

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänavanimi, maja number: Narva mnt 53/2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 6 Aktsiakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

AS Ober-Hausi Kinnisvara on asutatud 1997. aastal. Ettevõtte peamine tegevusala on kinnisvara vahendamine.

Paljudes riikides on pandeemia järgnenud majanduse kuumenemine 2023. aastal hajunud ning enamikus Euroopa majandustes on näha jähnenemist. Viimaste prognooside kohaselt langes Eesti majandus 2023. aastal 3.4% ja 2024. kahaneb veel 0.3%, seejärel peaks 2025. aastal majanduskasv taastuma.

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2023. aasta käive oli 610 983 eurot, mis oli 22% väiksem kui 2022. aastal.

2023. aasta oli kinnisvaraturul rahunemise aasta. Näiteks Tallinnas tehti 12% vähem korterite ostu-müügitehinguid kui aasta varem, samas kasvas keskmine korteri ruutmeetri hind aastaga 5.3% ja oli 2023. aasta detsembris 3 349 eurot ruutmeetri kohta. Samas ei saa keskmist laiendada kogu turule, kuna nii mitmeski segmendis ja piirkonnas võis täheldada ka hindade langust.

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

Käive tehingute lõikes	2023	2022
Elamispindade üüri- ja ostu-müügitehingute vahendus	86%	87%
Äripindade üüri- ja ostu-müügitehingute vahendus	7%	11%
Muud teenused	7%	2%

AS Ober-Hausi Kinnisvara's oli 2023. aastal keskmiselt 1 töötajat (2022: 3 töötajat) ning käsundus- ja agendilepingutega osutasid maaklerteenust keskmiselt 40 inimest (2022: 40 inimest).

2023. aasta lõpuga oli ettevõttel 3 kontorit - Tallinnas, Tartus ja Jõhvis.

2024. aastal ei prognoosi me suurt tehingumahtude ja käibe kasvu ja võib juhtuda, et ettevõtte käive väheneb kuna määramatust on palju. Positiivsust sisendab, et intressimäärad on oma lae saavutanud ja on ilmselt liikumas allapoole, mis peaks tarbijakindlust kinnisvaraturul suurendama ning nii võivad mahud aasta teisel poolel ka suureneva hakata. Samas ei näe me otseselt ette mingeid järske muutusi turul. Inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada, palgad kasvavad ja pangad on valmis laenama.

Peamised suhtarvud	2023	2022
Müügitulu	610 983	782 368
Käibe kasv (-kahanemine)	-22%	-14%
Brutorentaablus %	50%	53%
Puhaskasum (-kahjum)	127 136	105 000
Puhasrentaablus	20,81%	13,42%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	6,78	1,80
Varade tootlus	3,57%	3,05%
Omakapitali tootlus	3,61%	3,10%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2023 – müügitulu 2022) / müügitulu 2022 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustised

Varade tootlus (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

Omakapitali tootlus (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	84 070	30 876	
Nõuded ja ettemaksed	163 484	56 787	2
Kokku käibevarad	247 554	87 663	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 308 287	3 353 371	2
Materiaalsed põhivarad	884	1 540	
Immateriaalsed põhivarad	0	280	
Kokku põhivarad	3 309 171	3 355 191	
Kokku varad	3 556 725	3 442 854	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	36 511	49 776	4
Kokku lühiajalised kohustised	36 511	49 776	
Kokku kohustised	36 511	49 776	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	6
Muud reservid	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 320 048	3 215 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 136	105 000	
Kokku omakapital	3 520 214	3 393 078	
Kokku kohustised ja omakapital	3 556 725	3 442 854	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	610 983	782 368	7
Muud äritulud	1 308	100	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-305 702	-368 203	8
Mitmesugused tegevuskulud	-296 943	-302 983	9
Tööjõukulud	-42 113	-116 367	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 587	-2 481	
Muud ärikulud	-1 043	-2 122	
Ärikasum (kahjum)	-35 097	-9 688	
Intressitulud	162 233	114 688	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	127 136	105 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 136	105 000	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2023. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kasumiaruandes kajastatakse alates käesolevast aastast intressitulused intressitulude real, mitte muude finantstulude ja -kulude real nagu varasemalt.

Raha

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

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 (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 vähendamisenä.

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 akumuleeritud 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 õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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 osapoolale. 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 õiglasest väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, 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.

