

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Lisa 10 Majandustegevuse jätkuvus	13
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 oli kuni 26.05.2021 Realia Group Oy. Realia Group Oy müüs AS-i Ober Haus Real Estate Advisors 27.05.2021. Ettevõtte uueks omanikuks enamusosalusega 70% sai Kiinteistömaailma Oy. Kiinteistömaailma Oy on loodud 1990. aastal ning on Soome suurim kinnisvarabüroode frantsiisikett. Ettevõtte pakub elamis- ja äripindade nõustamis- ning vahendusteenuseid. Kiinteistömaailma Oy-l on ligi 100 kontorit üle Soome, kus töötab ligikaudu 600 kinnisvaraeksperti.

2021. aasta lõpuks oli Ober-Hausi grupil kolmes riigis kokku 16 kontorit ning kontserni heaks töötas keskmiselt 237 kinnisvaraspetsialisti ja administratiivtöötajat (2020: 240 inimest).

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2022. aastal on hoida ja suurendada oma turuosa kogu Baltikumis.

Peamised suhtarvud	2021	2020
Müügitulu, eurodes	241 289	228 869
Käibe kasv (-kahanemine)	5%	1%
Brutorentaablus %	61%	71%
Puhaskasum (-kahjum), eurodes	676 445	346 878
Puhasrentaablus	280%	152%
Varade tootlus	13%	6%
Omakapitali tootlus	68%	52%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2021 – müügitulu 2020) / müügitulu 2020 * 100

Brutorentaablus (%) = brutokasum/müügitulu*100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 860	4 464	
Nõuded ja ettemaksed	25 882	16 808	2, 8
Kokku käibevarad	51 742	21 272	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	5 225 693	5 614 528	3
Materiaalsed põhivarad	144	1 143	
Kokku põhivarad	5 225 837	5 615 671	
Kokku varad	5 277 579	5 636 943	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 901 203	8
Võlad ja ettemaksed	1 014 543	68 132	4,8
Kokku lühiajalised kohustised	1 014 543	4 969 335	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 263 983	0	4,8
Kokku pikaajalised kohustised	3 263 983	0	
Kokku kohustised	4 278 526	4 969 335	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	194 431	194 431	
Ülekurss	121 403	121 403	
Kohustuslik reservkapital	4 633	4 633	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 141	263	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 445	346 878	5
Kokku omakapital	999 053	667 608	
Kokku kohustised ja omakapital	5 277 579	5 636 943	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	241 289	228 869	6
Muud äritulud	0	2	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-95 130	-67 481	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 762	-10 205	
Tööjõukulud	-136 523	-148 967	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-999	-1 084	
Muud ärikulud	-4	0	
Ärikasum (kahjum)	-24 129	1 134	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	879 165	463 122	3
Intressitulud	5 224	57 534	8
Intressikulud	-183 815	-174 912	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	676 445	346 878	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 445	346 878	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aksiaseltsi Ober-Haus Real Estate Advisors 2021. 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.

2021. aasta kohta on koostatud konsolideerimata majandusaasta aruanne kuna vastavalt Raamatupidamise seaduse paragrahv 29 lõikele 2 vastab ettevõtte väikese konsolideerimisgrupi tingimustele ning seetõttu on konsolideerimisest vabastatud konsolideeruv üksus.

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 Ettevõtte 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. Kapitaliosaluse meetodil võetakse finantsinvesteering algsest arvele tema soetusmaksusumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel tütarettevõtete omakapitali muutustega. Kapitaliosaluse meetodil kajastatakse tütarettevõtete perioodi kasumid (-kahjumid) emaettevõtte aruannetes proportsionaalselt osalusega tütarettevõttes.

Nõuded ja ettemaksed

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

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 soetusmaksusumuses, mis koosneb ostuhinnast ning soetamisega otseselt seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksusumuses, 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 remondikulud 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 raamatupidamises 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 finantskohustisi 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 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 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:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet valitsevat mõju või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b. teisi samasse gruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. 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 ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	25 668	25 668	8
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	214	214	
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 882	25 882	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 876	15 876	8
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	932	932	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 808	16 808	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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 Nekilnojamās Turtas	Leedu	Kinnisvara vahendus ja hindamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Ober-Hausi Kinnisvara AS	4 076 420	-850 000	170 889	3 397 309
Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ	995 878	0	62 813	1 058 691
Ober Haus Real Estate Latvia SIA	110 158	0	-60 205	49 953
Ober Haus Vertešanas serviss SIA	21 082	-18 000	18 909	21 991
UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas	410 990	-400 000	686 759	697 749
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 614 528	-1 268 000	879 165	5 225 693

