

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänavanimi: Narva mnt

maja number: 53/2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2019. aasta käive oli 839 460 eurot, mis oli 5% väiksem kui 2018. aastal.

Ettevõtte Leedus asuvalt tütarettevõttelt UAB Ober-Haus Nekilnokamas Turtas saadi dividenditulu 400 000 eurot (2018: 400 000 eur).

2019. aastal grupi tasandil toimunud restruktureerimise tulemusena AS Ober-Hausi Kinnisvara'l seisuga 31.12.2019.a. tütarettevõtet ei ole.

Ettevõtte jäi 2019. aastal kasumisse 505 705 euroga (2018: 469 942 eur).

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

Käive tehingute lõikes	2019	2018
Elamispindade ostu- ja müügivahendus	52%	58%
Elamispindade üürivahendus	12%	11%
Tehingud äripindadega	17%	14%
Kinnisvara haldusteenused	2%	2%
Muud teenused	17%	15%

2019. aasta lõpuga oli ettevõttel 3 kontorit (2018: 4 kontorit), millest 1 kontor asub Tallinnas, 1 kontor asub Tartus ja 1 kontor asub Jõhvis.

Ober-Hausi Kinnisvara aktsiaseltsis oli 2019. aastal keskmiselt 5 töötajat (2018: 5 töötajat) ning käsundus- ja agendilepingutega osutasid maaklerteenust keskmiselt 42 inimest (2018: 47 inimest).

2020. 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	2019	2018*
Müügitulu	839 460	886 506
Käibe kasv (-kahanemine)	-5%	6%
Brutorentaablus %	49%	50%
Puhaskasum (-kahjum)	505 705	469 942
Puhasrentaablus	60%	53%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	49	40
ROA	13%	13%
ROE	13%	13%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

* 2018 aasta numbrid on korrigeeritud. Korrigeerimised on avalikustatud lisas 1.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 073 014	532 719	
Nõuded ja ettemaksed	2 915 754	2 945 728	2
Kokku käibevarad	3 988 768	3 478 447	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	7 157	
Nõuded ja ettemaksed	7 935	8 735	2
Materiaalsed põhivarad	4 499	12 645	5
Immateriaalsed põhivarad	1 249	2 008	6
Kokku põhivarad	13 683	30 545	
Kokku varad	4 002 451	3 508 992	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	81 140	86 229	3,7
Kokku lühiajalised kohustised	81 140	86 229	
Kokku kohustised	81 140	86 229	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	9
Muud reservid	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 342 576	2 879 791	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 705	469 942	8
Kokku omakapital	3 921 311	3 422 763	
Kokku kohustised ja omakapital	4 002 451	3 508 992	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	839 460	886 506	10
Muud äritulud	6 335	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-428 181	-445 832	11
Mitmesugused tegevuskulud	-279 391	-317 883	12
Tööjõukulud	-156 123	-155 350	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 905	-8 442	5,6
Muud ärikulud	-1 364	-5 402	
Ärikasum (kahjum)	-28 169	-46 403	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	400 000	400 000	14
Muud finantstulud ja -kulud	133 874	116 345	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	505 705	469 942	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 705	469 942	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2019. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Juhatuse otsusega kajastati 2018. aastal emaettevõtte aruandes tütarettevõtte kapitaliosaluse meetodil. 2019. aastal toimunud kontserni sisese restruktureerimise tulemusena ettevõtte enam tütarettevõtet ei oma ja seetõttu 2019. aasta aruandes on korrigeeritud ka 2018. aasta võrdlusandmeid ning kajastatud neid soetusmaksumuse meetodil.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Finantsinvesteeringud	415 412	-408 255	7 157
Eelmise perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 310 264	-430 473	2 879 791
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	447 724	22 218	469 942
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	377 782	22 218	400 000

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Tütarettevõtte finantsnäitajad konsolideeritakse AS Ober-Hausi Kinnisvara emaettevõtja AS Ober-Haus Real Estate Advisors tasandil.

