

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänavanimi: Narva mnt. 53

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 10 Kasutusrent	15
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 15 Aktsiakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

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

2012 aasta käive oli 779 185 eurot, mis on 11% rohkem kui 2011 aastal. Ettevõtte Leedus asuvalt tütarettevõttelt UAB Ober-Haus Nekilnokamas Turtas saadi dividenditulu 173 772 eurot (2011: 86 886 eur).

Ettevõtte jäi 2012 kasumisse 218 809 euroga (2011: 58 384 eur).

Käive jagunes protsentuaalselt järgmiselt:

elamispindade ostu- ja müügivahendus	56% (2011: 50%);
elamispindade üürivahendus	9% (2011: 12%);
tehingud äripindadega	12% (2011: 17%);
kinnisvara haldusteenused	9% (2011: 9%);
muud teenused	14% (2011: 12%).

2012 aasta lõpuga oli ettevõttel 5 kontorit (2011: 6 kontorit). 2012 aastal sulgesime Kristiine keskuses asuva kontori.

Ober-Hausi Kinnisvara aktsiaseltsis oli 2012 aastal keskmiselt 7 töötajat (2011: 8 töötajat) ning käsundus- ja agendilepingutega osutasid maaklerteenust keskmiselt 43 inimest (2011: 53 inimest).

2013 aastal on seatud eesmärgiks:

1. ettevõtte käibe kasv vähemalt 3%;
2. värvata juurde umbes 30 maaklerit;
3. uute arendusprojektide müüki saamine.

Peamised suhtarvud	2012	2011
Müügitulu	779,185	702,613
Käibe kasv (-kahanemine)	11%	-1%
Brutorentaablus %	56%	54%
Puhaskasum (-kahjum)	218,809	58,384
Puhasrentaablus	28%	8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.28	0.12
ROA	19%	6%
ROE	25%	9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2012 - \text{müügitulu } 2011) / \text{müügitulu } 2011 * 100$

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)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	58 927	18 159	2
Nõuded ja ettemaksed	17 320	24 738	3,4,5,7
Kokku käibevara	76 247	42 897	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	7 157	7 157	6
Nõuded ja ettemaksed	1 074 872	971 359	3,7
Materiaalne põhivara	4 698	1 145	8
Kokku põhivara	1 086 727	979 661	
Kokku varad	1 162 974	1 022 558	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	221 953	277 770	11
Võlad ja ettemaksed	52 923	75 499	12,13
Kokku lühiajalised kohustused	274 876	353 269	
Kokku kohustused	274 876	353 269	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	66 000	15
Kohustuslik reservkapital	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	596 259	537 875	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 809	58 384	
Kokku omakapital	888 098	669 289	
Kokku kohustused ja omakapital	1 162 974	1 022 558	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	779 185	702 613	16
Muud äritulud	10 884	446	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-342 978	-320 651	18
Mitmesugused tegevuskulud	-292 207	-314 470	19
Tööjõukulud	-134 728	-118 603	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 355	-7 745	8,9
Muud ärikulud	-8 385	-285	21
Ärikasum (kahjum)	10 416	-58 695	
Finantstulud ja -kulud	208 393	117 079	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	218 809	58 384	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 809	58 384	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 416	-58 695	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 355	7 745	8,9
Muud korrigeerimised	-40	-259	
Kokku korrigeerimised	1 315	7 486	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 809	60 548	3,4,5,7,23
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-66 778	-66 092	12,13,23
Kokku rahavood äritegevusest	-41 238	-56 753	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-4 908	0	8
Antud laenud	-67 283	-103 882	23
Antud laenude tagasimaksed	9 010	77 206	23
Laekunud intressid	12	13	
Laekunud dividendid	167 980	86 886	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	104 811	60 223	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 000	29 700	23
Saadud laenude tagasimaksed	-25 805	-23 702	23
Makstud intressid	0	-280	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22 805	5 718	
Kokku rahavood	40 768	9 188	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 159	8 971	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	40 768	9 188	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	58 927	18 159	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	70 303	7 030	533 572	610 905
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	58 384	58 384
Muud muutused omakapitalis	-4 303	0	4 303	0
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

Täpsem informatsioon aktiikapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2012. 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.

