

318260
Alley

Haru Maakohus
Registrikoht
SISSE TULNUD

02.07.2009

Miriam Annovitsch

.....

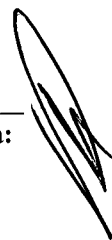
**AS OBER-HAUSI
KINNISVARA**

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2007 lõppenud
majandusaasta kohta*

AS Ober-Hausi Kinnisvara

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2007
Äriühingu nimetus	AS Ober-Hausi Kinnisvara
Äriregistri number	10145053
Aadress	Narva mnt. 53 10152 Tallinn
Telefon	+372 665 9700
Faks	+372 665 9701
E-mail	All.Estonia@ober-haus.com
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Sõltumatu audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek



AS Ober-Hausi Kinnisvara

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON.....	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE.....	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. PIKAAJALINE FINANTSINVESTEERING TÛTARETTEVÕTJASSE	14
LISA 3. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	15
LISA 4. RENDITUD VARAD	15
LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD.....	16
LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT.....	16
LISA 7. AKTSIAKAPITAL	16
LISA 8. MÛÜGITULU	17
LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	17
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	21
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	22
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	23



AS Ober-Hausi Kinnisvara

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

2007. aasta käive oli 30,5 miljonit krooni, kahanedes 9,7 miljonit krooni võrreldes eelmise aastaga. Käibe kahanemise tulemusena lõpetas AS Ober-Hausi Kinnisvara majandusaasta ärikahjumiga. Ettevõtte Leedus asuva tütarfirma UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtasē eduka majandustegevuse tulemusena lõpetas AS Ober-Hausi Kinnisvara aruandeaasta 2,8 miljoni kroonise kasumiga.

2007. aasta lõpuks oli Eestis kokku 5 harukontorit: Pärnus, Tartus, Jõhvis, Narvas ning Narva mnt. kontor Tallinnas. 2007. aasta lõpus suleti kuues harukontor asukohaga Tallinnas Vabaduse plats 10.

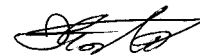
2007. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 60 töötajat. 2007. aastal arvestas ettevõtte töötasudeks 7 385 174 krooni. Juhatajat ja nõukogu liikmeid ei tasustatud. Alates 23. augustist 2007 on nõukogu otsusega juhatuse liikmeks Peter Gage Morris.

Haldusteenuseid osutatakse peamiselt kaubanduskeskustele Tallinnas.

Arengu- ja uurimisväljaminekud 2007. aastal puudusid.



Peter Gage Morris
Juhataja



JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja deklareerib oma vastutust AS Ober-Hausi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2007 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt AS Ober-Hausi Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad AS Ober-Hausi Kinnisvara varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil AS Ober-Hausi Kinnisvara seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid aruande koostamise kuupäevani 15. mai 2008.

Juhataja hinnangul on AS Ober-Hausi Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Nimi

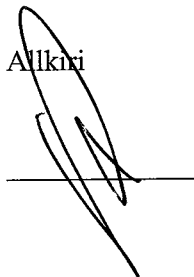
Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Peter Gage Morris

juhataja



20.08.2008

AS Ober-Hausi Kinnisvara

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2007 JA 2006

Alamjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
VARAD			
Käibevara			
Raha		62 962	1 643 812
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		3 218 253	1 547 209
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-67 673	-67 673
Kokku		3 150 580	1 479 536
Mitmesugused nõuded			
Nõuded AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjatele	9	25 308 224	10 117 556
Viitlaekumised			
Intressid	9	0	1 619
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	671	0
Tulevaste perioodide kulud		624 401	113 096
Kokku		625 072	113 096
Käibevara kokku		29 146 838	13 355 619
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtja aksiad	2	111 988	111 988
Materiaalne põhivara	3		
Muu materiaalne põhivara		1 631 395	1 716 361
Akumuleeritud põhivara kulum		-1 082 526	-815 422
Kokku		548 869	900 939
Immateriaalne põhivara	3		
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu		0	0
Põhivara kokku		660 857	1 012 927
VARAD KOKKU		29 807 695	14 368 546

