

318258

Haryu K. Kohnen
Regist. No. 11111

SISSESTENUD

02.07.2008

AS OBER-HAUS REAL ESTATE

Kalmet

**AS OBER-HAUS REAL ESTATE
ADVISORS**

*Kontserni majandusaasta aruanne
31. detsembril 2007 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
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	All.Estonia@ober-haus.com
Interneti kodulehekül	www.ober-haus.com
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Dokumentide loetelu, mis on lisatud majandusaasta aruandele	Sõltumatu audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek
Kontserni struktuur on alljärgnev:	
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	emaettevõtja
AS Ober-Hausi Kinnisvara	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 ja hindamine
TOV Ober-Haus Ukraina	registreeritud Ukrainas, osalus 100%, põhitegevusala kinnisvara vahendustegevus ja hindamine
Ober-Haus Nekilnojamas Turtas UAB	registreeritud Leedus, AS Ober-Hausi Kinnisvara tütarettevõtja. Osalus 100%, põhitegevusala kinnisvara vahendustegevus ja hindamine



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
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.....	18
LISA 3. IMMATERIAALNE PÕHIVARA.....	19
LISA 4. KASUTUSRENDILE VÕETUD VARAD	19
LISA 5. MAKSUD	20
LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT.....	21
LISA 7. VÕLAKOHUSTUSED.....	22
LISA 8. AKTSIAKAPITAL.....	22
LISA 9. MÜÜGITULU	23
LISA 10. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	23
LISA 11. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS, KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	26
<i>Emaettevõtja bilanss</i>	26
<i>Emaettevõtja kasumiaruanne</i>	29
<i>Emaettevõtja rahavoogude aruanne</i>	30
<i>Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne</i>	31
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	32
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	33
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	35



AS Ober-Haus Real Estate Advisors

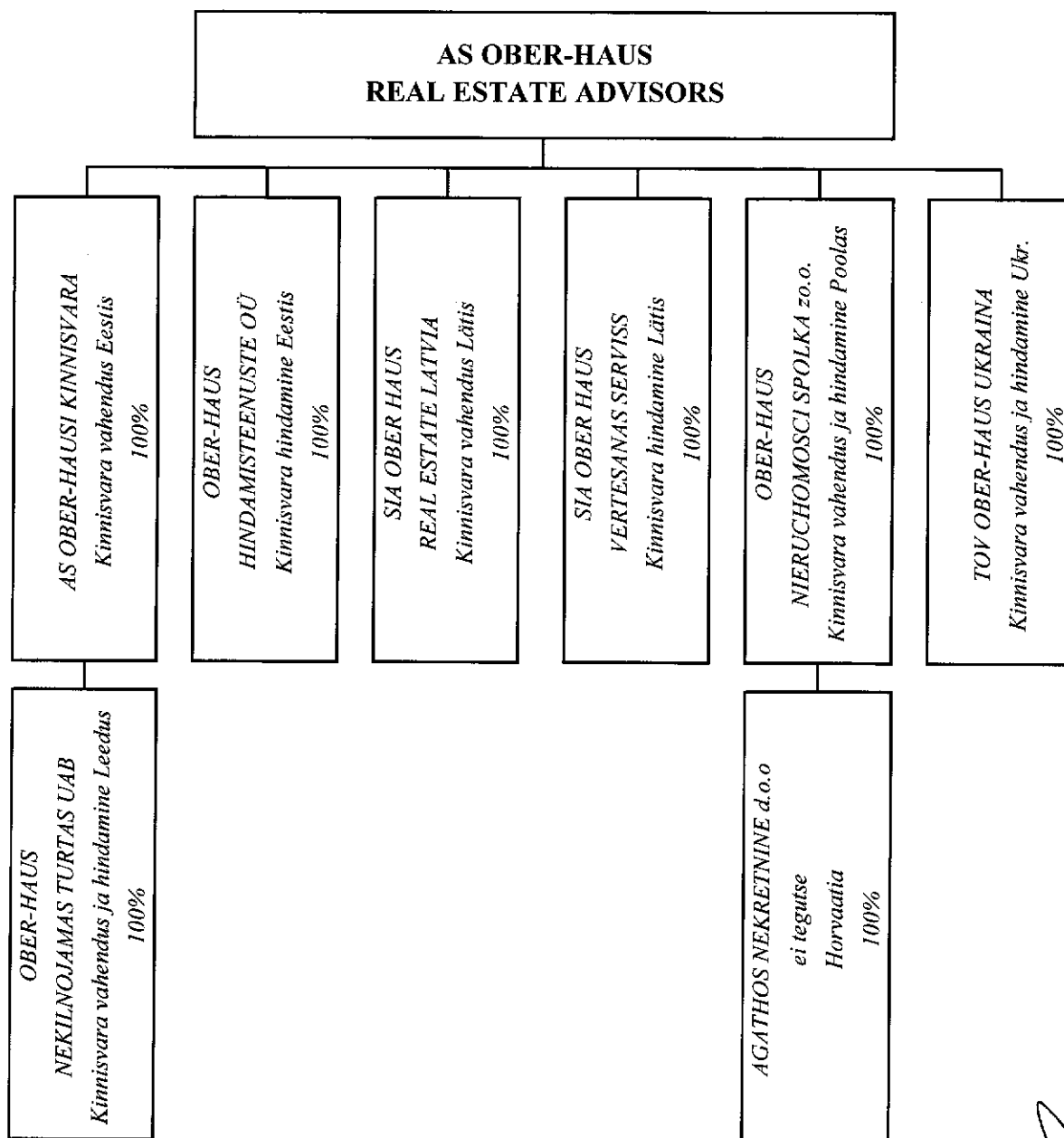
TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ober-Haus on Kesk- ja Ida-Euroopa piirkonna suurim kinnisvaraagentuur, omades kontorite võrku Eestis, Lätis, Leedus, Poolas ja Ukrainas 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. 2007. aasta lõpuks oli kontsernil viie riigi 25 linnas kokku rohkem kui 30 kontorit ning kontsernis töötas üle 300 kinnisvaraspetsialisti.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni struktuur



TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Ober-Haus Nekilnojamas Turtas UAB müüs 2007. aastal talle kuulunud tütarfirma TOV Ober-Haus Ukraina kontserni emaettevõttele AS Ober-Haus Real Estate Advisors eesmärgiga korrastada kontserni struktuur.

Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. müüs ära väljapoole kontserni talle kuulunud mittetegutseva tütarfirma Hippolytos d.o.o. Horvaatias.

Makromajanduslik ja kinnisvaraturu ülevaade

2007. aasta keskel alanud majanduse jahtumine kõikides Balti riikides on olnud juhitud kinnisvaraturu ülikiiire kasvu peatumisest ja ka märkimisväärselt kahanemisest mõnedes turusegmentides. Kesk- ja Ida-Euroopa kinnisvaraturul on olnud viimased 6-7 aastat suurepärased ajad – hindade kasv on olnud väga kiire ning pakkunud häid teenimisvõimalusi nii kinnisvara arendajatele kui omanikele. Arvestades, et riigiti küll erinevalt, kuid siiski kogu piirkonnas on elukondliku kinnisvara keskmised ruutmeetrihinnad tõusnud kordades. Võrreldes arenenud riikidega, kus pikaajaliselt on kinnisvara hinnatõus ületanud inflatsiooni vaid paari protsendipunkti võrra, on meie piirkonnas tegemist olnud erakordselt kiire kasvuga.

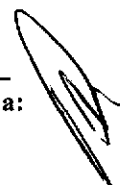
Kogu kinnisvaraturu ja iseäranis elamispindade turu hinnatõusu põhjustanud faktoritena võib välja tuua alljärgnevaid nähtuseid:

- pankade poolt pakutava laenuraha odavnemine ja pankade rahapakkumise kasv;
- regiooni riikide majanduse tugev kasv ning koos sellega palkade tõus ja elanike jõukuse kasv;
- uusarenduste defitsiit – tõusuaastate nõudlus on pidevalt ületanud pakkumist;
- Euribori madal tase ehk laenude madal intressimäär;
- globaalne kinnisvarahindade tõus.

Vaadeldes 2007. aastal alanud ja 2008. aasta esimeses kvartalis süvenenud arenguid, võib nentida, et praktiliselt kõigis punktides on olukord halvenenud või halvenemas. Ainus, mis võiks lähiajal elamispindade nõudlust toetada, on piirkonna elamufondi endiselt madal kvaliteet, mis on viimaseil aastail küll paranenud, kuid keskmiselt jääb Lääne-Euroopale selgelt alla.

Kinnisvaratehingute arv ja kogukäive on kõigis Balti riikides vähenenud alates 2007. aasta esimesest kvartalist. Tehingute arvu vähenemine ning samaaegne pakkumise kasv on kaasa toonud ka hindade alanemise alates 2007. aasta teisest poolest.

Vaatamata 2007. aastal alanud kinnisvaraturu kiirele jahtumisele oli aasta Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete grupile majanduslikult märkimisväärselt edukam 2006. aastast. AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud käive kasvas 22% 231 miljoni kroonini. Ärikasum kasvas 4.6 korda ja puhaskasum 9 korda 29.5 miljoni kroonini.



