

Ober-Hausi Kinnisvara AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

J
Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

27-06-2007

Gerli AASMAE

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006
Äriühingu nimetus	Ober-Hausi Kinnisvara AS
Äriregistri number	10145053
Aadress	Narva mnt. 53 10152 Tallinn
Telefon	+372 665 9700
Faks	+372 665 9701
E-mail	All.Estonia@ober-haus.com
Põhitegevusala	Kinnisvara vahendustegevus
Audiitorkontroll	AS Deloitte Audit Eesti
Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid	Audiitori järeldusotsus Kasumi jaotamise ettepanek

Ober-Hausi Kinnisvara AS

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATAJA DEKLARATSIOON	4
BILANSID	5
KASUMIARUANDED	7
RAHAVOOGUDE ARUANDED	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2. PIKAAJALINE FINANTSINVESTEEERING TÛTARETTEVÕTJASSE	14
LISA 3. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	14
LISA 4. RENDITUD VARAD	15
LISA 5. MAKSUVÕLAD	16
LISA 6. POTENTSIAALNE TULUMAKS DIVIDENDIDELT	16
LISA 7. AKTSIAKAPITAL	16
LISA 8. MÛÛGITULU	16
LISA 9. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	17
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	21
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22

Ober-Hausi Kinnisvara AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2006 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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

Seoses peamiselt uute projektide arendamise ja reklaamiga ning personali koolitamisega kasvasid 2006. aastal tegevuskulud ning Ober-Hausi Kinnisvara AS lõpetas majandusaasta suurema ärikahjumiga, kui eelmisel aastal. Kokkuvõttes oli aga 2006. aasta ettevõttele siiski edukas. Käive suurenes võrreldes eelmise aastaga üle 7 miljoni, ulatudes aasta lõpuks 40 152 951 kroonini. Ettevõtte Leedus asuva tütarfirma UAB Ober-Haus Nekilnojamis Turtase eduka majandustegevuse tulemusena lõpetas Ober-Hausi Kinnisvara AS aruandeaasta 2,3 miljoni kroonise kasumiga.

2006. aastal oli Eestis kokku 6 harukontorit: Pärnus, Tartus, Jõhvis, Narvas ning Vabaduse platsi ja Narva mnt. kontor Tallinnas.

2006. aastal töötas ettevõttele keskmiselt 55 maaklerit, kellelt Ober-Hausi Kinnisvara AS ostis maaklerteenust ning 1 laenu- ja kindlustusagent. Maakleritele maksti komisjonitasu nende poolt esitatud arvete alusel. 6 maaklerit olid palgalised töötajad, kellele maksti töötasu tehingute pealt vastavalt töölepingu tingimustele. Lisaks maakleritele ning laenu- ja kindlustusagendile töötas 2006. aastal ettevõttes 22 turvatöötajat, 25 koristajat ja 15 administratiivtöötajat. 2006. aastal arvestas ettevõtte töötasudeks 6 192 506 krooni. Juhatajat ja nõukogu liikmeid ei tasustatud.

Haldusteenuseid osutatakse firmadele, kellega on sõlmitud vastavad haldusteenuste lepingud. Suurimad kliendid olid 2006. aastal Linnasaare Kinnisvara OÜ, Lootsi Arenduse OÜ ja Premium Trade OÜ, mis lisandus IV kvartalil. Lepingud lõpetati OÜ Poolmere ning Jaama Ärikeskuse AS-iga.

Arengu- ja uurimisväljaminekud 2006. aastal puudusid.



Paul Oberschneider
Juhataja

Ober-Hausi Kinnisvara AS

JUHATAJA DEKLARATSIOON

Juhataja deklareerib oma vastutust Ober-Hausi Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta kohta.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt Eesti hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatajalt hinnangute andmist, mis mõjutavad Ober-Hausi Kinnisvara AS varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Ober-Hausi Kinnisvara AS 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 ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 20. märts 2007.

