

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi ja Narva mnt.

maja number: 53

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

telefon: +372 6659700

faks: +372 6659701

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 8 Materiaalne põhivara	17
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 10 Kasutusrent	18
Lisa 11 Laenukohustused	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 14 Aktsiakapital	21
Lisa 15 Müügitulu	21
Lisa 16 Muud äritulud	21
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 19 Tööjõukulud	22
Lisa 20 Muud ärikulud	22
Lisa 21 Finantstulud ja -kulud	23
Lisa 22 Seotud osapooled	23
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 27 Kontserni majandustegevuse jätkuvus	27

Tegevusaruanne

Ober-Haus on Kesk- ja Ida-Euroopa piirkonna suurimaid kinnisvaraagentuure, omades kontorite võrku Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas ning olles sellisena üks väheseid täielikult integreeritud kinnisvarafirmasid regioonis.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse ja hindamisega tegelevate ettevõtete emaettevõtte. Ober-Hausi kinnisvaravahendusettevõtted on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2012. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi linnades kokku 25 kontorit ning kontsernis töötas pea 300 kinnisvaraspetsialisti.

2012. aastal liikusid kinnisvaraturud, kus Ober-Haus esindatud oli, suhteliselt sarnaselt. Näiteks Tallinnas ja Riias kasvasid tehingud korteriomanditega võrreldes eelmise aastaga 23%, Leedus 8%. Natuke erinevalt on käitunud keskmised korterite ruutmeetrihinnad. Tallinnas on need tõusnud aastata ca 9%, Riias ca 2% ja Vilniuses seevastu langenud ca 1% ja Varssavis ca 2%. Jätkus ka differentseerumine asukohast lähtuvalt, kõrvalises asukohas ja väljaarendamata infrastruktuuriga projektide vastu on huvi väga väike, kohati puudub likviidsus täiesti, seda vaatamata odavamale hinnale. Samas nii Riia, Vilniuse, Tallinna kui Varssavi kesklinnas on huvi kinnisvara vastu suur. Aktiivne on ka ärikinnisvaraturg, seda eelkõige Eestis.

Kui riike eraldi vaadata siis, eriti rahul võib olla Läti üksustega, kus käive kasvas pea 25%. Eestis oli käibekasv 9%, Leedus jäi käive peaaegu samaks kui 2011. aastal. Poola kinnisvaraturg on väga keeruline, kuna laenu on raske saada, intressid on kõrged ja laene väljastatakse enamjaolt kohalikus valuutas. Kindlasti tuleb märkida, et konkurents on kõige tihedam Eestis ja Poolas. Lätis ja Leedus oleme ühed turuliidritest, kuna seoses majanduskriisiga kadusid paljud konkurendid. Kokkuvõttes kasvas AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud käive võrreldes 2011. aastaga 1,7% 5,11 miljonilt eurolt 5,19 miljoni euroni.