AS Ober-Haus Real Estate Advisors

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

	2007 (tuh. EEK)	2006 (tuh. EEK)	Kasv (%)
Äritulud	230 602	188 423	22%
Ärikasum	33 709	1 334	-
Puhaskasum	29 455	-1 973	-
Ärikasumi rentaablus (%)	14,6%	0,7%	
Puhasrentaablus (%)	12,8%	-	
ROA (%)	65,6%	-	
Käibevarade kattekordaja (Current Ratio)	1,1	0,6	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi rentaablus = perioodi ärikasum / perioodi äritulud

Puhasrentaablus = perioodi puhaskasum / perioodi äritulud

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

Käibevarade kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Arvestades, et kinnisvaratehingute kogumaht on Ober-Hausi grupi ettevõtete koduturgudel vähenenud 2008. aasta esimeses kvartalis eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 25-30% ning et elukondliku kinnisvara keskmised hinnad on langenud samal perioodil 10-20% olenevalt riigist ja sektorist, võib hinnanguliselt öelda, et 2008. aasta kinnisvaratehingute vahenduse ja hindamise turu maht regioonis (Baltikum ja Poola) võib kujuneda 35%-40% väiksemaks kui aasta varem.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärkideks 2008. aastal on turuosa suurendamine praegustel turgudel ning ettevalmistuste jätkamine laienemiseks uutele turgudele. 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 kontsernisisesid teadmisi ja kogemusi uutel turgudel.

Aruandeperioodil ei olnud AS-il Ober-Haus Real Estate Advisors ühtegi töötajat. Juhatajat ning nõukogu liikmeid ei tasustatud. AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors tütarettevõtetes töötas 31.12.2007 seisuga 327 töötajat, kogu kontserni palgakulu 2007. aastal oli 23 902 094 krooni. AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors tütarettevõtete juhatuste liikmetele maksti 2007. aastal juhatuse liikmeks oleku eest palka kokku 1 546 137 krooni.

Peter Gage Morris
Juhataja



JUHATAJA DEKLARATSIOON

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 2007 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 22. mai 2008.

Juhataja hinnangul on Kontserni kuuluvad äriühingud jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

Nimi

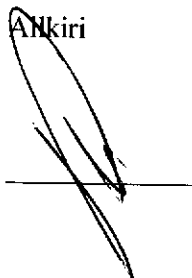
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Peter Gage Morris

juhataja



25.09.2008

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD BILANSS SEISUGA 31. DETSEMBER 2007

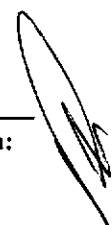
Allkujastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

VARAD	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK korrigeeritud
Käibevara			
Raha		11 817 848	13 768 547
Aktsiad ja muud väärtpaberid		48 520	90 714
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		23 640 830	15 037 204
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-1 495 661	-1 331 863
Kokku		22 145 169	13 705 341
Mitmesugused nõuded			
Nõuded kontserni emaettevõtjale	10	4 772 213	0
Muud lühiajalised nõuded		1 182 789	2 223 730
Kokku		5 955 002	2 223 730
Viitlaekumised			
Intressid		81 568	99 104
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	1 713 213	2 622 120
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud		2 101 785	1 096 155
Kokku		3 814 998	3 718 275
Käibevara kokku		43 863 105	33 605 711
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Mitmesugused pikaajalised nõuded		1 383 917	0
Materiaalne põhivara	2		
Maa ja ehitised		1 191 659	461 760
Muu materiaalne põhivara		12 538 614	8 603 248
Põhivara akumulieeritud kulum		-7 197 345	-5 255 343
Lõpetamata ehitus		183 997	0
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		0	55 612
Kokku		6 716 925	3 865 277
Immateriaalne põhivara	3		
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara		357 118	783 460
Põhivara kokku		8 457 960	4 648 737
VARAD KOKKU		52 321 065	38 254 448

KONSOLIDEERITUD BILANSS
SEISUGA 31. DETSEMBER 2007

	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK korrigeeritud
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	7	40 235	7 551 478
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest		6 735	11 217
Võlad hankijatele		13 228 164	25 142 766
Muud lühiajalised võlad		621 814	709 550
Maksuvõlad	5	7 074 329	4 928 978
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		10 194 081	10 467 843
Intressivõlad		0	301 903
Muud viitvõlad		10 261 986	6 076 202
Kokku		20 456 067	16 845 948
Lühiajalised kohustused kokku		41 427 344	55 189 937
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised eraldised			
Edasilükkunud tulumaks	5	77 028	59 875
Pikaajalised kohustused kokku		77 028	59 875
Kohustused kokku		41 504 372	55 249 812
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	8	3 240 510	3 240 510
Ülekurss		1 899 546	1 899 546
Kohustuslik reservkapital		72 490	72 490
Realiseerimata kursivahed		-5 111 270	-3 468 174
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		-18 739 736	-16 766 563
Aruandeaasta kasum/kahjum		29 455 153	-1 973 173
Omakapital kokku		10 816 693	-16 995 364
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		52 321 065	38 254 448



