

AS Ober-Haus Real Estate Advisors

2010. 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:	01.01.2010-31.12.2010

Sisukord

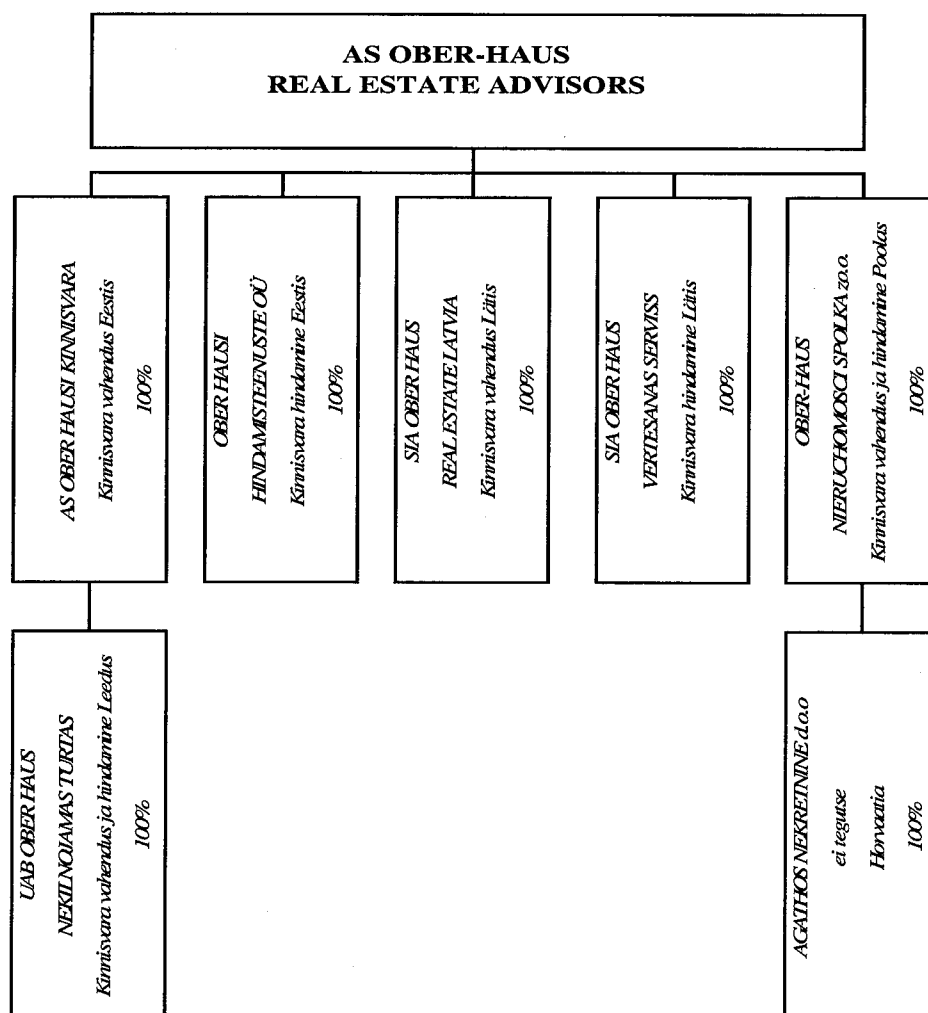
KONTSERNI LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	5
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	18
Lisa 3 Raha ja raha ekvivalendid	18
Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 6 Maksud	19
Lisa 7 Tütarettevõtted	20
Lisa 8 Materiaalne põhivara	21
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	22
Lisa 10 Kapitalirent	23
Lisa 11 Kasutusrent	23
Lisa 12 Laenukohustused	23
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 14 Omakapital	24
Lisa 15 Müügitulu	25
Lisa 16 Muud äritulud	25
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	26
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused	26
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	26
Lisa 21 Kontserni majandustegevuse jätkuvus	27
Lisa 22 Bilansipäevajärgsed sündmused	27
Lisa 23 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded	27
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	32
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KANDMISE ETTEPANEK	34
Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. a konsolideeritud majandusaasta aruandele	35
AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	36

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 regioonis.

