

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

2009. A KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Narva mnt. 53 10152 Tallinn Harjumaa Eesti Vabariik
Registrikood:	11080798
Telefon:	372 6 659 700
Faks:	372 6 659 701
E-mail:	info@ober-haus.com
Interneti koduleht:	www.ober-haus.ee
<i>Põhitegevusala:</i>	<i>Kinnisvara vahendus</i>
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2009-31.12.2009

Sisukord

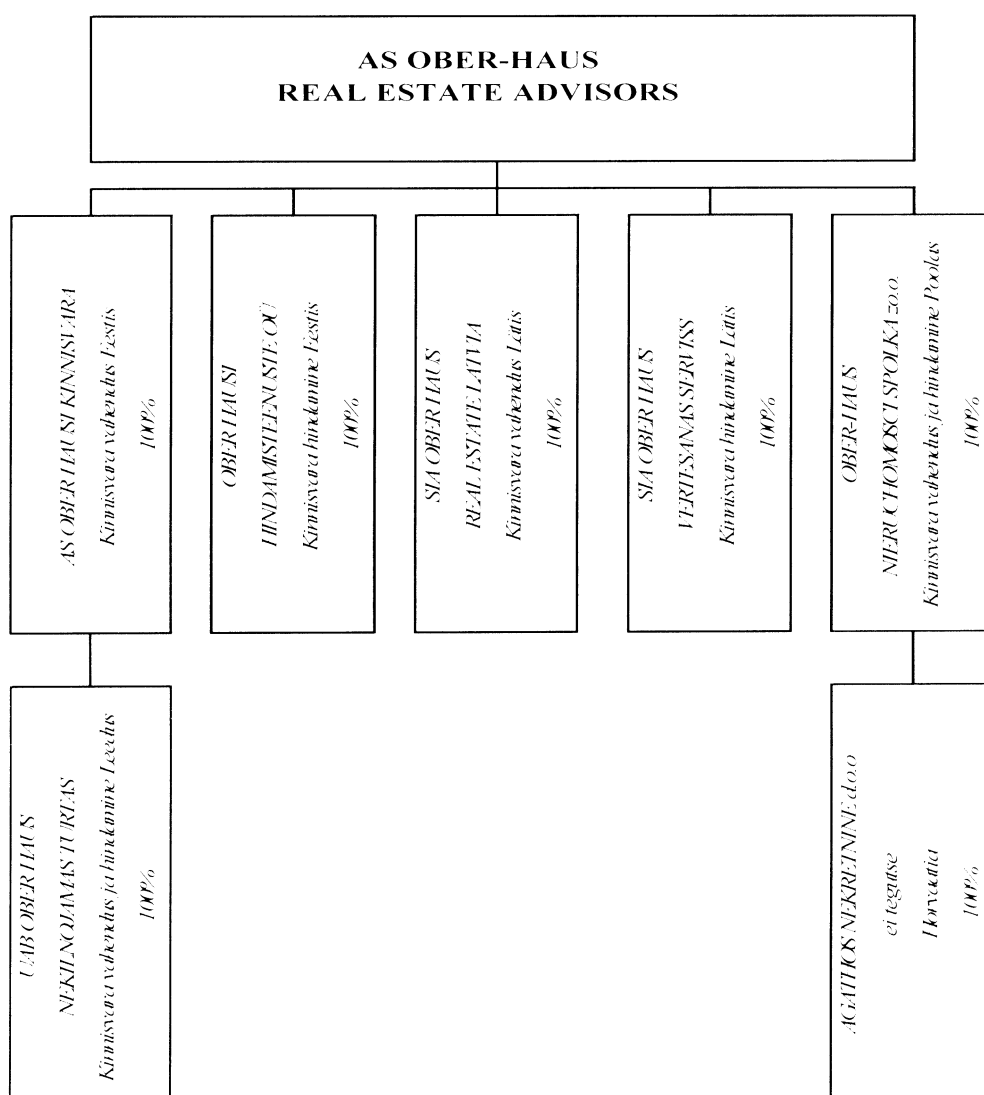
KONTSERNI LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	3
TEGEVUSARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	7
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	7
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	19
Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid	19
Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	20
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 6 Maksud	20
Lisa 7 Tütarettevõtted	21
Lisa 8 Materiaalne põhivara	22
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	23
Lisa 10 Kapitalirent	24
Lisa 11 Kasutusrent	24
Lisa 12 Laenukohustused	24
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 14 Omakapital	25
Lisa 15 Müügitulu	26
Lisa 16 Muud äritulud	26
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused	27
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	27
Lisa 19 Kontserni majandustegevuse jätkuvus	28
Lisa 20 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded	28
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	33
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KANDMISE ETTEPANEK	35
Tegevjuhtkonna allkirjad 2009. a konsolideeritud majandusaasta aruandele	36
AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	37

KONTSERNI LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

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

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse ja hindamisega tegelevate ettevõtete emaettevõte. Ober-Hausi kinnisvaravahendus-ettevõtte on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2005. aastal korrastati kontserni ettevõtete struktuur ja koondati kõik ettevõtte AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors alla. 2009. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi 24 linnas kokku 28 kontorit ning kontsernis töötas üle 240 kinnisvaraspetsialisti.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni struktuur



AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõtteks on Realia Group OY, mis on registreeritud Soomes.