2019. aastal grupi tasandil toimunud restruktureerimise tulemusena 31.12.2019 seisuga ettevõttel ei ole enam tütarettevõtet.

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 mittekinipidamine.

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 tegevuskuludena. 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.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidel järgmised:

masinad ja seadmed – 20% aastas;

muud inventar – 40% aastas.

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

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 finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, 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, soodusmaksumääraks 14%. 14% soodusmaksumääraks 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% soodusmaksumääraks 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 osapooli üle või olulist mõju teise osapooli 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Peale 2019 majandusaasta lõppu, märtsis 2020, on Eesti Vabariik ja paljud teised riigid kehtestanud koroonaviiruse leviku tõkestamiseks piirangud, mis vähendavad oluliselt majandusarengut riigis ja kogu maailmas. Kahjuks oleme hetkel ettearvamatus olukorras kuna keegi ei tea täpselt milliseks olukord tulevikus võib kujuneda ning seetõttu on tunda ka kõikjal majanduslikku ebakindlust. AS Ober-Hausi Kinnisvara juhtkond jälgib olukorda teraselt. Epideemiast tingitud majandusliku olukorra tõttu on kliendid ebakindlad ja ootel oma kinnisvara soetamise ja müügi otsustes ning seetõttu on ettevõtte teise kvartali käive tõenäoliselt ka languses. Ettevõtte juhtkond usub, et ettevõtte suudab hädaolukorrast üle saada ettevõttes kehtestatud ajutiste meetmetega ning tuginedes ka asjaolule, et ettevõtte poolt osutatavad teenused on inimestele vajalikud ka kriisiolukorras. Ettevõtte juhtkond on oluliselt suutnud vähendada ettevõtte kulubaasi: alandanud töötajate tasusid, sõlminud koostööpartneritega 2-6 kuu pikkuseid kokkuleppeid teenuste hindade ajutiseks vähendamiseks (kinnisvaraportaali, sideettevõtteid, rendile andjad, EKFL jne.). Oleme hoolikalt hinnanud kogu meile kättesaadavat teavet, sealhulgas koroonaviiruse epideemia võimalikku mõju ettevõtte tegevusele ja oleme veendunud, et tegevuse jätkuvuse põhimõte on finantsaruannetes täielikult kohaldatav. Juhtkonna hinnangul ei avalda COVID-19 mõju 2019.a finantsaruandlusele, seega tegemist on 2019.a mõistes mittekorrigeeriva sündmusega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	11 906	11 906	0	0
Ostjatelt laekumata arved	15 531	15 531	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 625	-3 625	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	22 547	22 547	0	0
Muud nõuded	2 881 063	2 881 063	0	0
Laenunõuded	2 101 000	2 101 000	0	0
Intressinõuded	779 388	779 388	0	0
Viitlaekumised	675	675	0	0
Ettemaksed	238	238	0	0
Tulevaste perioodide kulud	238	238	0	0
Muud lühiajalised nõuded	7 935	0	7 935	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 923 689	2 915 754	7 935	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	28 858	28 858	0	0
Ostjatelt laekumata arved	28 858	28 858	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	62 227	62 227	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0
Muud nõuded	2 854 280	2 854 280	0	0
Laenunõuded	2 208 000	2 208 000	0	0
Intressinõuded	645 545	645 545	0	0
Viitlaekumised	735	735	0	0
Ettemaksed	356	356	0	0
Tulevaste perioodide kulud	356	356	0	0
Muud lühiajalised nõuded	8 735	0	8 735	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 954 463	2 945 728	8 735	0

Vaata lisa nr. 14 täiedavat infot laenu- ja intressinõuete kohta.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 285	0	8 936
Üksikisiku tulumaks	0	2 266	0	2 254
Erisoodustuse tulumaks	0	9	0	109
Sotsiaalmaks	0	3 763	0	3 744
Kohustuslik kogumispension	0	118	0	117
Töötuskindlustusmaksed	0	166	0	150
Ettemaksukonto jääk	0		7	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	11 607	7	15 310

Vaata lisa nr. 7.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
111645042	UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Muud muutused	31.12.2019
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	7 157	-7 157	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 157	-7 157	0

Tütarettevõtte UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas kuulutas 2019. aastal kasumi väljamakse dividendidena summas 400 000 EUR (2018. aastal 400 000 EUR).