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on Ober-Hausi kinnisvaraettevõtete gruppi kuuluvate kinnisvara vahenduse ja hindamisega tegelevate ettevõtete emaettevõte. Ober-Hausi kinnisvaravahendus-ettevõtted 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. 2010. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi 23 linnas kokku 26 kontorit ning kontsernis töötas üle 250 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. 2010. aasta lõpuks oli kontsernil nelja riigi 23 linnas kokku 26 kontorit ning kontsernis töötas üle 250 kinnisvaraspetsialisti.

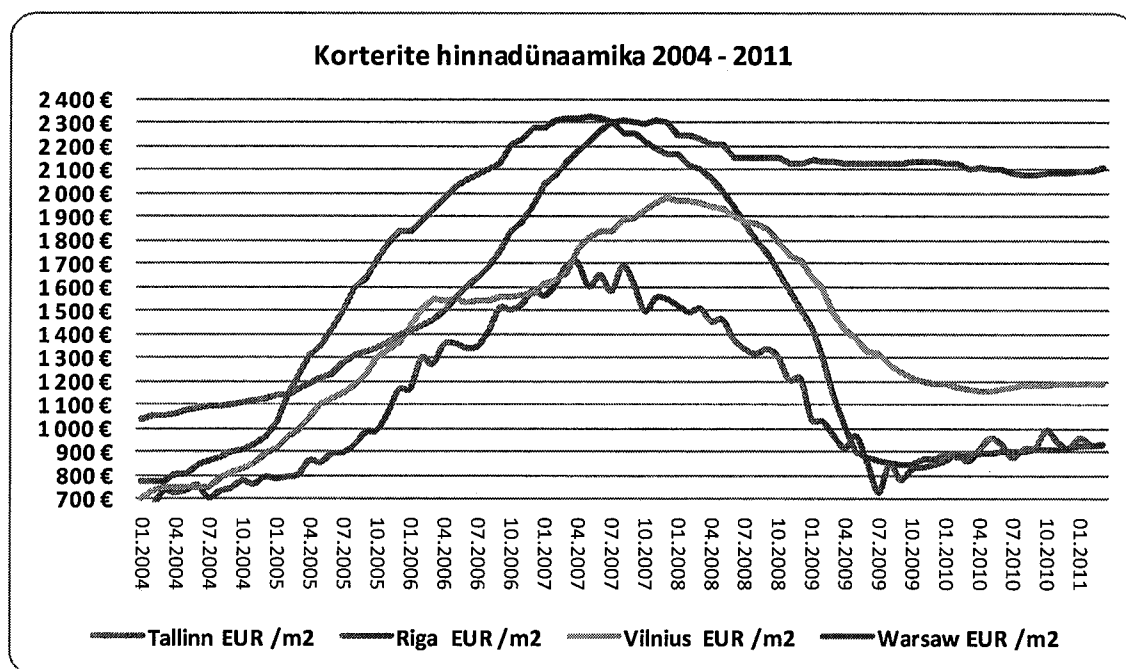
Makromajanduslik ja kinnisvaraturu ülevaade

Kui viimased kaks aastat valitsesid kinnisvaraturul valdavalt negatiivsed emotsioonid, siis 2010. aastal taastus mõningal määral turuosaliste meelestatus muutes nad märgatavalt aktiivsemateks. Taas tehti algust mitmete uute kinnisvaraarendustega.

Olulisemate turu aktiivsemaks muutumise põhjustena võib välja tuua rida aspekte:

- majandus hakkas taas kasvama, eelkõige eksportivate ettevõtete tulemused paranesid märgatavalt
- pankadel taastärkas soov laene mõistlikel tingimustel väljastada
- tarbijate kindlustunne paranes
- töötuse kahanemine

Kinnisvarahinnad 2010. aastal enam ei kukkunud ja liikusid suhteliselt kitsas koridoris veidi ülespoole, aga on siiski keskmiselt 40-50% madalamal 2007. aasta tippudest. Erandiks on Varssavi, kus hinnad on langenud maksimaalselt 10%. Näitena võib tuua graafiku Baltikumi ja Poola pealinnade korterite hinnaliikumise alates 2004. aastast:



Jätkus ka diferentseerumine asukohast lähtuvalt, teiseses asukohas ja väljaarendamata infrastruktuuriga projektide vastu on huvi väga väike, kohati puudub likviidsus täiesti, vaatamata odavamale hinnale, samas nii Riia, Vilniuse, Tallinna kui Varssavi kesklinnas on huvi kinnisvara vastu suur.