Juriidiline aadress:	Narva mnt.53 10152 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11080798
Telefon:	372 6 659 700
Faks:	372 6 659 701
E-mail:	info@ober-haus.com
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

TEGEVUSARUANNE

Ober-Haus on Kesk- ja Ida-Euroopa piirkonna suurimaid kinnisvaraagentuure, omades kontorite võrku Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas ja 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 kinnisvaravahendus-ettevõtte on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2005. aastal korrastati kontserni ettevõtete struktuur ja koondati kõik ettevõtted AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors alla. 2009. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi 24 linnas kokku 28 kontorit ning kontsernis töötas üle 240 kinnisvaraspetsialisti.

Makromajanduslik ja kinnisvaraturu ülevaade

Eeldatud kokkutõmbumine kinnisvaraturul 2009. aastal jätkus ja sai lisahoogu 2008. aasta teisel poolel alguse saanud ülemaailmsest finantskriisist. Sellele järgnenud majanduse üldise jahtumise kiirenemine on olnud laiapõhjaline ja on avaldanud märkimisväärset negatiivset mõju kõikidele majandussektoritele. Kuna kinnisvaraturg on väga otseselt sõltuvuses laenuraha kättesaadavusest, mida on turult võrreldes eelmiste aastatega märgatavalt raskem hankida, siis on see jätnud oma jälje ka AS Ober - Haus Real Estate Advisors'i majandustulemustele.

Olulisemate jähinemise põhjustena võib välja tuua rida aspekte:

- laenuraha pakkumise jätkuv vähenemine
- tarbijate usalduse vähenemine
- palgakasvu pidurdumine
- töötuse kasv

Kinnisvaratehingute arv 2009. aastal langes võrreldes 2008. aastaga kõikides Balti riikides ja Poolas hinnanguliselt umbes 30%. Olenevalt sektorist ja riigist on kinnisvarahinnad regioonis langenud aastaga ca 20-35 %, mis teeb kinnisvarahindade keskmiseks languseks tipuhindadest 2007. aastal ca 50%, kuid teiseses asukohas ja väljaarendamata infrastruktuuriga projektides märgatavamalt rohkem. Kohati puudub likviidsus täiesti, ka rohkem kui 50%-line müügihinna alandus ei taga nõudluse tekkimist. Kui vaadata 2010. aasta esimese kvartali andmeid, on langustrend selgelt süvenev veel Leedus, kuna nemad sisenesid majanduslangusesse hiljem kui seda tegid teised Balti riigid. Seevastu Eestis ja Lätis on hinnad hakanud stabiliseeruma ja on täheldatav statistiline kinnisvara hinnatõus, kuid see on pigem seletatav sellega, et tehingute struktuuris on toimunud teatavad muutused. On selge, et hinnad hakkavad rohkem diferentseeruma asukohast lähtuvalt.

Kuna kõik regiooni riigid teevad meeletult pingutusi oma eelarvete tasakaalu saamiseks, mis tähendab täiendavaid palgakärpeid avalikus sektoris ja tarbimise jätkuvat jähinemist siis võib eeldada, et tarbijate kindlustunne kiirelt paranema ei hakka, arvestada tuleb ka pea 20%-ni küündiva tööpuudusega. Poolas siiski vähem.

2009. aastal on oodatult kasvanud kinnisvara müügi- ja üüripakkumised nii elukondlikus kui ärikinnisvara sektoris, kuna eelnevatel aastatel on kõik turu osapooled teinud liialt optimistlikke prognoose ja üle hinnanud oma maksevõimet ning ei suuda vähenevate tulude tingimustes oma rahavooge katta, mis viis ja viib ka edaspidi kinnisvara sundmüükide kasvuni, mis omakorda avaldab survet hindadele tervikuna.

