

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänava nimi ja Narva mnt. 53

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10152

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 14 Aktsiakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

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

2013 aasta käive oli 947 463 eurot, mis on 22% rohkem kui 2012 aastal. Ettevõtte Leedus asuvalt tütaretevõttelt

UAB Ober-Haus Nekilnokamas Turtas saadi dividenditulu 101 367 eurot (2012: 173 772 eur).

Ettevõtte jäi 2013 kasumisse 223 756 euroga (2012: 218 809 eur).

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

elamispindade ostu- ja müügivahendus	58% (2012: 56%);
elamispindade üürivahendus	10% (2012: 9%);
tehingud äripindadega	14% (2012: 12%);
kinnisvara haldusteenused	7% (2012: 9%);
muud teenused	11% (2012: 14%).

2013 aasta lõpuga oli ettevõttel 5 kontorit (2012: 5 kontorit). 2014 aastal on plaanis avada Tallinna kesklinna uus kontor.

Ober-Hausi Kinnisvara aktsiaseltsis oli 2013 aastal keskmiselt 6 töötajat (2012: 7 töötajat) ning käsundus- ja agendilepingutega osutasid maaklerteenust keskmiselt 53 inimest (2012: 43 inimest).

2014 aastal on seatud eesmärgiks:

1. ettevõtte käibe kasv vähemalt 13%;
2. Tallinna kesklinna uue kontori avamine;
2. värvata juurde maaklereid;
3. uute arendusprojektide müüki saamine.

Peamised suhtarvud	2013	2012
Müügitulu	947 463	779 185
Käibe kasv (-kahanemine)	22%	11%
Brutorentaablus %	54%	56%
Puhaskasum (-kahjum)	223 756	218 809
Puhasrentaablus	24%	28%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.28	0.28
ROA	16%	19%
ROE	20%	25%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2013 - \text{müügitulu } 2012) / \text{müügitulu } 2012 * 100$

Brutorentaablus (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	53 005	58 927	2
Nõuded ja ettemaksed	22 617	17 320	3,4,5
Kokku käibevara	75 622	76 247	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	7 157	7 157	6
Nõuded ja ettemaksed	1 284 238	1 074 872	3
Materiaalne põhivara	10 108	4 698	8
Kokku põhivara	1 301 503	1 086 727	
Kokku varad	1 377 125	1 162 974	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	148 470	221 953	10
Võlad ja ettemaksed	116 801	52 923	5,11,12
Kokku lühiajalised kohustused	265 271	274 876	
Kokku kohustused	265 271	274 876	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	14
Kohustuslik reservkapital	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	815 068	596 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 756	218 809	
Kokku omakapital	1 111 854	888 098	
Kokku kohustused ja omakapital	1 377 125	1 162 974	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	947 463	779 185	15
Muud äritulud	4 500	10 884	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-436 572	-342 978	17
Mitmesugused tegevuskulud	-299 180	-292 207	18
Tööjõukulud	-134 739	-134 728	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 983	-1 355	8
Muud ärikulud	-765	-8 385	20
Kokku ärikasum (-kahjum)	76 724	10 416	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	101 367	173 772	6
Intressikulud	-6 986	-10 590	
Muud finantstulud ja -kulud	52 651	45 211	21,22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	223 756	218 809	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 756	218 809	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	76 724	10 416	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 983	1 355	8
Muud korrigeerimised	0	-40	
Kokku korrigeerimised	3 983	1 315	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-18 292	13 809	3,4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	9 190	-66 778	5,11,12
Kokku rahavood äritegevusest	71 605	-41 238	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 393	-4 908	8
Antud laenud	-150 300	-67 283	10,22
Antud laenude tagasimaksed	0	9 010	
Laekunud intressid	7	12	
Laekunud dividendid	107 159	167 980	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-52 527	104 811	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	720	3 000	10,22
Saadud laenude tagasimaksed	-25 720	-25 805	10,22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-25 000	-22 805	
Kokku rahavood	-5 922	40 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	58 927	18 159	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 922	40 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	53 005	58 927	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	66 000	7 030	596 259	669 289
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	218 809	218 809
31.12.2012	66 000	7 030	815 068	888 098
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	223 756	223 756
31.12.2013	66 000	7 030	1 038 824	1 111 854

Täpsem informatsioon aktiikapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on jõustunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuaril 2013 alanud majandusaastast. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muutusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimkonna juhenditele ei ole muudetud informatsiooni esitusviisi ning aruande lisades avalikustatavat informatsiooni.