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

Nimi	Ametinimetus	Allkiri	Kuupäev
Paul Oberschneider	juhataja		<u>20.03.2007</u>

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

BILANSID**SEISUGA 31. DETSEMBER 2006 JA 2005**

VARAD	Lisa	31.12.2006 EEK	31.12.2005 EEK
Käibevara			
Raha		1 643 812	9 824 917
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		1 547 209	2 874 126
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-67 673	-112 794
Kokku		1 479 536	2 761 332
Mitmesugused nõuded			
Nõuded Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjatele	9	10 117 556	10 001 911
Muud lühiajalised nõuded		0	30 000
Kokku		10 117 556	10 031 911
Viitlaekumised			
Intressid	9	1 619	600
Ettemaksed			
Tulevaste perioodide kulud		113 096	119 249
Käibevara kokku		13 355 619	22 738 009
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtja aktsiad	2	111 988	111 988
Materiaalne põhivara	3		
Muu materiaalne põhivara		1 716 361	1 935 957
Akumuleeritud põhivara kulum		-815 422	-1 121 990
Kokku		900 939	813 967
Immateriaalne põhivara	3		
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu		0	4 500
Põhivara kokku		1 012 927	930 455
VARAD KOKKU		14 368 546	23 668 464

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

BILANSID**SEISUGA 31. DETSEMBER 2006 JA 2005**

	Lisa	31.12.2006 EEK	31.12.2005 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		0	42 966
Võlad hankijatele		930 167	783 604
Mitmesugused võlad			
Võlad Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni ettevõtjatele	9	6 139 481	8 203 613
Muud lühiajalised võlad		553 922	9 881 402
Kokku		6 693 403	18 085 015
Maksuvõlad	5	477 422	563 845
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		973 310	875 728
Muud viitvõlad		2 223 310	2 593 077
Kokku		3 196 620	3 468 805
Lühiajalised kohustused kokku		11 297 612	22 944 235
Kohustused kokku		11 297 612	22 944 235
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	7	1 100 000	1 100 000
Kohustuslik reservkapital		110 000	110 000
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		-485 771	-3 068 735
Aruandeaasta kasum		2 346 705	2 582 964
Omakapital kokku		3 070 934	724 229
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		14 368 546	23 668 464

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

KASUMIARUANDED
2006. JA 2005. AASTA KOHTA

	Lisa	2006 EEK	2005 EEK
Äritulud			
Müügitulu	8	40 152 951	32 740 932
Muud äritulud		15 000	30 000
Äritulud kokku		40 167 951	32 770 932
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		15 823 885	12 124 922
Mitmesugused tegevuskulud		18 763 014	15 534 188
Tööjõu kulud			
Palgakulu		6 192 506	4 985 243
Sotsiaalmaksud		2 061 980	1 684 924
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	616 049	512 544
Muud ärikulud		45 920	24 315
Ärikulud kokku		43 503 354	34 866 136
Ärikahjum		-3 335 403	-2 095 204
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud tütarettevõtja aktsiatelt	9	5 453 580	4 511 287
Intressikulud		-311 476	-287 138
Kahjum valuutakursi muutustest		-5 924	-1 675
Muud finantstulud		545 928	455 694
Finantstulud ja -kulud kokku		5 682 108	4 678 168
Aruandeaasta kasum		2 346 705	2 582 964

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Allkirjastatud identitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**RAHAVOOGUDE ARUANDED
2006. JA 2005. AASTA KOHTA**

	Lisa	2006 EEK	2005 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikahjum		-3 335 403	-2 095 204
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	616 049	512 544
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete reservi muutus		-45 121	112 794
Kahjum valuutakursi muutustest		-5 924	-1 675
 Muutused käibevarades ja lühiajalistes kohustustes:			
Ostjatelt laekumata arved		1 326 917	-1 355 699
Mitmesugused nõuded		811 254	-1 040 720
Ettemaksed		6 153	-28 700
Võlad hankijatele		146 563	445 725
Mitmesugused võlad		-4 451 991	11 263 608
Maksuvõlad		-86 423	278 711
Viitvõlad		-242 185	1 640 955
 Rahavood äritegevusest kokku		-5 260 111	9 732 339
 RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Põhivara soetamine	3	-698 521	-374 005
Antud laenud	9	-5 968 524	-835 619
Antud laenude tagasimaksed	9	500 000	0
Saadud intressid		17 872	0
Saadud dividendid	9	3 025 607	0
 Rahavood investeerimistegevusest kokku		-3 123 566	-1 209 624
 RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Võetud laenud	9	550 000	1 266 317
Võetud laenude tagasimaksed	9	-260 000	-304 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-42 966	-53 804
Makstud intressid		-44 462	-325 103
 Rahavood finantseerimistegevusest kokku		202 572	583 410
 Rahavood kokku		-8 181 105	9 106 125
 RAHA AASTA ALGUSES		9 824 917	718 792
 RAHA AASTA LÕPUS		1 643 812	9 824 917

