

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

10. 07. 2006

23

KONTROLLITUD

Piret-Oliivia Ütt

**OBER-HAUSI
KINNISVARA AS**

*Majandusaasta aruanne
31. detsembril 2005 lõppenud
majandusaasta kohta*

Ober-Hausi Kinnisvara AS

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE-TULNUD

10.07.2006

Majandusaasta algus	1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2005
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

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

TEGEVUSARUANNE 10.07. 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 4

JUHATAJA DEKLARATSIOON 4
BILANSID 5
KASUMIARUANDED 7
RAHAVOOGUDE ARUANDED 8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 9

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 10

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED 10
LISA 2. PIKAAJALINE FINANTSINVESTEERING TÜTARETTEVÕTJASSE 14
LISA 3. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA 14
LISA 4. RENDITUD VARAD 15
LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD 16
LISA 6. AKTSIAKAPITAL 16
LISA 7. MÜÜGITULU 16
LISA 8. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA 17

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 20

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS 21

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK 22

Ober-Hausi Kinnisvara AS

TEGEVUSARUANNE

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

10. 07. 2006

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

2005. aasta oli kinnisvaratehingute poolest edukas aasta. Käive suurenes 2005. aasta teisel poolel, ulatudes aasta lõpuks 32 740 932 kroonini, mis on ligikaudu 9 miljonit krooni rohkem, kui 2004. aastal.

2005. aastal suleti Mustamäe ja Lasnamäe kontorid, uusi kontoreid ei avatud, aasta lõpuks oli Eestis kokku 5 harukontorit.

Ober-Hausi Kinnisvara AS omab Leedus tütarfirmat UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas.

Tulusaks on osutunud haldusteenuste osakonna poolt osutatav puhastus- ja turvateenuste projekt. Tööle on võetud 21 turvatöötajat ja 20 koristajat. Teenuseid osutatakse firmadele, kellega on sõlmitud vastavad haldusteenuste lepingud. Suurimad kliendid on Linnasaare Kinnisvara OÜ, Lootsi Arenduse OÜ, OÜ Poolmere ja Jaama Ärikeskuse AS.

2005. aastal töötas ettevõttes keskmiselt 55 maaklerit, kellelt firma ostab maaklerteenust ning 1 laenu- ja kindlustusagent. Maakleritele maksti komisjonitasu nende poolt esitatud arvete alusel. 6 maaklerit on palgalised töötajad, kellele maksti töötasu tehingute pealt vastavalt töölepingu tingimustele. Lisaks maakleritele oli 15 palgatöötajat. 2005. aastal maksis firma töötasudeks 4 985 243 krooni. Juhatajat ja nõukogu liikmeid ei tasustatud.

Arengu- ja uurimisväljaminekud 2005. aastal puudusid.



Paul Oberschneider
Juhataja

JUHATAJA DEKLARATSIOON**SISSE TULNUD**

10. 07. 2006

Juhataja deklareerib oma vastutust Ober-Hausi Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruande koostamise eest 31. detsembril 2005 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 15. märts 2006.

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

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Kuupäev

Paul Oberschneider

juhataja



19.03.06

Ober-Hausi Kinnisvara AS

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2005 JA 2004

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

[Signature] Maakohus

Registriosakond

AS Deloitte Audit Eesti

SISSE TULNUD

10. 07. 2006

VARAD	Lisa	31.12.2005 EEK	Korrigeeritud 31.12.2004 EEK
Käibevara			
Raha		9 824 917	718 792
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		2 874 126	1 518 427
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-112 794	0
Kokku		2 761 332	1 518 427
Mitmesugused nõuded			
Nõuded ematettevõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele	8	10 001 911	9 195 271
Muud lühiajalised nõuded	8	30 000	413
Kokku		10 031 911	9 195 684
Viitlaekumised			
Intressid	8	600	0
Ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	0	12 763
Tulevaste perioodide kulud		119 249	77 786
Kokku		119 249	90 549
Käibevara kokku		22 738 009	11 523 452
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtja aktsiad	2	111 988	111 988
Materiaalne põhivara	3, 4		
Muu materiaalne põhivara		1 935 957	1 648 089
Akumuleeritud põhivara kulum		-1 121 990	-713 583
Kokku		813 967	934 506
Immateriaalne põhivara	3		
Patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu		4 500	22 500
Põhivara kokku		930 455	1 068 994
VARAD KOKKU		23 668 464	12 592 446