Seoses keeruliste aegadega kinnisvaraturul vähenes AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud käive võrreldes 2008. aastaga 44,7 %, 137,5 miljonilt kroonilt 76 miljoni kroonini. Samas seoses kulude märkimisväärse vähendamisega puhaskahjum aga vähenes, olles 2009. aastal 14,3 miljonit krooni võrreldes 2008. aastaga, kui see oli 16,8 miljonit krooni.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni põhilised majandusnäitajad ja suhtarvud

	2009	2008	Muutus
	<i>(tuh. EEK)</i>	<i>(tuh. EEK)</i>	<i>(%)</i>
Äritulud	76 091	137 594	-44,7%
Ärikahjum	-14 324	-13 465	-6,7%
Puhaskahjum	-14 388	-16 800	14,4%
Ärikasumi rentaablus (%)	-18,9%	-9,8%	
Puhasrentaablus (%)	-18,9%	-12,2%	
ROA (%)	-65,9%	-43,4%	
Käibevarade kattekordaja (Current Ratio)	0,9	0,8	

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Äri rentaablus = perioodi ärikasum (kahjum) / perioodi äritulud

Puhasrentaablus = perioodi puhaskasum (kahjum) / perioodi äritulud

ROA (varade tootlikkus) = perioodi puhaskasum (kahjum) / perioodi keskmine varade maht

Käibevarade kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2010. aastal on kasvatada turuosa võrreldes 2009. aastaga. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks langeval turul saavad peamisteks tegevusstrateegiateks jätkuv kulubaasi range juhtimine ning pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv, pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesid teadmisi ja kogemusi ning AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors emafirma finantsilist tuge juhul, kui see peaks vajalikuks osutuma. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurents.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 7 kuni 32 toodud AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors 2009. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Ober-Haus Real Estate Advisors ning tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad äriühingud.

Juhataja
Peter Gage Morris

Tallinn, 4. november 2010

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	3	2 741 294	4 044 954
Finantsinvesteeringud	4	42 315	41 650
Nõuded ja ettemaksed	5;6	11 385 193	14 831 178
Käibevara kokku		14 168 802	18 917 782
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	4	809 359	1 088 329
Materiaalne põhivara	8	3 117 343	4 748 075
Immateriaalne põhivara	9	449 486	362 949
Põhivara kokku		4 376 187	6 199 353
VARAD KOKKU		18 544 990	25 117 135
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12	0	7 999
Võlad ja ettemaksed	13;6	15 230 417	22 611 354
Lühiajalised kohustused kokku		15 230 417	22 619 353
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12	22 943 966	7 220 138
Eraldised	6	48 489	48 593
Pikaajalised kohustused kokku		22 992 455	7 268 731
KOHUSTUSED KOKKU		38 222 872	29 888 084
Omakapital			
Aktiivkapital	14	3 240 510	3 240 510
Ülekurs	14	1 899 546	1 899 546
Kohustuslik reservkapital		72 490	72 490
Muud reservid		-4 418 260	-3 899 112
Jaotamata kahjum		-20 472 168	-6 084 383
OMAKAPITAL KOKKU		-19 677 882	-4 770 949
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		18 544 990	25 117 135

Lisad lehekülgedel 13 kuni 32 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Müügitulu	15	73 560 171	136 433 395
Muud äritulud	16	2 531 025	1 160 397
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-40 692 001	-69 960 091
Mitmesugused tegevuskulud		-21 678 357	-41 490 845
Tööjõukulud			
Palgakulu		-19 705 517	-27 551 145
Sotsiaalmaks		-5 393 809	-8 802 639
Tööjõukulud kokku		-25 099 326	-36 353 784
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8:9	-1 835 906	-2 775 103
Muud ärikulud		-1 109 466	-479 424
Ärikahjum		-14 323 860	-13 465 455
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-435 036	-389 161
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		2 288	-1 463 841
Muud finantstulud ja -kulud		760 787	268 320
Finantstulud ja -kulud kokku		328 039	-1 584 682
Kahjum enne tulumaksustamist		-13 995 821	-15 050 137
Tulumaks	6	-391 964	-1 749 663
Aruandeaasta puhaskahjum		-14 387 785	-16 799 800

Lisad lehekülgedel 13 kuni 32 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne
(kroonides)

	2009	2008
Aruandeaasta puhaskahjum	-14 387 785	-16 799 800
Muu koondkahjum		
Realiseerimata kursivahed	-698 251	+1 212 158
Muud koondkasumid	179 103	0
Aruandeaasta muu koondkahjum	-519 148	+1 212 158
Aruandeaasta koondkahjum	-14 906 933	-15 587 642