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANDED
2006. JA 2005. AASTA KOHTA**

	Aktsia- kapital EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum (kahjum) EEK	Kokku EEK
31. detsember 2004	1 100 000	110 000	-393 185	816 815
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	-2 675 550	-2 675 550
Korrigeeritud 31. detsember 2004	1 100 000	110 000	-3 068 735	-1 858 735
Aruandeaasta kasum	0	0	2 582 964	2 582 964
31. detsember 2005	1 100 000	110 000	-485 771	724 229
Aruandeaasta kasum	0	0	2 346 705	2 346 705
31. detsember 2006	<u>1 100 000</u>	<u>110 000</u>	<u>1 860 934</u>	<u>3 070 934</u>

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2006 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Ober-Hausi Kinnisvara AS (edaspidi ka "Ettevõtte") 2006. 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

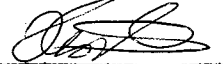
Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid 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.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2006 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

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 tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest või emaettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja 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 akumulieeritud kulumise 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 2006 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 Ettevõttele majanduslikku kasu. Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit ja amortiseeritakse määraga 40% aastas.

Uurimis- ja arendusväljaminekud kantakse üldjuhul 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.

Rentnik kajastab rendi jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal ajahetkel rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse üldjuhul tekkepõhiselt kasumiaruandes.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2006 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Kasutusrendi tingimustel renditud vara bilansis ei kajastata. Vara kasutamise eest tehtavad kasutusrendimaksud kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult aset leiavad.

Raha ja rahavood

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

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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2006 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 2. PIKAAJALINE FINANTSINVESTSEERING TÜTARETTEVÕTJASSE

Ettevõtte pikaajaline investseering tütarettvõtjasse on kajastatud järgnevalt:

Asukohariik	UAB Ober-Haus Nekilnojas Turtas EEK Leedu	TOB Ober-Haus Ukraina EEK Ukraina
Investseeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2005	111 988	0
Investseeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2006	111 988	0
Tütarettevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2006	6 030 337	-567 590
Osalus seisuga 31.12.2005	100%	0%
Osalus seisuga 31.12.2006	100%	100%
Ober-Hausi Kinnisvara AS osa tütarettvõtja omakapitalist seisuga 31.12.2006	6 030 337	-567 590

TOB Ober-Haus Ukraina on UAB Ober-Haus Nekilnojas Turtase tütarettvõtja, mistõttu tema bilansiline väärtus ei kajastu Ettevõtte bilansis.

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 2005	1 935 957	45 000	1 980 957
Soetamine	698 521	0	698 521
Mahakandmine	-918 117	0	-918 117
31. detsember 2006	1 716 361	45 000	1 761 361
Akumuleeritud kulum			
31. detsember 2005	1 121 990	40 500	1 162 490
Kulum	611 549	4 500	616 049
Mahakantud põhivara kulum	-918 117	0	-918 117
31. detsember 2006	815 422	45 000	860 422
Jääkmaksumus			
31. detsember 2005	813 967	4 500	818 467
31. detsember 2006	900 939	0	900 939

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2006 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**LISA 4. RENDITUD VARAD**

Kapitalirendiga soetatud põhivarad on alljärgnevad:

	Muu materiaalne põhivara EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2005	196 077
Rendiperioodi lõppemine	-196 077
31. detsember 2006	0
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2005	92 590
Kulum	39 216
Rendiperioodi lõppemine	-131 806
31. detsember 2006	0
Jääkmaksumus	
31. detsember 2005	103 487
31. detsember 2006	0

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kontoritehnikat ja sõiduautosid, mille minimaalsed rendimaksete kohustused jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	373 835
1-5 aastat	686 022
Kokku minimaalsed rendimaksed	1 059 857

Kasutusrendikulu 2006. ja 2005. aastal oli vastavalt 376 819 krooni ja 74 633 krooni.