Finantsvarad

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.

Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

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 -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 tööeast. 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 "müügiotool 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.

Põhivara 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.

Finantskohustused

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 kuuluv 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 kohustused

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 suurust 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 summades, 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 21/79 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 13.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Pank	52 969	58 507
Kassa	36	420
Kokku raha	53 005	58 927

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 083	22 083	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	26 454	26 454	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 371	-4 371	0	0	
Muud nõuded	1 277 939	123	1 277 816	0	7
Laenunõuded	1 085 712	0	1 085 712	0	22
Intressinõuded	192 104	0	192 104	0	22
Viitlaekumised	123	123	0	0	
Ettemaksed	411	411	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	411	411	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	6 422	0	6 422	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 306 855	22 617	1 284 238	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 339	8 339	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	12 398	12 398	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 059	-4 059	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	781	781	0	0	5
Muud nõuded	1 081 783	6 911	1 074 872	0	7
Laenunõuded	935 411	0	935 411	0	22
Intressinõuded	139 461	0	139 461	0	22
Dividendinõuded	5 792	5 792	0	0	
Viitlaekumised	1 119	1 119	0	0	
Ettemaksed	1 255	1 255	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 255	1 255	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	34	34	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 092 192	17 320	1 074 872	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	26 454	12 398	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 371	-4 059	
Kokku nõuded ostjate vastu	22 083	8 339	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-4 059	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-312	-4 059	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-4 371	-4 059	

2013.a. tunnistati lootusetuteks nõueteks nõudeid summas 359 (2012: 390 eur).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	709	781	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 548	0	1 642
Erisoodustuse tulumaks	0	411	0	84
Sotsiaalmaks	0	2 983	0	3 012
Kohustuslik kogumispension	0	133	0	117
Töötuskindlustusmaksed	0	199	0	275
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 983	781	5 130

Vaata lisa nr. 3 ja 11.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
111645042	UAB Ober-Haus nekilnojamis Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
UAB Ober-Haus nekilnojamis Turtas	7 157	7 157
Kokku	7 157	7 157

Tütarettevõtte UAB Ober-Haus nekilnojamis Turtas kuulutas 2013. aastal kasumi väljamakse dividendidena summas 101 367 EUR (2012. aastal 173 772 EUR).

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 085 712	0	1 085 712	0
Intressinõuded	192 104	0	192 104	0
Viitlaekumised	123	123	0	0
Kokku muud nõuded	1 277 939	123	1 277 816	0

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	935 411	0	935 411	0
Intressinõuded	139 461	0	139 461	0
Dividendinõuded	5 792	5 792	0	0
Viitlaekumised	1 119	1 119	0	0
Kokku muud nõuded	1 081 783	6 911	1 074 872	0

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

Vaata lisa nr. 3.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	33 500	33 500
Akumuleeritud kulum	-32 355	-32 355
Jääkmaksumus	1 145	1 145
Ostud ja parendused	4 908	4 908
Amortisatsioonikulu	-1 355	-1 355
31.12.2012		
Soetusmaksumus	32 790	32 790
Akumuleeritud kulum	-28 092	-28 092
Jääkmaksumus	4 698	4 698
Ostud ja parendused	9 393	9 393
Amortisatsioonikulu	-3 983	-3 983
31.12.2013		
Soetusmaksumus	42 183	42 183
Akumuleeritud kulum	-32 075	-32 075
Jääkmaksumus	10 108	10 108

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	55 886	50 890
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	59 727	47 235
1-5 aasta jooksul	188 436	101 762
Üle 5 aasta	132 600	0

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda ja –tehnikat.