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

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

Finantsvarad

Tütarettevõtte osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütarettevõttesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

AS Ober-Hausi Kinnisvara kui konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet ei konsolideerita juhul kui tütarettevõtte finantsnäitajad on ebaolulised ning jäävad raamatupidamise seadusega kehtestatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustustest vabastatud erandite nõuete piiridesse.

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 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.

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.

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 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.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on immateriaalne vara, mida ettevõtte kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta ning mis on ettevõtte poolt kontrollitav, mille soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav ja mis tõenäoliselt loob tulevikus ettevõttele majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse määraga 40% aastas. Uurimis- ja arendusväljaminekud kantakse üldjuhul kuldesse.

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 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 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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 dividendide maksumääraga 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest needon 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 15.

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.

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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	420	2 747
Arvelduskontod	58 507	15 412
Kokku raha	58 927	18 159

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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 arved	-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	23
Intressinõuded	139 461	0	139 461	0	23
Dividendinõuded	5 792	5 792	0	0	23
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	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 807	21 807	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	21 807	21 807	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	367	367	0	0	5
Muud nõuded	971 359	0	971 359	0	7
Laenunõuded	877 138	0	877 138	0	23
Intressinõuded	94 221	0	94 221	0	23
Dividendinõuded	0	0	0		
Ettemaksed	1 867	1 867	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 867	1 867	0	0	
Muud lühiajalised nõuded	697	697	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	996 097	24 738	971 359	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	12 398	21 807	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-4 059	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	8 339	21 807	
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-4 059	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-4 059	0	

2012.a. tunnistati lootusetuteks nõueteks nõudeid summas 390 (2011: 447 eur).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	781	0	0	4 785
Üksikisiku tulumaks	0	1 642	0	1 848
Erisoodustuse tulumaks	0	84	0	834
Sotsiaalmaks	0	3 012	0	3 209
Kohustuslik kogumispension	0	117	0	76
Töötuskindlustusmaksed	0	275	180	0
Ettemaksukonto jääk	0		187	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	781	5 130	367	10 752

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
111645042	UAB Ober-Haus nekilnojamis turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	31.12.2012
UAB Ober-Haus nekilnojamis turtas	7 157	7 157
Kokku	7 157	7 157

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	877 138	0	877 138	0
Intressinõuded	94 221	0	94 221	0
Dividendinõuded	0	0	0	0
Kokku muud nõuded	971 359	0	971 359	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.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	33 500	33 500
Akumuleeritud kulum	-30 776	-30 776
Jääkmaksumus	2 724	2 724
Amortisatsioonikulu	-1 579	-1 579
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

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	27 543	27 543
Akumuleeritud kulum	-21 377	-21 377
Jääkmaksumus	6 166	6 166
Amortisatsioonikulu	-6 166	-6 166
31.12.2011		
Soetusmaksumus	27 543	27 543
Akumuleeritud kulum	-27 543	-27 543
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	27 543	27 543
Akumuleeritud kulum	-27 543	-27 543
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	50 890	60 855
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	47 235	48 324
1-5 aasta jooksul	101 762	115 894

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda ja –tehnikat ning sõiduaautosid. Välja on toodud minimaalsed rendimaksete kohustused mittekatkestatavatest rendilepingutest seisuga 31. detsember 2012.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	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					
	31.12.2011	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	223 629	223 629			5	Euro	31.12.2012
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	29 630	29 630				Euro	
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	24 511	24 511				Leedu litt	
Lühiajalised laenud kokku	277 770	277 770					
Laenukohustused kokku	277 770	277 770					

