

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

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

postisihthnumber: 10120

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

Viimaste prognooside kohaselt langes Eesti majandus 2024. aastal 0.8% ja 2025. kasvab 1.5%

AS Ober- Hausi Kinnisvara on asutatud 1997. aastal. Ettevõtte peamine tegevusala on Kinnisvara. 2024. aasta käive 711 tuhat eurot, mis oli 16% suurem kui 2023. aastal.

Tallinnas on korteri ostu-müügitehingute arv kolme järjestikuse aasta jooksul vähenenud. 2024. aastal oli Tallinnas langus 3.7%. Siiski on selgelt nähtavad positiivsed trendid, näiteks oli Tallinnas 2024. aasta IV kvartalis 13% rohkem tehinguid võrreldes eelmise aasta sama ajaga.

2024. aasta lõpus oli korterite keskmine ruutmeetri hind Tallinnas 3,045 €, näidates aastataguse ajaga võrreldes 9% langust.

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

Käive tehingute lõikes	2024	2023
Elamispindade üüri- ja ostu-müügitehingute vahendus	71%	86%
Äripindade üüri- ja ostu-müügitehingute vahendus	26%	7%
Muud teenused	3%	7%

2024. aasta lõpuga oli ettevõttel 3 kontorit - Tallinnas, Tartus ja Jõhvis.

2025. aastal prognoosime me väikest tehingumahtude ja käibe kasvu. Samas on määramatust on palju ja inimeste kindlustunne mädal. Positiivsust sisendab, et intressimäärad on oma lae saavutanud ja ilmselt veel natuke allapoole liikumas, mis peaks tarbijakindlust kinnisvaraturul suurendama. Samas ei näe me otseselt ette mingeid järske muutusi turul. Inimesed soovivad ja jätkuvalt oma elamistingimusi parandada, palgad kasvavad ja pangad on valmis laenama.

Peamised suhtarvud	2024	2023
Müügitulu	711148	610 983
Käibe kasv (-kahanemine)	15,6%	-22%
Brutorentaablus %	53%	50%
Puhaskasum (-kahjum)	150 839	127 136
Puhasrentaablus	21,21%	20,81%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,70	6,78
Varade tootlus	54,65%	3,57%
Omakapitali tootlus	67,37%	3,61%

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 kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustised}$

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	116 960	84 070	
Nõuded ja ettemaksed	76 130	163 484	2
Varud	162	0	
Kokku käibevarad	193 252	247 554	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	27 235	3 308 287	2
Materiaalsed põhivarad	55 506	884	
Kokku põhivarad	82 741	3 309 171	
Kokku varad	275 993	3 556 725	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	52 124	36 511	5
Kokku lühiajalised kohustised	52 124	36 511	
Kokku kohustised	52 124	36 511	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	7
Muud reservid	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	3 320 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 839	127 136	
Kokku omakapital	223 869	3 520 214	
Kokku kohustised ja omakapital	275 993	3 556 725	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	711 148	610 983	8
Muud äritulud	0	1 308	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-332 382	-305 702	9
Mitmesugused tegevuskulud	-337 198	-296 943	10
Tööjõukulud	-48 791	-42 113	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 535	-1 587	
Muud ärikulud	-733	-1 043	
Ärikasum (kahjum)	-9 491	-35 097	
Intressitulud	160 330	162 233	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	150 839	127 136	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 839	127 136	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 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. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aruandega.

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

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuete 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 (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude koosseisus. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Pikaajalised intressinõuded on diskonteeritud diskontomääraga 5%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalike väärtuste langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandepäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Muu inventar	2,5 aastat

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, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised 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. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summas, millest on maha arvestatud hinnaalandid.

Tulu kinnisvaraobjektide vahendusteenustest kajastatakse hetkel, mil ettevõtte tekib lepingujärgne õigus teenustasule. Üldjuhul pärast ostu-müügi asjaõiguslepingu või üürilepingu sõlmimist. Kinnisvaraobjekti ostja poolt ettevõttele makstud tagatis- ja broneerimisrahad, millised on ettevõtte kohustatud pärast müügilepingu sõlmimist edasi kandma kinnisvaraobjekti müüjale, tuluna ei kajastata, vaid need võetakse arvele bilansi kirjele "Muud lühiajalised kohustised".

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

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 ettevõtted 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. Kuna AS Ober-Hausi Kinnisvara ei ole eelnevatel perioodidel maksnud dividende siis 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.

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata dividendi tulumaksuga, kui dividendi maksev residendist äriühing on saanud väljamakse aluseks oleva dividendi lepinguriigi või Šveitsi Konföderatsiooni residendist ja tulumaksukohustuslasest äriühingult (välja arvatud maksualast koostööd mittetegevas jurisdiktsioonis asuv äriühing) ja talle kuulus dividendi saamise ajal vähemalt 10% nimetatud äriühingu aktsiatest, osadest või hääletest.

