

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi: Narva mnt

maja number: 53/2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10152

telefon: +372 6659700

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Tööjõukulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

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 gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse, hindamise ja haldusega tegelevate ettevõtete emaettevõtte. Ober-Hausi kinnisvaravahendustevõtted on tegutsenud 1994. aastast. AS Ober-Haus Real Estate Advisors alustas tegevust 2004. aastal Eestis. 2019. aasta lõpuks oli kontsernil kolmes riigis kokku 18 kontorit ning kontserni heaks töötas keskmiselt 312 kinnisvaraspetsialisti ja administratiivtöötajat.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõtte on Realia Group Oy, mis on Põhjamaade ja Baltikumi suurim kinnisvarahalduse, hindamis- ja maaklerteenuseid pakkuv ettevõtte. Realia Group Oy kontserni kuuluvad Soomes Huoneistokeskus, SKV Kiinteistönvälitys, Huom! Huoneistomarkkinointi, Realia Isännöinti, Realia Management, Corbel ja Rootsis Hestia ning Balti riikides Ober-Haus.

2019. aastal toimus grupi tasandil rekonstrueerimine, mille tulemusena AS Ober-Haus Real Estate Advisors omandas uue tütarettevõtte Ober-Haus Nekilnojamas Turtas UAB, mis kuulus enne AS-ile Ober-Hausi Kinnisvara.

2019. aasta jaanuaris otsustas AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors juhatus muuta tütarettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtet. Varasema soetusmaksumuse meetodi asemel kajastatakse tütarettevõtte emaettevõtte aruandes kapitaliosaluse meetodil. Arvestuspõhimõtete muutuste mõju kajastatakse tagasiulatuvalt, eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega.

2020. aasta alguses puhkenud Covid-19 pandeemia avaldab mõju nii globaalsele kui ka kohalikule majandusele sh kinnisvaraturu aktiivsusele. AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2020. aastal on hoida käivet ja turuosa vähemalt 2019. aasta tasemel. Grupi juhtkond on arvamusel, et pandeemia negatiivsest mõjust tingitud olukord on ajutine ning 2020. aastal on plaanis värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurents.

Peamised suhtarvud	2019	2018*
Müügitulu	227 349	238 056
Käibe kasv (-kahanemine)	-4,5%	0%
Brutorentaablus %	76%	81%
Puhaskasum (-kahjum)	376 184	455 047
Puhasrentaablus	165%	191%
ROA	7%	9%
ROE	19%	29%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2019 – müügitulu 2018) / müügitulu 2018 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

* 2018. aasta numbrid on korrigeeritud. Korrigeerimised on avalikustatud lisa 1.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 091	8 951	
Nõuded ja ettemaksed	1 627	51 688	
Kokku käibevarad	7 718	60 639	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	5 566 406	5 118 675	2
Materiaalsed põhivarad	2 227	58	
Kokku põhivarad	5 568 633	5 118 733	
Kokku varad	5 576 351	5 179 372	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 535 509	3 520 654	3
Võlad ja ettemaksed	70 112	64 172	4
Kokku lühiajalised kohustised	3 605 621	3 584 826	
Kokku kohustised	3 605 621	3 584 826	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	194 431	194 431	
Ülekurss	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Muud reservid	1 250 000	1 250 000	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 079	-430 968	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 184	455 047	
Kokku omakapital	1 970 730	1 594 546	
Kokku kohustised ja omakapital	5 576 351	5 179 372	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	227 349	238 056	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-54 332	-45 507	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 504	-17 639	
Tööjõukulud	-156 304	-154 050	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-542	-700	
Muud ärikulud	-2	-2	
Ärikasum (kahjum)	3 665	20 158	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	497 731	578 255	
Intressitulud	52 767	17 688	
Intressikulud	-177 979	-161 054	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	376 184	455 047	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 184	455 047	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