AS Ober-Hausi Kinnisvara

BILANSS

SEISUGA 31. DETSEMBER 2007 JA 2006

Allkirjastatud identitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	Lisa	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK korrigeeritud
Lühiajalised kohustused			
Võlad hankijatele		1 215 105	930 167
Mitmesugused võlad			
Võlad AS Ober-Haus Real Estate Advisors			
kontserni ettevõtjatele	9	19 654 706	6 139 481
Muud lühiajalised võlad		152 602	553 922
Kokku		19 807 308	6 693 403
Maksuvõlad	5	847 891	477 422
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		779 707	642 607
Muud viitvõlad		1 279 124	2 554 013
Kokku		2 058 831	3 196 620
Lühiajalised kohustused kokku		23 929 135	11 297 612
Kohustused kokku		23 929 135	11 297 612
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	7	1 100 000	1 100 000
Kohustuslik reservkapital		110 000	110 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kogunenud kahjum)		1 860 934	-485 771
Aruandeaasta kasum		2 807 626	2 346 705
Omakapital kokku		5 878 560	3 070 934
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		29 807 695	14 368 546

AS Ober-Hausi Kinnisvara

KASUMIARUANNE 2007. JA 2006. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	2007 EEK	2006 EEK korrigeeritud
Äritulud			
Müügitulu	8	30 479 145	40 152 951
Muud äritulud		5 750	15 000
Äritulud kokku		30 484 895	40 167 951
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		8 570 108	15 823 885
Mitmesugused tegevuskulud		14 813 057	18 805 284
Tööjõukulud			
Palgakulu		7 385 174	6 192 506
Sotsiaalmaksud		2 459 259	2 061 980
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	586 983	616 049
Muud ärikulud		58 009	45 920
Ärikulud kokku		33 872 590	43 545 624
Ärikahjum		-3 387 695	-3 377 673
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud tütarettevõtja aktsiatelt	9	5 980 490	5 453 580
Intressikulud		-400 910	-269 206
Kahjum valuutakursi muutustest		-29 465	-5 924
Muud finantstulud		645 206	545 928
Finantstulud ja -kulud kokku		6 195 321	5 724 378
Aruandeaasta kasum		2 807 626	2 346 705

AS Ober-Hausi Kinnisvara

RAHAVOOGUDE ARUANNE 2007. JA 2006. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	2007 EEK	2006 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikahjum		-3 387 695	-3 377 673
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	586 983	616 049
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete reservi muutus		0	-45 121
Kahjum valuutakursi muutustest		-29 465	-5 924
Muutused käibevarades ja lühiajalistes kohustustes:			
Ostjatelt laekumata arved		-1 671 044	1 326 917
Mitmesugused nõuded		-632 331	811 254
Ettemaksed		-511 976	6 153
Võlad hankijatele		284 938	146 563
Mitmesugused võlad		757 943	-4 451 991
Maksuvõlad		370 469	-86 423
Viitvõlad		-1 136 170	-242 185
Rahavood äritegevusest kokku		-5 368 348	-5 302 381
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetamine	3	-244 020	-698 521
Materiaalse põhivara müük		9 107	0
Antud laenud	9	-16 077 441	-5 968 524
Antud laenude tagasimaksed	9	1 004 429	500 000
Saadud intressid		618	17 872
Saadud dividendid	9	5 980 490	3 025 607
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 326 817	-3 123 566
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	9	13 116 315	550 000
Võetud laenude tagasimaksed	9	-2 000	-260 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		0	-42 966
Makstud intressid		0	-2 192
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		13 114 315	244 842
Rahavood kokku		-1 580 850	-8 181 105
RAHA AASTA ALGUSES		1 643 812	9 824 917
RAHA AASTA LÕPUS		62 962	1 643 812

AS Ober-Hausi Kinnisvara

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2007. JA 2006. AASTA KOHTA

	Aksia- kapital EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum (kahjum) EEK	Kokku EEK
31. detsember 2005	1 100 000	110 000	-485 771	724 229
Aruandeaasta kasum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 346 705</u>	<u>2 346 705</u>
31. detsember 2006	1 100 000	110 000	1 860 934	3 070 934
Aruandeaasta kasum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 807 626</u>	<u>2 807 626</u>
31. detsember 2007	<u>1 100 000</u>	<u>110 000</u>	<u>4 668 560</u>	<u>5 878 560</u>





RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

AS Ober-Hausi Kinnisvara (edaspidi ka "Ettevõte") 2007. 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, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

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.

