

MAJANDUSAASTA ARUANNE

32

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
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
Põhitegevusala	Ettevõtete haldamine
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Dokumentide loetelu, mis on lisatud majandusaasta aruandele	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek
Kontserni struktuur on alljärgnev:	
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	emaettevõtja
Ober-Hausi Kinnisvara AS	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala kinnisvara vahendustegevus
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	registreeritud Eestis, osalus 100%, põhitegevusala kinnis- ja vallasvara hindamine
SIA Ober-Haus Real Estate Latvia	registreeritud Lätis, osalus 100%, põhitegevusala kinnisvara vahendustegevus
SIA Ober-Haus Vertesanas Serviss	registreeritud Lätis, osalus 100%, põhitegevusala kinnis- ja vallasvara hindamine
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	registreeritud Poolas, osalus 100%, põhitegevusala kinnisvara vahendustegevus
UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	registreeritud Leedus, Ober-Hausi Kinnisvara AS tütarettevõtja. Osalus 100%, põhitegevusala kinnisvara vahendustegevus

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON	4
KONSOLIDEERITUD BILANSS	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA	15
LISA 3. IMMATERIAALNE PÕHIVARA	16
LISA 4. MAKSUD	17
LISA 5. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED	18
LISA 6. AKTSIAKAPITAL	18
LISA 7. MÜÜGITULU	19
LISA 8. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	19
LISA 9. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS, KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	23
Emaettevõtja bilanss	23
Emaettevõtja kasumiaruanne	26
Emaettevõtja rahavoogude aruanne	27
Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne	28
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	30
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	31
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	32

15 -08- 2006

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2004. aasta lõpus ostis AS Ober-Haus Real Estate Advisors Ober-Haus Property Advisors OÜ osad ja 1. jaanuar 2005 seisuga võttis üle äritegevuse. 2005. aastal sõlmiti AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja Ober-Haus Property Advisors OÜ vahel ühinemisleping, mille tulemusel Ober-Haus Property Advisors OÜ tegevus loeti lõppenuks ühinemise kandmisega äriregistrisse. Ühinemise bilansipäevaks oli 1. juuni 2005.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse ja hindamisega tegelevate ettevõtete emaettevõte. Ober-Hausi kinnisvaravahendus-ettevõtte on tegutsenud 1994. aastast ning tõusnud üheks Kesk- ja Ida-Euroopa juhtivaks kinnisvarafirmaks, omades investeringuid ja kontorite võrku Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas ning olles sellisena üks väheseid täielikult integreeritud kinnisvarafirmasid regioonis.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on regiooni (Poola ja Balti riigid) suurim kinnisvara-vahendus- ja konsultatsiooniteenuste pakkuja. 2005. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi 23 linnas kokku üle 30 kontori ning kontsernis töötas üle 300 töötaja. 2006. aastal on kontsernil plaanis jätkata geograafilist laienemist, alustades tegevust Ukrainas.

Aruandeperioodil ei olnud AS-il Ober-Haus Real Estate Advisors ühtegi töötajat. Juhatajat ning nõukogu liikmeid ei tasustatud.



Paul Oberschneider
Juhataja

15 -08- 2006

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja deklareerib oma vastutust AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors ja tema tütarettevõtjate (edaspidi "Kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2005 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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 12. juuni 2006.

Juhataja hinnangul on Kontserni kuuluvad äriühingud jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Paul Oberschneider

juhataja


_____12.06.06

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2005

Harju Maakohus
Registriosakond
Allkirjastatud identiteetseksimiseks:
[Signature] 15-08-2006
AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		18 909 079	4 579 118
Aksiad ja muud väärtpaberid		90 045	0
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		12 238 081	5 465 840
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-956 904	-482 464
Kokku		11 281 177	4 983 376
Mitmesugused nõuded			
Muud lühiajalised nõuded		5 853 216	26 528 429
Viitlaekumised			
Intressid		101 296	0
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	387 409	215 942
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		455 527	343 468
Kokku		842 936	559 410
Käibevara kokku		37 077 749	36 650 333
Põhivara			
Materiaalne põhivara	2		
Maa ja ehitised		692 966	656 201
Muu materiaalne põhivara		8 543 249	7 167 440
Põhivara akumuliseeritud kulum		-5 281 855	-3 425 836
Kokku		3 954 360	4 397 805
Immateriaalne põhivara	3		
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara		1 380 628	2 243 778
Põhivara kokku		5 334 988	6 641 583
VARAD KOKKU		42 412 737	43 291 916

