

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: AS Ober-Haus Real Estate Advisors

registrikood: 11080798

tänavanimi: Narva mnt

maja number: 53/2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10120

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	8
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 10 Majandustegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

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.

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. 2020. aasta lõpuks oli kontsernil kolmes riigis kokku 18 kontorit ning kontserni heaks töötas keskmiselt 240 kinnisvaraspetsialisti ja administratiivtöötajat (2019: 252 inimest).

2020. aasta alguses puhkenud Covid-19 pandeemia on avaldanud mõnigal määral mõju nii globaalsele kui ka kohalikule majandusele sh kinnisvaraturu aktiivsusele. AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2021. aastal on hoida käivet ja turuosa vähemalt 2020. aasta tasemel. Grupi juhtkond on arvamisel, et pandeemia negatiivsest mõjust tingitud olukord on ajutine.

Peamised suhtarvud	2020	2019
Müügitulu, eurodes	228 869	227 349
Käibe kasv (-kahanemine)	1%	-4,5%
Brutorentaablus %	71%	76%
Puhaskasum (-kahjum), eurodes	346 878	376 184
Puhasrentaablus	152%	165%
Varade tootlus	6%	7%
Omakapitali tootlus	52%	19%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2020 – müügitulu 2019) / müügitulu 2019 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Varade tootlus (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Omakapitali tootlus (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Seisuga 31.12.2020 opereerib ettevõtte negatiivse käibekapitali tingimustes, lühiajalised kohustised ületavad käibevara summas 4 948 tuhat eurot. Negatiivse käibekapitali põhjuseks on tütarettevõtetelt saadud laenud ning sellega seonduvad intressid. Kuna kõik laenukohustised on seotud osapooltele ning ettevõtte osalus tütarettevõtetes on 100%, siis antud olukorras ei tekki riski, et laenukohustised nõutakse sisse lähima 12 kuu jooksul alates käesoleva aruande kinnitamise hetkest. Juhtkond kinnitab, et ettevõtte jätkab tegevust lähima 12 kuu jooksul ning seega aruande koostamine tegevusejätkuvuse printsiibist lähtuvalt on täielikult kohaldatav.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 464	6 091	
Nõuded ja ettemaksed	16 808	1 627	
Kokku käibevarad	21 272	7 718	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	5 614 528	5 566 406	2
Materiaalsed põhivarad	1 143	2 227	
Kokku põhivarad	5 615 671	5 568 633	
Kokku varad	5 636 943	5 576 351	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 901 203	3 535 509	3
Võlad ja ettemaksed	68 132	70 112	4
Kokku lühiajalised kohustised	4 969 335	3 605 621	
Kokku kohustised	4 969 335	3 605 621	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	194 431	194 431	
Ülekurss	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Muud reservid	0	1 250 000	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263	24 079	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	346 878	376 184	5
Kokku omakapital	667 608	1 970 730	
Kokku kohustised ja omakapital	5 636 943	5 576 351	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	228 869	227 349	6
Muud äritulud	2	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-67 481	-54 332	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 205	-12 504	
Tööjõukulud	-148 967	-156 304	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 084	-542	
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	1 134	3 665	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	463 122	497 731	2
Intressitulud	57 534	52 767	
Intressikulud	-174 912	-177 979	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	346 878	376 184	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	346 878	376 184	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2020. 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.

2020. 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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttele on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse Ettevõttele 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 tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte aktsiad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena ning kajastatakse bilansis alates 2019. aastast kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse finantsinvesteering algsest arvele tema soetusmaksusummas, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel tütarettevõtete omakapitali muutustega. Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse tütarettevõtete perioodi kasumid (-kahjumid) emaettevõtte aruannetes proportsionaalselt osalusega tütarettevõttes.

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksusummas (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.

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 soetusmaksusummas, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksusummas, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

Ettevõtte on kasutusel materiaalse põhivara 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 finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 suurust 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 sisse makse tegemiseks. Vabatahtliku reservkapitali olemasolu, suuruse ja sellesse sisse maksete tegemise otsustab aktsionäride üldkoosolek. Tehtud sisse maksetelt ei arvestata ega maksta intressi. Vabatahtliku reservkapitali moodustamise ja lõpetamise otsustab aktsionäride üldkoosolek. Vabatahtlikku reservkapitali võib teha nii rahalisi kui mitterahalisi sisse makseid. Mitterahalise sisse makse väärtus määratakse ettevõtte juhatuse otsusega. Vabatahtlikust reservkapitalist võib teha aktsionäridele väljamakseid aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel ning kohaselt. Väljamakseid võib teha vaid sellesse tehtud sisse maksete 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

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 maksimisega 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 tütaretevõtet, 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 (emaetevõtte ning emaetevõtet 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

Aruandepäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Ober-Hausi Kinnisvara AS	3 921 311	0	155 109	4 076 420
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	939 442	0	56 436	995 878
Ober Haus Real Estate Latvia SIA	260 555	0	-150 397	110 158
Ober Haus Vertešanas serviss SIA	27 713	-15 000	8 369	21 082
UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	417 385	-400 000	393 605	410 990
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 566 406	-415 000	463 122	5 614 528

Tütarettevõtte Ober Haus Vertešanas serviss SIA kuulutas 2020. aastal kasumi väljamaksmise dividendidena summas 15 000 EUR (2019. aastal 0 EUR) ja tütarettevõtte UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas summas 400 000 EUR (2019. aastal 0 EUR). Tütarettevõttel Ober Haus Real Estate Latvia SIA 2020. aastal kasumi väljakuulutamist dividendidena ei toimunud (2019. aastal 50 000 EUR).

