

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänavanimi: Narva mnt

maja number: 53

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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Aktsiakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

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

2017. aasta käive oli 836 817 eurot, mis on 5% vähem kui 2016. aastal. Käibe langus tekkis elamispindade tehingute osakaalu vähenemisest. Ettevõtte Leedus asuvalt tütarettevõttelt UAB Ober-Haus Nekilnokamas Turtas saadi dividenditulu 400 000 eurot (2016: 345 000 eur). Ettevõtte jäi 2017. aastal kasumisse 460 728 euroga (2016: 422 668 eur).

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

Käive tehingute lõikes	2017	2016
Elamispindade ostu- ja müügivahendus	56%	71%
Elamispindade üürivahendus	11%	10%
Tehingud äripindadega	15%	5%
Kinnisvara haldusteenused	2%	3%
Muud teenused	16%	11%

2017. aasta lõpuga oli ettevõttel 4 kontorit (2016: 4 kontorit), millest 2 kontorit asuvad Tallinnas, 1 kontor asub Tartus ja 1 kontor asub Jõhvis. 2018. aasta alguses kolis Tartu kontor suuremale, uuele ja kaasaegsele kontoripinnale, millega paranesid oluliselt töö tegemise tingimused ja võimalused. Seoses sellega ootame 2018. aastal ka Tartu kontorilt müügitulemuste olulist kasvu.

Ober-Hausi Kinnisvara aktsiaseltsis oli 2017. aastal keskmiselt 6 töötajat (2016: 7 töötajat) ning käsundus- ja agendilepingutega osutasid maaklerteenust keskmiselt 43 inimest (2016: 57 inimest).

2018. aastal on seatud eesmärgiks:

1. ettevõtte käibe kasv vähemalt 20%;
2. värvata juurde nii elamispindade kui ka äripindade maaklereid;
3. hea koostöö kinnisvara arendajatega ning uute arendusprojektide müüki saamine.

Peamised suhtarvud	2017	2016
Müügitulu	836 817	884 941
Käibe kasv (-kahanemine)	-5%	-13%
Brutorentaablus %	50%	52%
Puhaskasum (-kahjum)	460 728	422 668
Puhasrentaablus	55%	48%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3.9	1.34
ROA	15%	16%
ROE	16%	17%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 364	37 026	2
Nõuded ja ettemaksed	503 496	183 035	3,4
Kokku käibevarad	536 860	220 061	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	7 157	7 157	5
Nõuded ja ettemaksed	2 529 226	2 427 197	3
Materiaalsed põhivarad	17 234	2 222	6
Kokku põhivarad	2 553 617	2 436 576	
Kokku varad	3 090 477	2 656 637	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 465	76 976	7
Võlad ja ettemaksed	85 191	87 568	4,8
Kokku lühiajalised kohustised	137 656	164 544	
Kokku kohustised	137 656	164 544	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	
Muud reservid	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 419 063	1 996 395	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 728	422 668	
Kokku omakapital	2 952 821	2 492 093	
Kokku kohustised ja omakapital	3 090 477	2 656 637	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	836 817	884 941	11
Muud äritulud	3 023	1 233	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-420 525	-427 571	12
Mitmesugused tegevuskulud	-301 678	-299 080	13
Tööjõukulud	-155 753	-168 491	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 820	-4 925	6
Muud ärikulud	-9	-163	
Ärikasum (kahjum)	-39 945	-14 056	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	400 000	345 000	5
Intressikulud	0	-267	
Muud finantstulud ja -kulud	100 673	91 991	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	460 728	422 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 728	422 668	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2017. 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. Vastavalt alates 01.01.2016. kehtima hakkanud uuele raamatupidamiseseadusele on AS Ober-Hausi Kinnisvara majandusaasta aruanne koostatud kooskõlas väikeettevõttele esitatud nõuetele. 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.

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 Ettevõtte 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 soetusmaksumuses.

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.

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 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 maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse 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.

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 või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval 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.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva 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 bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

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

Müügitulud kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustist ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas nr. 9.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	32 870	37 002
Sularaha kassas	494	24
Kokku raha	33 364	37 026

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 717	2 717	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	5 701	5 701	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 984	-2 984	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	20 056	20 056	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 534	4 534	0	0	4
Muud nõuded	2 986 004	465 500	2 520 504	0	
Laenunõuded	1 991 300	0	1 991 300	0	15
Intressinõuded	529 204	0	529 204	0	15
Dividendinõuded	465 000	465 000	0	0	5,15
Viitlaekumised	500	500	0	0	
Ettemaksed	966	966	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	966	966	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	18 445	9 723	8 722	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 032 722	503 496	2 529 226	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 751	17 751	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 791	19 791	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 040	-2 040	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 574	8 574	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	168	168	0	0	4
Muud nõuded	2 565 832	146 000	2 419 832	0	
Laenunõuded	1 991 300	0	1 991 300	0	15
Intressinõuded	428 532	0	428 532	0	15
Dividendinõuded	145 000	145 000	0	0	5,15
Viitlaekumised	1 000	1 000	0	0	
Ettemaksed	819	819	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	819	819	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	17 088	9 723	7 365	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 610 232	183 035	2 427 197	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	4 534	0	0	6 590
Üksikisiku tulumaks	0	2 070	0	2 229
Erisoodustuse tulumaks	0	321	0	130
Sotsiaalmaks	0	3 594	0	3 979
Kohustuslik kogumispension	0	173	0	160
Töötuskindlustusmaksed	0	189	0	223
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	74	0
Ettemaksukonto jääk	0		94	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 534	6 347	168	13 311

Vaata lisa nr. 3 ja 8.

