

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA

registrikood: 10145053

tänavanimi, Narva mnt. 53
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 10152

maakond: Harju maakond

telefon: 6 659 700

faks: 6 659 701

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

veebilehe aadress: www.ober-haus.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

2009. aasta käive oli 12,5 miljonit krooni, kahanedes 9 miljonit krooni võrreldes eelmise aastaga. Käibe kahanemise tulemusena lõpetas AS Ober-Hausi Kinnisvara majandusaasta ärikahjumiga. Ettevõtte Leedus asuva tütarfirma UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtase eduka majandustegevuse tulemusena lõpetas AS Ober-Hausi Kinnisvara aruandeaasta 5 731 kroonise kasumiga.

2009. aastal oli Eestis kokku 5 harukontorit: Pärnus, Tartus, Jõhvis, Narvas ning Tallinnas. Mais peatati tegevus Pärnu kontoris, mis taastati augustis. Alates detsembrist 2009 on Pärnu kontoril uus juhataja ja sõlmitakse lepinguid uute maakleritega. Kõikide endiste Pärnu kontori maakleritega lepingud lõpetati.

2009. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 55 töötajat. 2009. aastal arvestas ettevõtte töötasudeks 6 719 176 krooni. Juhatajat ja nõukogu liikmeid ei tasustatud.

Alates 1.septembrist 2009 likvideeriti haldusosakond ja lõpetati ka remondi- ning hooldustööd kaubanduskeskustes. Jätkati aasta lõpuni ainult turva- ja koristusteenuse osutamist. 01.jaanuarist 2010 lõpetati kaubanduskeskustega ka turvateenuse lepingud.

Kuna olukord majanduses oli endiselt ebakindel ja paljud turuosalisel äraootaval seisukohal siis tehingute arv kahanes ka 2009 aastal, näiteks kõige likviidsemas piirkonnas, Harjumaal, toimus ostu-müügitehingud korterimandidega 29% vähem kui 2008. aastal. Alates aasta teisest poolest on mahud aga hakanud järjekindlalt kasvama. Ostu-müügitehinguid äripindadega tehakse äärmiselt vähe, pigem eelistatakse üürida. See tõsiasi paneb osa arendajaid ja kerge raha ootuses kunagi äriotstarbelist kinnisvara soetanud isikud probleemsesse olukorda, eriti siis, kui on kaasatud võõrkapitali, mida nüüd, kinnisvarahindade keskmiselt 50% languse juures tagasi maksta tuleb.

Juhatuse liige

Peter Gage Morris

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab AS-i Ober-Hausi Kinnisvara 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamis tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Ober-Hausi Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

•

Juhatus liige

Peter Gage Morris

.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	127 395	865 562	2
Nõuded ja ettemaksed	19 361 324	21 857 704	3;4;6
Kokku käibevara	19 488 719	22 723 266	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	111 988	111 988	7
Materiaalne põhivara	50 549	143 484	8
Immateriaalne põhivara	225 135	353 787	9
Kokku põhivara	387 672	609 259	
Kokku varad	19 876 391	23 332 525	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 472 554	5 844 483	11;21
Võlad ja ettemaksed	2 462 972	3 906 943	5;12;13
Kokku lühiajalised kohustused	7 935 526	9 751 426	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 634 503	11
Kokku pikaajalised kohustused	0	1 634 503	
Kokku kohustused	7 935 526	11 385 929	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	1 100 000	1 100 000	
Kohustuslik reservkapital	110 000	110 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 736 596	4 668 559	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 731	6 068 037	
Kokku omakapital	11 940 865	11 946 596	
Kokku kohustused ja omakapital	19 876 391	23 332 525	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	12 479 627	21 504 764	16
Muud äritulud	250	10 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 267 264	-4 001 513	17
Mitmesugused tegevuskulud	-5 281 042	-8 913 034	18
Tööjõukulud	-9 081 385	-11 553 487	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-257 893	-450 901	8,9
Muud ärikulud	-39 773	-29 296	
Ärikasum (-kahjum)	-4 447 480	-3 433 467	
Finantstulud ja -kulud	4 441 749	9 501 504	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 731	6 068 037	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 731	6 068 037	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-4 447 480	-3 433 467	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	257 893	450 901	8;9
Muud korrigeerimised	-4 672	-76 000	
Kokku korrigeerimised	253 221	374 901	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	562 308	5 037 211	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 380 919	-1 542 996	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 012 870	435 649	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-36 306	-399 303	
Antud laenud	-1 261 243	-5 773 467	
Antud laenude tagasimaksed	4 447 981	9 016 238	
Laekunud intressid	376	1 281	
Laekunud dividendid	1 925 917	5 437 884	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 076 725	8 282 633	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	399 796	356 390	
Saadud laenude tagasimaksed	-201 818	-8 272 072	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	197 978	-7 915 682	
Kokku rahavood	-738 167	802 600	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	865 562	62 962	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-738 167	802 600	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	127 395	865 562	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	1 100 000	110 000	4 668 559	5 878 559
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			6 068 037	6 068 037
31.12.2008	1 100 000	110 000	10 736 596	11 946 596
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-5 731	-5 731
31.12.2009	1 100 000	110 000	10 730 865	11 940 865