Ober-Hausi Kinnisvara AS

BILANSID

SEISUGA 31. DETSEMBER 2005 JA 2004

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Lisa	31.12.2005 EEK	Korrigeeritud 31.12.2004 EEK
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	4	42 966	53 804
Võlad hankijatele		783 604	337 879
Mitmesugused võlad			
Võlad emattevõtjale ja teistele kontserni ettevõtjatele	8	8 203 613	11 790 548
Muud lühiajalised võlad		9 881 402	113 000
Kokku		18 085 015	11 903 548
Maksuvõlad	5	563 845	285 134
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele		875 728	580 124
Muud viitvõlad		2 593 077	1 247 726
Kokku		3 468 805	1 827 850
Lühiajalised kohustused kokku		22 944 235	14 408 215
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Kapitalirendi kohustused	4	0	42 966
Pikaajalised kohustused kokku		0	42 966
Kohustused kokku		22 944 235	14 451 181
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	6	1 100 000	1 100 000
Kohustuslik reservkapital		110 000	110 000
Eelmiste perioodide kogunenud kahjum		-3 068 735	-149 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 582 964	-2 918 983
Omakapital kokku		724 229	-1 858 735
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		23 668 464	12 592 446

Ober-Hausi Kinnisvara AS

KASUMIARUANDED 2005. JA 2004. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

Harju Maakohus
Registriosakond

Korrigeeritud
SISSE PULNUD

2004
07. 2006
EEK

Äritulud

Müügitulu

Muud äritulud

Lisa

2005
EEK

2004
EEK

7

32 740 932
30 000

23 762 247
144 360

Äritulud kokku

32 770 932

23 906 607

Ärikulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused

Mitmesugused tegevuskulud

Tööjõu kulud

Palgakulu

Sotsiaalmaksud

Kulum

Põhivara kulum ja väärtuse langus

Muud ärikulud

3

12 124 922
15 534 188
4 985 243
1 684 924
512 544
24 315

8 310 014
12 207 616
4 385 545
1 469 700
541 708
23 705

Ärikulud kokku

34 866 136

26 938 288

Ärikahjum

-2 095 204

-3 031 681

Finantstulud ja -kulud

Finantstulud tütarettevõtja aktsiatelt

Intressikulud

Kahjum valuutakursi muutustest

Muud finantstulud

4 511 287
-287 138
-1 675
455 694

0
-257 203
-13 032
382 933

Finantstulud ja -kulud kokku

4 678 168

112 698

Aruandeaasta kasum (kahjum)

2 582 964

-2 918 983

Ober-Hausi Kinnisvara AS**RAHAVOOGUDE ARUANDED
2005. JA 2004. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Ärikahjum

Korrigeerimised:

Põhivara kulum ja väärtuse langus

Kulu ostjate ebatõenäoliselt laekuvate arvete
reservi suurenemisest

Kahjum valuutakursi muutustest

Muutused käibevarades ja kohustustes:

Ostjatelt laekumata arved

Mitmesugused nõuded

Ettemaksed

Võlad hankijatele

Mitmesugused võlad

Maksuvõlad

Viitvõlad

Rahavood äritegevusest kokku**RAHAVOOD****INVESTEERIMISTEGEVUSEST**

Põhivara soetamine

Antud laenud

Antud laenude tagasimaksed

Saadud intressid

Rahavood investeerimistegevusest kokku**RAHAVOOD****FINANTSEERIMISTEGEVUSEST**

Võetud laenud

Võetud laenude tagasimaksed

Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed

Makstud intressid

Rahavood finantseerimistegevusest kokku**Rahavood kokku****RAHA AASTA ALGUSES****RAHA AASTA LÕPUS****Lisa****2005
EEK**Harju Maakohus
Registriosakond
**2004
SISSE TULNUD**

