

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänavanimi, Narva mnt. 53

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10152

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

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	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
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	16
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 15 Aktsiakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	19
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

AS Ober-Hausi Kinnisvara peamised tegevusvaldkonnad on kinnisvara vahendamine ja haldamine.

2011 aasta käive oli 702 613 eurot, mida on 1,35% võrra vähem kui 2010 aastal. Seoses kulubaasi jõulise vähendamisega suutsime tegevuskahjumit vähendada. Ettevõtte Leedus asuva tütarettevõttelt UAB Ober-Haus Nekiinokamas Turtas saadud dividenditulu oli 86 886 eurot. Ettevõtte jäi 2011 aastal kasumisse 58 384 euroga.

Kõige suurema osa käibest ca 60%, moodustas elamispindade ostu-müügivahendus, järgnes 15%-ga elamispindade üürivahendus ja 17% moodustasid tehingud äripindadega. Kasvutrendi näitab kinnisvara halduse pool, hallatavate objektide arv on iga kuuga mõnevõrra suurenenud.

Kinnisvaravahenduse turg on endiselt äärmiselt konkurentsitihe. Kõik suuremad konkurendid on kriisist taastunud ja turul aktiivselt edasi tegutsemas.

2011 aasta lõpuga oli meil 6 kontorit: Tallinnas peakontor ja esindus Nordea panga Kristiine Keskuse harukontoris, lisaks esindused Tartus, Pärnus, Narvas ja Jõhvis.

Keskmiselt oli Ober-Hausi Kinnisvara aktsiaseltsis 8 töötajat (2010: 11 töötajat).

2011 aastal muutus turuosaliste meelestatus positiivsemaks, tehti algust mitmete uute kinnisvaraarendustega.

Kinnisvarahinnad jätkasid 2011 aastal vähemalt statistiliselt kerget tõusu. AS Ober-Hausi Kinnisvara koostatud Eesti korterite hinnaindeksi järgi tõusis keskmine pinnaühiku hind 13,6%. Seda keskmist aga ei saa laiendada ühtlaselt kogu turule, kuna rohkem tehti tehinguid just uue ja kvaliteetsema kinnisvaraga. Korteriomandite tehingute arv oli samas suurusjärgus 2010 aastaga, statistiliselt tehti meie tööpiirkonnas 2% vähem tehinguid kui 2010 aastal.

Üsna sarnased trendid valitsesid ka Tallinnas, keskmine korteri ruutmeeri hind kasvas 15,7%, samas taas tuleb ka siin arvestada olulist muutust tehingute struktuuris. Parema pildi annab Lasnamäe viimase aasta keskmise hinna liikumine, kuna seal on struktuur suhteliselt homogeenne. Viimasel aastal liikusid hinnad seal väga kitsas koridoris ja sisuliselt aastaga ei muutunud.

2011 aasta oli kriisist taastumise aasta. Inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada, probleemiks on aga üleilmne inflatsioon, kus paljude toidu- ja toorainete hinnad maailmaturul tõusevad, mis survestab tootjaid ja teenusepakkujaid oma hindu kergitama, samas palgakulusid mitte suurendama. See tähendab tarbijatele tõusvaid hindu survestades sellega tarbijate elarveid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	18 159	8 971	2
Nõuded ja ettemaksed	24 738	985 596	3,4,5,7
Kokku käibevara	42 897	994 567	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	7 157	7 157	6
Nõuded ja ettemaksed	971 359	0	7
Materiaalne põhivara	1 145	2 724	8
Immateriaalne põhivara	0	6 166	9
Kokku põhivara	979 661	16 047	
Kokku varad	1 022 558	1 010 614	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	277 770	322 401	11
Võlad ja ettemaksed	75 499	77 308	12,13
Kokku lühiajalised kohustused	353 269	399 709	
Kokku kohustused	353 269	399 709	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	66 000	70 303	15
Kohustuslik reservkapital	7 030	7 030	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	537 875	685 827	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 384	-152 255	
Kokku omakapital	669 289	610 905	
Kokku kohustused ja omakapital	1 022 558	1 010 614	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	702 613	712 220	16
Muud äritulud	446	361	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-320 651	-360 423	18
Mitmesugused tegevuskulud	-314 470	-384 183	19
Tööjõukulud	-118 603	-172 060	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 745	-10 766	8,9
Muud ärikulud	-285	-100	21
Ärikasum (kahjum)	-58 695	-214 951	
Finantstulud ja -kulud	117 079	62 696	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	58 384	-152 255	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 384	-152 255	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-58 695	-214 951	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 745	10 766	8,9
Muud korrigeerimised	-259	-138	
Kokku korrigeerimised	7 486	10 628	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	60 548	-16 236	3,4,5,7,23
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-66 092	27 111	12,13,23
Kokku rahavood äritegevusest	-56 753	-193 448	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-3 218	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	1 790	8
Antud laenud	-103 882	-46 052	23
Antud laenude tagasimaksed	77 206	172 501	23
Laekunud intressid	13	15	
Laekunud dividendid	86 886	44 891	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	60 223	169 927	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	29 700	35 535	11
Saadud laenude tagasimaksed	-23 702	-11 185	23
Makstud intressid	-280	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 718	24 350	
Kokku rahavood	9 188	829	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 971	8 142	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 188	829	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 159	8 971	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	70 303	7 030	685 827	763 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-152 255	-152 255
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