Täiendav informatsioon omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15 Aktiikapital.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Ober-Hausi Kinnisvara (edaspidi ka "Ettevõte") 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte on vabastatud kontserni majandusaasta aruande koostamisest, kuna kontserni majandusaasta aruande koostab Ettevõtte Eestis registreeritud emaettevõtja AS Ober-Haus Real Estate Advisors.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused.

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

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadepositide kuni kolmekuulise tähtajaga saldosisid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Finantsvarad.

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtja omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtja aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtja aktsiad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara.

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses. Materiaalse põhivara allahindlus on kajastatud bilansis akumuliseeritud kulumi suurenemisenä ja kasumiaruandes kuluna kirjel "Põhivara kulum ja väärtuse langus". Varasema allahindluse tühistamine on kajastatud samadel aruande kirjetel vastukandena.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast järgnevalt:

seadmed – 20% aastas;

kontori inventar – 40% aastas.

Materiaalse põhivara parendused kuuluvad kapitaliseerimisele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Jooksvad remonditööd on kajastatud perioodikuluna.

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 10000**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 kulusi. 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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

AS Ober-Hausi Kinnisvara emaettevõtjaks on AS Ober-Haus Real Estate Advisors, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest.

UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas on AS Ober-Hausi Kinnisvara tütarettevõtja.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors teine tütarettevõtte on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ. AS Ober-Hausi Kinnisvara nõukogu esimees Kaja Kirsch omab kontrolli Linea Consulting OÜ-s.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.

Reservid

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	353	8 538
Arvelduskontod	127 042	857 024
Kokku raha	127 395	865 562

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	672 285	374 252	4
Ettemaksed	31 020	92 072	
Muud nõuded	18 658 021	21 391 380	6;21
Kokku Nõuded ja ettemaksed	19 361 326	21 857 704	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	672 285	374 252	3
Kokku nõuded ostjate vastu	672 285	374 252	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-340 134	-181 803	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	340 134	181 803	18

2008 ja 2009.a lõpuks tunnistati kõik ebatõenäolised nõuded ostjatele lootusetuks.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 329	2 658
Käibemaks	32 347	86 557
Üksikisiku tulumaks	135 353	112 889
Sotsiaalmaks	286 605	229 299
Kohustuslik kogumispension	0	6 802
Töötuskindlustusmaksed	30 256	5 891
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	485 890	444 096

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed.

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	13 868 876	13 868 876			
Intressinõuded	3 822 393	3 822 393			
Kokku muud nõuded	17 691 269	17 691 269			3;21
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	17 854 901	17 854 901			
Intressinõuded	2 995 060	2 995 060			
Kokku muud nõuded	20 849 961	20 849 961			3;21

Muude nõuete all on AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjatele antud laenud ja intressid. Laenude ja intresside alusvaluuta on Eesti kroon. Laenu intress on 5%. Laenude tagastamise tähtaeg on 31.oktoober 2010.a.

Lisa 7 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2008	Muud muutused	31.12.2009
UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	111 988	0	111 988
Kokku:	111 988	0	111 988

100% tütaretevõtja UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas aktsiatest soetati 25.august 1998.aastal.

Tütaretevõtja aktsiad on kajastatud investeringu bilansilises maksumuses.