KONSOLIDEERITUD BILANSS
SEISUGA 31. DETSEMBER 2005

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

	Lisa	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud		4 393 566	179 376
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5	7 625 381	4 212 937
Kokku		12 018 947	4 392 313
Võlad hankijatele		9 712 048	7 445 324
Mitmesugused võlad			
Võlad emattevõtjale	8	0	2 556 742
Muud lühiajalised võlad		10 448 030	25 765 138
Kokku		10 448 030	28 321 880
Maksuvõlad	4	3 332 665	3 198 749
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		1 957 620	1 922 889
Intressivõlad		409 886	406 249
Muud viitvõlad		6 822 835	2 460 275
Kokku		9 190 341	4 789 413
Lühiajalised kohustused kokku		44 702 031	48 147 679
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	5		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused		7 583 034	15 163 233
Pikaajalised eraldised			
Edasilükkunud tulumaks	4	59 373	0
Pikaajalised kohustused kokku		7 642 407	15 163 233
Kohustused kokku		52 344 438	63 310 912
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	6	3 240 510	2 399 710
Ülekurs		1 899 546	0
Kohustuslik reservkapital		72 490	0
Realiseerimata kursivahed		-2 800 074	-1 138 841
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		-21 352 355	-23 711 729
Aruandeaasta kasum		9 008 182	2 431 864
Omakapital kokku		-9 931 701	-20 018 996
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		42 412 737	43 291 916

AS Deloitte Audit Eesti

**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
2005. AASTA KOHTA**Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

	Lisa	2005 EEK	2004 EEK
Äritulud			
Müügitulu	7	134 371 579	91 078 663
Muud äritulud		<u>224 870</u>	<u>847 338</u>
Äritulud kokku		134 596 449	91 926 001
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		52 328 270	29 484 022
Mitmesugused tegevuskulud		40 787 352	40 663 512
Tööjõu kulud			
Palgakulu		22 287 392	17 414 999
Sotsiaalmaksud		3 725 774	4 875 829
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	2,3	2 859 067	1 970 069
Muud ärikulud		<u>594 365</u>	<u>1 199 948</u>
Ärikulud kokku		<u>122 582 222</u>	<u>95 608 379</u>
Ärikasum (-kahjum)		12 014 227	-3 682 378
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud tütarettevõtja aktsiatelt		0	3 385 435
Intressikulud		-3 167 268	-359 051
Kasum valuutakursi muutustest		1 574 707	3 647 386
Muud finantstulud ja -kulud		<u>111 257</u>	<u>-151</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 481 304	6 673 619
Kasum majandustegevusest		10 532 923	2 991 241
Tulumaks	4	<u>1 524 741</u>	<u>559 377</u>
Aruandeaasta kasum		<u>9 008 182</u>	<u>2 431 864</u>

AS Deloitte Audit Eesti

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2005. AASTA KOHTA**Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

	Lisa	2005 EEK	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		12 014 227	
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus		2 859 067	
Kahjum materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist ja mahakandmisest		1 743	
Muutused käibevarades ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		-6 297 801	
Mitmesugused nõuded		26 004 993	
Ettemaksed		-283 526	
Võlad hankijatele		2 266 724	
Mitmesugused võlad		10 290 030	
Maksuvõlad		133 916	
Viitvõlad (v.a. intressivõlad)		4 397 291	
Makstud tulumaks	4	-1 465 368	
Rahavood äritegevusest kokku		49 921 296	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetamine		-90 045	
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine		-25 423 534	
Pikaajaliste finantsinvesteeringute müük		100	
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	2,3	-1 369 614	
Materiaalse põhivara müük		21 833	
Antud laenud	8	-5 329 880	
Saadud intressid		9 961	
Rahavood investeerimistegEVusest kokku		-32 181 179	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud		4 618 566	
Võetud laenude tagasimaksed		-4 434 570	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-244 273	
Makstud intressid		-3 163 631	
Rahavood finantseerimistegEVusest kokku		-3 223 908	
Rahavood kokku		14 516 209	
Valuutakursi muutuste mõju välismaistest tütarettevõtjatest		-186 248	
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		4 579 118	
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		18 909 079	



AS Deloitte Audit Eesti

Harju Maakohus

Registriosakond

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2005. AASTA KOHTA**SISSE TULNUD**

15 -08- 2006

	Aksia- kapital EEK	Ülekurss EEK	Kohustus- lik reserv- kapital EEK	Realiseeri- mata kursivahed EEK	Kogunenud kahjum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2004	2 399 710	0	0	-1 138 841	-21 279 865	-20 018 996
Reservi						
moodustamine	0	0	72 490	0	-72 490	0
Aktsiate emissioon	840 800	1 899 546	0	0	0	2 740 346
Realiseerimata						
kursivahed	0	0	0	-1 661 233	0	-1 661 233
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	9 008 182	9 008 182
31. detsember 2005	3 240 510	1 899 546	72 490	-2 800 074	-12 344 173	-9 931 701

AS Deloitte Audit Eesti

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Kontserni 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.