Ober-Hausi Kinnisvara AS**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2006 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****LISA 5. MAKSUVÕLAD**

Maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

	31.12.2006 EEK	31.12.2005 EEK
Maksuvõlad		
Käibemaks	58 792	175 184
Ettevõtte tulumaks	36 200	64 738
Kogumispensionimakse	6 892	6 595
Töötuskindlustusmakse	5 961	7 501
Sotsiaalmaks	242 088	213 902
Üksikisiku tulumaks	127 489	95 925
Kokku	477 422	563 845

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 22/78 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 2006 moodustas 1 860 934 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis kaasneb kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 524 879 krooni.

LISA 7. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2006 ja 2005 on Ettevõtte aktsiakapital 1 100 000 krooni, mis jaguneb 110 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

LISA 8. MÜÜGITULU

Müügitulu on teenitud Eestis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2006 EEK	2005 EEK
Elamispindade vahendusteenus	20 680 322	15 532 459
Kommertspindade vahendusteenus	8 396 010	8 136 576
Muud teenused (haldus- ja reklaamiteenused)	11 076 619	9 071 897
Kokku	40 152 951	32 740 932

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
31. DETSEMBRIL 2006 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**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 tütaretevõtjat, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Ober-Hausi Kinnisvara AS emaetevõtjaks on Ober-Haus Real Estate Advisors AS, kellele kuulub 100% Ettevõtte hääleõigusest. Häuser-Oberschneider OÜ (endise nimega Nordic Property Consultants OÜ) omab Ober-Haus Real Estate Advisors AS-is olulist mõju. UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas on Ober-Hausi Kinnisvara AS tütaretevõtja.

Ober-Haus Real Estate Advisors AS teised tütaretevõtjad on Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ, SIA Ober-Haus Vertesanas Serviss, Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o. ning SIA Ober-Haus Real Estate Latvia. Ober-Hausi Kinnisvara AS juhatajale Paul Oberschneiderile kuulub osalus ettevõttes AS Ober-Haus. Häuser-Oberschneider OÜ omab osalust OÜ-s Capfield, mis on emaetevõtja Lootsi Arenduse OÜ-le, Linnasaare Kinnisvara OÜ-le, Premium Trade OÜ-le, Sermo Kaubanduse OÜ-le, Ferriman OÜ-le ja Topone OÜ-le. Ober-Hausi Kinnisvara AS nõukogu esimees Kaja Kirsch omab kontrolli Linea Consulting OÜ-s. Ober-Hausi Kinnisvara AS nõukogu liige Hindrek Leppsalu omab kontrolli R-Estate OÜ-s. Tuuleveski Arenduse OÜ on Häuser-Oberschneider OÜ tütaretevõtja.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2006 EEK	2005 EEK
Müüdud teenused		
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	387 785	267 914
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	1 410 871	882 316
AS Ober-Haus	426 486	471 533
Tuuleveski Arenduse OÜ	33 808	0
Topone OÜ	678 973	290 000
Ferriman OÜ	-4 955	555 380
Linnasaare Kinnisvara OÜ	2 888 037	2 751 948
Lootsi Arenduse OÜ	2 518 943	2 288 091
Sermo Kaubanduse OÜ	112 297	115 515
R-Estate OÜ	84 746	0
Premium Trade OÜ	493 304	0
Kokku	9 030 295	7 622 697
Dividenditulu		
UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	5 453 580	4 511 287
Kokku	5 453 580	4 511 287

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2006 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