Lisad lehekülgedel 13 kuni 32 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-14 323 860	-13 465 455
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8;9	1 835 906	2 775 103
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	8	100 452	1 017 385
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		3 445 985	12 380 741
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-7 380 937	-17 287 555
Makstud intressid		-39 741	-281 073
Makstud ettevõtte tulumaks	6	-1 528 843	-3 765 074
Kokku rahavood äritegevusest		-17 891 038	-18 625 928
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-390 526	-2 351 536
Materiaalse põhivara müük	8	0	5 367
Antud laenude tagasimaksed		0	5 644 859
Saadud intressid		0	428 121
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-390 526	3 726 811
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12	15 553 372	6 887 211
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	12	-8 025	-87 531
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		15 545 347	6 799 680
Rahavood kokku		-2 736 127	-8 099 437
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	4 044 954	11 817 848
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 033 731	-8 099 437
Valuutakursside muutuste mõju ¹		1 432 557	326 543
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	2 741 294	4 044 954

Lisad lehekülgedel 13 kuni 32 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

¹ Kirjel kajastatakse raha ja raha ekvivalentide valuutakursi muutuste mõju

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	3 240 510	1 899 546	72 490	-5 111 270	10 715 417	10 816 693
2008.a puhaskahjum (korrigeeritud)	0	0	0	1 212 158	16 799 800	-15 587 642
Saldo seisuga 31.12.2008	3 240 510	1 899 546	72 490	-3 899 112	6 084 383	-4 770 949
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-519 148	-14 387 785	-14 906 933
Saldo seisuga 31.12.2009	3 240 510	1 899 546	72 490	-4 418 260	20 472 168	-19 677 882

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

Lisad lehekülgedel 13 kuni 32 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors 2009. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2009. a 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).

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtted) 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 tulemusel 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 õiglases väärtuses 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 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, ühisettevõtteks 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 esmased aruanded. Emaettevõtte

esmate aruannete 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).

B. Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt. ka arvestuspõhimõtte C), nõuded ostjate vastu (vt. ka arvestuspõhimõtte D) ja muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud 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 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. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

- 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);
- Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (aktsiad ja muud omakapitali instrumendid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes);
- Õiglase väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla nende õiglasele väärtusele.

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi, kantakse väärtuse languse tunnuste esinemisel seni omakapitalis kajastatud negatiivne ümberhindluse reserv ümber kasumiaruandesse.

Väärtuse languse tühistamised:

- 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.
- Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.
- Õiglases väärtuses väärtuse muutustega läbi omakapitali ümberhindluse reservi kajastatavate finantsvarade allahindluse tühistamisel lähtutakse järgnevast: aktsiate ja muude omakapitaliinstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine omakapitali ümberhindluse reservis; võlakirjade ja muude võlainstrumentide allahindluse tühistamisel kajastatakse väärtuse suurenemine kasumiaruandes.

C. Raha ja raha ekvivalendid

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

D. Nõuded ostjate vastu

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 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.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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 akumulieeritud 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 remondikuluseid 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 (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) 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 ümberklassifitseerimisel "müügiootel 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 müügiototel põhivaraks.

F. 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 ilmnunud 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.

G. Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa, *püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud*) 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.

H. Kapitali- ja kasutusrendid

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.

I. 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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud 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.

J. 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.

K. Ettevõtte tulumaks

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 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) 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 2009. aastal tulumaksumäär 15% (2008: 15%); Leedus kehtis 2009. aastal tulumaksumäär 20% (2008: 15%) ja Poolas 19%-line tulumaksumäär (2008: 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.

L. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõeldetakse õiglase väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga 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 Eesti Panga valuutakursi alusel.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

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

(a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Eesti Panga 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.

M. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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 suurust 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.

N. 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 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud ka globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks see, et deebitoride makseraskused mõningal määral süvenevad, kuid laiemaks probleemiks seda pidada ei saa. Ka on oht, et seoses võimaliku uue kriisiga euroalal, kus mõnede riikide probleemne fiskaalpoliitiline käitumine võib esile kutsuda uue kriisi ja külvata ebastabiilsust kogu maailma turgudel, siis võib see kaudselt ka AS-i Ober-Hausi Real Estate Advisors finantsidele mõningast mõju avaldada.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	108 808	889 570
Pangakontod	2 632 487	3 155 384
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 741 294	4 044 954

Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised finantsinvesteeringud		
Muu investeering	42 315	41 650
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	42 315	41 650
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Pikaajalised nõuded	809 359	1 088 329
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	809 359	1 088 329

Pikaajalised kontserni nõuded on Poola zlottides. Pikaajaliste nõuete all on Ober-Haus Nireuchomosci Spolka zo.o renditavate büroopindade deposiidid. Nõuete pealt intressi ei arvestata. Tagasimakse tähtaeg on 01.oktoober 2012.