Informatsiooni esitusviisi muutus

Vastavalt 1. jaanuaril 2005 jõustunud raamatupidamise seaduse muudatustele on muudetud raamatupidamise aastaaruande informatsiooni esitusviisi nii, et 2005. aasta raamatupidamise aruanne on esitatud konsolideeritult Kontserni kohta ja emaettevõtja konsolideerimata põhjaruanded on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisades (vt. lisa 9).

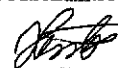
Võrreldav periood

Kontserni emaettevõtja asutati 27. oktoobril 2004. Kohe peale asutamist soetas ta ühise kontrolli all olevalt ettevõttelt 100% osaluse Ober-Haus Property Advisors OÜ-s. Kuna kontroll nii Ober-Haus Property Advisors OÜ-s kui AS-is Ober-Haus Real Estate Advisors oli samade isikute käes, siis on kasumiaruande võrreldavuse huvides lähtutud, et Kontsern eksisteeris kogu 2004. aasta ning AS Ober-Haus Real Estate Advisors kasumiaruande saldodele on liidetud kogu 2004. aasta Ober-Haus Property Advisors OÜ kontserni kuulunud ettevõtete tulud ja kulud (mitte alates omandamise kuupäevast tekkinud tulud ja kulud). Kontserni emaettevõtja muutuse tõttu 2004. aastal pole Kontserni raamatupidamise aruande rahavoogude aruandes ning omakapitali muutuste aruandes esitatud võrreldava perioodi näitajaid.

Konsolideerimise põhimõtted

Kontserni raamatupidamise aruannetes 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.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD SISE TULNUD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

15-08-2006

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

Vajaduse korral viiakse tütaretevõtja raamatupidamise aruandes kajastatu vastavusse Kontserni poolt rakendatud arvestuspõhimõtetega.

Kui välismaa tütaretevõtjate puhul arvestusvaluuta ei lange emaettevõtja arvestusvaluutaga kokku, siis hinnatakse välismaa tütaretevõtjate varad ja kohustused ümber bilansipäeva valuutakursi alusel ning tulud ja kulud aruandeperioodi keskmise valuutakursi alusel emaettevõtja arvestusvaluutasse. Tütaretevõtjate näitajate ümberhindamisest tekivad 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.

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.

Tavapärastel 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.

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 kuludesse kantud nõuded on kajastatud samal kulukirjel vastukandena.





KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

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 müügikulutused 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 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 5 000 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 – 2% aastas;
- seadmed – 12-15% aastas;
- mootorsõidukid – 12-15% aastas;
- kontori inventar – 12-15% 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.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15-08-2006

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 rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute 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 vähendamisena.

Kohustused

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

Võetud laenud ja emiteeritud võlakirjad

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 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 ja Leedu tütarettevõtjad arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt Läti ja Leedu Vabariigi seadusandlusele. Nii Läti kui Leedu Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga.

Raha ja rahavood

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

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

AS Deloitte Audit Eesti

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**Harju Maakohus
Registriosakond**SISSE TULNUD**

15 -08- 2006

LISA 2. MATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Maa ja ehitised EEK	Muu materiaalne põhivara EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 2004	656 201	7 167 440	7 823 641
Soetamine	0	1 414 541	1 414 541
Müük ja mahakandmine	0	-185 125	-185 125
Kursierinevused	36 765	146 393	183 158
31. detsember 2005	692 966	8 543 249	9 236 215
Akumuleeritud kulum			
31. detsember 2004	350 663	3 075 173	3 425 836
Kulum	95 070	1 817 415	1 912 485
Reklassifitseerimine	-158 064	158 064	0
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	0	-161 571	-161 571
Kursierinevused	17 031	88 074	105 105
31. detsember 2005	304 700	4 977 155	5 281 855
Jääkmaksumus			
31. detsember 2004	305 538	4 092 267	4 397 805
31. detsember 2005	388 266	3 566 094	3 954 360