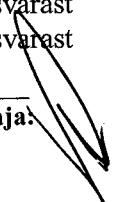
Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu). Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Finantsvarade ja -kohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ostjate vastu

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Tütarettevõtja aktsiad

Tütarettevõtjaiks 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.

Materiaalne põhivara

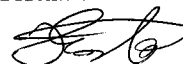
Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel Ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses. Materiaalse põhivara allahindlus on kajastatud bilansis akumuliseeritud kulumis suurenemisena 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.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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.

Kohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

Rendiarvestus

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.





RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Raha ja rahavood

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (kuni kolmekuulise tähtajaga) saldosisid.

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

Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

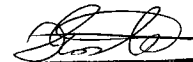
Seoses esitusviisi ühtlustamisega Ober-Haus Real Estate Advisors grupis on korrigeeritud eelneva perioodi saldosisid bilansis ja kasumiaruandes järgmiselt:

	Esialgne 2006 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 2006 EEK
Võlad töövõtjale	973 310	-330 703	642 607
Muud viitvõlad	2 223 310	330 703	2 554 013
Mitmesugused tegevuskulud	18 763 014	42 270	18 805 284
Intressikulud	311 476	-42 270	269 206



AS Ober-Hausi Kinnisvara

Allkirjastatud identifitseerimiseks:



AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. PIKAAJALINE FINANTSINVESTEERING TÜTARETTEVÕTJASSE

Ettevõtte pikaajaline investering tütarettevõtjasse on kajastatud järgnevalt:

Asukohariik	UAB Ober-Haus
	Nakilnojamias
	Turtas
	EEK
	Leedu
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2006	111 988
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2007	111 988
Tütarettevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2007	9 637 612
Osalus seisuga 31.12.2006	100%
Osalus seisuga 31.12.2007	100%
AS Ober-Hausi Kinnisvara osa tütarettevõtja omakapitalist seisuga 31.12.2007	9 637 612



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 3. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalse ja immateriaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

	Muu materiaalne põhivara EEK	Immateriaalne põhivara EEK	Kokku EEK
Soetusmaksumus			
31. detsember 2006	1 716 361	45 000	1 761 361
Soetamine	244 020	0	244 020
Müük ja mahakandmine	-328 986	0	-328 986
31. detsember 2007	1 631 395	45 000	1 676 395
Akumuleeritud kulum			
31. detsember 2006	815 422	45 000	860 422
Kulum	586 983	0	586 983
Mahakantud põhivara kulum	-319 879	0	-319 879
31. detsember 2007	1 082 526	45 000	1 127 526
Jääkmaksumus			
31. detsember 2006	900 939	0	900 939
31. detsember 2007	548 869	0	548 869

LISA 4. RENDITUD VARAD

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda ja -tehnikat ning sõiduautosid. Minimaalsed rendimaksed kohustused mittekatkestatavatest rendilepingutest jagunevad seisuga 31. detsember 2007 alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	1 340 178
1-5 aastat	747 035
Kokku minimaalsed rendimaksed	2 087 213

Kasutusrendikulu 2007. ja 2006. aastal oli vastavalt 2 464 888 krooni ja 2 021 534 krooni.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA MAKSUVÕLAD

Maksude ettemaksete ja maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Maksude ettemaksed		
Ettevõtte tulumaks	671	0
Kokku	671	0
Maksuvõlad		
Käibemaks	412 740	58 792
Ettevõtte tulumaks	0	36 200
Kogumispensioni maksed	8 196	6 892
Töötuskindlustusmaksed	7 133	5 961
Sotsiaalmaks	271 117	242 088
Üksikisiku tulumaks	148 705	127 489
Kokku	847 891	477 422

LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 21/79 väljamakstud dividendi summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust Ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2007 moodustas 4 668 560 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 241 010 krooni.