-2 095 204

1.0.07. 2006
-3 031 681

3

512 544

541 708

112 794

0

-1 675

-13 032

-1 355 699

-565 902

-1 040 720

332 803

-28 700

200 499

445 725

41 358

11 263 608

-392 033

278 711

123 856

1 640 955

10 938

9 732 339**-2 751 486**

3

-374 005

-282 035

8

-835 619

-6 597 013

8

0

3 184 317

0

377 429

-1 209 624**-3 317 301**

8

1 266 317

6 352 673

8

-304 000

-50 000

-53 804

-47 747

-325 103

-23 351

583 410**6 231 574****9 106 125****162 786****718 792****556 006****9 824 917****718 792**

Ober-Hausi Kinnisvara AS

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 2005. JA 2004. AASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	Aktsia- kapital EEK	Kohustuslik reservkapital EEK	Jaotamata kasum (kahjum) EEK	Kokku EEK
				Harju Maakohus Registriosakond SISSE TULNUD 10.07.2006
31. detsember 2003	1 100 000	110 000	1 624 342	2 834 342
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	-1 774 094	-1 774 094
Korrigeeritud 31. detsember 2003	1 100 000	110 000	-149 752	1 060 248
Aruandeaasta kahjum	0	0	-243 433	-243 433
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

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Ober-Hausi Kinnisvara AS (edaspidi ka "Ettevõte") 2005. 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 õiglase 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 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Nõuded ostjate vastu

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Lühiajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. 10.07.2006

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

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.

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 kulumise suurenemisena ja kasumiaruandes kuluna kirjel "Põhivara kulumine 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 kasulikest elueast järgnevalt:

- seadmed – 20% aastas;
- kontori inventar – 40% aastas.

Materiaalse põhivara parandused 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 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

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.

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 väärtuses, st. osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

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 2005 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.

riarju litaakonuse
Registriosakond

SISSE TULNUD

10.07.2006

Raha ja rahavood

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

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

Arvestuspõhimõtete ja esitusviisi muudatused

Seoses Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 11 uue versiooni jõustumisega muutus alates 1. jaanuarist 2005 tütarettevõtjate kajastamisel rakendatav arvestusmeetod. Kuni 2004. aastani rakendati tütarettevõtjate kajastamisel kapitaliosaluse meetodit, kuid alates 2005. aastast on tütarettevõtjad kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Selle muutusega seoses on korrigeeritud eelnevate perioodide võrdlusandmeid järgmiselt:

	Esialgne 2004 EEK	Korrigeerimine EEK	Korrigeeritud 2004 EEK
Tütarettevõtja aksiad	4 561 632	-4 449 644	111 988
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 624 342	-1 774 094	-149 752
Finantstulud tütarettevõtja aktsiatelt	2 675 550	-2 675 550	0

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

LISA 2. PIKAAJALINE FINANTSINVESTEEERING TÜTARETTEVÕTJASSE

Ettevõtte pikaajaline investeeering tütarettvõtjasse on kajastatud järgnevalt:

10.07.2006

Asukohariik	UAB Ober-Haus Nekilnojamās Turtas EEK Leedu
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2003	1 886 082
Korrigeerimine soetushinda	-1 774 094
Korrigeeritud investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2003	111 988
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2004	111 988
Investeeringu bilansiline maksumus seisuga 31.12.2005	111 988
Tütarettevõtja omakapitali kogusumma seisuga 31.12.2005	5 503 429
Osalus seisuga 31.12.2004	100%
Osalus seisuga 31.12.2005	100%
Ober-Hausi Kinnisvara AS osa tütarettvõtja omakapitalist seisuga 31.12.2005	5 503 429

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 2004	1 648 089	231 834	1 879 923
Soetamine	374 005	0	374 005
Mahakandmine	-86 137	-186 834	-272 971
31. detsember 2005	1 935 957	45 000	1 980 957
Akumuleeritud kulum			
31. detsember 2004	713 583	209 334	922 917
Kulum	494 544	18 000	512 544
Mahakantud põhivara kulum	-86 137	-186 834	-272 971
31. detsember 2005	1 121 990	40 500	1 162 490
Jääkmaksumus			
31. detsember 2004	934 506	22 500	957 006
31. detsember 2005	813 967	4 500	818 467