2013. aastalt ootame kõikidelt turgudelt väikest tehingumahtude kasvu. Balti riikide majandused näitavad kiiremaid kasvunumbreid Euroopas kuid siiski püsib oht, et eksportivad ettevõtteid võib tabada tagasilööki nõudluse vähenemise tõttu seoses võimaliku Euroopa võlakriisi eskaleerumise ja kulukärbete tulemusena ning seetõttu võidakse hakata ostu- ja investeerimisotsuseid edasi lükkama. Samas ei näe me otseselt ette mingeid järske muutusi turul. Inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada. Probleemiks võib osutuda aga üleilmne inflatsioon, kus paljude toidu- ja toorainete hinnad maailmaturul tõusevad, mistõttu tootjaid ja teenusepakkujaid on sunnitud oma hindu tõstma. Samas inimeste palgatulud tõenäoliselt samas tempos ei suurene. Paljudel juhtudel kaalutakse oma senise suurema elamispinna müümist ning seejärel odavama ning säästlikuma omandamist, kuna jooksvad kulud on liigselt suurendanud perede väljaminekuid.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2013. aastal on kasvatada turuosa võrreldes 2012 aastaga. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurents. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamisteks tegevusstrateegiateks jätkuv kulubaasi range juhtimine ning pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv, pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesed teadmised ja kogemusi ning ka AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors emafirma finantsilist tuge juhul, kui see peaks vajalikuks osutuma.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	274 777	230 593	2
Finantsinvesteeringud	2 728	2 493	3
Nõuded ja ettemaksed	421 592	591 002	4,5
Varud	3 083	3 924	
Kokku käibevara	702 180	828 012	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	31 679	18 205	6
Materiaalne põhivara	73 280	86 391	8
Immateriaalne põhivara	92 587	120 006	9
Kokku põhivara	197 546	224 602	
Kokku varad	899 726	1 052 614	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	816 194	788 271	12
Kokku lühiajalised kohustused	816 194	788 271	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 066 045	2 969 577	11
Võlad ja ettemaksed	0	17 739	12
Eraldised	611	77	
Kokku pikaajalised kohustused	3 066 656	2 987 393	
Kokku kohustused	3 882 850	3 775 664	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	194 431	194 431	14
Ülekurs	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Muud reservid	-368 093	-237 161	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 806 356	-2 232 720	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 142	-573 636	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-2 983 124	-2 723 050	
Kokku omakapital	-2 983 124	-2 723 050	
Kokku kohustused ja omakapital	899 726	1 052 614	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	5 139 273	5 021 711	15
Muud äritulud	51 373	96 864	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 489 317	-2 423 026	17
Mitmesugused tegevuskulud	-1 763 636	-1 942 739	18
Tööjõukulud	-971 400	-897 752	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-73 318	-87 406	8,9
Muud ärikulud	-40 335	-42 902	20
Ärikasum (kahjum)	-147 360	-275 250	
Finantstulud ja -kulud	37 842	-286 984	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-109 518	-562 234	
Tulumaks	-19 624	-11 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 142	-573 636	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-129 142	-573 636	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-147 360	-275 250	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	73 318	87 406	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	14 825	12 050	16,20
Kokku korrigeerimised	88 143	99 456	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	156 542	-28 638	4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 407	7 157	12
Makstud intressid	0	-3 694	
Makstud ettevõtte tulumaks	-52 481	-441	
Kokku rahavood äritegevusest	42 437	-201 410	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-44 334	-128 746	8,9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-44 334	-128 746	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	40 000	385 000	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	40 000	385 000	
Kokku rahavood	38 103	54 844	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	230 593	187 384	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	38 103	54 844	
Valuutakursside muutuste mõju	6 081	-11 635	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	274 777	230 593	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 142	-573 636
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-130 932	106 435
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-130 932	106 435
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-260 074	-467 201

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	207 106	121 403	4 633	-343 596	-2 301 531	-2 311 985
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	56 135	56 135
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	207 106	121 403	4 633	-343 596	-2 245 396	-2 255 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	106 435	-573 636	-467 201
Muutused reservides	1	0	0	0	0	1
Muud muutused omakapitalis	-12 676	0	0	0	12 676	0
31.12.2011	194 431	121 403	4 633	-237 161	-2 806 356	-2 723 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-130 932	-129 142	-260 074
31.12.2012	194 431	121 403	4 633	-368 093	-2 935 498	-2 983 124

Viide: lisa 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2012 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2012 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Ober-Haus Real Estate Advisors (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete AS Ober-Hausi Kinnisvara, Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ, Ober-Haus Real Estate Latvia Ltd, Ober-Haus Vertesanas Serviss Ltd, Ober-Haus Nireuchomosci Spolka zo.o ja UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 7).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemused ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulused ja kulused kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtteks või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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

- (a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);
 - (b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
 - (c) Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglase väärtusele.
- Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasest väärtusest muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

- (a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.
- (b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.
- (c) Õiglasest väärtusest väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluste tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluste tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluste tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglasest väärtusest (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanka kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber nende tekkimise päeva kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Muud reservid". Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Muud reservid" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

Nõuded ja ettemaksud

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

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 10%
- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-50%

Piiramata kasutuseaga objekte (nt. maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümber-klassifitseerimisel "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Muu immateriaalne põhivara

Kulutused patentide, kaubamärkide, litsentside ja sertifikaatide soetamiseks kapitaliseeritakse, kui on võimalik hinnata neilt kulutustelt tulevikus saadavat tulu. Muu immateriaalne põhivara kantakse kuluks lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille pikkus ei ületa 5 aastat.