LISA 7. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2007 ja 2006 on Ettevõtte aktsiakapital 1 100 000 krooni, mis jaguneb 110 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. MÜÜGITULU

Müügitulu on teenitud Eestis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007 EEK	2006 EEK
Elamispindade vahendusteenus (EMTAK-i kood: 68311)	13 053 645	20 680 322
Kommertspindade vahendusteenus (EMTAK-i kood: 68311)	4 608 329	8 396 010
Muud teenused (haldus- ja reklaamiteenused, EMTAK-i kood vastavalt: 68329)	12 817 171	11 076 619
Kokku	30 479 145	40 152 951

LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

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

AS Ober-Hausi Kinnisvara emaettevõtjaks on AS Ober-Haus Real Estate Advisors, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest. Häuser-Oberschneider OÜ omas kuni 30.juunini 2007 AS-is Ober-Haus Real Estate Advisors olulist mõju. UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas on AS Ober-Hausi Kinnisvara tütarettvõtja.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors teised tütarettvõtjad on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ, Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. ning SIA Ober-Haus Real Estate Latvia. AS Ober-Hausi Kinnisvara endisele juhatajale Paul Oberschneiderile kuulub osalus ettevõttes AS Ober-Haus (alates 5.07.2007 AS Rebosan). Häuser-Oberschneider OÜ omab osalust OÜ-s Capfield, mis on emaettevõtja Lootsi Arenduse OÜ-le, Linnasaare Kinnisvara OÜ-le, Premium Trade OÜ-le, Sermo Kaubanduse OÜ-le, Ferriman OÜ-le ja Topone OÜ-le. AS Ober-Hausi Kinnisvara nõukogu esimees Kaja Kirsch omab kontrolli Linea Consulting OÜ-s. AS Ober-Hausi Kinnisvara endine nõukogu liige Hindrek Leppsalu omab kontrolli R-Estate OÜ-s. Tuuleveski Arenduse OÜ on Häuser-Oberschneider OÜ tütarettvõtja.

Tehingud ja saldod nimetatud ettevõtetega on esitatud kuni kuupäevani, mil seotus AS-iga Ober-Haus Kinnisvara oli jõus.



AS Ober-Hausi Kinnisvara

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

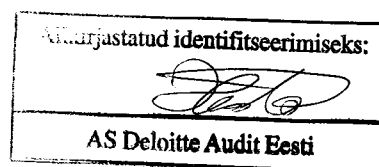
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2007 EEK	2006 EEK
Müüdud teenused		
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	481 346	387 785
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	2 093 591	1 410 871
AS Ober-Haus (AS Rebosan)	52 699	426 486
Tuuleveski Arenduse OÜ	30 000	33 808
Topone OÜ	0	678 973
Ferriman OÜ	0	-4 955
Linnasaare Kinnisvara OÜ	1 721 569	2 888 037
Lootsi Arenduse OÜ	1 461 011	2 518 943
Sermo Kaubanduse OÜ	145 121	112 297
R-Estate OÜ	0	84 746
Premium Trade OÜ	144 635	493 304
Kokku	6 129 972	9 030 295
Dividenditulu		
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	5 980 490	5 453 580
Kokku	5 980 490	5 453 580
Ostetud kaubad ja teenused		
Häuser-Oberschneider OÜ	0	282 810
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	3 160 133	7 134 475
AS Ober-Haus (AS Rebosan)	240 106	490 846
Tuuleveski Arenduse OÜ	1 653	394
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	0	805
SIA Ober-Haus Real Estate Latvia	0	46 939
Linea Consulting OÜ	117 600	115 613
Linnasaare Kinnisvara OÜ	0	671
R-Estate OÜ	0	580 687
Kokku	3 519 492	8 653 240
Intressitulu		
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	644 588	527 037
AS Ober-Hausi Kinnisvara töötaja	0	1 019
Kokku	644 588	528 056
Intressikulu		
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	121 284	0
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	279 626	267 014
Kokku	400 910	267 014
Antud laenud		
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	16 077 441	5 968 524
Kokku	16 077 441	5 968 524
Antud laenude tagasimaksed		
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	*2 163 692	5 375 489
AS Ober-Hausi Kinnisvara töötaja	0	30 000
Kokku	2 163 692	5 405 489