	2006 EEK	2005 EEK
Ostetud kaubad ja teenused		
Häuser-Oberschneider OÜ	282 810	425 410
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	7 134 475	5 517 755
AS Ober-Haus	490 846	34 376
Tuuleveski Arenduse OÜ	394	0
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	805	0
SIA Ober-Haus Real Estate Latvia	46 939	0
Linea Consulting OÜ	115 613	56 000
Linnasaare Kinnisvara OÜ	671	101 421
R-Estate OÜ	580 687	1 170 668
Kokku	8 653 240	7 305 630
Intressitulu		
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	527 037	455 094
Ober-Hausi Kinnisvara AS töötaja	1 019	600
Kokku	528 056	455 694
Intressikulu		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	267 014	262 035
Kokku	267 014	262 035
Antud laenud		
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	5 968 524	805 619
Ober-Hausi Kinnisvara AS töötaja	0	30 000
Kokku	5 968 524	835 619
Antud laenude tagasimaksed		
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	*5 375 489	1 495 206
Ober-Hausi Kinnisvara AS töötaja	****30 000	0
Kokku	5 405 489	1 495 206
Võetud laenud		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	550 000	360 000
UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas	0	906 317
Kokku	550 000	1 266 317
Võetud laenude tagasimaksed		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	**453 173	304 000
UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas	***2 427 973	4 511 287
Kokku	2 881 146	4 815 287

* 5 375 489 kroonist 4 875 489 krooni tasaarveldati Ober-Haus Real Estate Advisors AS poolt esitatud arvetega;

** 453 173 kroonist 193 173 krooni tasaarveldati Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ-le esitatud arvetega;

*** 2 427 973 krooni tasaarveldati dividendinõudega;

**** 30 000 krooni tasaarveldati võlgnevusega töötajale.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD
31. DETSEMBRIL 2006 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2006 EEK	31.12.2005 EEK
Laekumata arved		
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	160 900	160 900
AS Ober-Haus	13 754	87 772
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	36 706	0
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	0	1 041 133
Topone OÜ	0	342 200
Linnasaare Kinnisvara OÜ	309 467	264 217
Lootsi Arenduse OÜ	258 258	224 945
Ferriman OÜ	0	5 847
Sermo Kaubanduse OÜ	15 744	11 170
Tuuleveski Arenduse OÜ	5 900	0
OÜ Premium Trade	62 569	0
Kokku	863 298	2 138 184
Intressinõue		
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	1 364 334	837 297
Ober-Hausi Kinnisvara AS töötaja	1 619	600
Kokku	1 365 953	837 897
Laenu nõue		
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	8 555 616	7 962 581
Kokku	8 555 616	7 962 581
Tasumata arved		
Ober-Haus AS	59 083	0
Kokku	59 083	0
Intressivõlg		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	832 654	565 640
Kokku	832 654	565 640
Laenuvõlg		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	5 306 827	5 210 000
UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas	0	2 427 973
Kokku	5 306 827	7 637 973

Ober-Hausi Kinnisvara AS

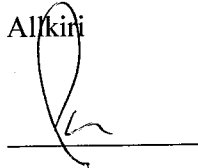
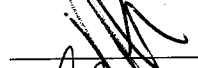
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2006 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhataja on 20. märtsil 2007 koostanud Ober-Hausi Kinnisvara AS tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Ober-Hausi Kinnisvara AS 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
Paul Oberschneider	juhataja		<u>20.03.2007</u>
Kaja Kirsch	nõukogu esimees		<u>20.03.2007</u>
Peter Gage Morris	nõukogu liige		<u>20.03.2007</u>
Hindrek Leppsalu	nõukogu liige		<u>20.03.2007</u>

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ober-Hausi Kinnisvara AS aktsionärile:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 4 kuni 19 esitatud Ober-Hausi Kinnisvara AS-i raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2006, 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 arvnahtajate 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.

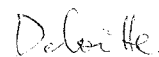
Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ober-Hausi Kinnisvara AS-i finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Toomas Prükk
Vannutatud audiitor
20. märts 2007



AS Deloitte Audit Eesti

Ober-Hausi Kinnisvara AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Ober-Hausi Kinnisvara AS juhataja teeb ettepaneku jätta jaotamata 2006. aasta kasum summas 2 346 705 krooni.

20. märts 2007



Paul Oberschneider
Juhataja