Välja on toodud minimaalsed rendimaksete kohustused mittekatkestatavatest rendilepingutest seisuga 31. detsember 2013.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	76 754	76 754			5	Euro	31.12.2014
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	47 205	47 205				Euro	
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	24 511	24 511				Leedu litt	
Lühiajalised laenud kokku	148 470	148 470					
Laenukohustused kokku	148 470	148 470					
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	157 222	157 222			5	Euro	31.12.2013
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	40 220	40 220				Euro	
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	24 511	24 511				Leedu litt	
Lühiajalised laenud kokku	221 953	221 953					
Laenukohustused kokku	221 953	221 953					

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	38 973	38 973	0	0	
Võlad töövõtjatele	14 858	14 858	0	0	12
Maksuvõlad	5 983	5 983	0	0	5
Muud võlad	8 440	8 440	0	0	
Saadud ettemaksed	43 443	43 443	0	0	
Muud lühiajalised võlad	5 104	5 104	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	116 801	116 801	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 339	25 339	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 605	12 605	0	0	12
Maksuvõlad	5 130	5 130	0	0	5
Muud võlad	3 149	3 149	0	0	
Muud lühiajalised võlad	6 700	6 700	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	52 923	52 923	0	0	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Palgavõlad	13 729	9 653	
Puhkusetasu kohustus	1 129	2 952	
Kokku võlad töövõtjatele	14 858	12 605	11

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	820 671	643 904
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	218 153	171 164
Kokku tingimuslikud kohustused	1 038 824	815 068

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 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	904 842	730 066
Soome	40 767	48 520
Prantsusmaa	0	599
Itaalia	1 416	0
Leedu	438	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	947 463	779 185
Kokku müügitulu	947 463	779 185
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	648 185	504 619
Kommertspindade vahendusteenus	128 735	97 723
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	170 543	176 843
Kokku müügitulu	947 463	779 185

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	5 554
Muud	4 500	5 330
Kokku muud äritulud	4 500	10 884

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 631	3 714
Maaklerite komisjonitasud	418 133	316 127
Vahenduskulud	10 808	23 137
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	436 572	342 978

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	55 886	50 890
Mitmesugused bürookulud	59 872	62 610
Lähetuskulud	4 697	3 697
Koolituskulud	6 991	3 011
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	359	4 449
Juhtimiskulud	31 667	20 143
Reklaamikulud	68 491	68 556
Ostetud teenused	46 814	58 144
Muud kulud	24 403	20 707
Kokku mitmesugused tegevuskulud	299 180	292 207

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	100 735	100 567
Sotsiaalmaksud	34 004	34 161
Kokku tööjõukulud	134 739	134 728
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7

Lisa 20 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012
Kahjum valuutakursi muutustest	765	442
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	7 886
Muud	0	57
Kokku muud ärikulud	765	8 385

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-40	
Intressitulud	52 651	45 251	22
Kokku muud finantstulud ja -kulud	52 651	45 211	

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 280 826	14 727	1 074 872	9 013
Tütarettevõtjad	0	24 511	5 792	24 511
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	123 959	0	197 442
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	1 610

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	41 961	5 896
Tütarettevõtjad	1 028	438
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 834	53 478
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 847	31 979

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	34 928	699
Tütarettevõtjad	610	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	56 471
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 800	173

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	31 920	32 025

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.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors teine tütarettevõtte on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ. AS Ober-Hausi Kinnisvara juhatuse liige Tarmo Kase omab kontrolli Samacode OÜ-s.

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2013.a. andnud laenu emaettevõttele 150 300 (2012: 67 283) ning saanud tagasi laenu 0 (2012: 9 010). Antud laenude pealt on arvestatud 2013.a.intresse summas 52 644 (2012: 45 239).

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2013.a. saanud laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt 720 (2012: 3 000) ning tagastanud laenu summas 81 189 (2012: 69 406). Tagastatud laenu tasaarveldati 55 469 (2012: 43 601) AS Ober-Hausi Kinnisvara poolt esitatud arvetega. Saadud laenude pealt on 2013.a. arvestatud intresse summas 6 986 (2012: 10 590).

Infot seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas vaata lisadest 6 ja 3 ning täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisas 10.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2013.a. nii nagu ka 2012.a. moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 31 920 eur (2012: 32 025). Juhatuse liikmele soodustusi ei ole antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2014

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	30.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Hausi Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Hausi Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla

Vandeaudiitor, litsents nr 287

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

30. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	30.05.2014
LAURI PAST	Vandeaudiitor	30.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	815 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 756
Kokku	1 038 824
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 038 824
Kokku	1 038 824

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	776920	82.00%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	170543	18.00%	Ei

Sidevahendid

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