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

10.07.2006

LISA 4. RENDITUD VARAD

Kapitalirendiga soetatud põhivarad on alljärgnevad:

	Muu materiaalne põhivara EEK
Soetusmaksumus	
31. detsember 2004	196 077
31. detsember 2005	196 077
Akumuleeritud kulum	
31. detsember 2004	53 374
Kulum	39 216
31. detsember 2005	92 590
Jääkmaksumus	
31. detsember 2004	142 703
31. detsember 2005	103 487

Ettevõtte on seisuga 31.12.2005 kapitalirendi kohustused alljärgnevatel tingimustel:

	EEK
Kapitalirendid intressimääraga 12% aastas, lõpptähtajaga 30.06.2006 ja 30.10.2006, alusvaluutas EEK. Kohustus on tagatud renditud varaga.	42 967
Võlakohustused kokku	42 967
Sealhulgas lühiajaline osa	42 967

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel kontoritehnikat, mille minimaalsed rendimaksed
kohustused jagunevad alljärgnevalt:

	EEK
Alla 1 aasta	188 684
1-5 aastat	294 821
Kokku minimaalsed rendimaksed	483 505

Kasutusrendikulu 2005. ja 2004. aastal oli vastavalt 74 633 krooni ja 20 735 krooni.

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 5. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD

Hõlmas
Registriosakond

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldod on kajastatud alljärgnevalt.

SISSE TULNUD

10.07.2006

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Maksude ettemaksed		
Tulevaste perioodide käibemaks	0	12 763
Kokku	0	12 763
Maksuvõlad		
Käibemaks	175 184	0
Ettevõtte tulumaks	64 738	45 506
Kogumispensionimakse	6 595	2 377
Töötuskindlustusmaks	7 501	5 328
Sotsiaalmaks	213 902	154 114
Üksikisiku tulumaks	95 925	77 809
Kokku	563 845	285 134

LISA 6. AKTSIAKAPITAL

Seisuga 31. detsember 2005 ja 2004 on Ettevõtte aktsiakapital 1 100 000 krooni, mis jaguneb 110 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni.

LISA 7. MÜÜGITULU

Müügitulu on toimunud Eestis ja jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Elamispinnad	15 532 459	12 575 132
Kommertspinnad	8 136 576	5 962 618
Muud teenused (haldus- ja reklaamiteenused)	9 071 897	5 224 497
Kokku	32 740 932	23 762 247

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

LISA 8. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Märja Maakohus
Registriosakond

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoolle **OSISE TULNUD** olulist mõju teise osapoolle 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. 07. 2006

Ober-Hausi Kinnisvara AS emaettevõtja, Ober-Haus Property Advisors OÜ, müüs 2005. aasta jaanuaris äritegevuse oma emaettevõtjale Ober-Haus Real Estate Advisors AS, peale mida on Ober-Hausi Kinnisvara AS emaettevõtjaks Ober-Haus Real Estate Advisors AS. AS Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõtja on Nordic Property Consultants OÜ. UAB Ober-Haus Nekilnojamias 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, mis omab omakorda osalust AS-is Schlössle Hotel Group, kelle tütaretevõtjateks on Kuldne Notsu OÜ, Scharmanto AS ja Ober-Haus Schlössle AS. Samuti omab Paul Oberschneider kontrolli OÜ-s Premium Trade ja Topone OÜ-s. 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.

Seotud osapooltega toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

	2005 EEK	2004 EEK
Müüdud teenused		
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	9 000
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	267 914	0
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	882 316	0
AS Ober-Haus	471 533	283 349
Topone OÜ	290 000	0
OÜ Premium Trade	0	585 325
Kokku	1 911 763	877 674
Ostetud kaubad ja teenused		
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	4 465 564
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	5 517 755	0
AS Ober-Haus	34 376	1 063 273
AS Ober-Haus Schlössle	450	0
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	0	1 102
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	0	76 739
SIA Ober-Haus Vertesanas Serviss	0	496 772
Kuldne Notsu OÜ	7 595	21 868
Scharmanto AS	38 420	45 259
Linea Consulting OÜ	56 000	0
Nordic Property Consultants OÜ	425 410	0
R-Estate OÜ	1 170 668	679 200
Kokku	7 250 674	6 849 777