AS Deloitte Audit Eesti

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE
2007. AASTA KOHTA

	Lisa	2007 EEK	2006 EEK korrigeeritud
Äritulud			
Müügitulu	9	230 377 753	188 182 421
Muud äritulud		<u>224 338</u>	<u>240 432</u>
Äritulud kokku		230 602 091	188 422 853
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		95 139 992	88 301 704
Mitmesugused tegevuskulud		68 713 472	68 899 874
Tööjõu kulud			
Palgakulu		23 902 094	19 164 110
Sotsiaalmaksud		5 983 305	4 928 438
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	2,3	2 685 828	2 449 075
Muud ärikulud		<u>468 098</u>	<u>3 345 974</u>
Ärikulud kokku		196 892 789	187 089 175
Ärikasum		33 709 302	1 333 678
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-848 368	-2 054 487
Kasum valuutakursi muutustest		1 946 018	121 292
Muud finantstulud ja -kulud		<u>235 004</u>	<u>137 577</u>
Finantstulud ja -kulud kokku		1 332 654	-1 795 618
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist		35 041 956	-461 940
Tulumaks	5	<u>5 586 803</u>	<u>1 511 233</u>
Aruandeaasta kasum/kahjum		29 455 153	-1 973 173

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE
2007. AASTA KOHTA

	Lisa	2007 EEK	2006 EEK korrigeeritud
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		33 709 302	1 333 678
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	2,3	2 685 828	2 449 075
Kahjum materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist ja mahakandmisest		51 813	744 298
Muutused käibevardes ja kohustustes:			
Nõuded ostjate vastu		-8 439 828	-2 424 164
Mitmesugused nõuded		-360 210	-731 922
Ettemaksed		-96 723	-2 875 339
Ostjate ettemaksed teenuste eest		-4 482	11 217
Võlad hankijatele		-11 914 602	15 430 718
Mitmesugused võlad		-87 736	-9 738 480
Maksuvõlad		2 145 351	-854 732
Viitvõlad (v.a. intressivõlad)		3 912 022	6 078 822
Makstud tulumaks	5	-5 569 772	-2 253 487
Rahavood äritegevusest kokku		16 030 963	7 169 684
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Lühiajaliste finantsinvesteeringute müük		13 106	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	2,3	-4 942 216	-2 551 646
Materiaalse põhivara müük		64 514	101 739
Antud laenud	10	-4 693 980	-1 626 911
Antud laenude tagasimaksed		17 242	1 594 660
Saadud intressid		207 175	139 769
Rahavood investeerimisteggevusest kokku		-9 334 159	-2 342 389
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenude tagasimaksed		-7 510 368	-7 510 368
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-66 157	-209 123
Makstud intressid		-1 150 271	-2 162 470
Rahavood finantseerimisteggevusest kokku		-8 726 786	-9 881 961
Rahavood kokku		-2 029 982	-5 054 666
Valuutakursi muutuste mõju välismaistest tütarettevõtjatest		79 283	-85 866
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES		13 768 547	18 909 079
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS		11 817 848	13 768 547

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
2007. AASTA KOHTA

	Aksia- kapital EEK	Ülekurss EEK	Kohustus- lik reserv- kapital EEK	Realiseeri- mata kursivahed EEK	Jaotamata kasum/ kahjum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2005	3 240 510	1 899 546	72 490	-3 256 358	-13 572 657	-11 616 469
Vigade						
korrigeerimise mõju	0	0	0	0	-3 193 906	-3 193 906
31. detsember 2005 korrigeeritud	3 240 510	1 899 546	72 490	-3 256 358	-16 766 563	-14 810 375
Realiseerimata						
kursivahed	0	0	0	-211 816	0	-211 816
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	3 242 470	3 242 470
31. detsember 2006	3 240 510	1 899 546	72 490	-3 468 174	-13 524 093	-11 779 721
Vigade						
korrigeerimise mõju	0	0	0	0	-5 215 643	-5 215 643
31. detsember 2006 korrigeeritud	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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 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 aruandes käsitletakse ema- ja tütaretevõtjaid kui ühtset majandusüksust.