Seotud osapooled

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

Aruandepäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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	28 356	28 356		
Ostjatelt laekumata arved	28 356	28 356		
Nõuded seotud osapoolte vastu	44 666	19 867	24 799	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 671	2 671		
Laenunõuded	20 000	20 000		
Muud nõuded	1 599	1 599		
Intressinõuded	1 599	1 599		
Ettemaksed	3 637	3 637		
Muud nõuded	2 436		2 436	
Kokku nõuded ja ettemaksed	103 365	76 130	27 235	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 285	6 285		
Ostjatelt laekumata arved	6 285	6 285		
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 337 602	36 951	3 300 651	12
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 505	1 505		
Laenunõuded	115 000	115 000		
Muud nõuded	1 913	1 913		
Intressinõuded	1 913	1 913		
Ettemaksed	1 830	1 830		
Tulevaste perioodide kulud	1 830	1 830		
Muud nõuded	7 636		7 636	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 471 771	163 484	3 308 287	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 058	1 427	
Üksikisiku tulumaks		1 929		727
Erisoodustuse tulumaks		170		93
Sotsiaalmaks		2 734		1 047
Kohustuslik kogumispension		172		64
Töötuskindlustusmaksed		84		76
Ettemaksukonto jääk	2 671		78	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 671	8 147	1 505	2 007

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	50 458		50 458
Akumuleeritud kulum	-48 918		-48 918
Jääkmaksumus	1 540		1 540
Ostud ja parendused	651		651
Muud ostud ja parendused	651		651
Amortisatsioonikulu	-1 307		-1 307
31.12.2023			
Soetusmaksumus	51 109		51 109
Akumuleeritud kulum	-50 225		-50 225
Jääkmaksumus	884		884
Ostud ja parendused	55 292	865	56 157
Muud ostud ja parendused	55 292	865	56 157
Amortisatsioonikulu	-1 535		-1 535
31.12.2024			
Soetusmaksumus	106 399	865	107 264
Akumuleeritud kulum	-51 758		-51 758
Jääkmaksumus	54 641	865	55 506

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 314	16 314	
Võlad töövõtjatele	4 094	4 094	
Võlad seotud osapooltele	9 551	9 551	12
Maksuvõlad	8 147	8 147	
Muud võlad	2 949	2 949	
Muud viitvõlad	2 949	2 949	
muud lühiajalised võlad	11 069	11 069	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 124	52 124	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	21 220	21 220	
Võlad töövõtjatele	3 322	3 322	
Võlad seotud osapooltele	1 306	1 306	12
Maksuvõlad	2 007	2 007	
Muud võlad	1 686	1 686	
Muud viitvõlad	1 686	1 686	
Muud lühiajalised võlad	6 970	6 970	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 511	36 511	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	150 839	3 447 184
Kokku tingimuslikud kohustised	150 839	3 447 184

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	711 148	610 983
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	711 148	610 983
Kokku müügitulu	711 148	610 983
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	386 802	407 489
Kommertspindade vahendusteenus	138 360	42 345
Muud teenused (haldus- ja reklaamteenused)	185 986	161 149
Kokku müügitulu	711 148	610 983

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	33 812	28 485
Maaklerite komisjonitasud	298 570	277 217
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	332 382	305 702

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	72 428	95 250
Mitmesugused bürookulud	16 753	15 181
Lähetuskulud	6 346	2 185
Juhtimiskulu	14 960	15 120
Reklaamkulu	113 542	98 272
Ostetud teenused	14 524	14 584
Muud kulud	98 645	56 351
Kokku mitmesugused tegevuskulud	337 198	296 943

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	36 603	31 681
Sotsiaalmaksud	12 188	10 432
Kokku tööjõukulud	48 791	42 113
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	462	455
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	0	22 858
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 740	36 951
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 537	1 306
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 014	0
Kokku võlad ja ettemaksed	9 551	1 306

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	24 799	3 300 651
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 799	3 300 651

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 280 000		200 000	2 080 000	154 988
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	220 000	200 000	20 000	5 325
Kokku antud laenud	2 280 000	220 000	400 000	2 100 000	160 313
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 080 000	15 000	2 070 333	24 667	156 332
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 000	100 000	20 000	100 000	2 838
Kokku antud laenud	2 100 000	115 000	2 090 333	124 667	159 170

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	11 309	6 482
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	152 747	127 657
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 535	10 410
Kokku müüdnud	173 591	144 549

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	34 938	16 154
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 199	613
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	31 427	5 521
Kokku ostetud	89 564	22 288

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	17 979	15 826

2024 aastal kuulutati välja dividendid, mis tasaarveldati emaettevõttele antud laenu ja kogunenud intressiga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.03.2025

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KEIR HILDEBRAND	Juhatuse liige	17.03.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	150 839
Kokku	150 839
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	150 839
Kokku	150 839

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	642837	90.39%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	20056	2.82%	Ei