Juhatuse otsusega kajastati 2018. aastal emaettevõtte aruandes tütarettevõtte kapitaliosaluse meetodil. 2019. aastal toimunud kontserni sisese restruktureerimise tulemusena seisuga 31.12.2019 ettevõtte enam tütarettevõtet ei oma ja seetõttu on 2019. aasta aruandes korrigeeritud ka 2018. aasta võrdlusandmeid ning kajastatud neid soetusmaksumuse meetodil.

Vaata lisa nr. 14.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	15 435	41 531	56 966
Akumuleeritud kulum	-7 348	-32 384	-39 732
Jääkmaksumus	8 087	9 147	17 234
Ostud ja parendused	1 171	2 230	3 401
Amortisatsioonikulu	-3 404	-4 586	-7 990
31.12.2018			
Soetusmaksumus	15 876	40 514	56 390
Akumuleeritud kulum	-10 022	-33 723	-43 745
Jääkmaksumus	5 854	6 791	12 645
Amortisatsioonikulu	-3 833	-4 313	-8 146
31.12.2019			
Soetusmaksumus	13 297	35 580	48 877
Akumuleeritud kulum	-11 276	-33 102	-44 378
Jääkmaksumus	2 021	2 478	4 499

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	27 543	27 543
Akumuleeritud kulum	-27 543	-27 543
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	2 460	2 460
Amortisatsioonikulu	-452	-452
31.12.2018		
Soetusmaksumus	27 127	27 127
Akumuleeritud kulum	-25 119	-25 119
Jääkmaksumus	2 008	2 008
Amortisatsioonikulu	-759	-759
31.12.2019		
Soetusmaksumus	27 127	27 127
Akumuleeritud kulum	-25 878	-25 878
Jääkmaksumus	1 249	1 249

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 872	17 872	0	0	
Võlad töövõtjatele	15 435	15 435	0	0	
Maksuvõlad	11 607	11 607	0	0	3
Muud võlad	10 902	10 902	0	0	
Muud viitvõlad	10 902	10 902	0	0	
Muud lühiajalised võlad	25 324	25 324	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	81 140	81 140	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	23 377	23 377	0	0	
Võlad töövõtjatele	14 149	14 149	0	0	
Maksuvõlad	15 310	15 310	0	0	3
Muud võlad	12 481	12 481	0	0	
Muud viitvõlad	12 481	12 481	0	0	
Muud lühiajalised võlad	15 517	15 517	0	0	
Võlad seotud osapoolte vastu	5 395	5 395	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	86 229	86 229	0	0	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 078 625	2 679 786
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	769 656	669 947
Kokku tingimuslikud kohustised	3 848 281	3 349 733

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 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	836 674	882 301
Läti	0	891
Saksamaa	0	3 314
Soome	2 286	0
Suurbritannia	500	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	839 460	886 506
Kokku müügitulu	839 460	886 506
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	536 643	615 994
Kommertspindade vahendusteenus	145 237	119 602
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	157 580	150 910
Kokku müügitulu	839 460	886 506

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 189	7 908
Maaklerite komisjonitasud	350 075	408 043
Vahenduskulud	66 917	29 881
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	428 181	445 832

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	63 713	77 546
Mitmesugused bürookulud	48 029	49 320
Lähetuskulud	589	3 313
Koolituskulud	1 151	3 087
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 625	500
Juhtimiskulud	23 496	31 372
Reklaamikulud	89 497	78 964
Ostetud teenused	41 269	63 318
Muud kulud	8 022	10 463
Kokku mitmesugused tegevuskulud	279 391	317 883