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

Konsolideerimisel liidetakse rida-realt ema- ja tütaretevõtjate bilansid, kasumiaruanded ja rahavoogude aruanded ning elimineeritakse kontsernisisesete 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 esitusvaluutaga kokku, siis hinnatakse välismaa tütaretevõtjate varad ja kohustused ümber bilansipäeva valuutakursi alusel ning tulud ja kulud aruandeperioodi keskmise valuutakursi alusel emaettevõtja esitusvaluutasse. 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.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 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.

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.

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 kuludesse 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 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



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 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:

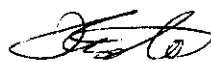
- patendid, litsentsid ja kaubamärgid – 20-33% aastas.

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 2007 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 vähendamisena.

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 ja emiteeritud võlakirjad

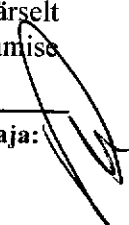
Intressikandvad pangalaenud, muud laenud ja emiteeritud võlakirjad kajastatakse esmaselt saadud raha summas. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algset soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksetega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande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

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 õiglasest väärtusest, 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



AS Ober-Haus Real Estate Advisors**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega 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

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, Leedu, Poola ja Ukraina tütarettevõtjad arvutavad maksustamisele kuuluvat tulu ja tulumaksu vastavalt kohalikule seadusandlusele. Nii Lätis kui Leedus maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga, Poolas maksustatakse ettevõtete kasum 19%lise tulumaksumääraga, Ukrainas maksustatakse ettevõtete kasum 25%lise tulumaksumääraga.

Raha ja rahavood

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

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Olulised eelmiste perioodide vead

Tulenevalt olulise vea avastamisest, mida kirjeldatakse raamatupidamise aastaaruande lisas 5, on 2007. aastal Kontserni bilansi, kasumiaruande ja rahavoogude aruande võrdlusandmeid korrigeeritud järgmiselt:

	Esialgne 2006 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 2006 EEK
Bilanss			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 846 080	776 040	2 622 120
Maksuvõlad	3 287 548	1 641 430	4 928 978
Võlad töövõtjale	2 923 684	7 544 159	10 467 843
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum	-13 572 657	-3 193 906	-16 766 563
Aruandeaasta kasum/kahjum	3 242 470	-5 215 643	-1 973 173
Kasumiaruanne			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	84 391 924	3 909 780	88 301 704
Muud ärikulud	1 297 250	2 048 724	3 345 974
Tulumaks	2 254 094	-742 861	1 511 233
Rahavoogude aruanne			
Ärikasum	7 292 182	-5 958 504	1 333 678
Ettemaksed	-2 099 299	-776 040	-2 875 339
Maksuvõlad	-45 117	-809 615	-854 732
Viitvõlad (v.a. intressivõlad)	-1 465 337	7 544 159	6 078 822

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 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 2006	461 760	8 603 248	0	55 612	9 120 620
Soetamine	700 323	4 120 896	174 338	0	4 995 557
Müük ja mahakandmine	-39 253	-509 220	0	-55 407	-603 880
Kursierinevused	68 829	323 690	9 659	-205	401 973
31. detsember 2007	1 191 659	12 538 614	183 997	0	13 914 270
Akumuleeritud kulum					
31. detsember 2006	193 561	5 061 782	0	0	5 255 343
Kulum	113 682	2 128 724	0	0	2 242 406
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	-32 566	-454 987	0	0	-487 553
Kursierinevused	17 993	169 156	0	0	187 149
31. detsember 2007	292 670	6 904 675	0	0	7 197 345
Jääkmaksumus					
31. detsember 2006	268 199	3 541 466	0	55 612	3 865 277
31. detsember 2007	898 989	5 633 939	183 997	0	6 716 925

Aruandeaastal soetati kapitalirendi tingimustel materiaalsel põhivara 65 241 krooni eest (2006. aastal 62 621 krooni eest). Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31. detsember 2007 on 50 761 krooni (31.12.2006: 57 301 krooni). Kapitalirendi kohustused on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 7.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 3. IMMATERIAALNE PÕHIVARA**

Immateriaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Ostetud patendid, litsentsid, kaubamärgid jne. EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2006	2 523 606
Soetamine	11 900
Kursierinevused	21 159
31. detsember 2007	2 556 665
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2006	1 740 146
Kulum	443 422
Kursierinevused	15 979
31. detsember 2007	2 199 547
Jääkmaksumus	
31. detsember 2006	783 460
31. detsember 2007	357 118

LISA 4. KASUTUSRENDILE VÕETUD VARAD

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda, sõiduautosid ja mitmesugust kontori inventari, mille minimaalsed rendimaksete kohustused jagunevad seisuga 31. detsember 2007 alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	12 279 307
1-5 aastat	6 371 627
Kokku minimaalsed rendimaksed	18 650 934