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
111645042	UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas	7 157	7 157
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 157	7 157

Tütaretevõtte UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas kuulutas 2017. aastal kasumi väljamakse dividendidena summas 400 000 EUR (2016. aastal 345 000 EUR).

Vaata lisa nr. 15.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	7 022	7 022	42 755	49 777
Akumuleeritud kulum	-6 939	-6 939	-37 692	-44 631
Jääkmaksumus	83	83	5 063	5 146
Ostud ja parendused	0	0	2 001	2 001
Amortisatsioonikulu	-83	-83	-4 842	-4 925
31.12.2016				
Soetusmaksumus	7 022	7 022	44 755	51 777
Akumuleeritud kulum	-7 022	-7 022	-42 533	-49 555
Jääkmaksumus	0	0	2 222	2 222
Ostud ja parendused	8 413	8 413	8 419	16 832
Amortisatsioonikulu	-326	-326	-1 494	-1 820
31.12.2017				
Soetusmaksumus	15 435	15 435	41 531	56 966
Akumuleeritud kulum	-7 348	-7 348	-32 384	-39 732
Jääkmaksumus	8 087	8 087	9 147	17 234

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuintress grupi ettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste osühing	52 465	52 465			5%	Euro	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	52 465	52 465					
Laenukohustised kokku	52 465	52 465					
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuintress grupi ettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste osühingu	52 465	52 465			5%	Euro	31.12.2017
Laenuintress tütarettevõttelt UAB Ober-Haus Nekinojamas Turtas	24 511	24 511			5%	Euro	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	76 976	76 976					
Laenukohustised kokku	76 976	76 976					

Seisuga 31.12.2017 laenukohustised puuduvad.

Vaata lisa nr. 15.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 832	28 832	0	0	
Võlad töövõtjatele	14 486	14 486	0	0	
Maksuvõlad	6 347	6 347	0	0	4
Muud võlad	6 924	6 924	0	0	
Muud viitvõlad	6 924	6 924	0	0	
Muud lühiajalised võlad	28 602	28 602	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	85 191	85 191	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 168	24 168	0	0	
Võlad töövõtjatele	20 423	20 423	0	0	
Maksuvõlad	13 311	13 311	0	0	4
Muud võlad	15 780	15 780	0	0	
Muud viitvõlad	15 780	15 780	0	0	
Muud lühiajalised võlad	13 886	13 886	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	87 568	87 568	0	0	

Võlad tarnijatele saldost 4 296 eurot (2016: 3 313 eurot) on kohustised seotud osapoolte ees ja 24 536 eurot (2016: 20 855 eurot) on kohustised kolmandate osapoolte ees. Vaata lisa nr. 15.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 303 833	1 935 250
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	575 958	483 813
Kokku tingimuslikud kohustised	2 879 791	2 419 063

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

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 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	824 735	884 941
Soome	10 828	0
Läti	1 254	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	836 817	884 941
Kokku müügitulu	836 817	884 941
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	558 033	712 640
Kommertspindade vahendusteenus	127 099	48 788
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	151 685	123 513
Kokku müügitulu	836 817	884 941

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 062	12 175
Maaklerite komisjonitasud	395 476	410 703
Vahenduskulud	10 987	4 693
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	420 525	427 571

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	66 334	70 538
Mitmesugused bürookulud	51 809	58 029
Lähetuskulud	3 270	2 355
Koolituskulud	1 403	2 192
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 221	96
Juhtimiskulud	30 648	28 015
Reklaamikulud	83 303	65 550
Ostetud teenused	50 439	56 146
Muud kulud	11 251	16 159
Kokku mitmesugused tegevuskulud	301 678	299 080

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	116 558	126 071
Sotsiaalmaksud	39 195	42 420
Kokku tööjõukulud	155 753	168 491
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 530 326	4 296	2 419 832	3 313
Tütarettevõtjad	465 000	0	145 000	24 511
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 233	52 465	8 574	52 465

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	1 991 300	5%	Euro	31.12.2021

2016	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	1 991 300	5%	Euro	31.12.2021

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	34 417	26 085	33 566	22 277
Tütarettevõtjad	1 175	0	909	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	78 441	433	61 913
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 024	2 845	39 136	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	40 236	49 989

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.

UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas on AS Ober-Hausi Kinnisvara tütarettevõtte. 2017. aastal saadi dividende summas 400 000 eurot (2016. aastal summas 345 000 eurot). Vaata lisa nr. 5.

AS Ober-Hausi Kinnisvara pole 2017. aastal emaettevõttele laenu andnud (2016: 330 000 eurot) ning pole ka tagasi laenu saanud (2016: 12 601 eurot). Antud laenude pealt on arvestatud 2017. aastal intresse summas 100 671 eurot (2016: 91 988 eurot).

Infot seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas vaata lisast nr. 3 ning täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisas nr. 7. Seotud osapoolte ees olevate kohustuste osas vaata lisa nr. 8.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2017. aastal nii nagu ka 2016. aastal moodustatud allahindluseid. Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 33 516 eurot (2016: 31 920 eurot). Juhatuse liikmele soodustusi ei ole antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2018

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	08.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Ober-Hausi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme üle vaadanud kaasneva Aktsiaselts Ober-Hausi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, 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 ülevaatusse 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 2017 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

Remo Kuldkepp

Vandeaudiitori number 662

8. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	08.06.2018
REMO KULDKEPP	Vandeaudiitor	08.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 419 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	460 728
Kokku	2 879 791
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 879 791
Kokku	2 879 791

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	816446	97.57%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	20371	2.43%	Ei

Sidevahendid

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