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	116 858	116 260
Sotsiaalmaksud	39 265	39 090
Kokku tööjõukulud	156 123	155 350
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaaettevõtja nimetus	AS Ober-Haus Real Estate Advisors
Riik, kus aruandekohustustlase emaaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaaettevõtja	Realia Group OY
Riik, kus kontserni emaaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 891 055	0	2 859 603	5 395
Tütarettevõtjad	0	0	45 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 277	0	11 169	0

Laenud

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	2 101 000	5%	Euro	31.12.2020

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	2 208 000	5%	Euro	31.12.2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	27 206	22 958	35 569	22 648
Tütarettevõtjad	955	0	918	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	107 555	2 688	101 858
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 169	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	38 687	34 141

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 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 Realia Group OY kontserni.

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

AS Ober-Hausi Kinnisvara'oli tütarettevõtte UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas kuni 25.06.2019.a. Tütarettevõttelt saadi 2019. aastal dividende summas 400 000 eurot (2017. aastal summas 400 000 eurot). Vaata lisa nr. 4.

AS Ober-Hausi Kinnisvara andis 2019. aastal emaettevõttele laenu summas 609 000 eurot (2018: 800 000 eurot) ning sai tagasi laenu summas 716 000 eurot (2018: 583 300 eurot). Antud laenude pealt on arvestatud 2018. aastal intresse summas 133 843 eurot (2018: 116 342 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019. aastal nii nagu ka 2018. aastal moodustatud allahindluseid. Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 38 687 eurot (2018: 34 141 eurot). Juhatuse liikmele soodustusi ei ole antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Peale 2019 majandusaasta lõppu, märtsis 2020, on Eesti Vabariik ja paljud teised riigid kehtestanud koroonaviiruse leviku tõkestamiseks piirangud, mis vähendavad oluliselt majandusarengut riigis ja kogu maailmas. Kahjuks oleme hetkel ettearvamatus olukorras kuna keegi ei tea täpselt milliseks olukord tulevikus võib kujuneda ning seetõttu on tunda ka kõikjal majanduslikku ebakindlust. AS Ober-Hausi Kinnisvara juhtkond jälgib olukorda teraselt. Epideemiast tingitud majandusliku olukorra tõttu on kliendid ebakindlad ja ootel oma kinnisvara soetamise ja müügi otsustes ning seetõttu on ettevõtte teise kvartali käive tõenäoliselt ka languses. Ettevõtte juhtkond usub, et ettevõtte suudab hädaolukorrast üle saada ettevõttes kehtestatud ajutiste meetmetega ning tuginedes ka asjaolule, et ettevõtte poolt osutatavad teenused on inimestele vajalikud ka kriisiolukorras. Ettevõtte juhtkond on oluliselt suutnud vähendada ettevõtte kulubaasi: alandanud töötajate tasusid, sõlminud koostööpartneritega 2-6 kuu pikkuseid kokkuleppeid teenuste hindade ajutiseks vähendamiseks (kinnisvaraportaaliid, sideettevõtted, rendile andjad, EKFL jne.). Oleme hoolikalt hinnanud kogu meile kättesaadavat teavet, sealhulgas koroonaviiruse epideemia võimalikku mõju ettevõtte tegevusele ja oleme veendunud, et tegevuse jätkuvuse põhimõte on finantsaruannetes täielikult kohaldatav. Juhtkonna hinnangul ei avalda COVID-19 mõju 2019.a finantsaruandlusele, seega tegemist on 2019.a mõistes mittekorrigeeriva sündmusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2020

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	11.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA aktsionärile

Oleme üle vaadanud kaasneva AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (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 selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Jelena Girlin

Vandeaudiitori number 708

11. mai 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	11.05.2020
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	11.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 342 576
Aruandeaasta kasum (kahjum)	505 705
Kokku	3 848 281
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 848 281
Kokku	3 848 281

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	825709	98.36%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13751	1.64%	Ei

Sidevahendid

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