Aruandeaastal soetati kapitalirendi tingimustel materiaalsel põhivara 106 191 krooni eest (2004. aastal 362 564 krooni eest). Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31. detsember 2005 on 394 239 krooni. Kapitalirendi kohustused on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 5.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTAHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

LISA 3. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Immateriaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Ostetud patendid, litsentsid, kaubamärgid jne. EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2004	3 083 572
Soetamine	61 264
Mahakandmine	-193 913
Kursierinevused	41 961
31. detsember 2005	2 992 884
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2004	839 794
Kulum	946 582
Mahakantud immateriaalse põhivara kulum	-193 891
Kursierinevused	19 771
31. detsember 2005	1 612 256
Jääkmaksumus	
31. detsember 2004	2 243 778
31. detsember 2005	1 380 628



AS Deloitte Audit Eesti

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTAHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

LISA 4. MAKSUD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	387 409	211 996
Ettevõtte tulumaks	0	3 946
Kokku	387 409	215 942
Maksuvõlad		
Käibemaks	480 406	540 797
Kogumispensionimakse	8 344	17 180
Ettevõtte tulumaks	1 007 990	444 096
Üksikisiku tulumaks	329 895	96 951
Sotsiaalmaks	855 138	2 093 202
Töötuskindlustusmakse	8 905	6 523
Tööõnnetuskindlustusmakse	630 307	0
Kohalikud maksud	11 680	0
Kokku	3 332 665	3 198 749

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

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Edasilükkunud tulumaks		
<u>Edasilükkunud tulumaksu kohustus</u>		
Põhivara maksuamortisatsiooni mõju	59 373	0
Edasilükkunud tulumaksu kohustus		
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta lõpus	59 373	0
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta alguses	0	0
Muutus	59 373	0
Tulumaksukulu		
	2005 EEK	2004 EEK
Tulumaksu kulu	1 465 368	559 377
Edasilükkunud tulumaksu kulu	59 373	0
Kokku	1 524 741	559 377

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

LISA 5. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Kontsernil on alljärgnevad pikaajalised võlakohustused:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Laen Hansapangalt, intressimääraga 7,5% aastas, lõpptähtajaga 30.10.2005, alusvaluutas EEK. Kohustus on tagatud AS Ober-Haus käendusega.	0	275 000
Tagatiseta võlakirjad Parex Pangale intressimääraga 16% aastas, lõpptähtajaga 17.11.2007, alusvaluutas EUR.	15 020 726	18 775 920
Kapitalirendid intressimääraga 12% aastas, lõpptähtajaga 30.06.2006 ja 30.10.2006, alusvaluutas EEK. Kohustused on tagatud renditud varaga.	42 966	96 770
Kapitalirent Nord LB Latvijalt intressimääraga 6,218% aastas, lõpptähtajaga 28.04.2009, alusvaluutas EUR. Kohustus on tagatud renditud varaga.	99 756	124 891
Kapitalirent SIA-lt Hanza Lizings intressimääraga 9% aastas, lõpptähtajaga 15.08.2006, alusvaluutas LVL. Kohustus on tagatud renditud varaga.	38 361	72 602
Kapitalirent SIA-lt Hanza Lizings intressimääraga 9% aastas, lõpptähtajaga 28.02.2006, alusvaluutas LVL. Kohustus on tagatud renditud varaga.	6 606	30 987
Võlakohustused kokku	15 208 415	19 376 170
Sealhulgas lühiajaline osa	7 625 381	4 212 937
Pikaajaline osa	7 583 034	15 163 233

Ülaltoodud võlakohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	7 625 381
1-5 aastat	7 583 034
Kokku	15 208 415

LISA 6. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2004 oli AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsiakapital 2 399 710 krooni, mis jagunes 239 971 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta. Aruandeaastal emiteeriti 84 080 aktsiat, mille nominaalväärtus on 10 krooni. Emiteerimisel saadud tasu oli 2 740 346 krooni, mis tasuti mitterahalise sissemaksena tasaarveldades võlaga, mis tekkis Ober-Haus Property Advisors OÜ osade soetamisel. Seisuga 31. detsember 2005 on AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsiakapital 3 240 510 krooni, mis jaguneb 324 051 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

