

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi: 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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 9 Kasutusrent	18
Lisa 10 Laenukohustused	19
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 13 Aktsiakapital	20
Lisa 14 Müügitulu	21
Lisa 15 Muud äritulud	21
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 18 Tööjõukulud	22
Lisa 19 Seotud osapooled	22
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Lisa 24 Kontserni majandustegevuse jätkuvus	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Tegevusaruanne

Ober-Haus on Baltikumi suurim kinnisvaraagentuur, omades kontorite võrku Eestis, Lätis ja Leedus ning olles sellisena üks väheseid täielikult integreeritud kinnisvarafirmasid regioonis.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse, hindamise ja haldusega tegelevate ettevõtete emaettevõte. Ober-Hausi kinnisvaravahendustevõtteid on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2015. aasta lõpuks oli kontsernil kolmes riigis kokku 21 kontorit ning kontserni heaks töötas 265 kinnisvaraspetsialisti ja administratiivtöötajat.

2015. aastal liikusid kinnisvarahinnad Baltikumis kerges kasvutempos. Näiteks Tallinnas kasvas keskmine korteri ruutmeetrihind 3.9%, Riias 0.4% ja Vilniuses 3.6%. Tehingute arv seevastu kasvas vaid Tallinnas 16%. Oodatult vähenesid tehingute mahud Riias ja Vilniuses, seda vastavalt 9% ja 1%, mis avaldas negatiivset mõju ka meie ettevõtetele. Kui vaadata 2016. aasta esimeste kuude tehingute arvu, siis on tõenäoline, et käesoleval aastal tehingute arvud kasvavad kõikides pealinnades. Suur huvi püsib uute korterite vastu. 2015. aastal tehti Vilniuses 33% tehingutest uute korteritega, Tallinnas 19% ja Riias 14%. Kuna Riias on tehingute arv 1000 elaniku kohta kolmandiku võrra väiksem kui naabritel, võib eeldada, et lähimatel aastatel näeme suuremat tehinguarvu kasvupotentsiaali just seal. Aktiivne on ka ärikinnisvaraturg, seda eriti Leedus.

Me ei näe otseselt ette mingeid järske muutusi Baltikumi kinnisvaraturul. Reaalpalgad kasvavad kõikides riikides ja inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada ning pangad on valmis laenama. Oluline aspekt on ka negatiivsed reaalintressid, mille jätkuvalt madal tase paneb inimesi otsima alternatiive pangadeposiidile ja paljud on otsustanud seda teha investeerides vaba raha kinnisvarasse.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors 2015. aasta konsolideeritud käive kahanes võrreldes 2014. aastaga 7%. Selle peamiseks põhjuseks oli turu mõningane jahtumine Lätis. Leedus oli käive eelmiste aastatega võrreldes sarnane ja seda vaatamata aasta alguse „eurošokile“. Eurole ülemineku tagajärjel vähenesid esimeses kvartalis elukondliku kinnisvara tehingud 25%. Õnneks aasta lõpuks siiski olukord taastus. Eesti üksuse käive kasvas 14%.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks on 2016. aastal kasvatada nii käivet ja kasumit kui ka turuosa. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurentsis. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamisteks tegevusstrateegiateks pakutavate teenuste kvaliteedi taseme tõstmine. Pöörates senisest enam tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesed teadmised ja kogemusi.