Kui riike eraldi vaadelda, siis nii Eesti kui Läti üksuste käive tõusis rohkem kui poole võrra, samas Leedus ja Poolas vähenes. Kuivõrd viimatimainitud on aga grupis suurema osakaaluga, siis kokkuvõttes vähenes AS Ober-Haus Real Estate Advisors konsolideeritud käive võrreldes 2009. aastaga 7,8 %, 76,0 miljonilt kroonilt 70,1 miljoni kroonini.

2011. aasta saab olema kriisist taastumise aasta, samas ei näe me ette mingeid järske muutusi turul. Inimesed soovivad jätkuvalt oma elamistingimusi parandada, probleemiks võib osutuda aga üleilmne inflatsioon, kus paljude toidu- ja toorainete hinnad maailmaturul tõusevad, mis survestab tootjaid ja teenusepakkujaid oma hindu kergitama, samas palgakulusid mitte suurendama. See ära tähendab tarbijatele tõusvaid hindu survestades sellega tarbijate eelarveid. Kui veel paljudel juhtudel aasta tagasi võidi kaaluda elamispinna omandamist siis, paraku praegu on jooksvad kulud sedavõrd suurendanud perede väljaminekuid, et leibkonna sissetulek ei võimaldaks võetavat eluasemelaenu teenindada.

AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors kontserni eesmärgiks 2011. aastal on kasvatada turuosa võrreldes 2010. aastaga ja jõuda kulumieelsesesse kasumisse. Plaanis on värvata juurde kogemustega kinnisvaraspetsialiste, et püsida konkurentsis. Tugeva turupositsiooni suurendamiseks saavad peamiseks tegevusstrateegiateks jätkuv kulubaasi range juhtimine ning pakutavate teenuste kvalitatiivse taseme kasv, pöörates tähelepanu töötajate koolitusele ning kasutades laiemalt ära kontsernisisesi teadmisi ja kogemusi ning AS-i Ober-Haus Real Estate Advisors emafirma finantsilist tuge juhul, kui see peaks vajalikuks osutuma. 2011

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2010	31.12.2009
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	3	2 931 929	2 741 294
Finantsinvesteeringud	4	43 908	42 315
Nõuded ja ettemaksed	5;6	8 334 847	11 105 561
Käibevara kokku		11 310 684	13 889 170
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	4	805 584	809 359
Materiaalne põhivara	8	1 998 567	2 858 925
Immateriaalne põhivara	9	895 433	449 486
Põhivara kokku		3 699 584	4 117 770
VARAD KOKKU		15 010 268	18 006 940
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	13;6	12 020 937	15 284 999
Lühiajalised kohustused kokku		15 230 417	15 284 999
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12	39 159 147	22 943 966
Eraldised	6	4 894	24 674
Pikaajalised kohustused kokku		39 164 041	22 968 641
KOHUSTUSED KOKKU		51 184 978	38 253 639
Omakapital			
Aktiivkapital	14	3 240 510	3 240 510
Ülekurss		1 899 546	1 899 546
Kohustuslik reservkapital		72 490	72 490
Muud reservid		-5 376 125	-4 431 497
Jaotamata kahjum		-36 011 131	-21 027 748
OMAKAPITAL KOKKU		-36 174 710	-20 246 699
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		15 010 268	18 006 940

Initsiaalidekirjutatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E.K
 Kuupäev/date 22.08.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 12 kuni 31 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2010	2009
Müügitulu	15	69 886 147	73 560 171
Muud äritulud	16	1 784 369	2 532 475
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17	-35 584 583	-29 949 696
Mitmesugused tegevuskulud	18	-29 980 585	-32 703 506
Tööjõukulud			
Palgakulu		-15 507 364	-19 705 517
Sotsiaalmaks		-3 668 790	-5 393 809
Tööjõukulud kokku		-19 176 154	-25 099 326
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8;9	-1 486 144	-1 801 982
Muud ärikulud		-585 673	-1 161 027
Ärikahjum		-15 142 625	-14 622 891
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-1 016 090	-435 036
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		78 961	2 288
Muud finantstulud ja -kulud		1 076 567	760 787
Finantstulud ja -kulud kokku		139 438	328 039
Kahjum enne tulumaksustamist		-15 003 186	-14 294 854
Tulumaks	6	19 803	-179 150
Aruandeaasta puhaskahjum		-14 983 383	-14 474 003