LISA 7. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Kinnisvaratehingud	86 120 591	61 311 398
Hindamisteenused	33 371 198	23 449 493
Haldus- ja reklaamiteenused	8 347 920	5 347 733
Muud	6 531 870	970 039
Kokku	134 371 579	91 302 210

ning turgude lõikes järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Eesti	39 074 678	30 163 527
Läti	20 152 660	8 005 248
Leedu	48 454 433	31 535 867
Poola	26 689 808	21 374 021
Kokku	134 371 579	91 302 210

LISA 8. TEHINGUD SEOTUD OSAPUOLTEGA

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

Nordic Property Consultants OÜ on AS Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõtja. OÜ Gage Invest, OÜ Linea Consulting ja OÜ R-Estate on AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionärid. Paul Oberschneider on AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhataja ja ta omab kontrolli Nordic Property Consultants OÜ-s, Wood Property Consultants OÜ-s, Premium Trade OÜ-s, Topone OÜ-s ja AS-is Ober-Haus. Peter Morris on AS Ober-Haus Real Estate Advisors nõukogu liige ja ta omab kontrolli Gage Invest OÜ-s ning Better Living Sp. zo.o.-s. Hindrek Leppsalu on AS Ober-Haus Real Estate Advisors nõukogu liige ja ta omab kontrolli R-Estate OÜ-s. Kaja Kirsch on AS Ober-Haus Real Estate Advisors nõukogu esimees ja omab kontrolli Linea Consulting OÜ-s. Paul Oberschneider on juhatuse liige ka AS-is Schlössle Hotel Group, mille vähemusaktsionäriks on AS Ober-Haus. SIA Hotel Grand Palace, Ober-Haus Schlössle AS, Scharmanto AS ja OÜ Kuldne Notsu on AS Schlössle Hotel Group tütarettevõtjad. Nordic Property Consultants OÜ omab olulist mõju OÜ-s Capfield ja Paul Oberschneider on selle juhatuse liige ning Kaja Kirsch, Hindrek Leppsalu ja Peter Morris on selle nõukogu liikmed. Ferriman OÜ, AS Jaama Ärikeskus, Linnasaare Kinnisvara OÜ, Lootsi Arenduse OÜ, OÜ Sermo Kaubandus ja UAB Nordic Investment Group on OÜ Capfield tütarettevõtjad. SIA Ober-Haus Nõukustamie Ipasumi on AS Ober-Haus tütarettevõtja.

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTAHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Soetatud osad		
AS Ober-Haus	0	25 423 534
Nordic Property Consultants OÜ	0	2 556 742
Gage Invest OÜ	0	134 278
R-Estate OÜ	0	49 326
Kokku	0	28 163 880
Müüdnud teenused		
OÜ Capfield	37 066	0
Ferriman OÜ	555 380	0
AS Jaama Ärikeskus	541 886	0
Linnasaare Kinnisvara OÜ	2 751 948	0
Lootsi Arenduse OÜ	2 288 089	0
OÜ Sermo Kaubandus	115 513	0
UAB Nordic Investment Group	16 894	0
OÜ Premium Trade	0	585 325
R-Estate OÜ	3 000	0
SIA Ober-Haus Nekustamie Ipasumi	-7 825	0
Topone OÜ	290 000	0
AS Ober-Haus	471 533	1 176 655
Kokku	7 063 484	1 761 980
Ostetud kaubad ja teenused		
AS Ober-Haus	241 539	1 868 303
AS Scharmanto	58 196	52 823
SIA Hotel Grand Palace	33 411	4 964
Ober-Haus Schlössle AS	450	134 669
OÜ Kuldne Notsu	7 595	22 588
Linnasaare Kinnisvara OÜ	101 421	0
OÜ Sermo Kaubandus	92 755	0
Better Living Sp. zo.o.	61 916	0
Gage Invest OÜ	1 723 800	1 649 027
Linea Consulting OÜ	680 400	214 000
Nordic Property Consultants OÜ	682 292	0
Wood Property Consultants OÜ	1 173 480	1 188 500
R-Estate OÜ	1 170 668	679 200
Kokku	6 027 923	5 814 074
Intrssitulu		
UAB Nordic Investment Group	100 696	0
Kontserni töötaja	600	0
Kokku	101 296	0
Antud laenud		
Kontserni töötaja	30 000	0
UAB Nordic Investment Group	5 299 880	0
Kokku	5 329 880	0