Peamised suhtarvud	2015	2014
Müügitulu	5 766 374	6 170 031
Käibe kasv (-kahanemine)	-7%	-7%
Brutorentaablus %	49%	51%
Puhaskasum (-kahjum)	517 664	714 408
Puhasrentaablus	9%	12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.67	1.29
ROA	48%	72%
ROE	-39%	-39%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014) / müügitulu 2014 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	678 907	590 401	2
Nõuded ja ettemaksed	319 669	284 990	3,4
Varud	0	4 228	
Kokku käibevara	998 576	879 619	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	18 790	10 522	6
Materiaalne põhivara	31 885	50 390	7
Immateriaalne põhivara	25 836	55 107	8
Kokku põhivara	76 511	116 019	
Kokku varad	1 075 087	995 638	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	597 998	680 159	4,11
Kokku lühiajalised kohustused	597 998	680 159	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 813 326	2 169 380	10
Kokku pikaajalised kohustused	1 813 326	2 169 380	
Kokku kohustused	2 411 324	2 849 539	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	194 431	194 431	13
Ülekurss	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 174 368	-2 888 776	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 664	714 408	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 336 237	-1 853 901	
Kokku omakapital	-1 336 237	-1 853 901	
Kokku kohustused ja omakapital	1 075 087	995 638	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	5 766 374	6 170 031	14
Muud äritulud	2 738	20 409	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 964 941	-2 956 660	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 293 997	-1 300 346	17
Tööjõukulud	-773 937	-955 117	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-59 418	-50 975	7,8
Muud ärikulud	-5 902	-13 782	
Kokku ärikasum (-kahjum)	670 917	913 560	
Intressikulud	-36 445	-46 675	
Muud finantstulud ja -kulud	-278	2 132	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	634 194	869 017	
Tulumaks	-116 530	-154 609	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 664	714 408	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	517 664	714 408	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	670 917	913 560	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	59 418	50 975	7,8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-400	
Muud korrigeerimised	120	177	
Kokku korrigeerimised	59 538	50 752	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 639	-14 833	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 950	-182 424	4,11
Makstud ettevõtte tulumaks	-225 659	-204 939	
Kokku rahavood äritegevusest	492 485	562 116	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 642	-48 126	7,8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	100	400	
Laekunud intressid	63	3 564	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-11 479	-44 162	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-57 335	-1 000 000	19
Makstud intressid	-335 165	-24	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-392 500	-1 000 024	
Kokku rahavood	88 506	-482 070	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	590 401	1 072 471	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	88 506	-482 070	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	678 907	590 401	2

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 664	714 408
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	0	20
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	0	20
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	517 664	714 428

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	194 431	121 403	4 633	-20	-2 887 538	-2 567 091
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	-1 238	-1 238
Korrigeeritud saldo 31.12.2013	194 431	121 403	4 633	-20	-2 888 776	-2 568 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	714 408	714 408
Muutused reservides	0	0	0	20	0	20
31.12.2014	194 431	121 403	4 633	0	-2 174 368	-1 853 901
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	194 431	121 403	4 633	0	-2 174 368	-1 853 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	517 664	517 664
31.12.2015	194 431	121 403	4 633	0	-1 656 704	-1 336 237

Vaata lisa nr. 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2015 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.

2015 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. ja UAB Ober-Haus Nekiļojamas Turtas finantsnäitajad kontserni struktuur on esitatud lisas 5.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed 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 õiglasest 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 tulusid ja kulusid 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

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. emaaettevõtte 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 valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitali-instrumentidesse, mille õiglase 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 emaaettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaaettevõtte esitlusvaluutaga 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 ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade 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 vähendamisena.

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 remondikulud 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 "müügiotol 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 müügiotol 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.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

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

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

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 vähendamisenä.

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 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 õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või 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.

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.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna

korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 01.01.2015.a. 20/80 (kuni 31.12.14. oli 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

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 2015 aastal tulumaksumäär 15% (2014: 15%); Leedus kehtis tulumaksumäär 15% (2014: 15%).

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	3 026	16 845
Arvelduskontod	675 881	573 556
Kokku raha	678 907	590 401

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	225 905	225 905	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	230 888	230 888	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 983	-4 983	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46 392	46 392	0	0	4
Muud nõuded	28 084	28 084	0	0	
Ettemaksed	19 288	19 288	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	319 669	319 669	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	205 872	205 872	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	209 931	209 931	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 059	-4 059	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 427	7 427	0	0	4
Muud nõuded	55 581	55 581	0	0	
Ettemaksed	16 110	16 110	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	284 990	284 990	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	40 358	0	3 223	68 211
Käibemaks	4 298	64 768	4 204	47 744
Üksikisiku tulumaks	0	7 366	0	6 993
Erisoodustuse tulumaks	0	1 116	0	453
Sotsiaalmaks	0	13 005	0	12 513
Kohustuslik kogumispension	0	388	0	320
Töötuskindlustusmaksed	0	424	0	415
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 736	1 085	0	4 231
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46 392	88 152	7 427	140 880