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>E.K</u> Kuupäev/date <u>22.09.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 12 kuni 31 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne
(kroonides)

	2010	2009
Aruandeaasta puhaskahjum	-14 983 383	-14 474 003
Muu koondkahjum		
Realiseerimata kursivahed	-944 628	-532 385
Aruandeaasta muu koondkahjum	-944 628	-532 385
Aruandeaasta koondkahjum	-15 928 011	-15 006 388

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>E.K</u> Kuupäev/date <u>22.09.11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisad lehekülgedel 12 kuni 31 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-15 142 625	-14 622 891
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8;9	1 486 144	1 824 247
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	8	23 475	100 452
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		4 220 192	3 256 255
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-4 650 891	-7 326 355
Makstud intressid		-56 344	-39 741
Makstud ettevõtte tulumaks	6	-58 726	-1 528 843
Kokku rahavood äritegevusest		-14 178 775	-17 891 038
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	8	-1 017 794	-390 526
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 017 794	-390 526
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12	15 255 435	15 553 372
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	12	0	-8 025
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		15 255 435	15 545 347
Rahavood kokku		58 866	-2 736 217
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3	2 741 294	4 044 954
Raha ja raha ekvivalentide muutus		58 866	-2 736 217
Valuutakursside muutuste mõju ¹		131 769	1 878 395
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	2 931 929	2 741 294

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>E. K</u> Kuupäev/date <u>22. 09. 11</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisad lehekülgedel 12 kuni 31 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

¹ Kirjel kajastatakse raha ja raha ekvivalentide valuutakursi muutuste mõju

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	3 240 510	1 899 546	72 490	-3 899 112	-6 553 745	-5 240 311
2009.a puhaskahjum	0	0	0	-532 385	-14 474 003	-15 006 388
Saldo seisuga 31.12.2009	3 240 510	1 899 546	72 490	-4 431 497	-21 027 748	-20 246 699
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-944 628	-14 983 383	-15 928 011
Saldo seisuga 31.12.2010	3 240 510	1 899 546	72 490	-5 376 125	-36 011 131	-36 174 710

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E. K
 Kuupäev/date 22.09.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad lehekülgedel 12 kuni 31 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 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

2010. 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 tulemuses 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 aruanne identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initialed/initials	E.K
Kuupäev/date	22.09.2011
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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 esmaste 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 nüüdsväärtuseni (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 nüüdsväärtusele (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 nüüdsväärtusest 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 vähendamisena.

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 remondikuludid 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 akumuliseeritud 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 ilmnenud 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 vähendamisena.

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 rendimaksede 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 suurust 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 dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Tulumaksuvabad 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 2010. aastal tulumaksumäär 15% (2009: 15%); Leedus kehtis 2010. aastal tulumaksumäär 20% (2009: 20%) ja Poolas 19%-line tulumaksumäär (2009: 19%).

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvaba 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 tulumaksuvabad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvaba esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvabaga võrreldavas suurusel 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 mõõdetakse õiglases 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 ettemaksud, 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 õiglasel väärtusel, 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 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.

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

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	630 602	108 808
Pangakontod	2 301 326	2 632 487
Raha ja raha ekvivalendid kokku	2 931 929	2 741 294

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials E.K.
Kuupäev/date 22.09.11
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 4 Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised finantsinvesteeringud		
Muu investeering	43 908	42 315
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	43 908	42 315
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Pikaajalised nõuded	805 583	809 359
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	805 583	809 359

Pikaajalised kontserni nõuded on Poola zloftides. 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

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	4 860 560	6 385 306
<i>s.h Ostjatelt laekumata arved</i>	<i>4 900 856</i>	<i>7 541 430</i>
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved</i>	<i>-40 296</i>	<i>-1 156 125</i>
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 6)	2 265 298	3 396 854
Muud lühiajalised nõuded	446 462	412 284
Ettemaksed teenuste eest	762 860	911 117
Nõuded ja ettemaksed kokku	8 334 847	11 105 561

Nõuete ja ettemaksete alusvaluutadeks on Eesti kroon, Läti lant, Leedu lant ja Poola zloft.

