
VARAD KOKKU	49 612 383	51 831 454

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

* Tütarettevõtjate bilansilised väärtused emaettevõtja bilansis jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	3 720 000	3 720 000
Ober-Hausi Kinnisvara AS	1 100 000	1 100 000
SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	300	300
SIA Ober Haus Real Estate Latvia	4 094 079	229 630
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	0	0
TOV Ober-Haus Ukraina	0	0
Kokku	8 914 379	5 049 930

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2008 EEK	31.12.2007 EEK
Lühiajalised kohustused		
Võlad hankijatele	1 844 944	815 723
Mitmesugused võlad		
Võlad tütarettevõtjatele	31 864 483	36 526 954
Maksuvõlad	12 940	13 119
Viitvõlad		
Võlad töövõtjale	51 903	0
Muud viitvõlad	253 801	458 132
Kokku	305 704	458 132
Lühiajalised kohustused kokku	34 028 071	37 813 928
Pikaajalised kohustused		
Võlad emaettevõttele	6 995 299	0
Pikaajalised kohustused kokku	6 995 299	0
Kohustused kokku	41 023 370	37 813 928
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	3 240 510	3 240 510
Ülekurss	1 899 546	1 899 546
Kohustuslik reservkapital	72 490	72 490
Elmiste perioodide jaotamata kasum	8 804 980	5 306 531
Aruandeaasta kasum/kahjum	-5 428 513	3 498 449
Omakapital kokku	8 589 013	14 017 526
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	49 612 383	51 831 454

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Emaettevõtja kasumiaruanne

	2008 EEK	2007 EEK
Äritulud		
Müügitulu	8 109 216	12 615 879
Muud äritulud	117 810	0
Äritulud kokku	8 227 026	12 615 879
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	7 271 151	9 835 983
Mitmesugused tegevuskulud	1 833 621	424 541
Tööjõu kulud		
Palgakulu	62 737	0
Sotsiaalmaksud	20 890	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	280 315	337 220
Muud ärikulud	1	34 641
Ärikulud kokku	9 468 715	10 632 385
Ärikasum/-kahjum	-1 241 689	1 983 494
Finantstulud ja -kulud		
Finantskulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	0	-85 384
Intressikulud	-1 431 812	-1 745 832
Kasum valuutakursi muutustest	-3 971 085	1 811 861
Muud finantstulud ja -kulud	1 216 073	1 534 310
Finantstulud ja -kulud kokku	-4 186 824	1 514 955
Aruandeaasta kasum/kahjum	-5 428 513	3 498 449

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Emaettevõtja rahavoogude aruanne

	2008 EEK	2007 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum/-kahjum	-1 241 689	1 983 494
Kasumi/kahjumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	280 315	337 220
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	16 346	-3 739
Muutused käibevarades ja kohustustes:		
Nõuded ostjate vastu	-336 337	2 060 657
Mitmesugused nõuded	-2 932 227	-2 710 534
Ettemaksed	-233 868	328 914
Võlad hankijatele	1 029 221	-12 272 148
Mitmesugused võlad	-2 022 991	275 704
Maksuvõlad	-179	2 382
Viitvõlad (v.a. intressivõlg)	-152 428	-189 779
Rahavood äritegevusest kokku	-5 593 837	-10 187 829
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Rahalised sissemaksed tütarettevõtte aktsiakapitali	-2 633 738	10
Antud laenud	-2 642 559	-6 328 631
Antud laenude tagasimaksed	4 693 980	11 434 252
Saadud intressid	168 726	26 917
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-413 591	5 132 538
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Võetud laenud	12 660 677	16 327 441
Võetud laenude tagasimaksed	-9 016 239	-8 514 788
Makstud intressid	0	-901 242
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	3 644 438	6 911 411
Rahavood kokku	-2 362 990	1 856 120
RAHA ARUANDEPERIOODI ALGUSES	2 492 981	636 861
RAHA ARUANDEPERIOODI LÕPUS	129 991	2 492 981