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara 2011. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1.jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvallutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Ober-Hausi Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 1.jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1.jaanuar 2011 on emaettevõtte ja Eestis asuvad tütarettevõtted teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähetudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

Finantsvarad

Tütarettevõtte osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle on emaettevõttel kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtte kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna või kõrgema juhtorgani liikmetest. 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 (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanka valuutakursid (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti Panga 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 keskpanka 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% 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

finantsnõitajaid 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 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. 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 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 "müügiotel 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 ettevõtte 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 kuludesse.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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 õiglasest 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 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 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 14.

Seotud osapooled

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 747	511
Arvelduskontod	15 412	8 460
Kokku raha	18 159	8 971

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	21 807	8 528	4
Ostjatelt laekumata arved	21 807	8 528	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	367	0	5
Muud nõuded	971 359	957 506	7
Laenunõuded	877 138	896 404	23
Intressinõuded	94 221	49 847	23
Dividendinõuded	0	11 255	
Ettemaksed	1 867	1 626	
Muud lühiajalised nõuded	697	17 936	
Kokku nõuded ja ettemaksed	996 097	985 596	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	21 807	8 528	3
Kokku nõuded ostjate vastu	21 807	8 528	

2011.a. tunnistati lootusetuteks nõueteks nõudeid summas 447 (2010: 2564).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	834	0	50
Käibemaks	0	4 785	0	628
Üksikisiku tulumaks	0	1 848	0	2 069
Sotsiaalmaks	0	3 209	0	3 659
Kohustuslik kogumispension	0	76	0	0
Töötuskindlustusmaksed	180	0	0	380
Ettemaksukonto jääk	187		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	367	10 752	0	6 786

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
111645042	UAB Ober-Haus nekilnojamis turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011
UAB Ober-Haus nekilnojamis turtas	7 157	7 157
Kokku	7 157	7 157

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	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	
Kokku muud nõuded	971 359	0	971 359	0

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	896 404	896 404	0	0
Intressinõuded	49 847	49 847	0	0
Dividendinõuded	11 255	11 255		
Kokku muud nõuded	957 506	957 506	0	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	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	57 668	57 668
Akumuleeritud kulum	-54 437	-54 437
Jääkmaksumus	3 231	3 231
Ostud ja parendused	3 218	3 218
Amortisatsioonikulu	-2 546	-2 546
Müügid	-1 179	-1 179
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Muu materiaalne põhivara	0	1 534
Kokku	0	1 534

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	27 543	27 543
Akumuleeritud kulum	-13 154	-13 154
Jääkmaksumus	14 389	14 389
Amortisatsioonikulu	-8 223	-8 223
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

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	60 855	72 033
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	48 324	39 612
1-5 aasta jooksul	23 812	18 094

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda ja –tehnikat ning sõiduaautosid. Välja on toodud minimaalsed rendimaksete kohustused mittekatkestatavatest rendilepingutest seisuga 31. detsember 2011.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud 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 ettevõtjale	223 629	223 629			5	Euro	31.12.2012
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjale	29 630	29 630				Euro	
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjale	24 511	24 511				Leedu litt	
Lühiajalised laenud kokku	277 770	277 770					
Laenukohustused kokku	277 770	277 770					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud 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 ettevõtjale	281 900	281 900			5%	Eesti kroon	30.11.2011
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjale	15 990	15 990				Eesti kroon	
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjale	24 511	24 511				Leedu litt	
Lühiajalised laenud kokku	322 401	322 401					
Laenukohustused kokku	322 401	322 401					