2009.aastal on tütaretevõtja välja kuulutanud dividende 3 840 506 krooni (2008.a 9 063 140 krooni). 2009.a laekus dividendidena 3 415 174 krooni, millest 1 489 259 krooni tasaarveldati saadud laenude ja intressidega (2008.a 9 063 140 krooni) ja seisuga 31.12.2009 kajastub nõudena dividendide eest 425 333 krooni (seisuga 31.12.2008 dividendi nõuet ei olnud).

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	1 631 394	1 631 394
Akumuleeritud kulum	-1 082 526	-1 082 526
Jääkmaksumus	548 868	548 868
Ostud ja parendused	13 354	13 354
Muud ostud ja parendused	13 354	13 354
Amortisatsioonikulu	-418 738	-418 738
31.12.2008		
Soetusmaksumus	1 188 774	1 188 774
Akumuleeritud kulum	-1 045 290	-1 045 290
Jääkmaksumus	143 484	143 484
Ostud ja parendused	36 306	36 306
Muud ostud ja parendused	36 306	36 306
Amortisatsioonikulu	-129 241	-129 241
31.12.2009		
Soetusmaksumus	902 303	902 303
Akumuleeritud kulum	-851 754	-851 754
Jääkmaksumus	50 549	50 549

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	45 000	45 000
Akumuleeritud kulum	-45 000	-45 000
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	385 950	385 950
Amortisatsioonikulu	-32 163	-32 163
31.12.2008		
Soetusmaksumus	430 950	430 950
Akumuleeritud kulum	-77 163	-77 163
Jääkmaksumus	353 787	353 787
Amortisatsioonikulu	-128 652	-128 652
31.12.2009		
Soetusmaksumus	430 950	430 950
Akumuleeritud kulum	-205 815	-205 815
Jääkmaksumus	225 135	225 135

Lisa 10 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	1 434 036	2 158 743
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	707 646	1 372 187
1-5 aasta jooksul	553 801	1 211 938

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda ja –tehnikat ning sõiduaautosid. Välja on toodud minimaalsed rendimaksete kohustused mittekatkestatavatest rendilepingutest seisuga 31. detsember 2009.

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	3 488 161	3 488 161			
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	1 984 393	1 984 393			
Lühiajalised laenud kokku	5 472 554	5 472 554			
Laenukohustused kokku	5 472 554	5 472 554			21
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	4 453 708	4 453 708			
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	1 390 775	1 390 775			
Lühiajalised laenud kokku	5 844 483	5 844 483			
Pikaajalised laenud					
Laen AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	1 250 987		1 250 987		
Laenuintress AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt	383 516		383 516		
Pikaajalised laenud kokku	1 634 503		1 634 503		
Laenukohustused kokku	7 478 986	5 844 483	1 634 503		21

Laenukohustuste all on AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjalt saadud laenud ja kaasnev intressikohustus. Laenude ja intresside alusvaluuta on Eesti kroon. Laenu intress on 5%. Laenude tagastamise tähtaeg on 30.november 2010.a.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 184 645	1 482 554	
Võlad töövõtjatele	384 612	1 145 541	13
Maksuvõlad	485 890	444 096	5
Muud võlad	130 808	374 950	
Võlad AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjale	46 940	46 940	21
Muud lühiajalised võlad	135 379	96 060	
Muud viitvõlad	94 698	316 802	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 462 972	3 906 943	

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Palgavõlad	196 674	582 891	
Puhkusetasu kompensatsioon	187 938	562 650	
Kokku võlad töövõtjatele	384 612	1 145 541	12

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

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

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	1 100 000	1 100 000
Aktsiate arv (tk)	110 000	110 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 10 731 (31. detsember 2008: 10 737) tuhat krooni.

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 477 tuhat krooni (31. detsembril 2008: 8 482 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 2 254 tuhat krooni (31. detsembril 2008: 2 255 tuhat krooni).