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	6 852 809	11 155 858
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>8 008 934</i>	<i>13 899 454</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-1 156 125</i>	<i>-2 743 596</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 6)	3 208 984	2 176 719
Muud lühiajalised nõuded	412 284	872 686
Ettemaksed teenuste eest	911 117	625 915
Nõuded ja ettemaksed kokku	11 385 193	14 831 178

Nõuete ja ettemaksete alusvaluutaks on Eesti kroon, Läti lattu, Leedu lattu ja Poola zlott.

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 436 657	1 329	477 839	14 576
Käibemaks	1 772 327	284 397	1 698 746	381 765
Üksikisiku tulumaks	0	569 548	134	429 049
Sotsiaalmaks	0	969 492	0	1 013 711
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	10 624
Töötuskindlustusmaks	0	33 733	0	7 984
Kohalikud maksud	0	62 357	0	42 613
Kokku	3 208 984	1 920 856	2 176 719	1 900 322

Edasilükkunud tulumaksu kohustus Kontsernis on tekkinud Läti tütarettevõtjatelt, tulumaksukulu on tekkinud Läti ja Leedu tütarettevõtjatelt.

	31.12.2009 EEK	31.12.2008 EEK
Edasilükkunud tulumaksu kohustus		
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta alguses	48 593	77 028
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta lõpus	48 489	48 593
Kursierinevused	-104	0
Edasilükkunud tulumaksu kulu	0	-28 435
Tulumaksukulu	2009 EEK	2008 EEK
Tulumaksu kulu	391 963	1 777 102
Edasilükkunud tulumaksu kulu	0	-28 435
Kursierinevused	0	996
Kokku	391 963	1 749 663

Lisa 7 Tütarettevõtted

2009. a omas AS Ober-Haus Real Estate Advisors osalust järgmistes tütarettevõtetes:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus 31.12.2009	Osalus 31.12.2008
AS Ober-Hausi Kinnisvara	Eesti	Kinnisvara vahendus	100%	100%
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Eesti	Hindamisteenused	100%	100%
SIA Ober Haus Vertesanas Serviss	Läti	Hindamisteenused	100%	100%
SIA Ober Haus Real Estate Latvia	Läti	Kinnisvara vahendus	100%	100%
Ober-Haus Nieruchomosci Spolka zo.o	Poola	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100%	100%

Lisa 8 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007					
Soetusmaksumus	1 191 659	12 538 614	183 997	0	13 914 270
Akumuleeritud kulum	-292 670	-6 904 675	0	0	-7 197 345
Jääkmaksumus	898 989	5 633 939	183 997	0	6 716 925
2008. a toimunud muutused					
Ostud ja parendused	243 941	1 775 387	0	1 938	2 021 266
Müük ja maha kandmised	-148 220	-439 855	-188 355	0	-776 430
Amortisatsioonikulu	-113 937	-2 279 647	0	0	-2 393 584
Kursierinevused	-124 346	-700 098	4 358	-16	-820 102
Saldo seisuga 31.12.2008					
Soetusmaksumus	1 018 948	11 785 233	0	1 922	12 806 103
Akumuleeritud kulum	-262 521	-7 795 507	0	0	-8 058 028
Jääkmaksumus	756 427	3 989 726	0	1 922	4 748 075
2009. a toimunud muutused					
Ostud ja parendused	0	99 815	0	-1 929	97 886
Ümberklassifitseerimine	0	-1 813	0	0	-1 813
Müük ja maha kandmised	-73 651	-26 801	0	0	-100 452
Amortisatsioonikulu	-89 145	-1 540 652	0	0	-1 629 797
Kursierinevused ¹	3 824	-386	0	6	3 444
Saldo seisuga 31.12.2009				0	
Soetusmaksumus	932 038	12 583 975	0	0	13 516 013
Akumuleeritud kulum	-334 583	-10 061 330	0	0	-10 395 913
Jääkmaksumus	597 455	2 519 888	0	0	3 117 343

Aruandeaastal kapitalirendi tingimustel põhivara ei soetatud. 2008.a. soetati kapitalirendi tingimustel põhivara 47 185 krooni eest (2008.a.a aruandes oli ekslikult 55 679 krooni). Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara jääkmaksumus seisuga 31. detsember 2009 on 25 439 krooni (31.12.2008 oli 37 355 krooni, 2008 aasta aruandes ekslikult 7 999 krooni).