2019. aasta kohta on koostatud konsolideerimata majandusaasta aruanne kuna konsolideeritud aruande koostab aktsiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors emaettevõtte Realia Group Oy.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Juhatus otsustas muuta tütarettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtet emaettevõtte aruandes. Varasema soetusmaksumuse meetodi asemel kajastatakse alates 2019. aasta algusest tütarettevõtte kapitaliosaluse meetodil. Arvestuspõhimõtete muutuse mõju kajastatakse tagasiulatuvalt, eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Finantsinvesteeringud	670 185	4 448 490	5 118 675
Eelmise perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-4 519 715	4 088 747	-430 968
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	95 305	359 742	455 047

Raha

Raha ja raha lähendina kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse bilansis alates 2019. aastast kapitaliosaluse meetodil. 2019. aastal toimus grupi tasandil rekonstrueerimine, mille tulemusena AS Ober-Haus Real Estate Advisors omandas uue tütarettevõtte Ober-Haus Nekilnojas Turtas UAB, mis enne kuulus AS-ile Ober-Hausi Kinnisvara.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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 nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalike väärtuste langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Ettevõtte on kasutusel materiaalse põhivarana arvutid ja arvutisüsteemid ning nende amortisatsioonimäär on 40% aastas.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandepäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandepäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandepäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandepäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandepäeva 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 aruandepäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

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.

Muud reservid

Muude reservide all kajastatakse ettevõtte vabatahtlikku reservkapitali. Põhikirja järgi võib ettevõtte moodustada vabatahtliku reservkapitali omakapitali sissemakse tegemiseks. Vabatahtliku reservkapitali olemasolu, suuruse ja sellesse sissemaksete tegemise otsustab aktsionäride üldkoosolek. Tehtud sissemaksetelt ei arvestata ega maksta intressi. Vabatahtliku reservkapitali moodustamise ja lõpetamise otsustab aktsionäride üldkoosolek. Vabatahtlikku reservkapitali võib teha nii rahalisi kui mitterahalisi sissemakseid. Mitterahalise sissemakse väärtus määratakse ettevõtte juhatuse otsusega. Vabatahtlikust reservkapitalist võib teha aktsionäridele väljamakseid aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel ning kohaselt. Väljamakseid võib teha vaid sellesse tehtud sissemaksete ulatuses, kuid mitte rohkem kui ulatuses, mis ei too kaasa netovara vähenemist alla aktsiakapitali ning kohustusliku reservkapitali summa.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses. Kuna AS ober-Haus Real Estate Advisors ei ole eelnevatel perioodidel maksnud dividende siis seetõttu rakendub ettevõttele 20/80 maksumäär.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema- ja tütarettevõtet, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad valitsevat või olulist mõju.

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

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet valitsevat mõju või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse gruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt valitsevat mõju või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Peale 2019 majandusaasta lõppu, märtsis 2020, on Eesti Vabariik ja paljud teised riigid kehtestanud koroonaviiruse leviku tõkestamiseks piirangud, mis vähendavad oluliselt majandusarengut riigis ja kogu maailmas. Kahjuks oleme hetkel ettearvamatus olukorras kuna keegi ei tea täpselt milliseks olukord tulevikus võib kujuneda ning seetõttu on tunda ka kõikjal majanduslikku ebakindlust. AS'i Ober-Haus Real Estate Advisors juhtkond jälgib olukorda teraselt. Epideemiast tingitud majandusliku olukorra tõttu on kliendid ebakindlad ja ootel oma kinnisvaraga seotud tehingute otsustes ning see võib mõjutada kaudselt ka ettevõtte käivet. Ettevõtte juhtkond usub, et ettevõtte suudab antud olukorrast üle saada ettevõttes kehtestatud ajutiste meetmetega ning tuginedes kas asjaolule, et ettevõtte poolt osutatavad teenuseid ei mõjuta epideemia otseselt. Oleme hoolikalt hinnanud kogu meile kättesaadavat teavet, sealhulgas koroonaviiruse epideemia võimalikku mõju kogu ettevõtte tegevusele ja oleme veendunud, et jätkuvuse põhimõte on finantsaruannetes täielikult kohaldatav.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10145053	Ober-Hausi Kinnisvara AS	Eesti	Kinnisvara vahendus	100	100
10144929	Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	Eesti	Kinnisvara hindamine	100	100
40003663198	Ober Haus Real Estate Latvia SIA	Läti	Kinnisvara vahendus	100	100
40003411495	Ober Haus Vertešanas serviss SIA	Läti	Kinnisvara hindamine	100	100
111645042	UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Ober-Hausi Kinnisvara AS	3 831 018	0	90 293	3 921 311
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	866 110	0	73 332	939 442
Ober Haus Real Estate Latvia SIA	421 576	-50 000	-111 021	260 555
Ober Haus Vertešanas serviss SIA	-29	0	27 742	27 713
UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	0	0	417 385	417 385
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 118 675	-50 000	497 731	5 566 406