Ober-Hausi Kinnisvara AS

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

	2005 EEK	2004 EEK	ju Maakohus registriosakond
Intressitulu			SISSE TULNUD
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	382 203	
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	455 094	1 010 000	2006
AS Ober-Hausi Kinnisvara töötaja	600	0	
Kokku	455 694	382 203	
Intressikulu			
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	262 035	237 779	
Kokku	262 035	237 779	
Antud laenud			
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	805 619	0	
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	6 597 013	
AS Ober-Hausi Kinnisvara töötaja	30 000	0	
Kokku	835 619	6 597 013	
Antud laenude tagasimaksed			
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	3 174 292	
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	1 495 206	0	
AS Ober-Haus töötaja	0	10 025	
Kokku	*1 495 206	3 184 317	
Võetud laenud			
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	360 000	1 204 000	
UAB Ober-Haus Nekilnojamis Turtas	906 317	5 148 673	
Kokku	1 266 317	6 352 673	
Võetud laenude tagasimaksed			
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	304 000	50 000	
UAB Ober-Haus Nekilnojamis Turtas	**4 511 287	0	
	4 815 287	50 000	

* 1 495 206 krooni tasaarveldati Ober-Haus Real Estate Advisors AS poolt esitatud arvetega

** 4 511 287 krooni tasaarveldati dividendinõudega

Saldod seotud osapooltega on kajastatud järgnevalt:

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Laekumata arved		
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o.	160 900	160 900
AS Ober-Haus	87 772	17 226
Ober Haus Hindamisteenuste OÜ	1 041 133	0
Topone OÜ	342 200	0
OÜ Premium Trade	0	690 684
Kokku	1 632 005	868 810

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Alldjastatud identifitseerimiseks:

[Signature]

AS Deloitte Audit Eesti

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

	31.12.2005 EEK	31.12.2004 EEK
Intressinõue		
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	382 203
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	837 297	382 203
AS Ober-Hausi Kinnisvara töötaja	600	1 000
Kokku	837 897	382 203
Laenu nõue		
Ober-Haus Property Advisors OÜ	0	8 652 168
Ober-Haus Real Estate Advisors AS	7 962 581	0
Kokku	7 962 581	8 652 168
Tasumata arved		
Kuldne Notsu OÜ	0	755
Scharmanto AS	0	10 149
R-Estate OÜ	0	110 502
Kokku	0	121 406
Intressivõlg		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	565 640	603 605
Kokku	565 640	603 605
Laenuvõlg		
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	5 210 000	5 154 000
UAB Ober-Haus Nekilnojamias Turtas	2 427 973	6 032 943
Kokku	7 637 973	11 186 943

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
10.07.2006

Ober-Hausi Kinnisvara AS

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

AS Deloitte Audit Eesti

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2005 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Harju Maakohus
Registriosakond

Juhataja on 15. märtsil 2006 koostanud Ober-Hausi Kinnisvara AS tegevusaruande **SISSE TULNUD** raamatupidamise aastaaruande.

10.07.2006

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		15.03.06
Kaja Kirsch	nõukogu esimees		15.03.06
Peter Gage Morris	nõukogu liige		15.03.06
Hindrek Leppsalu	nõukogu liige		15.03.06

Ober-Hausi Kinnisvara AS

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Ober-Hausi Kinnisvara AS juhataja teeb ettepaneku jätta jaotamata 2005. aasta kasum
summas 2 582 964 krooni.

15. märts 2006

Paul Oberschneider
Juhataja

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Ober-Hausi Kinnisvara AS aktsionärile:

Oleme auditeerinud Ober-Hausi Kinnisvara AS (edaspidi "Ettevõte") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Selle aruande õigsuse eest vastutab Ettevõtte juhataja. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud eeskirja kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ning valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajad ja avalikustatud informatsioon, väljavõtetist kontrolli. Audit hõlmab ka hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt antud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.



Villu Vaino
Vannutatud audiitor
30. aprill 2006



AS Deloitte Audit Eesti