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	31 238	34 532	
Võlad töövõtjatele	14 842	9 748	13
Maksuvõlad	10 752	6 786	5
Muud lühiajalised võlad	8 430	5 000	
Muud viitvõlad	10 237	21 242	
Kokku võlad ja ettemaksed	75 499	77 308	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Palgavõlad	11 075	6 716	12
Puhkusetasu kohustus	3 767	3 032	
Kokku võlad töövõtjatele	14 842	9 748	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

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)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	66 000	70 303
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.64

2011.a. aktsiakapitali ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse kaasnes aktsiakapitali suuruse muutus. AINUAKTSIONÄRI OTSUSEGA muudeti aktsia nimiväärtust (peale konverteerimist on aktsia nimiväärtus 0,64 eurot, peale ümardamist 0,60 eurot) selliselt, et uus nimiväärtus on 0,60 eurot. Sellest tulenevalt vähendati aktsiakapitali 4 302,81 võrra, mille tulemusena on ainuaktsionärile kuuluvate aktsiate arv endine 110 000 aktsiat ning aktsiakapitali uus suurus on 66 000 eurot. Ümberarvestusega tekkinud 4 302,81 eurot kanti ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

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.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.detsember 2011 moodustas 596 259 eurot (31.12.10.: 533 572). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 471 045 eurot (31.12.10.: 421 522) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 125 214 eurot (31.12.10.: 112 050).

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	702 613	712 220
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	702 613	712 220
Kokku müügitulu	702 613	712 220
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade vahendusteenus	435 760	428 810
Kommertspindade vahendusteenus	116 828	102 123
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	150 025	181 287
Kokku müügitulu	702 613	712 220

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	361
Trahvid, viivised ja hüvitised	446	0
Kokku muud äritulud	446	361

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 794	42 649
Maaklerite komisjonitasud	267 370	306 171
Vahenduskulud	21 487	11 603
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	320 651	360 423

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	60 855	72 033
Mitmesugused bürookulud	67 978	107 262
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	447	2 564
Juhtimiskulud	30 082	62 619
Reklaamikulud	76 526	86 343
Ostetud teenused	50 479	24 639
Muud kulud	28 103	28 723
Kokku mitmesugused tegevuskulud	314 470	384 183

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	88 310	129 509
Sotsiaalmaksud	30 293	42 551
Kokku tööjõukulud	118 603	172 060
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	11

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	7
Trahvid, viivised ja hüvitised	95	73
Muud	190	20
Kokku muud ärikulud	285	100

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	86 886	28 962
Intressitulud	44 388	49 862
Intressikulud	-13 936	-15 990
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-259	-138
Kokku finantstulud ja -kulud	117 079	62 696

Lisa 23 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

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	971 360	0	964 187	0
Tütarettevõtjad	0	24 511	11 255	24 511
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	253 259	0	297 889
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	539	762	0	3 068

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	38 284	715	90 268	1 109
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 950	59 391	15 990	60 954
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	35 581	15 624	7 669	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	21 504	0

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

- omanikke (emaaettevõtte ning emaaettevõtete kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaaettevõtte 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 emaaettevõtte on Eestis registreeritud AS Ober-Haus Real Estate Advisors, mis omakorda kuulub Soomes registreeritud Realia Group OY kontserni.

AS Ober-Hausi Kinnisvara emaaettevõtjale 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 2011.a. andnud laenu emaaettevõttele 103 882 (2010:

46 052) ning saanud tagasi laenu 123 147, millest 45 942 on tasaarveldatud emaaettevõtte poolt esitatud arvetega (2010: 280 326, millest tasaarvelduse osa

107 825). Antud laenude pealt on arvestatud intresse summas 94 221 (2010: 49 847).

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2011.a. saanud laenu samasse konsolideerimisgruppi kuulvalt ettevõtjalt 29 700 (2010: 35 535) ning tagastanud laenu summas 87 971 (2010: 78 884). Tagastatud laenu tasaarveldati 64 269 (2010: 67 699) AS Ober-Hausi Kinnisvara poolt esitatud arvetega. Saadud laenude pealt on arvestatud intresse summas 54 141 (2010: 40 501).

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2011.a nii nagu ka 2010.a moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil arvestati juhatuse liikmele tasusid 21 504 eur (2010.a. 0 eur). Juhatuse liikmele soodustusi ei ole antud.

Juhatuse liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Aruande digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	31.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Hausi Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Hausi Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja 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 ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatusel 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 olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 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

4. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	04.06.2012
LAURI PAST	Vandeaudiitor	04.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	537 875
Aruandeaasta kasum (kahjum)	58 384
Kokku	596 259

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	552588	78.65%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	150025	21.35%	Ei

Sidevahendid

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