Kasutusrendikulu 2007. ja 2006. aastal oli vastavalt 12 367 298 krooni ja 8 116 499 krooni.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 5. MAKSUD

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	1 194 294	1 846 080
Üksikisiku tulumaks	3 547	0
Ettevõtte tulumaks	515 372	776 040
Kokku	1 713 213	2 622 120
Maksuvõlad		
Käibemaks	1 459 822	674 357
Kogumispensionimakse	9 556	8 506
Ettevõtte tulumaks	2 265 677	464 545
Üksikisiku tulumaks	383 583	308 499
Sotsiaalmaks	756 481	713 819
Töötuskindlustusmakse	7 851	6 730
Tööõnnetuskindlustusmakse	0	568 745
Kohalikud maksud	37 957	30 375
Maksuintressid ja trahvid	2 153 402	2 153 402
Kokku	7 074 329	4 928 978

2007. aastal teostas Leedu maksuamet kontserni ettevõttes Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB-s maksurevisjoni deklareeritud ja makstud üksikisiku tulumaksu, sotsiaalmaksude ja töötuskindlustusmaksete osas perioodil 1. jaanuar 2003 kuni 31. detsember 2006. Revisjoni tulemusel leidis Leedu maksuamet, et Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB väljamakseid kinnisvara vahendamise ja hindamise eest tuleks käsitleda kui töötasu ning nõudis, et Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB arvestaks täiendava üksikisiku tulumaksu, sotsiaalmaksud ja töötuskindlustusmaksed sellistelt väljamaksetelt. Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB ei nõustunud Leedu maksuameti käsitlesega. Jõudmata ühisele seisukohale eelpoolnimetatud väljamaksete maksustamisel sõlmisid Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB ja Leedu maksuamet 11. aprillil 2008 kokkuleppe, mille kohaselt Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB nõustus maksma täiendavalt üksikisiku tulumaksu, sotsiaalmakse ja töötuskindlustusmakseid kogusummas 7 544 159 krooni, trahve kogusummas 1 508 827 krooni ja maksuintresse kogusummas 644 575 krooni.

Sõlmitud kokkulepe lõpetab maksuvaidluse antud küsimuses kuni 31. detsembrini 2006. Potentsiaalne maksukohustus sarnastest väljamaksetest 2007. aastal ja edaspidi sõltub Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB ja kinnisvara vahendajate ning hindajate vahel sõlmitud lepinguliste suhete vormist ja sisust ning Leedu maksuameti tõlgendustest nende osas. Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB on 2007. aastal muutnud lepingute sisu ja vormi kinnisvara vahendajate ning hindajatega ning kontserni juhtkond on arvamisel, et potentsiaalne maksukohustus tulevikus eelpoolnimetatud väljamaksetest on vähetõenäoline.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Edasilükkunud tulumaksu kohustus		
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta alguses	59 875	59 373
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta lõpus	77 028	59 875
Edasilükkunud tulumaksu kulu	17 153	502
	2007 EEK	2006 EEK
Tulumaksukulu		
Tulumaksu kulu	5 569 772	2 253 487
Edasilükkunud tulumaksu kulu	17 153	502
Kursierinevused	-122	105
Vea korrigeerimine (lisa 1)	0	-742 861
Kokku	5 586 803	1 511 233

LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 10 715 417 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 848 402 krooni.

Dividendide väljamaksmisel tasumisele kuuluvat tulumaksu vähendatakse tütarettevõtjatelt saadud dividendidelt arvutatud 21/79 suuruse osa võrra.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 7. VÕLAKOHUSTUSED

Kontsernil on alljärgnevad võlakohustused:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Tagatiseta võlakirjad Parex Pangale intressimääraga 16% aastas, lõpptähtajaga 17.11.2007, alusvaluutas EUR.	0	7 510 358
Kapitalirent SIA-lt Hanza Lizings intressimääraga 8,47% aastas, lõpptähtajaga 15.09.2008, alusvaluutas LVL. Kohustus on tagatud renditud varaga.	40 235	0
Kapitalirent SIA-lt Hanza Lizings intressimääraga 12,23% aastas, lõpptähtajaga 15.08.2007, alusvaluutas LVL. Kohustus on tagatud renditud varaga.	0	10 544
Kapitalirent SIA-lt Hanza Lizings intressimääraga 10,56% aastas, lõpptähtajaga 15.07.2007, alusvaluutas LVL. Kohustus on tagatud renditud varaga.	0	30 577
Võlakohustused kokku	40 235	7 551 478
Sealhulgas lühiajaline osa	40 235	7 551 478
Pikaajaline osa	0	0

