

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänavanimi: Narva mnt 53/2

maja number:

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	12
Lisa 6 Aktsiakapital	12
Lisa 7 Müügitulu	12
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
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.

2022. aasta käive oli 782 368 eurot, mis oli 14% väiksem kui 2021. aastal. 2022. aasta oli kinnisvaraturul rahunemise aasta. Näiteks Tallinnas tehti 11% vähem korterite ostu-müügitehinguid kui aasta varem, samas kasvas keskmine korteri ruutmeetri hind aastaga 18%.

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

Käive tehingute lõikes	2022	2021
Elamispindade üüri- ja ostu-müügitehingute vahendus	87%	71%
Äripindade üüri- ja ostu-müügitehingute vahendus	11%	11%
Muud teenused	2%	18%

AS Ober-Hausi Kinnisvara's oli 2022. aastal keskmiselt 3 töötajat (2021: 3 töötajat) ning käsundus- ja agendilepingutega osutasid maaklerteenust keskmiselt 40 inimest (2021: 41 inimest).

2022. aasta lõpuga oli ettevõttel 3 kontorit - Tallinnas, Tartus ja Jõhvis.

2023. aastal ei prognoosi me tehingumahtude ja käibe kasvu ja on tõenäoline, et ettevõtte käive väheneb kuna määramatust on palju ning Eestile ennustatakse negatiivset majanduskasvu. Samas ei näe me otseselt ette mingeid järske muutusi turul. Inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada, palgad kasvavad ja pangad on valmis laenama. Oluline aspekt on siinjuures see, et millisel tasemel stabiliseeruvad intressimäärad.

2023. aastal on seatud eesmärgiks:

1. värvata juurde nii elamispindade kui ka äripindade maaklereid;
2. hea koostöö kinnisvara arendajatega ning uute arendusprojektide müüki saamine;

Peamised suhtarvud	2022	2021
Müügitulu	782 368	913 478
Käibe kasv (-kahanemine)	-14%	20%
Brutorentaablus %	53%	50%
Puhaskasum (-kahjum)	105 000	61 658
Puhasrentaablus	13,42%	6,75%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,80	1,30
Varade tootlus	3,05%	1,83%
Omakapitali tootlus	3,10%	1,88%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2022 – müügitulu 2021) / müügitulu 2021 * 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 876	74 357	
Nõuded ja ettemaksed	56 787	26 948	2
Kokku käibevarad	87 663	101 305	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 353 371	3 258 616	2
Materiaalsed põhivarad	1 540	2 532	
Immateriaalsed põhivarad	280	962	
Kokku põhivarad	3 355 191	3 262 110	
Kokku varad	3 442 854	3 363 415	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	49 776	75 338	4
Kokku lühiajalised kohustised	49 776	75 338	
Kokku kohustised	49 776	75 338	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	6
Muud reservid	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 215 048	3 153 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 000	61 658	
Kokku omakapital	3 393 078	3 288 077	
Kokku kohustised ja omakapital	3 442 854	3 363 415	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	782 368	913 478	7
Muud äritulud	100	1 020	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-368 203	-457 609	8
Mitmesugused tegevuskulud	-302 983	-295 786	9
Tööjõukulud	-116 367	-123 231	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 481	-2 329	
Muud ärikulud	-2 122	-2 587	
Ärikasum (kahjum)	-9 688	32 956	
Muud finantstulud ja -kulud	114 688	28 702	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	105 000	61 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 000	61 658	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2022. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Lühiajalised intressinõuded on ümber klassifitseeritud pikaajalisteks intressinõueteks.

Pikaajalised intressinõuded on diskonteeritud diskontmääraga 5%, selle arvelt on 2021 aasta intressinõuded ja aruandeaasta kasum nominaalsummast väiksemad.

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksud (käibevara)	826 948	-800 000	26 948
Nõuded ja ettemaksud (põhivara)	2 567 848	690 768	3 258 616
Muud finantstulud ja -kulud	137 933	-109 231	28 702
Aruandeaasta kasum	170 890	-109 231	61 659

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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.