Kapitalirendi kohustused on esitatud aastaaruande lisas 10 ja 12

¹ Kursierinevuste summa põhivarade soetusmaksumuse, akumuleeritud kulumi ja aruandeperioodi põhivarade liikumiste konverteerimisest.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	2 556 665	2 556 665
Akumuleeritud kulum	-2 199 547	-2 199 547
Jääkmaksumus	357 118	357 118
2008. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused	385 950	385 950
Amortisatsioonikulu	-381 519	-381 519
Kursierinevused	1 400	1 400
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 896 157	2 896 157
Akumuleeritud kulum	-2 533 208	-2 533 208
Jääkmaksumus	362 949	362 949
2009. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused	292 640	292 640
Amortisatsioonikulu	-206 109	-206 109
Kursierinevused ¹	6	6
Saldo seisuga 31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 173 749	3 173 749
Akumuleeritud kulum	2 724 263	2 724 263
Jääkmaksumus	449 486	449 486

¹ Kursierinevuste summa põhivarade soetusmaksumuse, akumuleeritud kulumi ja aruandeperioodi põhivarade liikumiste konverteerimisest.

Lisa 10 Kapitalirent**Kontsern kui rentnik:**

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2008	37 355	37 355
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2009	25 439	25 439

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 12.

Kontsern on soetanud kapitalirendi tingimustel kontoritehnikat.
Kapitalirendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 11 Kasutusrent**Kontsern kui rentnik:**

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel kontoripinda, sõiduautosid ja mitmesugust kontori inventari, mille rendikulud ja minimaalsed rendimaksete kohustused mittekatkestavatest rendilepingutest jagunevad seisuga 31.detsember 2009 alljärgnevalt:

	31.12.2009	31.12.2008
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	10 609 341	14 198 532
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	8 360 829	10 516 436
<i>1-5 aastat</i>	594 262	5 930 421

Kõikide mootorsõidukite kasutusrendilepingute alusvaluutaks on Eesti kroon. Kontoripindade rentide alusvaluutaks on Eesti kroon, Läti lant, Leedu zlott. Lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendi- ega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 12 Laenukohustused

	Saldo	Põhiosa tagasimaksed			Tagasimakse tähtaeg	Lepinguline intressimäär
	31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajaline laenu- ja intressikohustus Realia Group OY-le, vaata lisa 18	22 943 966	0	22 943 966	0	01.01.2012	
<i>s.h laen</i>	22 440 583	0	22 440 583	0		3%
<i>s.h.intress</i>	503 383	0	503 383	0		
Kapitalirendi kohustused	0	0	0	0		
Kokku	22 943 966	0	22 943 966	0		

	<i>Põhiosa tagasimaksed</i>				Tagasimakse tähtaeg	Lepinguline intressimäär
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajaline laenu-ja intressikohustus Realia Group OY-le, vaata lisa 18	6 995 299	0	6 995 299	0		
<i>s.h laen</i>	6 887 211	0	6 887 211	0		
<i>s.h.intress</i>	108 088	0	108 088	0	30.04.2011	5%
Kapitalirendikohustused	7 999	7 999	0	0	15.02.2009	10.93%
Muud pikaajalised võlad	224 839	224 839	0	0		
Kokku	7 228 137	232 838	6 995 299	0		

Kõik kontserni võlakohustused on eurodes. Emaettevõtja Realia Group OY käest saadud laenu (31. detsembri 2009 seisuga 22 440 583 krooni; 31. detsembri 2008 seisuga 6 887 211 krooni) eest AS Ober-Haus Real Estate Advisors ei ole varasid tagatiseks pantinud.

Ettevõtte hinnangul ei erine lepinguline intressimäär oluliselt sisemisest intressimäärast.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	8 575 318	11 250 322
Võlad töövõtjatele	1 518 830	2 798 342
Maksuvõlad (lisa 6)	1 920 856	1 900 322
Muud võlad	3 025 729	6 220 319
Saadud ettemaksed	189 684	442 049
Võlad ja ettemaksed kokku	15 230 417	22 611 354

Lisa 14 Omakapital

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital (kroonides)	3 240 510	3 240 510
Aktsiate arv (tk)	324 051	324 051
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Lisa 15 Müügitulu

AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

	2009	2008
Eesti	15 823 635	24 571 891
Läti	5 520 632	8 686 700
Leedu	32 186 668	57 192 678
Poola	20 029 236	43 852 381
Ukraina	0	2 129 745
Kokku	73 560 171	136 433 395

AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusala	2009	2008
Kinnisvara vahendusteenus	36 561 439	78 442 482
Hindamisteenused	24 424 763	38 966 818
Haldus- ja reklaamiteenused	10 365 600	12 856 710
Muud teenused	2 208 370	6 167 385
Kokku	73 560 171	136 433 395

Lisa 16 Muud äritulud

	2009	2008
Kasum materiaalse ja immateriaalse põhivara ning kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 815
Kahjude hüvitus, saadud trahvid ja viivised	1 344 037	10 000
Netokasum valuutakursimuutustest ¹	0	117 810
Muud äritulud	1 186 988	1 025 788
Muud äritulud kokku	2 531 025	1 160 413