LISA 8. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2007 ja 2006 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 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 9. MÜÜGITULU

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007 EEK	2006 EEK
Kinnisvara vahendusteenus (EMTAK-i kood: 68311)	159 187 417	120 520 061
Hindamisteenused (EMTAK-i kood: 68311)	51 071 200	44 465 517
Haldus- ja reklaamiteenused (EMTAK-i kood: 68329)	11 601 126	8 888 803
Muud teenused (EMTAK-i kood: 68329)	8 518 010	14 308 040
Kokku	230 377 753	188 182 421

ning turgude lõikes järgnevalt:

	2007 EEK	2006 EEK
Eesti	37 880 681	49 973 204
Läti	22 592 003	30 828 898
Leedu	84 875 436	66 243 116
Poola	84 567 023	41 137 203
Ukraina	462 610	0
Kokku	230 377 753	188 182 421

LISA 10. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas emaettevõtet, 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 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud alljärgnevates gruppides:

	2007 EEK	2006 EEK
Müüdud teenused		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	90 611	562 639
Kokku	90 611	562 639
Ostetud kaubad ja teenused		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	9 292 031	21 077 429
Kokku	9 292 031	21 077 429
Intressitulu		
Kontserni emaettevõtte	78 233	0
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	15 864
Kokku	78 233	15 864
Antud laenud		
Kontserni emaettevõtte	4 693 980	0
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	1 616 818
Kokku	4 693 980	1 616 818
Antud laenude tagasimaksed		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	7 242	1 564 660
Kokku	7 242	1 564 660
Võetud laenude tagasimaksed		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	219 677
Kokku	0	219 677

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Laekumata arved		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	35 537
Kokku	0	35 537
Tasumata arved		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	1 363 523	12 477 625
Kokku	1 363 523	12 477 625
Ettemaksed		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	254 257
Kokku	0	254 257
Laenuunõue		
Kontserni emaettevõtte	* 4 693 980	0
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	52 158
Kokku	4 693 980	52 158
Intressinõue		
Kontserni emaettevõtte	78 233	0
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	15 864
Kokku	78 233	15 864
Intressivõlg		
Juhataja ja nõukogu liikmed ning ettevõtted, mis on nende kontrolli all	0	75 732
Kokku	0	75 732

* Kontserni emaettevõtte Realia Group OY poolt AS-ilt Ober-Haus Real Estate Advisors 2007. aastal võetud lühiajaline laen. Laenu alusvaluuta on euro, laenuintress on 5% aastas ja laenu tagasimakse tähtaeg on 30.11.2008.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA
LISA 11. EMAETTEVÕTJA KONSOLIDEERIMATA BILANSS,
KASUMIARUANNE, RAHAVOOGUDE ARUANNE JA OMAKAPITALI
MUUTUSTE ARUANNE
Emaettevõtja bilanss

VARAD	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Käibevara		
Raha	2 492 981	636 861
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	0	2 060 657
Mitmesugused nõuded		
Nõuded ema- ja tütarettevõtjatele	43 101 149	15 804 654
Muud lühiajalised nõuded	0	10 000
Kokku	43 101 149	15 814 654
Viitlaekumised		
Intressid	0	15 917
Ettemaksed		
Maksude ettemaksed	905 648	980 305
Tulevaste perioodide ettemaksed	0	254 257
Kokku	905 648	1 234 562
Käibevara kokku	46 499 778	19 762 651
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtja osad *	5 049 930	5 049 930
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjatele	0	27 621 576
Kokku	5 049 930	32 671 506
Materiaalne põhivara		
Muu materiaalne põhivara	43 136	43 136
Akumuleeritud põhivara kulum	-28 048	-10 832
Kokku	15 088	32 304
Immateriaalne põhivara		
Kaubamärgid	266 658	586 662
Põhivara kokku	5 331 676	33 290 472
VARAD KOKKU	51 831 454	53 053 123



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

* Tütarettevõtjate bilansilised väärtused emaettevõtja bilansis jagunevad alljärgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 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	229 630	229 630
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	0	0
TOV Ober-Haus Ukraina	0	0
Kokku	5 049 930	5 049 930



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	0	7 510 358
Võlad hankijatele	815 723	13 087 871
Mitmesugused võlad		
Võlad tütarettevõtjatele	36 526 954	21 130 300
Maksuvõlad	13 119	10 737
Viitvõlad		
Intressivõlad	0	146 869
Muud viitvõlad	458 132	647 911
Kokku	458 132	794 780
Lühiajalised kohustused kokku	37 813 928	42 534 046
Kohustused kokku	37 813 928	42 534 046
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	3 240 510	3 240 510
Ülekurss	1 899 546	1 899 546
Kohustuslik reservkapital	72 490	72 490
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 306 531	5 265 073
Aruandeaasta kasum	3 498 449	41 458
Omakapital kokku	14 017 526	10 519 077
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	51 831 454	53 053 123

