

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OSAÜHING

registrikood: 10144929

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Narva mnt 53/2

postisihthnumber: 10120

telefon: +372 6659700

faks: +372 6659701

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 4 Osakapital	9
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ on asutatud 1997. aastal. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara hindamine ja kinnisvaraalaste konsultatsiooniteenuste osutamine.

2024. aastal jäi ettevõtte müügitulu võrreldes 2023. aastaga samale tasemele, kasvades 2% ja oli 696 tuhat eurot. Kokku valmis 2024. aastal 2,546 eksperthinnangut mida on 6% vähem kui eelmisel aastal. Oluliselt on kasvanud äripindade hindamine ning sellega seotud ettevõttesisene *know-how*. Endiselt jätkus hea koostöö pankade ja arendajatega.

2025. aastal prognoosime me mõningast tehingumahtude ja käibe kasvu. Oleme juba värvanud ja plaanime veel värvata hindajaid, keda ettevõttesiseselt koolitame.

Peamised suhtarvud	2024	2023
Müügitulu	696 111	680 312
Käibe kasv (-kahanemine)	2,32%	-32,94%
Brutorentaablus %	47,52%	56,80%
Puhaskasum (-kahjum)	-21 272	66100
Puhasrentaablus	3,06%	9,72%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,08	4,43
Varade tootlus (ROA)	-0,02%	5,18%
Omakapitali tootlus (ROE)	-0,02%	5,45%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2024 - \text{müügitulu } 2023) / \text{müügitulu } 2023 * 100$

Brutorentaablus (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Varade tootlus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

Omakapitali tootlus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	63 402	99 281	
Nõuded ja ettemaksed	62 848	176 093	2
Kokku käibevarad	126 250	275 374	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 182 468	997 426	2
Materiaalsed põhivarad	80	2 800	
Kokku põhivarad	1 182 548	1 000 226	
Kokku varad	1 308 798	1 275 600	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	116 623	62 152	3
Kokku lühiajalised kohustised	116 623	62 152	
Kokku kohustised	116 623	62 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	4
Kohustuslik reservkapital	255	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 210 636	1 144 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 272	66 100	
Kokku omakapital	1 192 175	1 213 448	
Kokku kohustised ja omakapital	1 308 798	1 275 600	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	696 111	680 312	5
Muud äritulud	348	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-365 286	-293 876	6
Mitmesugused tegevuskulud	-282 773	-192 157	7
Tööjõukulud	-127 135	-176 815	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 720	-3 262	
Olulised käibevara allahindlused	0	-2 586	
Muud ärikulud	-16	-21	
Ärikasum (kahjum)	-81 471	11 595	
Muud finantstulud ja -kulud	60 199	54 505	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 272	66 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 272	66 100	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja rahalähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja rahalähendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindluse tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus

laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude koosseisus. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Pikaajalised intressinõuded on diskonteeritud diskontomääraga 5%.

Rendid

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandepäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandepäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulust kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulust kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulust ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulust kajastatakse tekkepõhiselt.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtte kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ ei ole eelnevatel perioodidel maksnud dividende ning seetõttu rakendub ettevõttele 20/80 maksumäär. Alates 01.01.2025 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse dividende 22/78 maksumääraga ja soodusmäär 14% enam ei kehti.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja tütarettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 166	5 166		
Ostjatelt laekumata arved	5 166	5 166		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 230 520	57 682	1 172 838	9
Ettemaksed	9 630		9 630	
Muud makstud ettemaksed	9 630		9 630	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 245 316	62 848	1 182 468	
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 441	4 441		
Ostjatelt laekumata arved	4 441	4 441		
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 166 848	171 652	995 196	9
Ettemaksed	2 230		2 230	
Muud makstud ettemaksed	2 230		2 230	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 173 519	176 093	997 426	

Lisa 3 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 864	35 864	
Võlad töövõtjatele	5 707	5 707	
Võlad seotud osapooltele	58 540	58 540	9
Maksuvõlad	13 239	13 239	
Muud võlad	3 273	3 273	
Muud viitvõlad	3 273	3 273	
Kokku võlad ja ettemaksed	116 623	116 623	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 112	15 112	
Võlad töövõtjatele	9 946	9 946	
Võlad seotud osapooltele	25 087	25 087	9
Maksuvõlad	10 362	10 362	
Muud võlad	1 645	1 645	
Muud viitvõlad	1 645	1 645	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 152	62 152	

Lisa 4 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 5 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	696 111	680 312
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	696 111	680 312
Kokku müügitulu	696 111	680 312
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispidade vahendusteenus	696 111	680 312
Kokku müügitulu	696 111	680 312

Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 901	4 200
Hindajate komisjonitasud	359 385	289 676
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	365 286	293 876

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	18 228	14 895
Mitmesugused bürookulud	16 231	10 639
Lähetuskulud	146	0
Koolituskulud	11 695	2 469
Juhtimisteenus	191 286	125 029
Juriidilised teenused	1 378	98
Muud kulud	43 809	39 027
Kokku mitmesugused tegevuskulud	282 773	192 157

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	95 481	132 627
Sotsiaalmaksud	31 654	44 188
Kokku tööjõukulud	127 135	176 815
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	4
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	AS Ober-Haus Real Estate Advisors
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Kiinteistõmaailma OY
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
--------------	------------	------------

Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 014	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 668	171 652
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 682	171 652
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	7 902	3 047
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 278	13 638
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 360	8 402
Kokku võlad ja ettemaksed	58 540	25 087

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 172 838	995 196
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 172 838	995 196

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	647 000			647 000	45 843
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	200 000	55 931	164 069	9 652
Kokku antud laenud	667 000	200 000	55 931	811 069	55 495
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	647 000	120 000	0	767 000	57 642
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	164 069	50 000	164 069	50 000	1 668
Kokku antud laenud	811 069	170 000	164 069	817 000	59 310

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja		7 826
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 594	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200	333
Kokku müüdud	22 794	8 159

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	77 165	34 779
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	152 748	127 657
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84 836	95 120
Kokku ostetud	314 749	257 556

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	84 894	89 136

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2025

OBER-HAUS HINDAMISTEENUSTE OSAÜHING (registrikood: 10144929) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA ÕIGUS	Juhatuse liige	17.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 210 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 272
Kokku	1 189 364
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 189 364
Kokku	1 189 364

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	696111	100.00%	Jah