¹ Netokasum valuutakursimuutustest nõuetelt ostjate vastu ja kohustustelt tarnijate ees. Juhul kui tulemuseks on netokahjum, kajastatakse see kirjel „Muud ärikulud“

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused

Aruande koostamise hetkel ei ole käimas ühtegi kohtuprotsessi.
Ettevõttele ei ole seisuga 31.detsember 2009 ei garantii- ega käenduslepinguid.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

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

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

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.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõtte on Realia Group OY, mis on registreeritud Soomes.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on 2009. a ostnud teenuseid (juhtimis- ja konsultatsiooniteenus, muud teenused) järgmistelt seotud osapooltelt:

	2009	2008
	Ostud	Ostud
Kontserni emaettevõtte	0	94 773
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	4 469 094	6 161 312
Teenuste ost-müük kokku	4 469 094	6 256 085

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on aruandeperioodil saanud emaettevõttelt laenu summas 15 553 372 krooni (2008.a. 6 887 211 krooni). Täiendav informatsioon laenu tingimuste kohta on esitatud lisa 12. Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid kokku summas 1 665 655 krooni (2008.a 1 251 544 krooni). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele soodustusi ei antud.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2009	31.12.2008
Kontserni emaettevõtte	0	94 773
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	972 875	1 459 643
Lühiajalised kohustused kokku	972 875	1 554 416
Kontserni emaettevõtte	22 943 966	6 995 299
Pikaajalised kohustused kokku	22 943 966	6 995 299

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2009.a nii nagu ka 2008.a moodustatud allahindluseid.

Lisa 19 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2009 ületasid kontserni lühiajalised kohustused käibevara 1 062 tuhande krooni võrra, kontserni omakapitali seisuga 31.12.2009 on negatiivne ning kontserni äritegevuse rahavood 2009.a. on samuti negatiivsed. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes kontserni tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital, negatiivne omakapital ja negatiivne äritegevuse rahavoog kontsernile majandusraskusi 2010. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused kahe aasta jooksul. Emaettevõttega Realia Group OY sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid kontserni majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Juhul, kui eeltoodud 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.

Lisa 20 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte kasumiaruanne, bilanss, rahavoogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütar-ja sidusettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Emaettevõtte bilanss.

	31.12.2009	31.12.2008
VARAD	EEK	EEK
Käibevara		
Raha	107 077	129 991
Nõuded ostjate vastu	14 042 954	13 349 825
Käibevara kokku	14 150 031	13 479 816
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	46 755 448	36 131 135
Materiaalne põhivara	0	1 432
Immateriaalne põhivara	209 679	0
Põhivara kokku	46 965 127	36 132 567
VARAD KOKKU	61 115 158	49 612 383
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	28 932 295	34 028 071
Lühiajalised kohustused kokku	28 932 295	34 028 071
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	22 943 966	6 995 299
Pikaajalised kohustused kokku	22 943 966	6 995 299
Kohustused kokku	51 876 261	41 023 370
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	3 240 510	3 240 510
Ülekurss	1 899 546	1 899 546
Kohustuslik reservkapital	72 490	72 490
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 376 467	8 804 980
Aruandeaasta kasum/kahjum	649 883	-5 428 513
Omakapital kokku	9 238 897	8 589 013
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	61 115 158	49 612 383

Emaettevõtte kasumiaruanne

	2009 EEK	2008 EEK
Äritulud		
Müügitulu	6 105 479	8 109 216
Muud äritulud	0	117 810
Äritulud kokku	6 105 479	8 227 026
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3 919 378	7 271 151
Mitmesugused tegevuskulud	1 379 270	1 833 620
Tööjõu kulud		
Palgakulu	319 215	62 737
Sotsiaalmaksud	107 061	20 890
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	26 848	280 315
Muud ärikulud	4 973	2
Ärikulud kokku	5 756 745	9 468 715
Ärikasum/kahjum	348 734	-1 241 689
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-1 590 975	-1 431 812
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	492 748	-3 971 085
Muud finantstulud ja -kulud	1 399 376	1 216 073
Finantstulud ja -kulud kokku	301 148	-4 186 824
Aruandeaasta kasum/kahjum	649 883	-5 428 513

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2009 EEK	2008 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum/kahjum	348 734	-1 241 688
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	26 848	280 314
Kahjum valuutakursi muutustest	50 054	16 346
Muutused käibevarades ja kohustustes:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 969 179	-3 502 432
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 851 208	-841 163
Rahavood äritegevusest kokku	-3 394 751	-5 593 837
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetamine	-235 095	0
Rahalised sissemaksed tütarettevõtte aktsiakapitali	-1 130 172	-2 633 738
Antud laenud	-7 552 906	-2 642 559
Antud laenude tagasimaksed	0	4 693 980
Saadud intressid	376	168 726
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-8 917 797	-413 591
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Võetud laenud	16 814 615	12 660 677
Võetud laenude tagasimaksed	-4 524 981	-9 016 239
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	12 289 634	3 644 439
Rahavood kokku	-22 914	-2 362 990
RAHA ARUANDEPERIOODI ALGUSES	129 991	2 492 981
RAHA ARUANDEPERIOODI LÕPUS	107 077	129 991