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 487 281	782	1 624 527	1 329
Käibemaks	778 017	428 300	1 772 327	284 397
Üksikisiku tulumaks	0	196 830	0	569 548
Sotsiaalmaks	0	636 407	0	969 492
Kohustuslik kogumispension	0	1 340	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	12 459	0	33 733
Kohalikud maksud	0	75 794	0	62 357
Kokku	2 265 298	1 351 912	3 396 854	1 920 856

Edasilükkunud tulumaksu kohustus Kontsernis on tekkinud Läti tütarettevõtjalt, tulumaksu kulu on tekkinud Leedu tütarettevõtjal.

	31.12.2010	31.12.2009
Edasilükkunud tulumaksu kohustus		
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta alguses	24 741	48 593
Edasilükkunud tulumaksu kohustus aasta lõpus	4 894	24 674
Kursierinevused	-44	-24
Edasilükkunud tulumaksu tulu/ kulu	19 803	-23 942
	2010	2009
	EEK	EEK
Tulumaksukulu		
Tulumaksu kulu	0	203 091
Edasilükkunud tulumaksu tulu/ kulu	19 803	-23 942
Kokku	19 803	179 150

Lisa 7 Tütarettevõtted

Tütarettevõte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus 31.12.2010	Osalus 31.12.2009
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	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	1 018 948	11 785 233	1 922	12 806 103
Akumuleeritud kulum	-262 521	-7 795 507	0	-8 058 028
Jääkmaksumus	756 427	3 989 726	1 922	4 748 075
2009. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	0	99 815	-1 929	97 886
Ümberklassifitseerimine	0	-1 813	0	-1 813
Müük ja maha kandmised	-279 873	-80 811	0	-360 684
Amortisatsioonikulu	-74 862	-1 543 276	0	-1 618 138
Kursierinevused	-5 906	-501	6	-6 401
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	678 779	12 480 796	0	13 159 575
Akumuleeritud kulum	-282 993	-10 017 657	0	-10 300 650
Jääkmaksumus	395 786	2 463 139	0	2 858 925
2010. a toimunud muutused				
Ostud ja parendused	0	368 843	0	368 843
Ümberklassifitseerimine	0	4	0	4
Müük ja maha kandmised	0	-23 475	0	-23 475
Amortisatsioonikulu	-80 978	-1 202 162	0	-1 283 140
Kursierinevused ¹	14 257	63 153	0	77 410
Saldo seisuga 31.12.2010			0	
Soetusmaksumus	704 326	12 923 214	0	13 627 540
Akumuleeritud kulum	-375 261	-11 253 712	0	-11 628 973
Jääkmaksumus	329 065	1 669 502	0	1 998 567

Aruandeaastal kapitalirendi tingimustel põhivara ei ole soetatud. 2008. aastal kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara jääkmaksumus seisiga 31. detsember 2010 on 13 620 krooni (31.12.2009 oli 25 439 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 31.12.2008		
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	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
2010. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused	648 951	648 951
Amortisatsioonikulu	-203 004	-203 004
Saldo seisuga 31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 823 498	3 823 498
Akumuleeritud kulum	-2 928 065	-2 928 065
Jääkmaksumus	895 433	895 433

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2009	25 439	25 439
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2010	13 620	13 620

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisa 12.

Kontsern on soetanud kapitalirendi tingimustel kontoritehnikat 2008. aastal. 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 2010 alljärgnevalt:

	31.12.2010	31.12.2009
Perioodi rendikulu kasutusrendilepingutest	8 684 112	10 621 536
Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestavatest rendilepingutest:		
<i>s.h kuni 1 aasta</i>	6 606 384	8 360 829
<i>1-5 aastat</i>	1 705 475	594 262

