

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

2016 aasta käive oli 884 941 eurot, mis on 13% vähem kui 2015 aastal. Käibe langus tekkis äripindade tehingute osakaalu vähenemisest. Ettevõtte Leedus asuvalt tütarettevõttelt UAB Ober-Haus Nekilnokamas Turtas saadi dividenditulu 345 000 eurot (2015: 400 000 eur). Ettevõtte jäi 2016 kasumisse 422 668 euroga (2015: 483 871 eur).

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

Käive tehingute lõikes	2016	2015
Elamispindade ostu- ja müügivahendus	71%	60%
Elamispindade üürivahendus	10%	10%
Tehingud äripindadega	5%	17%
Kinnisvara haldusteenused	3%	3%
Muud teenused	11%	10%

2016 aasta lõpuga oli ettevõttel 4 kontorit (2015: 5 kontorit). 2016 aasta detsembris suleti Pärnu kontor.

Ober-Hausi Kinnisvara aktsiaseltsis oli 2016 aastal keskmiselt 7 töötajat (2015: 6 töötajat) ning käsundus- ja agendilepingutega osutasid maaklerteenust keskmiselt 57 inimest (2015: 63 inimest).

2017 aastal on seatud eesmärgiks:

1. ettevõtte käibe kasv vähemalt 6%;
2. värvata juurde nii elamispindade kui ka äripindade maaklereid;
3. haldusteenuste osakaalu suurendamine vähemalt 25%;
3. hea koostöö kinnisvara arendajatega ning uute arendusprojektide müüki saamine.

Peamised suhtarvud	2016	2015
Müügitulu	884 941	1 020 005
Käibe kasv (-kahanemine)	-13%	17%
Brutorentaablus %	52%	47%
Puhaskasum (-kahjum)	422 668	483 871
Puhasrentaablus	48%	47%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.34	1.22
ROA	16%	22%
ROE	17%	23%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 026	28 126	2
Nõuded ja ettemaksed	183 035	186 318	3,4
Kokku käibevarad	220 061	214 444	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	7 157	7 157	5
Nõuded ja ettemaksed	2 427 197	2 017 931	3
Materiaalsed põhivarad	2 222	5 146	
Kokku põhivarad	2 436 576	2 030 234	
Kokku varad	2 656 637	2 244 678	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	76 976	94 471	7
Võlad ja ettemaksed	87 568	80 782	4,8
Kokku lühiajalised kohustised	164 544	175 253	
Kokku kohustised	164 544	175 253	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	10
Kohustuslik reservkapital	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 996 395	1 512 524	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	422 668	483 871	
Kokku omakapital	2 492 093	2 069 425	
Kokku kohustised ja omakapital	2 656 637	2 244 678	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	884 941	1 020 005	11
Muud äritulud	1 233	466	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-427 571	-545 341	12
Mitmesugused tegevuskulud	-299 080	-329 524	6,13
Tööjõukulud	-168 491	-128 790	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 925	-8 181	
Muud ärikulud	-163	-16	
Ärikasum (kahjum)	-14 056	8 619	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	345 000	400 000	5
Intressikulud	-267	-1 734	
Muud finantstulud ja -kulud	91 991	76 986	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	422 668	483 871	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	422 668	483 871	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Vastavalt alates 01.01.2016. kehtima hakkanud uuele raamatupidamiseseadusele on Ober-Hausi Kinnisvara AS majandusaasta aruanne koostatud kooskõlas väikeettevõtjale esitatud nõuetele. Tegemist on lühendatud raamatupidamise aruandega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

AS Ober-Hausi Kinnisvara kui konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet ei konsolideerita juhul kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad AS-le Ober-Haus Real Estate Advisors, mis koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentitena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli 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.

Tütarettevõtja aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse bilansis soetusmaksumuses. Tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideeritakse AS Ober-Haus Kinnisvara emaettevõtja AS Ober-Haus Real Estate Advisors tasandil.

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 tegevuskuludena. Kui nõue loetakse

lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

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

Finantskohustus 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.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, 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 kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summates, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. 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 kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisas 9.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	37 002	27 702
Sularaha kassas	24	424
Kokku raha	37 026	28 126

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	26 325	26 325	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	28 365	28 365	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 040	-2 040	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
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	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 451	25 451	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	29 039	29 039	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 588	-3 588	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	520	520	0	0	4
Muud nõuded	2 160 464	150 018	2 010 446	0	
Laenunõuded	1 673 901	0	1 673 901	0	15
Intressinõuded	336 545	0	336 545	0	15
Dividendinõuded	150 000	150 000	0	0	5
Viitlaekumised	18	18	0	0	
Ettemaksed	603	603	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	603	603	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	17 211	9 726	7 485	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 204 249	186 318	2 017 931	0	

Ostjate laekumata arved saldost 8 574 eurot (2015: 15 366 eurot) on nõuded seotud osapoolte vastu ja 19 791 eurot (2015: 13 673 eurot) on nõuded kolmandate osapoolte vastu. Vaata lisa nr. 15.

AS Ober-Hausi Kinnisvara on andnud laenu emattevõttele. Laenu intressimäär on 5% aastas. Laenu tagasimakse toimub vastavalt emattevõtte majanduslikele võimalustele 1-5 aasta jooksul.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 590	506	2 946
Üksikisiku tulumaks	0	2 229	0	1 461
Erisoodustuse tulumaks	0	130	0	389
Sotsiaalmaks	0	3 979	0	2 957
Kohustuslik kogumispension	0	160	0	153
Töötuskindlustusmaksed	0	223	0	156
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	74	0	0	0
Ettemaksukonto jääk	94		14	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	168	13 311	520	8 062

Vaata lisa nr. 3 ja 8.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
111645042	UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	7 157	7 157
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 157	7 157

Tütarettevõtte UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas kuulutas 2016. aastal kasumi väljamakse dividendidena summas 345 000 EUR (2015. aastal 400 000 EUR).