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne**

	Aksia- kapital EEK	Ülekurs EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2006	3 240 510	1 899 546	72 490	5 306 531	10 519 077
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-5 049 930
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					<u>19 120 526</u>
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2006					24 589 673
Aruandeperioodi kasum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	3 498 449	<u>3 498 449</u>
31. detsember 2007	3 240 510	1 899 546	72 490	8 804 980	14 017 526
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-5 049 930
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					<u>23 731 037</u>
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2007					32 698 633
Aruandeperioodi kahjum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	-5 428 513	<u>-5 428 513</u>
31. detsember 2008	3 240 510	1 899 546	72 490	3 376 467	8 589 013
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-8 914 379
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					<u>25 974 913</u>
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2008					25 649 547

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

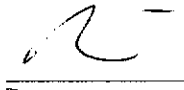
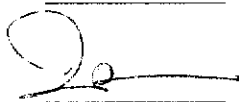
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2008 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 19. juunil 2009 koostanud Kontserni tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning sõltumatu audiitori aruande läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad juhataja ja kõik nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Peter Gage Morris	juhataja		09.10.09
Kaja Kirsch	nõukogu esimees		01.10.09
Ari Kalervo Rantala	nõukogu liige		26.10.09
Risto Aarre Kyhälä	nõukogu liige		27.10.2009

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 29 esitatud AS Ober-Haus Real Estate Advisors ning tütarettevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2008, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhataja vastutus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhataja vastutab nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhataja kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhataja kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Väljaarvatud lõigus *Põhjendus märkusega arvamusele* kirjeldatud asjaolu, viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanoodeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks kontsernis juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Põhjendus märkusega arvamusele

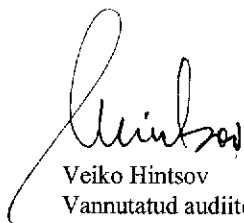
Seisuga 31. detsember 2008 on emaettevõtja AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideerimata bilansis, mis on esitatud lisas 10, sisalduvad nõuded tütarettevõtja Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o vastu summas 38 948 887 krooni. Investeering nimetatud tütarettevõtjasse on kajastatud bilansis rakendades soetusmaksumuse meetodit väärtuses 0 krooni, tulenevalt asjaolust, et Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o omakapital on seisuga 31. detsember 2008 negatiivne. Arvestades tütarettevõtja rasket majanduslikku olukorda ning äritegevust kinnisvaraturul, mis on mõjutatud globaalsetest krediiturgude kriisist ja majanduslangusest, ei olnud meil võimalik koguda piisavat tõendusmaterjali nimetatud nõuete laekuvuse kohta. Seisuga 31. detsember 2008 ei ole kirjeldatud allahindlust teostatud, kuna allahindlusi kajastatakse emaettevõtja aruandluses tütarettevõtja osas likvideerimisotsuse vastuvõtmisel või püsiva maksevõimetuse korral.

Arvamus

Välja arvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Ober-Haus Real Estate Advisors ning tütarettevõtjate finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu asjaolule, et kinnisvaraturg, milles Kontserni äritegevus toimub, on mõjutatud globaalsest krediiturgude kriisist ja majanduslangusest. Eeltoodud asjaolust tingituna on ka kontserni omakapital seisuga 31. detsember 2008 negatiivne summas 4 770 949 krooni. Kontserni tegevuse jätkumine sõltub Kontserni võimest genereerida piisavalt rahavoogusid ja/või emaettevõtte jätkuvast toetusest. Emaettevõtte on kirjalikult kinnitanud vajadusel Kontserni tegevuse jätkamise toetamist.



Veiko Hintsov
Vannutatud audiitor
4. september 2009



AS Deloitte Audit Eesti

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE

Emaettevõtja müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt:

	2008 EEK
Kinnisvarabüroode tegevus, 68311	230 474
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel, 68321	401 738
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused, 82991	20 529
Peakontori tegevus, 70101	7 456 475
Kokku	8 109 216