Kõikide mootorsõidukite kasutusrendilepingute alusvaluutaks on Eesti kroon. Kontoripindade rentide alusvaluutaks on Eesti kroon, Läti latti, Leedu liti ja Poola zloti. Lepingud ei sea piiranguid kontserni dividendidega finantseerimispoliitikale. Rendile võetud vara ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 12 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2010	Põhiosa tagasimaksed			Tagasimakse tähtaeg	Lepinguline intressimäär
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajaline laenu- ja intressikohustus Realia Group OY-le, vaata lisa 19	39 159 147	0	39 159 147	0	01.01.2012	
<i>s.h laen</i>	37 696 018	0	37 696 018	0		3%
<i>s.h.intress</i>	1 463 129	0	1 463 129	0		
Kokku	39 159 147	0	39 159 147	0		

	Saldo 31.12.2009	Põhiosa tagasimaksed			Tagasimakse tähtaeg	Lepinguline intressimäär
		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		
Kapitalirendikohustused	0	0	0	0		
Kokku	22 943 966	0	22 943 966	0		

Kõik kontserni võlakohustused on eurodes. Emaettevõtja Realia Group OY käest saadud laenu (31. detsembri 2010 seisuga 37 696 018 krooni; 31. detsembri 2009 seisuga 22 440 583 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

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	6 018 606	8 575 318
Võlad töövõtjatele	851 470	1 518 830
Maksuvõlad (lisa 6)	1 351 912	1 939 242
Muud võlad	3 591 982	3 061 920
Saadud ettemaksed	206 967	189 684
Võlad ja ettemaksed kokku	12 020 937	15 284 994

Lisa 14 Omakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Aktiakapital (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:

	2010	2009
Eesti	14 955 634	15 823 635
Läti	10 141 665	5 520 632
Leedu	25 380 878	32 186 668
Poola	19 407 970	20 029 236
Kokku	69 886 147	73 560 171

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

Tegevusala	2010	2009
Kinnisvara vahendusteenus	43 585 384	36 561 439
Hindamisteenused	18 120 753	24 424 763
Haldus- ja reklaamiteenused	4 259 336	10 365 600
Muud teenused	3 920 671	2 208 370
Kokku	69 886 147	73 560 171

Lisa 16 Muud äritulud

	2010	2009
Kasum materiaalse ja immateriaalse põhivara ning kinnisvarainvesteeringute müügist	7 248	0
Kahjude hüvitus, saadud trahvid ja viivised	102 458	1 344 037
Muud äritulud	1 674 663	1 188 438
Muud äritulud kokku	1 784 369	2 532 475

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2010	2009
Vahendustasud	26 261 399	23 919 383
Boonused	4 511 154	2 005 400
Muud teenused	4 812 030	4 024 913
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	35 584 583	29 949 696

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

	2010	2009
Üür ja rent	8 684 113	10 621 536
Mitmesugused büroo kulud	6 865 382	6 242 551
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	268 547	2 184 829
Juhtimiskulud	3 447 304	3 581 916
Ostetud teenused	7 285 838	7 246 541
Muud kulud	3 429 380	2 826 132
Kokku mitmesugused tegevuskulud	29 980 585	32 703 506

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused

Aruande koostamise hetkel ei ole käimas ühtegi kohtuprotsessi.
Ettevõtte ei ole seisuga 31.detsember 2010 ei garanti- 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 20 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 2010. a ostnud teenuseid (juhtimis- ja konsultatsiooniteenus, muud teenused) järgmistelt seotud osapooltelt:

	2010	2009
	Ostud	Ostud
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	5 862 781	4 469 094
Teenuste ost-müük kokku	5 862 781	4 469 094

AS Ober-Haus Real Estate Advisors on aruandeperioodil saanud emaettevõttelt laenu summas 15 255 435 krooni (2009.a. 15 553 372 krooni). Täiendav informatsioon laenutingimuste kohta on esitatud lisas 12. Aruandeperioodil on tegevjuhtkonna ja juhatuse liikmetele arvestatud tasusid kokku summas 2 284 725 krooni (2009.a 1 665 655 krooni). Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel kontsernile kaasnevaid lahkumishüvitise maksmise potentsiaalseid kohustusi ei ole.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2010	31.12.2009
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	526 017	972 875
Lühiajalised kohustused kokku	526 017	972 875
Kontserni emettevõtte	39 159 147	22 943 966
Pikaajalised kohustused kokku	39 159 147	22 943 966

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2010.a nii nagu ka 2009.a moodustatud allahindluseid.