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 ematettevõtet, 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 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 505	1 505		3
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	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 690	1 690		
Ostjatelt laekumata arved	3 220	3 220		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 530	-1 530		
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 400 335	54 672	3 345 663	11
Ettemaksed	425	425		
Tulevaste perioodide kulud	425	425		
Muud nõuded	7 708		7 708	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 410 158	56 787	3 353 371	

Ettevõtte on andnud tagatiseta laenu intressiga 7%. Laenu alusvaluutaks on EUR ning tagastamise tähtajad on 15.02.2024 ja 31.05.2024.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 427		1 186
Üksikisiku tulumaks		727	1 903
Erisoodustuse tulumaks		93	359
Sotsiaalmaks		1 047	3 573
Kohustuslik kogumispension		64	62
Töötuskindlustusmaksed		76	74
Ettemaksukonto jääk	78		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 505	2 007	7 157

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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	11
Maksuvõlad	2 007	2 007	3
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	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 330	25 330	
Võlad töövõtjatele	4 688	4 688	
Võlad seotud osapooltele	2 522	2 522	11
Maksuvõlad	7 157	7 157	3
Muud võlad	1 072	1 072	
Muud viitvõlad	1 072	1 072	
Muud lühiajalised võlad	9 007	9 007	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 776	49 776	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 447 184	3 129 279
Kokku tingimuslikud kohustised	3 447 184	3 129 279

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt puudub, kuna äriühing on saanud dividende, mis on dividendi maksja poolt juba tulumaksuga maksustatud.

Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	610 983	782 368
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	610 983	782 368
Kokku müügitulu	610 983	782 368
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	407 489	531 449
Kommertspindade vahendusteenus	42 345	65 598
Muud teenused (haldus- ja reklaamiteenused)	161 149	185 321
Kokku müügitulu	610 983	782 368

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	28 485	14 120
Maaklerite komisjonitasud	277 217	354 083
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	305 702	368 203

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	95 250	94 313
Mitmesugused bürookulud	15 181	15 018
Lähetuskulud	2 185	1 750
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-375
Juhtimiskulud	15 120	26 214
Reklaamikulud	98 272	87 939
Ostetud teenused	14 584	26 791
Muud kulud	56 351	51 333
Kokku mitmesugused tegevuskulud	296 943	302 983

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	31 681	87 255
Sotsiaalmaksud	10 432	29 112
Kokku tööjõukulud	42 113	116 367
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	455	5 049
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	13 638	49 624
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 858	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 951	54 673
Võlad ja ettemaksed		

Emaettevõtja	1 306	2 522
Kokku võlad ja ettemaksed	1 306	2 522

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 300 651	3 345 663
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 300 651	3 345 663

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 300 000	20 000	2 280 000	114 682
Kokku antud laenud	2 300 000	20 000	2 280 000	114 682

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

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	6 482	18 513
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	127 657	148 678
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 410	
Kokku müüdnud	144 549	167 191

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	16 154	21 589
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	613	920
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 521	
Kokku ostetud	22 288	22 509

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2023	2022
Arvestatud tasu	15 826	46 581

AS Ober-Hausi Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS Ober-Hausi Kinnisvara emaettevõtte on Eestis registreeritud AS Ober-Haus Real Estate Advisors, mis omakorda kuulub Soomes registreeritud Kiinteistömaailma OY kontserni.

AS Ober-Hausi Kinnisvara emaettevõtjale kuulub 100% ettevõtte hääleõigusest.

Emaettevõttele antud laenude lepingud lõpevad 31.12.2024. aastal ning laenude intressimäär on 5%.

Intresside tasumine on kokku lepitud laenu tähtajal.

Pikaajalised intressinõuded on diskonteeritud diskontmääraga 5%, selle arvelt on intressinõuded nominaalsummast väiksemad 31.12.2022 109231€ võrra ja 31.12.2023 61 033€ võrra.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2023. aastal nii nagu ka 2022. aastal moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 15 826 eurot (2022: 46 581 eurot). Juhatuse liikmele soodustusi ei ole antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2024

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	21.03.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA aktsionäridele

Oleme üle vaadanud AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

21.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	21.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 320 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 136
Kokku	3 447 184
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 447 184
Kokku	3 447 184

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	594900	97.37%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	16083	2.63%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ober-haus.ee