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

 Harju Maakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD
 15 -08- 2006

	2005 EEK	2004 EEK
Intressikulu		
OÜ Capfield	79 304	0
Linea Consulting OÜ	4 174	0
AS Ober-Haus	0	9 093
Kokku	83 478	9 093
Võetud laenud		
OÜ Capfield	4 173 889	0
Linea Consulting OÜ	219 677	0
Kokku	4 393 566	0
Võetud laenude tagasimaksed		
Peter Morris	0	188 186
AS Ober-Haus	179 376	3 308 212
Kokku	179 376	3 496 398

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Võlg soetatud osade eest		
AS Ober-Haus	0	25 423 534
Nordic Property Consultants OÜ	0	2 556 742
Gage Invest OÜ	0	134 278
R-Estate OÜ	0	49 326
Kokku	0	28 163 880
Laekumata arved		
AS Ober-Haus	87 772	17 226
OÜ Capfield	38 070	0
Jaama Ärikeskus AS	59 911	0
Linnasaare Kinnisvara OÜ	264 217	0
Lootsi Arenduse OÜ	224 945	0
OÜ Sermo Kaubandus	11 170	0
SIA Ober-Haus Nekustamie Ipasumi	0	9 234
Topone OÜ	342 200	0
OÜ Premium Trade	0	690 684
Kokku	1 028 285	717 144
Tasumata arved		
AS Ober-Haus	128 899	128 899
OÜ Kuldne Notsu	0	755
AS Scharmanto	0	10 149
SIA Hotel Grand Palace	1 184	27 960
SIA Ober-Haus Nekustamie Ipasumi	0	147 268
OÜ R-Estate	0	110 502
Linnasaare Kinnisvara OÜ	207	0
OÜ Capfield	396 952	0
Kokku	527 242	425 533

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

 Harju Maakohus
 Registriosakond
SISSE TULNUD
 15-08-2006

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Laenuõue		
Kontserni töötaja	30 000	0
UAB Nordic Investment Group	*5 299 880	0
Kokku	5 329 880	0
Intressinõue		
UAB Nordic Investment Group	100 696	0
Kontserni töötaja	600	0
Kokku	101 296	0
Intressivõlg		
OÜ Capfield	79 302	0
Linea Consulting OÜ	4 174	0
AS Ober-Haus	61 111	37 294
Kokku	152 587	37 294
Laenukohustus		
OÜ Capfield	**4 173 887	0
Linea Consulting OÜ	219 677	0
AS Ober-Haus	0	179 376
Kokku	4 393 564	179 376

* UAB Nordic Investment Group laen summas 5 299 880 krooni on antud eurodes intressimääraga 9% aastas ning tagasimakse tähtajaga 31. detsember 2006.

** OÜ Capfield laen summas 4 173 887 krooni on võetud eurodes intressimääraga 9% aastas ning tagasimakse tähtajaga 31. detsember 2006.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

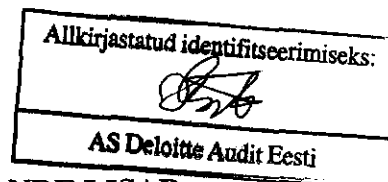
15 -08- 2006

LISA 9. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS, KASUMIARUANNE,
RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtja bilanss

VARAD	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK Korrigeeritud
Käibevara		
Raha	1 936 585	1 200
Nõuded ostjate vastu Ostjatelt laekumata arved	38 070	0
Mitmesugused nõuded Lühiajalised nõuded tütarettevõtjatele Muud lühiajalised nõuded	10 511 187 0	0 25 727 915
Kokku	10 511 187	25 727 915
Ettemaksed Maksude ettemaksed	0	28 971
Käibevara kokku	12 485 842	25 758 086
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud Tütarettevõtja osad Pikaajalised nõuded tütarettevõtjatele	5 049 930 27 116 030	29 352 109 0
Kokku	32 165 960	29 352 109
Immateriaalne põhivara Kaubamärgid	906 666	0
Põhivara kokku	33 072 626	29 352 109
VARAD KOKKU	45 558 468	55 110 195

AS Ober-Haus Real Estate Advisors



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

* Tütarettevõtjate bilansilised väärtused emaettevõtja bilansis jagunevad alljärgnevalt:

15 -08- 2006

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	29 352 109
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	3 720 000	0
Ober-Hausi Kinnisvara AS	1 100 000	0
SIA Ober-Haus Vertesanas Serviss	300	0
SIA Ober-Haus Real Estate Latvia	229 630	0
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	0	0
Kokku	5 049 930	29 352 109