Tütarettevõtte Ober Haus Real Estate Latvia SIA kuulutas 2019. aastal kasumi väljamaksmise dividendidena summas 50 000 EUR (2018. aastal 168 880 EUR). Tütarettevõttel Ober Haus Vertešanas serviss SIA 2019. aastal kasumi väljakuulutamist dividendidena ei toimunud (2018. aastal 49 633 EUR).

2019. aastal toimus grupi tasandil rekonstrueerimine, mille tulemusena AS Ober-Haus Real Estate Advisors omandas uue tütarettevõtte Ober-Haus Nekilnojamas Turtas UAB, mis kuulus enne AS-ile Ober-Hausi Kinnisvara.

2019. aasta jaanuaris otsustas AS'i Ober-Haus Real Estate Advisors juhatus muuta tütarettevõtete kajastamise arvestuspõhimõtet. Varasema soetusmaksumuse meetodi asemel kajastatakse tütarettevõtted emaettevõtte aruandes kapitaliosaluse meetodil. Arvestuspõhimõtete muutuste mõju kajastatakse tagasiulatuvalt, eelmise perioodi võrdlusandmed viiakse vastavusse uue arvestuspõhimõttega.

Vaata lisa nr. 1.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste osühing	400 000	400 000			5%	euro	31.12.2020
Laen tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	2 101 000	2 101 000			5%	euro	31.12.2020
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	243 902	243 902			5%	euro	31.12.2020
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	779 388	779 388			5%	euro	31.12.2020
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Haus Nekinojamas Turtas UAB	11 219	11 219			3,5%	euro	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	3 535 509	3 535 509					
Laenukohustised kokku	3 535 509	3 535 509					
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste osühing	441 000	441 000			5%	euro	31.12.2019
Laen tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	2 208 000	2 208 000			5%	euro	31.12.2019
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	210 985	210 985			5%	euro	31.12.2019
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	645 545	645 545			5%	euro	31.12.2019
Laenuintress grupi ettevõttelt Ober-Haus Nekinojamas Turtas UAB	15 124	15 124			5%	euro	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	3 520 654	3 520 654					
Laenukohustised kokku	3 520 654	3 520 654					

31.12.2019 seisuga lühiajalised kohustised ületavad käibevara. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte võimeline lühiajalisi kohustusi täitma. Omanik (Realia Group Oy) on kinnitanud oma valmisolekut ettevõtet vajadusel finantseerida, seega tegevusjätkevuse printsiip on täielikult kohalduv.

Vaata lisa nr. 8.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 600	5 600	
Võlad töövõtjatele	47 137	47 137	
Maksuvõlad	4 737	4 737	
Muud võlad	369	369	
Võlad seotud osapoolte vastu	12 269	12 269	8
Kokku võlad ja ettemaksed	70 112	70 112	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	17 303	17 303	
Võlad töövõtjatele	33 582	33 582	
Maksuvõlad	7 165	7 165	
Muud võlad	64	64	
Muud viitvõlad	64	64	
Võlad seotud osapoolte vastu	6 058	6 058	8
Kokku võlad ja ettemaksed	64 172	64 172	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	320 210	19 263
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	80 053	4 816
Kokku tingimuslikud kohustised	400 263	24 079

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaassnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendatavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud reservid