Vaata lisa nr. 3 ja 11.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10145053	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
10144929	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Eesti	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 Nekilnojamās Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamisteenused	100	100

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2013	11 433	11 433
Muud	-911	-911
31.12.2014	10 522	10 522
		Kokku
	Muud	
31.12.2014	10 522	10 522
Muud	8 268	8 268
31.12.2015	18 790	18 790

2015.a. lõpu seisuga kajastatakse pikaajaliste nõuete all ainult Ober-Haus Nekilnojamās Turtas UAB edasilükkunud tulumaksu vara.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	189 112	189 112
Akumuleeritud kulum	-146 460	-146 460
Jääkmaksumus	42 652	42 652
Ostud ja parendused	32 125	32 125
Amortisatsioonikulu	-24 387	-24 387
31.12.2014		
Soetusmaksumus	210 122	210 122
Akumuleeritud kulum	-159 732	-159 732
Jääkmaksumus	50 390	50 390
Ostud ja parendused	10 168	10 168
Amortisatsioonikulu	-28 673	-28 673
31.12.2015		
Soetusmaksumus	203 984	203 984
Akumuleeritud kulum	-172 099	-172 099
Jääkmaksumus	31 885	31 885

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	266 113	266 113
Akumuleeritud kulum	-200 418	-200 418
Jääkmaksumus	65 695	65 695
Ostud ja parendused	16 000	16 000
Amortisatsioonikulu	-26 588	-26 588
31.12.2014		
Soetusmaksumus	281 761	281 761
Akumuleeritud kulum	-226 654	-226 654
Jääkmaksumus	55 107	55 107
Ostud ja parendused	1 474	1 474
Amortisatsioonikulu	-30 745	-30 745
31.12.2015		
Soetusmaksumus	283 235	283 235
Akumuleeritud kulum	-257 399	-257 399
Jääkmaksumus	25 836	25 836

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	311 188	317 779

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

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	1 776 880	0	1 776 880	0	2%	euro	01.01.2017
Intress emattevõtte laenult	36 446	0	36 446	0		euro	
Pikaajalised laenud kokku	1 813 326	0	1 813 326	0			
Laenukohustused kokku	1 813 326	0	1 813 326	0			
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	1 834 215	0	1 834 215	0	2%	euro	01.01.2016
Intress emattevõtte laenult	335 165	0	335 165	0		euro	
Pikaajalised laenud kokku	2 169 380	0	2 169 380	0			
Laenukohustused kokku	2 169 380	0	2 169 380	0			

Vaata lisa nr. 19.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	236 004	236 004	0	0	
Võlad töövõtjatele	127 890	127 890	0	0	
Maksuvõlad	88 152	88 152	0	0	4
Muud võlad	130 728	130 728	0	0	
Saadud ettemaksed	15 224	15 224	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	597 998	597 998	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	326 551	326 551	0	0	
Võlad töövõtjatele	127 490	127 490	0	0	
Maksuvõlad	140 880	140 880	0	0	4
Muud võlad	62 396	62 396	0	0	
Saadud ettemaksed	22 842	22 842	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	680 159	680 159	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Aruande koostamise hetkel ei ole käimas ühtegi kohtuprotsessi.
Ettevõtte ei ole seisuga 31.detsember 2015.a. garantii- ega käenduslepinguid.

Võimalikud maksurevisjonist tulevad kohustused.

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni kuuluvate ettevõtete maksuarvestust kuni 5 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 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	194 431	194 431
Aktsiate arv (tk)	324 051	324 051
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 291 861	1 123 242
Läti	1 372 435	1 842 779
Leedu	3 098 941	3 200 166
Soome	2 137	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	0	3 844
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 765 374	6 170 031
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	1 000	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	1 000	0
Kokku müügitulu	5 766 374	6 170 031
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendusteenus	3 184 250	3 608 269
Hindamisteenused	2 080 941	2 015 197
Haldus- ja reklaamiteenused	501 183	530 565
Muud teenused	0	16 000
Kokku müügitulu	5 766 374	6 170 031

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	100	400
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 960
Muud	2 638	15 049
Kokku muud äritulud	2 738	20 409