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639 EUR

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval

tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis ja Leedus asuvate tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtted

Läti ja Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Lätis kehtis 2012 aastal tulumaksumäär 15% (2011: 15%); Leedus kehtis tulumaksumäär 15% (2011: 15%) ja Poolas tulumaksumäär 19% (2011: 19%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib

kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	10 153	24 697
Arvelduskontod	264 624	205 896
Kokku raha	274 777	230 593

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2010	2 806	2 806
Muud	-313	-313
31.12.2011	2 493	2 493
Muud	235	235
31.12.2012	2 728	2 728

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud Ober-Haus Nieruchomosci Spolka z.o.o Horvaatiasse loodud tütarettevõtte Agathos Nekretnine d.o.o. osad. Agathos Nekretnine d.o.o.-s äritegevust ei toimu.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	284 390	284 390	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	292 940	292 940	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-8 550	-8 550	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	60 414	60 414	0	0	5
Muud nõuded	6 728	6 728	0	0	
Viitlaekumised	6 728	6 728	0	0	
Ettemaksed	70 060	70 060	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	70 060	70 060	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	421 592	421 592			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	298 262	298 262	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	300 840	300 840	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 578	-2 578	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	161 231	161 231	0	0	5
Muud nõuded	37 884	37 884	0	0	
Viitlaekumised	37 884	37 884	0	0	
Ettemaksed	93 625	93 625	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	93 625	93 625	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	591 002	591 002			

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	15 570	1 972	68 050	834
Käibemaks	44 844	35 583	44 394	41 613
Üksikisiku tulumaks	0	4 756	0	5 517
Sotsiaalmaks	0	33 549	48 600	39 125
Kohustuslik kogumispension	0	232	0	163
Töötuskindlustusmaksed	0	597	187	200
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 341	0	6 898
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	60 414	82 030	161 231	94 350

Viide: lisa 4,12.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	11 172	11 382
Rendipindade deposiidid	20 507	6 823
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	31 679	18 205

Pikaajaliste nõuete all kajastatakse Ober-Haus Nieruchomosci Spolka z.o.o. renditavate büroopindade deposiite ja Ober-Haus Neklinojamas Turtas UAB edasilükkunud tulumaksu vara.

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10145053	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
10144929	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Eesti	Hindamisteenused	100	100
6762166417	Ober-Haus Nieruchomosci SP.Z.o.o.	Poola	Kinnisvara vahendus ja hindamisteenused	100	100
40003411495	SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	Läti	Hindamisteenused	100	100
40003663198	SIA Ober Haus Real Estate Latvia	Läti	Kinnisvara vahendus	100	100
111645042	UAB Ober-Haus Neklinojamas Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamisteenused	100	100
080542404	Agathos Nekretnine d.o.o.	Horvaatia	Kinnisvara vahendus ja hindamisteenused	100	100

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010					
Soetusmaksumus	45 015	827 228	0	0	872 243
Akumuleeritud kulum	-23 984	-720 527	0	0	-744 511
Jääkmaksumus	21 031	106 701	0	0	127 732
Ostud ja parendused	0	32 009	1 068	1 068	33 077
Amortisatsioonikulu	-4 634	-58 016	0	0	-62 650
Müügid	0	-141	0	0	-141
Muud muutused	-2 349	-9 278	0	0	-11 627
31.12.2011					
Soetusmaksumus	39 987	487 446	1 068	1 068	528 501
Akumuleeritud kulum	-25 939	-416 171	0	0	-442 110
Jääkmaksumus	14 048	71 275	1 068	1 068	86 391
Ostud ja parendused	16 777	27 557	0	0	44 334
Amortisatsioonikulu	-5 131	-40 473	0	0	-45 604
Müügid	0	-963	0	0	-963
Ümberklassifitseerimised	0	1 068	-1 068	-1 068	0
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	1 068	-1 068	-1 068	0
Muud muutused	-1 739	-9 139	0	0	-10 878
31.12.2012					
Soetusmaksumus	40 901	350 631	0	0	391 532
Akumuleeritud kulum	-16 946	-301 306	0	0	-318 252
Jääkmaksumus	23 955	49 325	0	0	73 280

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	244 366	244 366
Akumuleeritud kulum	-187 137	-187 137
Jääkmaksumus	57 229	57 229
Ostud ja parendused	95 669	95 669
Amortisatsioonikulu	-20 974	-20 974
Mahakandmised	-12 050	-12 050
Ümberklassifitseerimised	132	132
31.12.2011		
Soetusmaksumus	320 875	320 875
Akumuleeritud kulum	-200 869	-200 869
Jääkmaksumus	120 006	120 006
Amortisatsioonikulu	-27 419	-27 419
31.12.2012		
Soetusmaksumus	266 113	266 113
Akumuleeritud kulum	-173 526	-173 526
Jääkmaksumus	92 587	92 587

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	515 680	558 508
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	405 220	489 655
1-5 aasta jooksul	459 966	304 702