AS Ober-Hausi Kinnisvara



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

	2007 EEK	2006 EEK
Võetud laenud		
UAB Ober-Haus Nekilnojamis Turtas	12 851 315	0
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	265 000	550 000
Kokku	13 116 315	550 000
Võetud laenude tagasimaksed		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	2 000	453 173
UAB Ober-Haus Nekilnojamis Turtas	0	2 427 973
Kokku	2 000	2 881 146

* 2 163 692 kroonist 1 159 263 krooni tasaarveldati AS Ober-Haus Real Estate Advisors poolt esitatud arvetega;

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2007 EEK	31.12.2006 EEK
Laekumata arved		
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	0	160 900
AS Ober-Haus (AS Rebosan)	0	13 754
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	80 726	36 706
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	749 211	0
Linnasaare Kinnisvara OÜ	0	309 467
Lootsi Arenduse OÜ	0	258 258
Sermo Kaubanduse OÜ	0	15 744
Tuuleveski Arenduse OÜ	0	5 900
OÜ Premium Trade	0	62 569
Kokku	829 937	863 298
Intressinõuded *		
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	2 008 922	1 364 334
AS Ober-Hausi Kinnisvara töötaja	0	1 619
Kokku	2 008 922	1 365 953
Laenuõuded *		
AS Ober-Haus Real Estate Advisors	22 469 365	8 555 616
Kokku	22 469 365	8 555 616
Tasumata arved		
AS Ober-Haus (AS Rebosan)	0	59 083
Kokku	0	59 083
Intressivõlad *		
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	121 283	0
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	1 112 280	832 654
Kokku	1 233 563	832 654
Laenuvõlad *		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	5 569 827	5 306 827
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	12 851 316	0
Kokku	18 421 143	5 306 827

* Laenude intressimäär on 5% aastas, alusvaluutadeks on Eesti kroon ja Leedu litt. Laenu tagasimakse tähtaegadeks AS-ilt Ober-Haus Real Estate Advisors ja Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ-le on 31. oktoober 2008. UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas-le on laenu tagasimakse tähtaeg 31. detsember 2008.

AS Ober-Hausi Kinnisvara

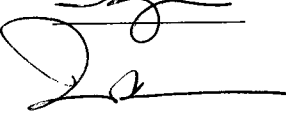
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2007 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 15. mail 2008 koostanud AS Ober-Hausi Kinnisvara tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

AS Ober-Hausi Kinnisvara nõukogu on juhataja poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, juhataja ettepaneku kasumi jaotamise kohta ning audiitori järeldusotsuse läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruande allkirjastamisega kinnitavad juhataja ja kõik nõukogu liikmed majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Peter Gage Morris	juhataja		<u>25.09. 2008</u>
Kaja Kirsch	nõukogu esimees		<u>27.06. 2008</u>
Sari Hannele Ignatius	nõukogu liige		<u>1/7-08</u>
Risto Aarre Kyhälä	nõukogu liige		<u>1/10 2008</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Ober-Hausi Kinnisvara aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 20 esitatud AS Ober-Hausi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2007, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhataja vastutus raamatupidamise aastaaruande koostamise eest

Juhataja vastutab nimetatud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega. Juhataja kohustuste hulka kuulub muuhulgas ka sellise sisekontrolli süsteemi kujundamine, kehtestamine ja haldamine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse ilma pettustest või eksimustest tulenevate oluliste vigadeta. Juhataja kohustus on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Audiitori vastutus

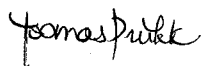
Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad audiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab audiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhataja poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Ober-Hausi Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Toomas Prükk
Vannutatud audiitor
22. mai 2008

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory.



AS Deloitte Audit Eesti

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

AS Ober-Hausi Kinnisvara

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Ober-Hausi Kinnisvara juhataja teeb ettepaneku jätta jaotamata 2007. aasta kasum summas 2 807 626 krooni.

15. mai 2008

Peter Gage Morris
Juhataja