

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi:	OÜ OBSERVA
Äriregistri nr:	10790718
Juriidiline aadress:	Trummi 21-7 Tallinn 12617
Telefon:	50 72982
Majandusaasta algus:	01.01.2012
Majandusaasta lõpp:	31.12.2012
Tegevjuht:	Sten Sumberg

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, millele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek ja osanike nimekiri. Dokument koosneb 15 leheküljest.

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
<i>Kasumiaruanne</i>	<i>4</i>
<i>Bilanss</i>	<i>5</i>
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	<i>6</i>
<i>Rahavoogude aruanne</i>	<i>7</i>
<i>Raamatupidamise aastaaruande lisad</i>	<i>8</i>
<i>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid</i>	<i>8</i>
<i>ja hindamiselused</i>	<i>8</i>
<i>Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 4. Investeeringud tütarettevõtjatesse</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 5. Materiaalne põhivara</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 6. Võlad ja ettemaksed</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 7. Tingimuslikud kohustused</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 8. Finantstulud ja –kulud</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 9. Seotud osapooled</i>	<i>12</i>
JUHATUSE ALLKIRI 2012. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	13

MAJANDUSAASTA ARUANDELE LISATUD DOKUMENDID:

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
OSANIKE NIMEKIRI

TEGEVUSARUANNE

OÜ Observa tegevusaladeks on investeerimine ja investeeringute haldamine, tehingud kinnisvaraga, kinnisvara vahendus ja haldamine.

Ettevõtte põhiliseks tegevusvaldkonnaks alates loomisest on olnud investeeringud väärtpaberitesse. Aastal 2012 kaubeldi põhiliselt USA väärtpaberitega, aga sooritati tehinguid ka Eesti ja teiste Balti riikide väärtpaberitega. Aasta 2013 plaaniks on leida uusi investeerimisvõimalusi väärtpaberiturgudel.

OÜ Observa 2012.a. palgalist tööjõudu ei kasutanud.

OÜ Observa juhatuse koosseis 1 liikmest. Aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

Kõik andmed on näidatud eurodes

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2 012	2 011
Müügitulu		-	5 306
Mitmesugused tegevuskulud		-648	-157
Põhivara kulum	5	-600	-600
Ärikasum (-kahjum)		-1 248	4 549
Finantstulud ja -kulud	8	915 235	-1 529 040
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		913 987	-1 524 491
Tulumaks		-	-
Aruandeaasta kasum (kahjum)		913 987	-1 524 491

Kõik andmed on näidatud eurodes

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2012	31.12.2011
VARAD			
Käibevara			
Raha		2 429 505	2 197 598
Finantsinvesteeringud	2	6 134 902	5 154 605
Nõuded ja ettemaksed	3	20 389	245 714
Kokku käibevara		8 584 796	7 597 917
Põhivara			
Investeeringud tütarettevõtjatesse	4	2 011	2 011
Nõuded ja ettemaksed		253 188	-
Materiaalne põhivara	5	600	1 200
Kokku põhivara		255 798	3 211
KOKKU VARAD		8 840 594	7 601 128
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	79 681	211 449
Võlad ja ettemaksed	6	484 680	27 432
Kokku lühiajalised kohustused		564 360	238 881
KOKKU KOHUSTUSED		564 360	238 881
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital		256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 359 435	8 883 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)		913 987	-1 524 491
KOKKU OMAKAPITAL		8 276 234	7 362 247
KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		8 840 594	7 601 128

Kõik andmed on näidatud eurodes

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2010	2 556	256	9 003 926	9 006 738
Aruandeperioodi kahjum			-1 524 491	-1 524 491
Muud muutused omakapitalis			-120 000	-120 000
31.12.2011	2 556	256	7 359 435	7 362 247
Aruandeperioodi kasum			913 987	913 987
Muud muutused omakapitalis				
31.12.2012	2 556	256	8 273 422	8 276 234

Ettevõtte osakapital koosnes asutamisel ühest osast nimiväärtusega 2556,47 eurot. Aruandeaastal osakapitali suurus ei muutunud.