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK Korrigeeritud
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7 510 368	3 755 184
Võlad hankijatele	794 063	614 958
Mitmesugused võlad		
Võlad tütarettevõtjatele	16 775 469	2 785 289
Muud lühiajalised võlad	0	25 607 138
Kokku	16 775 469	28 392 427
Maksuvõlad	121 584	0
Viitvõlad		
Intressivõlad	255 239	367 179
Muud viitvõlad	429 000	406 450
Kokku	684 239	773 629
Lühiajalised kohustused kokku	25 885 723	33 536 198
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja võlakirjad	7 510 358	15 020 736
Pikaajalised kohustused kokku	7 510 358	15 020 736
Kohustused kokku	33 396 081	48 556 934
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	3 240 510	2 399 710
Ülekurs	1 899 546	0
Kohustuslik reservkapital	72 490	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	578 539	6 611 820
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 371 302	-2 458 269
Omakapital kokku	12 162 387	6 553 261
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	45 558 468	55 110 195

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

Emaettevõtja kasumiaruanne

	2005 EEK	27.10.2004..... 31.12.2004 EEK Korrigeeritud
Äritulud		
Müügitulu	16 432 296	0
Äritulud kokku	16 432 296	0
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	8 750 868	0
Mitmesugused tegevuskulud	215 733	2 091 090
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	693 334	0
Muud ärikulud	60 651	0
Ärikulud kokku	9 720 586	2 091 090
Ärikasum (-kahjum)	6 711 710	-2 091 090
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-3 590 196	-367 179
Kasum valuutakursi muutustest	1 495 176	0
Muud finantstulud ja -kulud	1 754 612	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-340 408	-367 179
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 371 302	-2 458 269

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

 Harju Maakohus
 Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

Emaettevõtja rahavoogude aruanne

	2005 EEK	27.10.2004..... 31.12.2004 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum (-kahjum)	6 711 710	-2 091 090
Kasumi (kahjumi) teisendamine neto rahavooks äritegevusest:		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	693 334	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-13 453	0
Muutused käibevarades ja kohustustes:		
Nõuded ostjate vastu	-38 070	0
Mitmesugused nõuded	26 126 075	-25 727 915
Ettemaksed	28 971	-28 971
Võlad hankijatele	-1 281 893	614 958
Mitmesugused võlad	2 016 282	223 547
Maksuvõlad	-12 101	0
Viitvõlad (v.a. intressivõlg)	22 550	406 450
Rahavood äritegevusest kokku	34 253 405	-26 603 021
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud raha ühinemise käigus	468 675	0
Laekumised finantsinvesteeringute müügist	100	0
Tasutud finantsinvesteeringute ostul	-25 423 534	0
Antud laenud	-2 246 515	0
Antud laenude tagasimaksed	776 848	0
Saadud intressid	6 743	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-26 417 683	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Võetud laenud	2 864 219	18 780 920
Võetud laenude tagasimaksed	-5 750 400	0
Makstud intressid	-3 014 156	0
Aktsiakapitali sissemaksed	0	7 823 301
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-5 900 337	26 604 221
Rahavood kokku	1 935 385	1 200
RAHA ARUANDEPERIOODI ALGUSES	1 200	0
RAHA ARUANDEPERIOODI LÕPUS	1 936 585	1 200

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

Harju Maakohus

Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital EEK	Ülekurs EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum..... EEK	Kokku..... EEK
27. oktoober 2004	0	0	0	0	0
Aksiakapitali sissemakse	2 399 710	5 423 591	0	0	7 823 301
Korrigeeritud ostmeeetodi tulemusel tekkinud omakapitali suurenemine	0	1 188 229	0	0	1 188 229
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	1 449 794	1 449 794
31. detsember 2004	2 399 710	6 611 820	0	1 449 794	10 461 324
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	-6 611 820	0	2 703 757	-3 908 063
Korrigeeritud 31. detsember 2004	2 399 710	0	0	4 153 551	6 553 261
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-29 352 109
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					33 260 172
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2004					10 461 324
Reservi moodustamine	0	0	72 490	-72 490	0
Aksiaste emissioon	840 800	1 899 546	0	0	2 740 346
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimine seoses ühinemisega tütarettevõtjaga	0	0	0	-3 502 522	-3 502 522
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	6 371 302	6 371 302
31. detsember 2005	3 240 510	1 899 546	72 490	6 949 841	12 162 387
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-5 049 930
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					14 379 346
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2005					21 491 803

AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTAHarju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

2005. aastal on emaettevõtja bilansi ja kasumiaruande võrdlusandmeid korrigeeritud seoses Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 11 uue versiooni jõustumisega, mis muutis alates 1. jaanuarist 2005 tütarettevõtjate kajastamisel rakendatavat arvestusmeetodit. Kuni 2004. aastani rakendati tütarettevõtjate kajastamisel kapitaliosaluse meetodit, kuid alates 2005. aastast on tütarettevõtjad kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Samuti rakendati tagasiulatuvalt korrigeeritud ostumeetodit vastavalt 1. jaanuarist 2005 kehtima hakanud põhimõtete järgi.