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	13
Maksuvõlad	5 130	5 130	0	0	5
Muud võlad	3 149	3 149	0	0	
Muud viitvõlad	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	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	31 238	31 238	0	0	
Võlad töövõtjatele	14 842	14 842	0	0	13
Maksuvõlad	10 752	10 752	0	0	5
Muud võlad	10 237	10 237	0	0	
Muud viitvõlad	10 237	10 237	0	0	
Muud lühiajalised võlad	8 430	8 430	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 499	75 499	0	0	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Palgavõlad	9 653	11 075	12
Puhkusetasu kohustus	2 952	3 767	
Kokku võlad töövõtjatele	12 605	14 842	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	643 904	471 045
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	171 164	125 214
Kokku tingimuslikud kohustused	815 068	596 259

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused. Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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.

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	66 000	66 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Bilansis ei kajastata potentsiaalsed 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 16 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	730 066	702 613
Soome	48 520	0
Prantsusmaa	599	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	779 185	702 613
Kokku müügitulu	779 185	702 613
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	504 619	435 760
Kommertspindade vahendusteenus	97 723	116 828
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	176 843	150 025
Kokku müügitulu	779 185	702 613

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 554	446
Muud	5 330	0
Kokku muud äritulud	10 884	446

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 714	31 794
Maaklerite komisjonitasud	316 127	267 370
Vahenduskulud	23 137	21 487
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	342 978	320 651

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	50 890	60 855
Mitmesugused bürookulud	62 610	67 978
Lähetuskulud	3 697	9 912
Koolituskulud	3 011	5 080
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	4 449	447
Juhtimiskulud	20 143	30 082
Reklaamikulud	68 556	76 526
Ostetud teenused	58 144	44 174
Muud kulud	20 707	19 416
Kokku mitmesugused tegevuskulud	292 207	314 470

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	100 567	88 310
Sotsiaalmaksud	34 161	30 293
Kokku tööjõukulud	134 728	118 603
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	8

Lisa 21 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Kahjum valuutakursi muutustest	442	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 886	95
Muud	57	190
Kokku muud ärikulud	8 385	285

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	173 772	86 886
Intressitulud	45 251	44 388
Intressikulud	-10 590	-13 936
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-40	-259
Kokku finantstulud ja -kulud	208 393	117 079

Lisa 23 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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 074 872	9 013	971 360	0
Tütarettevõtjad	5 792	24 511	0	24 511
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	197 442	0	253 259
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 610	539	762

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

2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	38 284	715
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 950	59 391
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 581	15 624

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	32 025	21 504

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 Nekilhojamas 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 2012.a. andnud laenu emaettevõttele 67 283 (2011: 103 882) ning saanud tagasi laenu 9 010 (2011: 123 147, millest tasaarvelduse osa 45 942). Antud laenude pealt on arvestatud 2012.a.intresse summas 45 251 (2011: 44 388).

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2012.a. saanud laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvalt ettevõtjalt 3 000 (2011: 29 700) ning tagastanud laenu summas 69 406 (2011: 87 971). Tagastatud laenud tasaarveldati 43 601 (2011: 64 269) AS Ober-Hausi Kinnisvara poolt esitatud arvetega. Saadud laenude pealt on arvestatud intresse summas 64 731 (2011: 54 141).

Infot seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas vaata lisadest 6 ja 3 ning täiendav info laenukohustuste kohta on toodud lisas 11.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012.a nii nagu ka 2011.a moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 32 025 eur (2011.a. 21 504 eur). Juhatuse liikmele soodustusi ei ole antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2013

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	18.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Hausi Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Hausi Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, 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 arvandmete 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 2012 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

18. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	18.04.2013
LAURI PAST	Vandeaudiitor	18.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	596 259
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 809
Kokku	815 068
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	815 068
Kokku	815 068

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	602342	77.30%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	176843	22.70%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ober-haus.ee
E-posti aadress	kairi.luhaste@ober-haus.ee
E-posti aadress	tarmo.kase@ober-haus.ee