Vaata lisa nr. 8.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	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	550 000	550 000			5%	euro	31.12.2021
Laen tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	2 753 000	2 753 000			5%	euro	31.12.2021
Laen tütarettevõttelt Ober-Haus Nekinojamas Turtas UAB	400 000	400 000			3,5%	euro	31.12.2021
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	274 516	274 516			5%	euro	31.12.2021
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Hausi Kinnisvara AS	923 543	923 543			5%	euro	31.12.2021
Laenuintress tütarettevõttelt Ober-Haus Nekinojamas Turtas UAB	144	144			3,5%	euro	28.01.2021
Lühiajalised laenud kokku	4 901 203	4 901 203					
Laenukohustised kokku	4 901 203	4 901 203					

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen tütarettevõttelt Ober-Haus Hindamisteenuste osahing	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					

31.12.2020 seisuga lühiajalised kohustised ületavad käibevara. Juhtkonna hinnangul on ettevõtte võimeline lühiajalisi kohustisi täitma.

Vaata lisa nr. 8.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 985	7 985	
Võlad töövõtjatele	50 020	50 020	
Maksuvõlad	3 133	3 133	
Muud võlad	128	128	
Võlad seotud osapoolte vastu	6 866	6 866	8
Kokku võlad ja ettemaksed	68 132	68 132	
	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	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	277 713	320 210
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	69 428	80 053
Kokku tingimuslikud kohustised	347 141	400 263

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.

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.

20.02.2020. aktsionäride üldkoosoleku otsusega võeti vastu otsus tagastada Realia Group OY'le vabatahtlik reservkapital summas 1 250 000 eurot.

Lisa 6 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	46 900	44 252
Läti	46 556	48 085
Leedu	135 413	135 012
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	228 869	227 349
Kokku müügitulu	228 869	227 349
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Peakontorite tegevus	228 869	227 349
Kokku müügitulu	228 869	227 349

Vaata lisa nr. 8.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	112 073	117 326
Sotsiaalmaksud	36 894	38 978
Kokku tööjõukulud	148 967	156 304
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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	15 875	4 908 069	444	3 543 780
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 463	0	25 686

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	24 557	228 869	22 958	227 349
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 050	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	101 963	112 690

Ober-Haus Real Estate Advisors AS'i ainuaktsionär Realia Group Oy kuulutas 21.12.2020 välja otsuse (2019. majandusaasta aruande alusel) kasumi väljamaksmise kohta dividendidena summas 400 000 eurot (2019: 0 eurot). Dividendid maksti välja 30.12.2020.

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 2020.a. nii nagu ka 2019.a. moodustatud allahindluseid.

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

20.02.2020. aktsionäride üldkoosoleku otsusega võeti vastu otsus tagastada Realia Group OY'le vabatahtlik reservkapital summas 1 250 000 eurot, mis tasaarveldati Realia Group OY-le antud laenu- ja intressinõudega.

Vaata lisa nr. 2, 3, 4 ja 6.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Eesti Vabariigis oli alates 11.03.2021 välja kuulutatud ranged piirangud seoses COVID-19 levikuga, mille tõttu on suletud enamik mitte esmatarbeks vajalikud ettevõtted. Juhatuse on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele, kuid kuna hetkel on kinnisvaraturg väga aktiivne, siis ei näe me kehtestatud piirangutest enda majanduslikule tegevusele negatiivset mõju ega ohtu. Hetke situatsioonile vaatamata jälgib juhatuse teraselt olukorda ning vastavalt olukorra muutusele teeb vajalikke otsuseid, et ettevõtte finantsolukord ja majandustegevus oleks jätkusuutlik.

Juhatuse hinnangul ei avalda COVID-19 mõju 2020.a finantsaruandlusele. Seega tegemist on 2020.a mõistes mittekorrigeeruva sündmusega.

Lisa 10 Majandustegevuse jätkuvus

31.12.2020 seisuga opereerib ettevõtte negatiivse käibekapitali tingimustes, lühiajalised kohustised ületavad käibevara summas 4 948 tuhat eurot. Negatiivse käibekapitali põhjuseks on tüürettevõtetele saadud laenu- ja sellega seonduvad intressid. Kuna kõik laenukohustised on seotud osapooltele ning ettevõtte osalus tüürettevõtetes on 100%, siis antud olukorras ei tekki riski, et laenukohustised nõutakse sisse lähima 12 kuu jooksul alates käesoleva aruande kinnitamise hetkest. Juhtkond kinnitab, et ettevõtte jätkab tegevust lähima 12 kuu jooksul ning seega aruande koostamine tegevusejätkuvuse printsiibist lähtuvalt on täielikult kohaldatav.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2021

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	21.05.2021

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 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, 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 ülevaatusse töövõtude 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. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus 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 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Jelena Gírlin

Vandeaudiitori number 708

22. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	22.05.2021
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	22.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	346 878
Kokku	347 141
Jaotamine	
Dividendideks	347 140
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1
Kokku	347 141

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	228869	100.00%	Jah

Sidevahendid

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