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Emaettevõtja kasumiaruanne

	2007 EEK	2006 EEK
Äritulud		
Müügitulu	12 615 879	29 157 535
Muud äritulud	0	1 857
Äritulud kokku	12 615 879	29 159 392
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	9 835 983	15 022 194
Mitmesugused tegevuskulud	424 541	12 925 644
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	337 220	330 836
Muud ärikulud	34 641	19 008
Ärikulud kokku	10 632 385	28 297 682
Ärikasum	1 983 494	861 710
Finantstulud ja -kulud		
Finantskulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	-85 384	0
Intressikulud	-1 745 832	-2 842 284
Kasum valuutakursi muutustest	1 811 861	194 641
Muud finantstulud ja -kulud	1 534 310	1 827 391
Finantstulud ja -kulud kokku	1 514 955	-820 252
Aruandeaasta kasum	3 498 449	41 458

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Emaettevõtja rahavoogude aruanne

	2007 EEK	2006 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	1 983 494	861 710
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	337 220	330 836
Kahjum valuutakursi muutustest	-3 739	-21 150
Muutused käibevarades ja kohustustes:		
Nõuded ostjate vastu	2 060 657	-2 022 587
Mitmesugused nõuded	-2 710 534	-3 454 046
Ettemaksed	328 914	-1 234 562
Võlad hankijatele	-12 272 148	12 293 808
Mitmesugused võlad	275 704	1 624 110
Maksuvõlad	2 382	-110 847
Viitvõlad (v.a. intressivõlg)	-189 779	-1 465 857
Rahavood äritegevusest kokku	-10 187 829	6 801 415
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetused	0	-43 136
Antud laenud	-6 328 631	-2 304 752
Antud laenude tagasimaksed	11 434 252	1 971 509
Saadud intressid	26 917	5 540
Rahavood investeerimistegevusest kokku	5 132 538	-370 839
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Võetud laenud	16 327 441	7 614 726
Võetud laenude tagasimaksed	-8 514 788	-13 242 123
Makstud intressid	-901 242	-2 102 903
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	6 911 411	-7 730 300
Rahavood kokku	1 856 120	-1 299 724
RAHA ARUANDEPERIOODI ALGUSES	636 861	1 936 585
RAHA ARUANDEPERIOODI LÕPUS	2 492 981	636 861

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLIKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Emaettevõtja omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital EEK	Ülekurss EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum EEK	Kokku EEK
31. detsember 2005	3 240 510	1 899 546	72 490	5 265 073	10 477 619
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	41 458	41 458
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					19 120 526
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2006					24 589 673
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	3 498 449	3 498 449
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					23 731 037
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31. detsember 2007					32 698 633

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

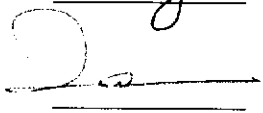
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLIKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 22. mail 2008 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
Peter Gage Morris	juhataja		<u>25.09.2008</u>
Kaja Kirsch	nõukogu esimees		<u>20.06.2008</u>
Sari Hannele Ignatius	nõukogu liige		<u>1/7-08</u>
Risto Aarre Kyhälä	nõukogu liige		<u>1/10 2008</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäreile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 6 kuni 31 esitatud AS Ober-Haus Real Estate Advisors ning tütarettevõtjate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, 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. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid 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 arvnahtajate 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.

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Ober-Haus Real Estate Advisors ning tütarettevõtjate finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on kirjeldatud maksuvaidlust Leedu maksuameti ja kontserni ettevõtte, Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB, vahel, mille osas sõlmiti kokkulepe. Võimalik maksukohustus sarnastest väljamaksetest 2007. aastal ja edaspidi sõltub Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB tegevusest ja Leedu maksuameti tõlgendustest. Eelpool kirjeldatud potentsiaalse maksukohustuse mõju ei ole praegusel hetkel võimalik määratleda, mistõttu raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda sellest tulenevaid ümberhindamisi.

Toomas Prükk

Toomas Prükk
Vannutatud audiitor
23. mai 2008

Deloitte

AS Deloitte Audit Eesti

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhataja teeb ettepaneku kanda Kontserni 2007. aasta kasumist summas 29 455 153 krooni kohustuslikku reservkapitali 251 561 krooni ja eelmiste perioodide kogunenud kahjumi katteks 29 203 592 krooni.

22. mai 2008



Peter Gago Morris
Juhataja