Vaata lisa nr. 15.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	70 538	72 424
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	58 372	57 231
1-5 aasta jooksul	145 422	135 194
Üle 5 aasta	39 039	70 218

Ettevõtte on võtnud kasutusrendile kontoripinnad.

Välja on toodud minimaalsed rendimaksete kohustused mittekatkestatavatest rendilepingutest seisuga 31. detsember 2016.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenuintress grupi ettevõtjalt Ober-Haus Hindamisteenuste osahingult	52 465	52 465				Euro	
Laenuintress tütarettevõtjalt UAB Ober-Haus Nekinojamas Turtas	24 511	24 511				Euro	
Lühiajalised laenud kokku	76 976	76 976					
Laenukohustised kokku	76 976	76 976					
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen grupi ettevõtjalt Ober-Haus Hindamisteenuste osahingult	17 762	17 762			5%	Euro	31.12.2016
Laenuintress grupi ettevõtjalt Ober-Haus Hindamisteenuste osahingult	52 198	52 198				Euro	
Laenuintress tütarettevõtjalt UAB Ober-Haus Nekinojamas Turtas	24 511	24 511				Euro	
Lühiajalised laenud kokku	94 471	94 471					
Laenukohustised kokku	94 471	94 471					

Laenukohustusi 31.12.2016. seisuga ei ole.

Vaata lisa nr. 15

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
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

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	38 004	38 004	0	0
Võlad töövõtjatele	15 247	15 247	0	0
Maksuvõlad	8 062	8 062	0	0
Muud võlad	9 567	9 567	0	0
Muud viitvõlad	9 567	9 567	0	0
Muud lühiajalised võlad	9 902	9 902	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	80 782	80 782	0	0

Võlad tarnijatele saldost 3 313 eurot (2015: 14 508 eurot) on kohustused seotud osapoolte ees ja 20 855 eurot (2015: 23 496 eurot) on kohustused kolmandate osapoolte ees. Vaata lisa nr. 15.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 935 250	1 597 116
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	483 813	399 279
Kokku tingimuslikud kohustised	2 419 063	1 996 395

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused. 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 tulumaksukohustust 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	884 941	1 015 568
Leedu	0	2 300
Soome	0	2 137
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	884 941	1 020 005
Kokku müügitulu	884 941	1 020 005
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	712 640	717 795
Kommertspindade vahendusteenus	48 788	176 945
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	123 513	125 265
Kokku müügitulu	884 941	1 020 005

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 175	14 265
Maaklerite komisjonitasud	410 703	424 871
Vahenduskulud	4 693	106 205
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	427 571	545 341

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Üür ja rent	70 538	72 424	6
Mitmesugused bürookulud	59 102	62 322	
Lähetuskulud	2 355	3 689	
Koolituskulud	2 192	7 946	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	96	6 236	
Juhtimiskulud	28 015	27 483	
Reklaamikulud	65 550	85 777	
Ostetud teenused	55 075	47 710	
Muud kulud	16 157	15 937	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	299 080	329 524	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	126 071	96 434
Sotsiaalmaksud	42 420	32 356
Kokku tööjõukulud	168 491	128 790
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	2 419 832	3 313	2 017 497	14 508
Tütarettevõtjad	145 000	24 511	150 000	24 511
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 574	52 465	8 315	69 960

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	33 566	22 277	34 964	21 876
Tütarettevõtjad	909	0	981	2 300
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	433	61 913	204	57 343
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 136	0	8 183	458

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	49 989	31 920

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. 2016.aastal saadi dividende summas 345 000 eurot (2015. aastal summas 400 000 eurot). Vaata lisa nr. 5.

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2016.a. andnud laenu emaettevõttele 330 000 eurot (2015: 253 400 eurot) ning saanud tagasi laenu 12 601 eurot (2015: 16 500 eurot). Antud laenude pealt on arvestatud 2016.a. intresse summas 91 988 eurot (2015: 76 986 eurot).

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2016.a. saanud laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt 3 440 eurot (2015: 7 000 eurot) ning tagastanud laenu summas 21 202 eurot (2015: 23 141 eurot). Tagastatud laenu tasavaldati AS Ober-Hausi Kinnisvara poolt esitatud arvetega summas 20 602 eurot (2015: 23 141 eurot). Saadud laenude pealt on 2016.a. arvestatud intresse summas 267 eurot (2015: 1 734 eurot).

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2016.a. nii nagu ka 2015.a. moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 31 920 eurot (2015: 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: 26.05.2017

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	26.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Ober-Hausi Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Ober Hausi Kinnisvara (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2016;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuete. Oleme täitnud oma muud eetikaalsed kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus lühendatud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infottevgevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Lauri Past
Vandeauditor, litsents nr 567

Kristiina Veermäe
Vandeauditor, litsents nr 596

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

26. mai 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	26.05.2017
KRISTIINA VEERMÄE	Vandeaudiitor	26.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 996 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	422 668
Kokku	2 419 063
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 419 063
Kokku	2 419 063

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	761428	86.04%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	123513	13.96%	Ei

Sidevahendid

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