Lisa 21 Kontserni majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31.detsember 2010 ületasid kontserni lühiajalised kohustused käibevara 241 tuhande krooni võrra, kontserni omakapital seisuga 31.12.2010 on negatiivne ning kontserni äritegevuse rahavood 2010.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 2011. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab kontsern katta kõik lühiajalised kohustused ühe aasta jooksul. Emaettevõttega Realia Group OY sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emettevõtte valmis majandusraskuste korral kontserni viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema ka edaspidi 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 22 Bilansipäevajärgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Ober-Haus Real Estate Advisors arvestusvaluutaks 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatakse aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodeks ümber üleminekukursiga 15,64666 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Lisa 23 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emettevõtte 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 emettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Emaettevõtte bilanss.

VARAD	31.12.2010 EEK	31.12.2009 EEK
Käibevara		
Raha	125 362	107 077
Nõuded ostjate vastu	12 342 313	14 042 954
Käibevara kokku	12 467 675	14 150 031
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	62 647 144	46 755 448
Immateriaalne põhivara	776 963	209 679
Põhivara kokku	63 424 107	46 965 127
VARAD KOKKU	75 891 782	61 115 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	23 982 901	28 932 295
Lühiajalised kohustused kokku	23 982 901	28 932 295
Pikaajalised kohustused		
Muud pikaajalised võlad	39 159 147	22 943 966
Pikaajalised kohustused kokku	39 159 147	22 943 966
Kohustused kokku	63 142 048	51 876 261
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	4 026 351	3 376 467
Aruandeaasta kasum/kahjum	3 510 837	649 883
Omakapital kokku	12 749 734	9 238 897
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	75 891 782	61 115 158

Emaettevõtte kasumiaruanne

	2010 EEK	2009 EEK
Äritulud		
Müügitulu	8 217 045	6 105 479
Äritulud kokku	8 217 045	6 105 479
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	6 024 151	3 919 378
Mitmesugused tegevuskulud	161 521	1 379 270
Tööjõu kulud		
Palgakulu	592 226	319 215
Sotsiaalmaksud	201 200	107 061
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	52 998	26 848
Muud ärikulud	53 816	4 973
Ärikulud kokku	7 009 943	5 756 745
Ärikasum/kahjum	1 131 133	348 734
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-2 107 362	-1 590 975
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	1 228 339	492 748
Muud finantstulud ja -kulud	3 258 727	1 399 376
Finantstulud ja -kulud kokku	2 379 704	301 148
Aruandeaasta kasum/kahjum	3 510 837	649 883

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials E. K.
 Kuupäev/date 22.09.11
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

	2010 EEK	2009 EEK
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum/kahjum	1 131 133	348 734
Kasumi teisendamine neto rahavooks äritegevusest:		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	52 998	26 848
Kahjum valuutakursi muutustest	100 950	50 054
Muutused käibevarades ja kohustustes:		
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-234 070	-1 969 179
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 123 885	-1 851 208
Rahavood äritegevusest kokku	-6 072 783	-3 394 751
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetamine	-620 282	-235 095
Rahalised sissemaksed tütarettevõtte aktsiakapitali	-441 624	-1 130 172
Antud laenud	-6 124 244	-7 552 906
Antud laenude tagasimaksed	0	0
Saadud intressid	285	376
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-7 185 865	-8 917 797
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Võetud laenud	15 975 994	16 814 615
Võetud laenude tagasimaksed	-2 699 061	-4 524 981
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	13 276 933	12 289 634
Rahavood kokku	18 285	-22 914
RAHA ARUANDEPERIOODI ALGUSES	107 077	129 991
RAHA ARUANDEPERIOODI LÕPUS	125 362	107 077

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

	Aktisia- kapital	Üle-kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2009	3 240 510	1 899 546	72 490	4 026 351	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					27 962 390
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009					27 156 735
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	3 510 837	35 10 837
Saldo seisuga 31.12.2010	3 240 510	1 899 546	72 490	7 537 188	12 749 734
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-10 044 552
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					23 194 823
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010					25 458 381

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 aktsionärile

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Ober-Haus Real Estate Advisors ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2010, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuse kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatuse peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Märkustega arvamuse avaldamise alus: oluline väärkajastamine