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel kontoripindasid, sõiduaautosid ja mitmesugust kontori inventari. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	2 834 215	0	2 834 215	0	2	euro	01.01.2014.
Intress emattevõtte laenult	231 830	0	231 830	0	0	euro	01.01.2014.
Pikaajalised laenud kokku	3 066 045	0	3 066 045	0			
Laenukohustused kokku	3 066 045	0	3 066 045	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	2 794 215	0	2 794 215	0	3	euro	01.01.2013.
Intress emattevõtte laenult	175 362	0	175 362	0	0	euro	01.01.2013.
Pikaajalised laenud kokku	2 969 577	0	2 969 577	0			
Kapitalirendikohustused kokku	0	0	0	0			
Laenukohustused kokku	2 969 577	0	2 969 577	0			

Viide: lisa 22.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	460 245	460 245	0	0	
Võlad töövõtjatele	82 502	82 502	0	0	
Maksuvõlad	82 030	82 030	0	0	5
Muud võlad	164 081	164 081	0	0	
Saadud ettemaksed	27 336	27 336	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	816 194	816 194	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	378 607	378 607	0	0	
Võlad töövõtjatele	79 944	79 944	0	0	
Maksuvõlad	94 350	94 350	0	0	5
Muud võlad	232 534	232 534	0	0	
Intressivõlad	2 007	2 007	0	0	
Muud viitvõlad	230 527	230 527	0	0	
Saadud ettemaksed	2 836	2 836	0	0	
Pikaajalised võlad	17 739	0	17 739	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	806 010	788 271	17 739	0	

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Aruande koostamise hetkel ei ole käimas ühtegi kohtuprotsessi.

Ettevõtte ei ole seisuga 31.detsember 2012.a. garantii- ega käenduslepinguid.

Võimalikud maksurevisjonist tulevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Kontserni emaettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata kontserni kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	194 431	194 431
Aktsiate arv (tk)	324 051	324 051
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	861 793	834 844
Läti	1 328 326	1 030 778
Leedu	2 022 180	2 073 349
Poola	824 345	1 082 740
Soome	50 953	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	45 432	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 133 029	5 021 711
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	6 244	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	6 244	0
Kokku müügitulu	5 139 273	5 021 711
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	2 825 796	2 965 462
Hindamisteenused	1 533 004	1 584 181
Haldus- ja reklaamiteenused	499 066	376 718
Muud teenused	281 407	95 350
Kokku müügitulu	5 139 273	5 021 711

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 002	217
Trahvid, viivised ja hüvitised	11 126	4 537
Lootusetute nõuete laekumised	5 719	29 840
Muud	33 526	62 270
Kokku muud äritulud	51 373	96 864

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 433 730	1 140 883
Vahendustasud	1 055 587	1 282 143
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 489 317	2 423 026

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	515 680	558 508
Mitmesugused bürookulud	273 231	327 615
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	69 287	33 197
Ostetud teenused	424 358	353 248
Reklaamikulud	250 839	356 995
Muud	230 241	313 176
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 763 636	1 942 739

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	763 013	711 217
Sotsiaalmaksud	208 387	186 535
Kokku tööjõukulud	971 400	897 752
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	115	130

Lisa 20 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Kahjum materiaalse põhivara müügist	937	12 327
Kahjum valuutakursi muutustest	1 415	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 465	4 792
Kahjum põhivara mahakandmisest	14 890	24 393
Muud	10 628	1 390
Kokku muud ärikulud	40 335	42 902

Lisa 21 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressikulud	-62 877	-111 354
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	87 023	-170 242
Muud finantstulud ja -kulud	13 696	-5 388
Kokku finantstulud ja -kulud	37 842	-286 984

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeetevõtja nimetus	Realia Group Oy
Riik, kus aruandekohustuslase emaeetevõtja on registreeritud	Soome Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaetevõtja	0	3 066 045	0	2 969 577
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 692	539	32 262

2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	199 471	924
2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	419 771	16 206