Lisa 16 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 479 627	21 504 764
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	12 479 627	21 504 764
Kokku müügitulu	12 479 627	21 504 764
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Elamispindade vahendusteenus	3 247 258	6 943 959
Kommertspindade vahendusteenus	758 123	1 874 741
Muud teenused (haldus-ja reklaamiteenused)	8 474 246	12 686 064
Kokku müügitulu	12 479 627	21 504 764

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 267 264	4 001 513
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 267 264	4 001 513

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Üür ja rent	1 434 036	2 158 743	10
Mitmesugused bürookulud	1 156 241	1 940 198	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	340 134	181 803	4
juhtimiskulud	579 548	937 677	
ostetud teenused	1 141 212	2 693 698	
muud kulud	629 871	1 000 915	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 281 042	8 913 034	

Lisa 19 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	6 719 176	8 658 707
Sotsiaalmaksud	2 362 209	2 894 780
Kokku tööjõukulud	9 081 385	11 553 487
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	44	52

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 840 507	9 063 140
Intressitulud	827 709	987 419
Intressikulud	-221 795	-540 728
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-4 672	-8 327
Kokku finantstulud ja -kulud	4 441 749	9 501 504

Kirjel "Finantstulud - ja kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt" kajastatakse dividenditulu tütarettevõtjalt.

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	18 232 687	0	21 391 379	0
Tütarettevõtjad	425 333	430 456	0	1 681 443
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	5 089 036	0	5 844 483
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	840	0	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	828 031	771 392	1 494 830	1 303 781
Tütarettevõtjad	3 840 507	11 696	9 063 140	309 173
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	958 827	210 099	1 356 783	278 495
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	10 500	0	119 800

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 AS Ober-Haus Real Estate Advisors, mis on registreeritud Eestis, mis omakorda kuulub Soomes registreeritud Realia Group OY kontserni.

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2009.a andnud laenu emaettevõttele 1 261 243 krooni ning saanud tagasi laenu 5 247 268 krooni, millest 799 287 krooni on tasaarveldatud emaettevõtja esitatud arvetega. Antud laenude pealt on arvestatud intresse summas 827 333 krooni.

AS Ober-Hausi Kinnisvara on 2009.a. saanud laenu tütarettevõttelt ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt 399 796 ning tagastanud laenu summas 2 616 330 krooni. Tagastatud laenu tasaarveldati alljärgnevalt:

936 947 krooni AS Ober-Hausi Kinnisvara poolt esitatud arvetega;

1 477 565 krooni tasaarveldati tütarettevõtte dividendidega.

Saadud laenude pealt arvestati intresse summas 221 795 krooni, millest 11 694 krooni tasaarveldati tütarettevõtte dividendidega.

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009.a nii nagu ka 2008.a moodustatud allahindluseid.

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud.

Juhatus liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamisega ettevõttele täiendavaid kulutusi ei kaasne.

Lisa 22 Majanduskriisi mõjud

2007. aastal alanud kriis kinnisvarasektoris jätkus oodatult ka 2009. aastal. Pankade järjest vähenev soov laenata jätkus, küll aga aasta teisel pool toimus mõningane aktiivsuse kasv seoses finantsturgude stabiliseerumisega. Kuna AS Ober-Hausi Kinnisvara käive on otseselt seotud pankade poolt väljastatud laenudega, siis aasta teisel poolel ja just bilansipäeva järgselt on aktiivsus kasvanud.

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks see, et deebitoride makseraskused mõningal määral süvenevad, kuid laiemaks probleemiks seda pidada ei saa. Samuti võib AS Ober-Hausi Kinnisvara finantspositsioonile avaldada mõnigast mõju võimaliku uue kriisi puhkemine euroalal, kui mõnede riikide probleemne fiskaalpoliitiline käitumine peaks kutsuma esile uue kriisi ning külvama ebastabiilsust kogu maailma turgudel.

Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PETER GAGE MORRIS	Juhatuse liige	29.06.2010
Resolutsioon:	Kinnitan AS-i Ober-Hausi Kinnisvara 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Hausi Kinnisvara aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Hausi Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 arvnaõtjate 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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 kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

Madis Jääger
Vandeaudiitor

30. juuni 2010

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15
10141 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

AKTSIASELTS OBER-HAUSI KINNISVARA (registrikood: 10145053) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	30.06.2010
MADIS JÄÄGER	Vandeaudiitor	30.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 736 596
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 731
Kokku	10 730 865

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	8474246	67.90%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4005381	32.10%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659700
Faks	+372 6659701
E-posti aadress	riina.kybar@ober-haus.com
E-posti aadress	kaja.kirsch@ober-haus.com