Muude reservide all kajastatakse ettevõtte vabatahtlikku reservkapitali. Põhikirja järgi võib ettevõtte moodustada vabatahtliku reservkapitali omakapitali sissemakse tegemiseks. Vabatahtliku reservkapitali olemasolu, suuruse ja sellesse sissemaksete tegemise otsustab aktsionäride üldkoosolek. Tehtud sissemaksetelt ei arvestata ega maksta intressi. Vabatahtliku reservkapitali moodustamise ja lõpetamise otsustab aktsionäride üldkoosolek. Vabatahtlikku reservkapitali võib teha nii rahalisi kui mitterahalisi sissemakseid. Mitterahalise sissemakse väärtus määratakse ettevõtte juhatuse otsusega. Vabatahtlikust reservkapitalist võib teha aktsionäridele väljamakseid aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel ning kohaselt. Väljamakseid võib teha vaid sellesse tehtud sissemaksete ulatuses, kuid mitte rohkem kui ulatuses, mis ei too kaasa netovara vähenemist alla aktsiakapitali ning kohustusliku reservkapitali summa.

27.05.2016. aktsionäride üldkoosoleku otsusega on moodustatud vabatahtlik reservkapital summas 1 250 000 eurot, mis tasaarveldati Realia Group OY poolt antud laenu- ja intressikohustistega.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 252	47 636
Läti	48 085	68 063
Leedu	135 012	122 357
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	227 349	238 056
Kokku müügitulu	227 349	238 056
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Peakontorite tegevus	227 349	238 056
Kokku müügitulu	227 349	238 056

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	117 326	115 632
Sotsiaalmaksud	38 978	38 418
Kokku tööjõukulud	156 304	154 050
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	444	3 543 780	35 837	3 511 588
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	15 696	15 124
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 686	0	15 660

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	22 958	227 349	22 648	116 563
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	122 357

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	112 690	110 697

Aruandeperioodil ega ka võrdlusperioodil juhatuse liikmele soodustusi ei antud. Juhatuse liikmega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kaasnevaid lahkumishüvitise maksmise potentsiaalseid kohustisi ei ole.

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019.a. nii nagu ka 2018.a. moodustatud allahindluseid.

Vaata lisa nr. 3 ja 4.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Peale 2019 majandusaasta lõppu, märtsis 2020, on Eesti Vabariik ja paljud teised riigid kehtestanud koroonaviiruse leviku tõkestamiseks piirangud, mis vähendavad oluliselt majandusarengut riigis ja kogu maailmas. Kahjuks oleme hetkel ettearvamatus olukorras kuna keegi ei tea täpselt milliseks olukord tulevikus võib kujuneda ning seetõttu on tunda ka kõikjal majanduslikku ebakindlust. AS'i Ober-Haus Real Estate Advisors juhtkond jälgib olukorda teraselt. Epideemiast tingitud majandusliku olukorra tõttu on kliendid ebakindlad ja ootel oma kinnisvaraga seotud tehingute otsustes ning see võib mõjutada kaudselt ka ettevõtte käivet. Ettevõtte juhtkond usub, et ettevõtte suudab antud olukorrast üle saada ettevõttes kehtestatud ajutiste meetmetega ning tuginedes kas asjaolule, et ettevõtte poolt osutatavad teenused ei mõjuta epideemia otseselt. Oleme hoolikalt hinnanud kogu meile kättesaadavat teavet, sealhulgas koroonaviiruse epideemia võimalikku mõju kogu ettevõtte tegevusele ja oleme veendunud, et jätkuvuse põhimõte on finantsaruannetes täielikult kohaldatav.

31.12.2019 seisuga ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte võimeline lühiajalisi kohustisi täitma. Realia Group Oy omanikuna on kinnitanud oma valmisolekut ettevõtet vajadusel finantseerida, seega tegevusjätkuvuse printsiip on täielikult kohalduv.

AS'i Ober-Haus Real Estate Advisors juhtkond on seisukohal, et ettevõtte tegevus on jätkusuutlik.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2020

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	25.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionärile

Oleme üle vaadanud kaasneva AS Ober-Haus Real Estate Advisors raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõttude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt AS Ober-Haus Real Estate Advisors finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeaudiitori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Jelena Girlin

Vandeaudiitori number 708

26. mai 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	26.05.2020
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	26.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 079
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 184
Kokku	400 263
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	400 263
Kokku	400 263

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	227349	100.00%	Jah

Sidevahendid

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