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	270 936	145 764

AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaeetevõtte ning emaeetevõtete kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandeperioodil ega ka võrdlusperioodil nõukogu liikmetele soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kontsernile kaasnevaid lahkumishüvitise maksmise potentsiaalseid kohustusi ei ole.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2012.a. nii nagu ka 2011.a. moodustatud allahindluseid.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on aruandeperioodil saanud emaettevõtjalt laenu summas 40 000 eurot (2011: 385 000 eurot).
Vaata laenu kohta detailsemat infot lisast 11.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	33 566	28 247
Nõuded ja ettemaksed	215 693	181 944
Kokku käibevara	249 259	210 191
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	5 799 435	4 832 045
Materiaalne põhivara	609	1 015
Immateriaalne põhivara	90 491	115 744
Kokku põhivara	5 890 535	4 948 804
Kokku varad	6 139 794	5 158 995
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 051 913	1 575 181
Võlad ja ettemaksed	103 681	119 993
Kokku lühiajalised kohustused	2 155 594	1 695 174
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 066 045	2 969 577
Kokku pikaajalised kohustused	3 066 045	2 969 577
Kokku kohustused	5 221 639	4 664 751
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	194 431	194 431
Ülekurss	121 403	121 403
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	173 777	494 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	423 911	-320 613
Kokku omakapital	918 155	494 244
Kokku kohustused ja omakapital	6 139 794	5 158 995

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	169 878	217 052
Muud äritulud	0	12 696
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 687	-153 558
Mitmesugused tegevuskulud	-7 924	-41 045
Tööjõukulud	-70 322	-43 105
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-25 659	-12 753
Muud ärikulud	-987	-11 953
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 299	-32 666
Finantstulud ja -kulud	418 612	-287 947
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	423 911	-320 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	423 911	-320 613

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 299	-32 666
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 659	12 753
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-12 049
Kokku korrigeerimised	25 659	704
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 749	-537 869
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-16 312	585 289
Kokku rahavood äritegevusest	-19 103	15 458
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-91 904
Antud laenud	-408 938	-454 200
Laekunud intressid	6	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-408 932	-546 095
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	442 364	630 643
Saadud laenude tagasimaksed	-9 010	-79 771
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	433 354	550 872
Kokku rahavood	5 319	20 235
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 247	8 012
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 319	20 235
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	33 566	28 247

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	207 106	121 403	4 633	481 714	814 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-320 613	-320 613
Muutused reservides	1	0	0	0	1
Muud muutused omakapitalis	-12 676	0	0	12 676	0
31.12.2011	194 431	121 403	4 633	173 777	494 244
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-670 188
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 737 777
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011					1 561 833
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	423 911	423 911
31.12.2012	194 431	121 403	4 633	597 688	918 155
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-670 188
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					2 199 798
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012					2 447 765

Lisa 27 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.detsember 2012 ületasid kontserni lühiajalisi kohustusi käibevarasid 114 tuh. euro võrra, kontserni omakapital seisuga 31.12.2012 on negatiivne ning kontserni äritegevuse rahavood 2012 aastal on samuti negatiivsed. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital ja negatiivne äritegevuse rahavoog kontsernile majandusraskusi 2013 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused ühe aasta jooksul. Emaettevõttega Reali Group OY sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema ka edaspidi lisainvesteeringuid kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Juhul kui toodud tegevuskava ei realiseeru, eksisteerib oluline ebakindlus sündmuste ja tingimustega, mis võivad tekitada olulise kahtluse kontserni võimelisuse osas jätkata jätkuvalt tegutsevana ning selle tõttu ei pruugi kontsern olla võimeline normaalse äritegevuse käigus realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2013

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	22.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja selle tütarettevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkusega arvamuse alus

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis, mis on esitatud lisas 23, kajastatud nõuded sisaldavad seisuga 31. detsember 2012 laekumata nõudeid summas 5 301 tuhat eurot ja seisuga 31. detsember 2011 laekumata nõudeid summas 4 293 tuhat eurot tütarettevõtte vastu, mille omakapital on negatiivne. Juhtkond ei ole hinnanud nimetatud varade kaetavat väärtust, kuigi eksisteerivad indikatsioonid varade väärtuse langusest. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata millistes summates ja perioodides oleks tulnud nimetatud varasid alla hinnata. Nõuete allahindluse puhul muutuks ka lisades 23 kuni 26 esitatud informatsioon.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus "Märkusega arvamuse alus" kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et lõigus "Märkusega arvamuse alus" toodud asjaolu mõju võib viia selleni, et kontserni korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2012 on väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum. Kontserni juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani, kuidas vajadusel omakapital vastavusse viia äriseadustiku nõuetega, raamatupidamise aastaaruande lisas 27. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

24. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	24.05.2013
LAURI PAST	Vandeaudiitor	24.05.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 806 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-129 142
Kokku	-2 935 498
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 935 498
Kokku	-2 935 498

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	169878	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659700
Faks	+372 6659701
E-posti aadress	info@ober-haus.ee