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Vahendustasud, komisjonitasud	2 746 014	2 660 778
Muud	218 927	295 882
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 964 941	2 956 660

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	311 188	317 779
Mitmesugused bürookulud	215 891	223 351
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	23 158	529
Ostetud teenused	376 062	437 338
Reklaamikulud	263 803	249 908
Muud	103 895	71 441
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 293 997	1 300 346

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	590 687	729 601
Sotsiaalmaksud	183 250	225 516
Kokku tööjõukulud	773 937	955 117
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	84	86

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 820 826	0	2 169 380
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 024	52 274	31 725	54 854

2015	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 040	70 955

2014	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	181 656	54 704

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	214 956	198 442

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet 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 2015.a. nii nagu ka 2014.a. moodustatud allahindluseid.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors ei ole aruandeperioodil saanud emaettevõtjalt laenu, kuid on tagastanud laenu 57 335 eurot. Vaata laenu kohta detailsemat infot lisast 10.

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud firmadelt on 2015.a. ostetud juhtimis- ja konsultatsiooniteenuseid ning kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid.

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud firmadele on 2015.a. müüdud kinnisvara vahendus- ja hindamisteenuseid ning reklaamiteenuseid.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	746	4 432
Nõuded ja ettemaksed	86 709	82 933
Kokku käibevara	87 455	87 365
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	670 185	670 185
Immateriaalne põhivara	24 571	55 104
Kokku põhivara	694 756	725 289
Kokku varad	782 211	812 654
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 552 354	3 701 450
Võlad ja ettemaksed	66 983	68 358
Kokku lühiajalised kohustused	3 619 337	3 769 808
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 813 326	2 169 380
Kokku pikaajalised kohustused	1 813 326	2 169 380
Kokku kohustused	5 432 663	5 939 188
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	194 431	194 431
Ülekurss	121 403	121 403
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 447 001	-5 316 424
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 082	-130 577
Kokku omakapital	-4 650 452	-5 126 534
Kokku kohustused ja omakapital	782 211	812 654

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	240 619	243 934
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 814	-57 178
Mitmesugused tegevuskulud	-8 732	-9 290
Tööjõukulud	-139 924	-141 505
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-30 533	-26 336
Muud ärikulud	-9	-61
Kokku ärikasum (-kahjum)	9 607	9 564
Intressikulud	-197 225	-197 065
Muud finantstulud ja -kulud	663 700	56 924
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	476 082	-130 577
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 082	-130 577

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	9 607	9 564
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30 533	26 336
Kokku korrigeerimised	30 533	26 336
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 775	-17 686
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 376	-97 616
Kokku rahavood äritegevusest	34 989	-79 402
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-16 000
Laekunud intressid	1	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1	-15 990
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	464 910	1 028 229
Saadud laenude tagasimaksed	-90 935	-1 081 900
Makstud intressid	-412 651	-34 992
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-38 676	-88 663
Kokku rahavood	-3 686	-184 055
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 432	188 487
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 686	-184 055
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	746	4 432

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	194 431	121 403	4 633	-5 316 424	-4 995 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-130 577	-130 577
31.12.2014	194 431	121 403	4 633	-5 447 001	-5 126 534
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-670 185
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 949 584
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					-1 847 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	476 082	476 082
31.12.2015	194 431	121 403	4 633	-4 970 919	-4 650 452
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-670 185
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					3 991 556
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					-1 329 081

Lisa 24 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2015 ületasid kontserni käibevarad lühiajalisi kohustusi 401 tuh. euro võrra, kontserni omakapital seisuga 31.12.2015 on negatiivne ning kontserni äritegevuse rahavood 2015 aastal on positiivsed. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne omakapital kontsernile majandusraskusi 2016 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused ühe aasta jooksul. Emaettevõttega Realia 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: 31.05.2016

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	31.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu asjaolule, et kontserni omakapital ei ole vastavuses äriseadustiku nõuetega. Juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani omakapitali vastavusse viimiseks äriseadustiku nõuetega konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 24. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	31.05.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 174 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)	517 664
Kokku	-1 656 704
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 656 704
Kokku	-1 656 704

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	240619	100.00%	Jah

Sidevahendid

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