Nende muutusega seoses on korrigeeritud emaettevõtja eelnevate perioodide võrdlusandmeid järgmiselt:

	Esialgne 2004 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 2004 EEK
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	33 260 172	-3 908 063	29 352 109
Ülekurss	6 611 820	-6 611 820	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	6 611 820	6 611 820
Aruandeaasta kasum	1 449 794	-3 908 063	-2 458 269
Finantstulud tütarettevõtja osalt	3 908 063	-3 908 063	0

15 -08- 2006

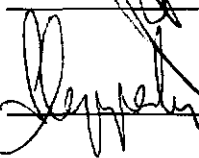
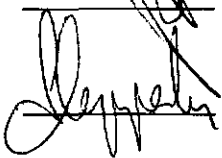
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLIKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 12. juunil 2006 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, juhataja ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse 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
Paul Oberschneider	juhataja		<u>12.06.06</u>
Kaja Kirsch	nõukogu esimees		<u>12.06.06</u>
Peter Gage Morris	nõukogu liige		<u>12.06.06</u>
Hindrek Leppsalu	nõukogu liige		<u>12.06.06</u>

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

SISSE TULNUD

15 -08- 2006

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäridele:

Oleme auditeerinud AS Ober-Haus Real Estate Advisors (edaspidi „Emaettevõtja“) ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „Kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta. Selle raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab Emaettevõtja juhataja. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Me ei ole auditeerinud konsolideeritud tütarettevõtja Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud bilanss ja kasumiaruanne on auditeeritud teiste audiitorite poolt, kes on meile esitanud oma järeldusotsuse. Meie järeldusotsus tugineb Kontserni raamatupidamise aastaaruandesse lisatud Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. finantsinformatsiooni osas sellele järeldusotsusele. 31. detsembri 2005 seisuga on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. varad 4 167 290 krooni ja aruandeaasta käive 26 689 808 krooni.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajad ja avalikustatud informatsioon, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit ning teiste audiitorite järeldusotsus annavad piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Emaettevõtja on andnud laenu tütarettevõtjale Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o., mille põhiosa saldo seisuga 31. detsember 2005 on 27 116 030 krooni ja laekumata intressi saldo 4 503 975 krooni. Emaettevõtjal on seisuga 31. detsember 2005 laekumata arveid tütarettevõtjalt Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. summas 3 876 476 krooni. Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. netovarad on seisuga 31. detsember 2005 negatiivsed summas 36 781 674 krooni. Emaettevõtja ei ole oma eraldiseisvas bilansis nimetatud nõudeid alla hinnanud. Meie arvates on nimetatud nõuete laekumine ebakindel. Kontserni bilansis on nimetatud nõuded tütarettevõtjale elimineeritud.

Nagu on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisas 1, on võrreldavuse huvides Kontserni 2004. aasta kasumiaruande saldodele liidetud Kontserni kuuluvate tütarettevõtjate tulud ja kulud perioodi osas, mil nad veel ei kuulunud Kontserni. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile RTJ 11 "Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine" ei lülitata enne soetamispäeva tekkinud tütarettevõtete tulusid ja kulusid konsolideeritud kasumiaruandesse. Samuti pole Kontserni rahavoogude aruandes ja omakapitali liikumise aruandes esitatud võrdlusandmeid. Eesti raamatupidamise seaduse kohaselt tuleb raamatupidamise aastaaruandes esitada aruandeaasta ja sellele eelnenud majandusaasta võrreldavad arv näitajad.

Väljaarvatud eelnevates lõikudes mainitud asjaolude mõju raamatupidamise aastaaruandele, oleme seisukohal, et vastavalt meie poolt läbi viidud auditile ning teiste audiitorite järeldusotsusele kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
19. juuni 2006

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory.



AS Deloitte Audit Eesti

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhataja teeb ettepaneku kanda Kontserni 2005. aasta kasum summas 9 008 182 krooni eelmiste perioodide kogunenud kahjumi katteks.

12. juuni 2006


Paul Oberschneider
Juhataja