Kõik andmed on näidatud eurodes

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2 012	2 011
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum/-kahjum		-1 248	4 549
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	5	600	600
Kokku korrigeerimised		600	600
Kokku rahavood äritegevusest		-648	5 149
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5	-	-1 800
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	2	-5 636 363	-12 459 628
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2	5 818 996	13 892 447
Antud laenud		-326 010	-50 100
Antud laenude tagasimaksed		295 000	6 230
Laekunud intressid		2 830	2 914
Laekunud dividendid		185 488	197 844
Kokku rahavood investeerimistegevusest		339 941	1 587 907
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		-131 768	-101 347
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-131 768	-101 347
Kokku rahavood		207 525	1 491 709
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 197 598	619 357
Raha ja raha ekvivalentide muutus		231 907	1 578 241
Valuutakursside muutuste mõju	8	24 382	86 532
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 429 505	2 197 598

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Observa OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Observa OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise Toimkonna Juhendi nr 2 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.
Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes (EUR).
Raamatupidamise aastaaruanne on individuaalne aruanne.

Nõuded ja ettemaksed Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Lühiajalised finantsinvesteeringud. Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse kajastatakse bilansis tehingupäeval nende soetusmaksumuses (koos otseste tehingukuludega). Antud investeeringud hinnatakse ümber õiglasesse väärtusesse (turuhinda) igal bilansikuupäeval. Väärtpaberibörsil või muul tunnustatud väärtpaberiturul noteeritud väärtpaberid hinnatakse viimase börsinoteeringu (sulgemishinna) alusel. Juhtudel kui väärtpaberite õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tuletistehingud. Tuletisinstrumentid (Observa kasutab tuletistehinguid kauplemiseesmärgil) võetakse arvele soetusmaksumuses (kaasa arvatud otsesed tehingukulud) tehingupäeval. Edasine kajastamine toimub tuletisinstrumentide õiglases väärtuses – positiivse väärtusega lepingud kajastatakse varana real Lühiajalised finantsinvesteeringud ning negatiivse väärtusega lepingud kohustusena real Võlad ja ettemaksed. Observa kasutab tuletistehingute väärtuse määramiseks sisemisi hindamise mudeleid. Tuletistehingute väärtuse muutusest tingitud tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes real „Muud finantstulud ja -kulud”.

Investeeringud tütarettevõtjatesse. Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle Observa on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse Observa kontrolli all olevaks, kui Observa omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses (välja arvatud ühise kontrolli all olevad ettevõtjad, mis kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses) ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Tütarettevõtjate poolt makstud

Kõik andmed on näidatud eurodes

dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Observal tekib õigus neile dividendidele, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütarettevõtja oli teeninud välja enne selle tütarettevõtja soetamist Observa poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeringu vähendusena.

Materiaalne põhivara. Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest: arvutid ja arvutiseadmed 3 aastat, inventar 5 aastat.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Finantskohustused. Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tehingud välisvaluutas. Välisvaluutas toimunud äritehingute arvestust peetakse ettevõtte asukohamaa valuutas, ümberhinnatult operatsioonipäeval kehtiva Euroopa keskpanga valuutakursi järgi. Bilansis hinnatakse välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused 31. detsembril kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside järgi. Tulud ja kulud, mis tekivad seoses välisvaluutas toimunud äritehingute ning varade ja kohustuste ümberhindamisega, kajastatakse kasumiaruandes.

Tulude ja kulude kirjendamine. Tulud ja kulud kajastatakse samal perioodil, millal on vastav teenus osutatud või kasutatud.