Kontsern kajastas 2009. aasta tuluna maaklerite tasudega seotud viitvõla korrigeerimise summas 1 333 tuhat krooni. Meie arvates olid selged indikatsioonid, et viitvõlg oli kajastatud vajalikust suuremas summas, olemas 2008. aastal, mistõttu vastav korrigeerimine oleks tulnud kajastada 2008. aasta kasumiaruandes. Eeltoodust tulenevalt on 2009. aasta puhaskahjum alahinnatud 1 333 tuhande krooni võrra. Meie eelmise aasta sõltumatu vandeaudiitori aruanne sisaldas märkust nimetatud asjaolu osas. Meie arvamus käesoleva perioodi raamatupidamise aastaaruande kohta on samuti märkusega, kuna nimetatud asjaolu mõjutab käesoleva ja eelmise perioodi andmete võrreldavust.

Märkustega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus

Konsolideeritud aastaaruandes ei ole 2009. ega 2010. aastal rida-realt konsolideeritud kontserni tütarettevõtet Horvaatias, kuid konsolideeritud bilansis seisuga 31. detsember 2010 on kajastatud nõue nimetatud tütarettevõtte vastu summas 806 tuhat krooni (31. detsember 2009: 806 tuhat krooni). Nimetatud nõude oleks pidanud konsolideerimisel elimineerima ja konsolideeritud kasumiaruandes kajastama tütarettevõtte tegevuskulud ja kahjumi. Eeltoodu tulemusena on kontserni varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2010 ülehinnatud 806 tuhande krooni võrra (31. detsember 2009: kuni 806 tuhande krooni võrra). Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, millistes perioodides ja summas oleks pidanud konsolideeritud kasumiaruandes kajastatama tütarettevõtte tegevuskulud.

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis, mis on esitatud lisas 23, kajastatud nõuded tütarettevõtete vastu sisaldavad seisuga 31. detsember 2010 laekumata nõudeid summas 59 618 tuhat krooni ja seisuga 31. detsember 2009 laekumata nõudeid summas 49 375 tuhat krooni tütarettevõtete vastu, mille omakapital on negatiivne. Samuti sisaldavad investeeringud tütarettevõtetesse, kajastatuna soetusmaksumuse meetodil, investeeringuid summas 5 666 tuhat krooni seisuga 31. detsember 2010, sellistesse tütarettevõtetesse, mille omakapital on negatiivne. Juhtkond ei ole hinnanud nimetatud varade kaetavat väärtust. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat tõendusmaterjali, et hinnata nimetatud varade kaetavat väärtust. Juhul kui osutuks vajalikuks nõuete või investeeringute allahindlus, muutuks ka lisas 23 esitatud informatsioon.

Märkustega arvamuse

Meie arvates, välja arvatud lõigus *Märkustega arvamuse avaldamise alus: oluline väärkajastamine* kirjeldatud asjaolude mõju ja välja arvatud lõigus *Märkustega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus* kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

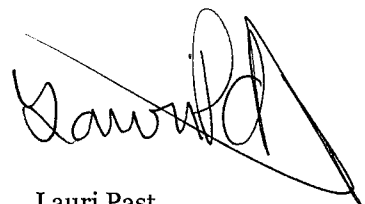
Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et lõigus *Märkustega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus* toodud asjaolude võimalik mõju võib viia selleni, et kontserni korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2010 on väiksem kui äriseadustikus kehtestatud miinimum. Kontserni juhtkond on avalikustanud oma tegevusplaani, kuidas vajadusel omakapital vastavusse viia äriseadustiku nõuetega, raamatupidamise aastaaruande lisas 21. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287



Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

22. september 2011

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KANDMISE ETTEPANEK

AS Ober-Haus Real Estate Advisors juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2010. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kahjumisse.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. a konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS OBER-HAUS REAL ESTATE ADVISORS 2010. a majandusaasta aruande allkirjastamine 26.09, 2011:



Juhataja

Peter Gage Morris

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

EMTAK	Tegevusala	2010
68311	Kinnisvarabüroode tegevus	1 516 234
70101	Peakontori tegevus	6 429 471
82991	Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	271 340
	Konsolideerimata müügitulu kokku	8 217 045

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood: 11080798) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Riina Kübar	Sisestaja	17.10.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	6429471	78.25%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1516234	18.45%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	271340	3.30%	Ei

Sidevahendid

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