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
Masinaid 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 maksamisele 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.

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

Müügitud kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

Aruandepäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 690	1 690	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 220	3 220	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 530	-1 530	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 400 335	54 672	3 345 663	11
Ettemaksed	425	425	0	
Tulevaste perioodide kulud	425	425	0	
Muud nõuded	7 708	0	7 708	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 410 158	56 787	3 353 371	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 090	7 090	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 995	8 995	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 905	-1 905	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 270 617	19 637	3 250 980	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	0	3
Ettemaksed	217	217	0	
Tulevaste perioodide kulud	217	217	0	
Muud nõuded	7 636	0	7 636	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 285 564	26 948	3 258 616	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 186	0	5 674
Üksikisiku tulumaks	1 903	0	1 536
Erisoodustuse tulumaks	359	0	223
Sotsiaalmaks	3 573	0	2 689
Kohustuslik kogumispension	62	0	93
Töötuskindlustusmaksed	74	0	112
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		4	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 157	4	10 327

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 427	29 427	
Võlad töövõtjatele	16 668	16 668	
Võlad seotud osapooltele	3 554	3 554	11
Maksuvõlad	10 327	10 327	3
Muud võlad	4 963	4 963	
Muud viitvõlad	4 963	4 963	
Muud lühiajalised võlad	10 399	10 399	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 338	75 338	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 743 423	2 659 423
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	685 856	664 866
Kokku tingimuslikud kohustised	3 429 279	3 324 289

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.

Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	782 368	913 478
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	782 368	913 478
Kokku müügitulu	782 368	913 478
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	531 449	641 278
Kommertspindade vahendusteenus	65 598	101 943
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	185 321	170 257
Kokku müügitulu	782 368	913 478

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 120	16 096
Maaklerite komisjonitasud	354 083	433 876
Vahenduskulud	0	7 637
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	368 203	457 609

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	94 313	61 689
Mitmesugused bürookulud	15 018	43 126
Lähetuskulud	1 750	344
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-375	1 290
Juhtimiskulud	26 214	25 310
Reklaamikulud	87 939	88 937
Ostetud teenused	26 791	63 662
Muud kulud	51 333	11 428
Kokku mitmesugused tegevuskulud	302 983	295 786

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	87 255	92 328
Sotsiaalmaksud	29 112	30 903
Kokku tööjõukulud	116 367	123 231
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	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	Kiinteistõmaailma OY
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5 049	7 204
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 624	12 433
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 673	19 637
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	2 522	3 554
Kokku võlad ja ettemaksed	2 522	3 554

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 345 663	3 250 981
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 345 663	3 250 981

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 753 000	158 000	611 000	2 300 000	137 892
Kokku antud laenud	2 753 000	158 000	611 000	2 300 000	137 892

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

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	18 513	24 703
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	148 678	124 763
Kokku müüdid	167 191	149 466

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	21 589	28 697
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	920	880
Kokku ostetud	22 509	29 577

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	46 581	42 363

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 tütaretevõtted);
- 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 31.12.2021 109231€ võrra ja 31.12.2022 109231€ võrra.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2022. aastal nii nagu ka 2021. aastal moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 46 581 eurot (2021: 42 363 eurot). Juhatuse liikmele soodustusi ei ole antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	24.04.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA aktsionärile

Oleme üle vaadanud AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 ülevaatuses töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande osas viis ülevaatuses läbi eelmine audiitor, kes väljastas 18.03.2022 modifitseerimata kokkuvõtte.

/digitaalselt allkirjastatud/

Robert Pirk

Vandeaudiitori number 697

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe tn 135, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

05.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT PIRK	Vandeaudiitor	05.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 215 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	105 000
Kokku	3 320 048
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 320 048
Kokku	3 320 048

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	768445	98.22%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13923	1.78%	Ei

Sidevahendid

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