Tütarettevõtte Ober Haus Vertešanas serviss SIA kuulutas 2021. aastal kasumi väljamaksmise dividendidena summas 18 000 EUR (2020. aastal 15 000 EUR), tütarettevõtte UAB Ober-Haus Nekilnojamas Turtas summas 400 000 EUR (2020. aastal 400 000 EUR) ja tütarettevõtte Ober-Hausi Kinnisvara AS summas 850 000 EUR (2020. aastal 0 EUR)

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad töövõtjatele	17 102	17 102	0	
Võlad seotud osapooltele	4 211 187	947 204	3 263 983	8
Maksuvõlad	4 670	4 670	0	
Muud võlad	45 567	45 567	0	
Muud viitvõlad	45 567	45 567	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 278 526	1 014 543	3 263 983	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 385	2 385	0	
Võlad töövõtjatele	11 134	11 134	0	
Võlad seotud osapooltele	6 866	6 866	0	8
Maksuvõlad	3 133	3 133	0	
Muud võlad	44 614	44 614	0	
Muud viitvõlad	44 614	44 614	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 132	68 132	0	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	542 869	277 713
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	135 717	69 428
Kokku tingimuslikud kohustised	678 586	347 141

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.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	47 828	46 900
Läti	48 969	46 556
Leedu	144 492	135 413
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	241 289	228 869
Kokku müügitulu	241 289	228 869
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Peakontorite tegevus	241 289	228 869
Kokku müügitulu	241 289	228 869

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	102 411	82 835
Sotsiaalmaksud	34 112	27 245
Kokku tööjõukulud	136 523	110 080
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	Kiinteistömaailma Oy
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	25 668	15 876	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 668	15 876	
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	940 000	4 901 203	4
Kokku laenukohustised	940 000	4 901 203	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	7 204	6 866	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 600	39 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 804	45 866	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tütarettevõtjad	3 263 983	0	4
Kokku laenukohustised	3 263 983	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 200 000	1 200 000	0	57 534	
Kokku antud laenud	0	1 200 000	1 200 000	0	57 534	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	700 000	700 000	0	5 216	
Kokku antud laenud	0	700 000	700 000	0	5 216	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 501 000	1 652 100	450 100	3 703 000	174 912	4
Kokku laenukohustised	2 501 000	1 652 100	450 100	3 703 000	174 912	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	3 703 000	777 000	1 640 000	2 840 000	183 815	4
Kokku laenukohustised	3 703 000	777 000	1 640 000	2 840 000	183 815	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	241 289	228 869
Kokku müüdnud	241 289	228 869

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	24 703	24 557
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	43 600	41 050
Kokku ostetud	68 303	65 607

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	83 604	63 077

27.05.2021. aastal toimus Ober-Haus Real Estate Advisors AS'i omanike vahetus. Ainuaktsionär Realia Group Oy müüs Ober-Haus Real Estate Advisors AS'i.

Ober-Haus Real Estate Advisors AS uueks omanikuks enamusosalusega 70% on Kiinteistömaailma Oy.

Ober-Haus Real Estate Advisors AS'i aktsionärid kuulutasid 03.09.2021 välja otsuse (2020. majandusaasta aruande alusel) kasumi väljamaksmise kohta dividendidena summas 345 000 eurot (2020: 400 000 eurot). Dividendid maksti välja 07.09.2021.

Tütarettevõtelt saadud laenude lepinguid on pikendatud kuni 31.12.2024 aastaks ning laenude intressimäär on 5%.

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2021.a. nii nagu ka 2020.a. moodustatud allahindluseid.

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 algas sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel. Tegemist on aruandekuupäevajärgse mitte-korrigeeriva sündmusega. Ettevõtte ei ole otsest mõju antud konfliktiga seoses ning tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest muutumisest pole juhtkonnal esialgu võimalik anda usaldusväärset kvantitatiivset hinnangut konflikti kaudse või pikaajalise mõju kohta ettevõttele.

Lisa 10 Majandustegevuse jätkuvus

31.12.2021 seisuga opereerib ettevõtte negatiivse käibekapitali tingimustes, lühiajalised kohustised ületavad käibevara summas 963 tuhat eurot. Negatiivse käibekapitali põhjuseks on tütarettevõtelt saadud laenud. 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. Antud kohustised kaetakse tulevaste rahavoogude arvelt. 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: 11.03.2022

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KASE	Juhatuse liige	18.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Ober-Haus Real Estate Advisors aktsionäridele

Oleme üle vaadanud AS Ober-Haus Real Estate Advisors raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (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 nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt AS Ober-Haus Real Estate Advisors finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Pajusaar

Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

18.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	18.03.2022
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	18.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	676 445
Kokku	678 586
Jaotamine	
Dividendideks	670 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 586
Kokku	678 586

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	241289	100.00%	Jah

Sidevahendid

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