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Aksia- kapital	Üle-kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	3 240 510	1 899 546	72 490	3 376 467	8 589 013
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-8 914 379
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					30 389 895
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008					30 064 529
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	649 883	649 883
Saldo seisuga 31.12.2009	3 240 510	1 899 546	72 490	4 026 350	9 238 897
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 044 552
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					27 792 779
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009					26 987 124

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2009, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpool kirjeldatu, 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 arvnahtajate 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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 arvamuse avaldamiseks.

Märkustega arvamuse avaldamise alus: eriarvamus

Võrdlusandmetes seisuga 31. detsember 2008 sisalduvad maaklerite tasudega seotud viitvõlad summas 2 124 tuhat krooni. Meie arvates olid maaklerite tasudega seotud viitvõlad seisuga 31. detsember 2008 ülehinnatud summas 1 333 tuhat krooni ning 2008. aasta puhaskahjum oli ülehinnatud sama summa võrra. Tegelikke kulusid ületava viitvõla korrigeerimine summas 1 333 tuhat krooni kajastati 2009. aastal, mille tulemusena on 2009. aasta puhaskahjum alahinnatud 1 333 tuhande krooni võrra.

Märkustega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis, mis on esitatud lisas 20, kajastuvad nõuded tütaretevõtete vastu. Nimetatud nõuded sisaldavad seisuga 31. detsember 2009 laekumata nõudeid summas 49 375 tuhat krooni ja seisuga 31. detsember 2008 laekumata nõudeid summas 38 949 tuhat krooni tütaretevõtte vastu, kelle omakapital on negatiivne. Emaettevõtte ei ole hinnanud nimetatud nõuete kaetavat väärtust. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata emaettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 kajastatud nõuete laekumise tõenäosust ja seega nõuete kaetavat väärtust. Juhul kui osutuks vajalikuks nõuete allahindlus, muutuks ka lisas 20 esitatud informatsioon.

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis, mis on esitatud lisas 20, kajastuvad investeeringud tütaretevõtetesse, mis on kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Nimetatud investeeringud tütaretevõtetesse sisaldavad seisuga 31. detsember 2009 investeeringut tütaretevõttesse, mille omakapital seisuga 31. detsember 2009 on negatiivne summas 5 224 tuhat krooni. Emaettevõtte ei ole hinnanud nimetatud investeeringu kaetavat väärtust. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata emaettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2009 kajastatud investeeringu kaetavat väärtust. Juhul kui osutuks vajalikuks investeeringu allahindlus, muutuks ka lisas 20 esitatud informatsioon.

Märkustega arvamus

Meie arvates välja arvatud lõigus *Märkustega arvamuse avaldamise alus: eriarvamus* kirjeldatud asjaolu mõju ja välja arvatud lõigus *Märkustega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus* kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Lisamata täiendavat märkust meie arvamusele, juhime tahelepanu asjaolule, et kontsern teenis 31. detsembril 2009 lõppenud majandusaastal puhaskahjumit summas 14 388 tuhat krooni ning selle kuupäeva seisuga oli kontserni omakapital negatiivne summas 19 678 tuhat krooni. Nimetatud tingimused viitavad märkimisväärse ebakindluse olemasolule, mis võib tekitada olulist kahtlust kontserni võimalisuse osas oma tegevust jätkata. Aktsionäri ja juhtkonna plaan on avalikustatud lisas 19.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



Madis Jaager
Vandeaudiitor

4. november 2010

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KANDMISE ETTEPANEK

AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2009. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kahjumisse.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2009. a konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS OBER-HAUS REAL ESTATE ADVISORS 2009. a majandusaasta aruande allkirjastamine 2010.01.14 2010:



Juhataja
Peter Gage Morris

AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2009
68311	Kinnisvarabüroode tegevus	491 069
68321	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	1 491 654
70101	Peakontori tegevus	4 122 599
82991	Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	157
	Konsolideerimata müügitulu kokku	6 105 479

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Riina Kübar	Pearaamatupidaja	15.11.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	4122599	67.52%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	1491654	24.43%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	491069	8.04%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	157		Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6659700
Faks	+372 6659701
E-posti aadress	riina.kybar@ober-haus.com
E-posti aadress	kaja.kirsch@prohauser.com