Tingimuslikud kohustused. Ettevõtte tulumaks. Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Rahavoogude aruanne. Rahavoogude aruanne on koostatud kasutades kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoo leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ning käibevarade ja lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi ülikviidseid investeringuid, mis on vabalt konverteeritavad kindlaks rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	Aktsiad	Tuletis- instrumendid	Kokku
31.12.2010	8 415 712	12 683	8 428 395
Soetamine	12 036 352	425 537	12 461 889
Müük müügihinnas ja lunastamine	-13 567 901	-369 735	-13 937 636
Kasum müügist ja ümberhindlusest	-1 732 313	-65 730	-1 798 043
31.12.2011	5 151 851	2 754	5 154 605
Kajastatud õiglases väärtuses	5 151 851	2 754	5 154 605
Soetamine	5 327 869	282 664	5 610 533
Müük müügihinnas ja lunastamine	-5 029 808	-792 354	-5 822 162
Kasum müügist ja ümberhindlusest	677 942	31 297	709 238
Müüdid optsoonide positsioon	-	482 687	482 687
31.12.2012	6 127 853	7 049	6 134 902
Kajastatud õiglases väärtuses	6 127 853	7 049	6 134 902

Müüdid optsoonide avatud positsioon on kajastatud õiglases väärtuses kohustusena (vt lisa 6).

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded väärtpaberite müükidest	8 921	21 779
Intressinõuded	4 520	21 554
Muud lühiajalised nõuded	6 948	202 381
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 389	245 714

Lisa 4. Investeeringud tütarettevõtjatesse

Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
			31.12.2012	31.12.2011
Merkaver OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	65%	65%
Keystar Invest OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	49%	49%

Vastavalt olulisuse printsiibile on tütarettevõtte Merkaver OÜ kajastatud soetusmaksumuses. Ühise kontrolli all olev tütarettevõtte Keystar Invest OÜ on kajastatud omandatud netovara bilansilises väärtuses.

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-600	-600
Jääkmaksumus	1 200	1 200
Amortisatsioonikulu	-600	-600
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 800	1 800
Akumuleeritud kulum	-1 200	-1 200
Jääkmaksumus	600	600

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad väärtpaberite ostudelt	-	25 830
Intressivõlad	1 993	1 602
Müüdnud optsoonide kohustus	482 687	-
Kokku võlad ja ettemaksed	484 680	27 432

Lisa 7. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 8 273 422 eurot (2011: 7 359 435 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 737 419 eurot (2011: 1 545 481 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 536 003 eurot (2011: 5 813 954 eurot).

Kõik andmed on näidatud eurodes

Lisa 8. Finantstulud ja -kulud

	2 012	2 011
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	878 702	-1 628 056
Intressitulud	12 541	12 873
Intressikulud laenudelt	-390	-389
Kahjum valuutakursi muutustest	24 382	86 532
Kokku finantstulud ja -kulud	915 235	-1 529 040

Kasum finantsinvesteeringutelt sisaldab dividenditulu lühiajalistelt investeeringutelt 185488 eurot (2011: 197 844 eurot) ja väärtpaberite müügitasukulu 6853 eurot (2011: 16484 eurot).

Lisa 9. Seotud osapooled

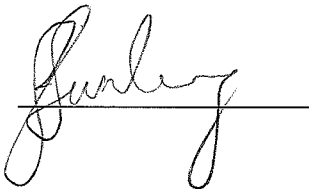
	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	253 188	-	213 478	-
Juhataja	-	70 094	-	201 862

Tütarettevõtjatele on antud laen eurodes intressiga 4%, tähtajaga 31.12.2015

JUHATUSE ALLKIRI 2012. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud 2012. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande ning esitanud osanikule.

Sten Sumberg juhatuses liige



30.06.2013

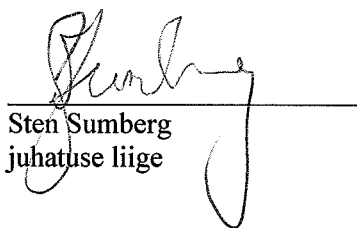
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Observa jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide kasum: 7 359 435 eurot
2012. a puhaskasum: 913 987 eurot

Kokku jaotamata kasum: 8 273 422 eurot

Juhatus teeb osanikule ettepaneku jätta kasum välja jaotamata ning kajastada see eelmiste perioodide jaotamata kasumina.



Sten Sumberg
juhatuse liige

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Observa osanike nimekiri seisuga 30.06.2013.a.

<u>Osanik</u>	<u>Osade arv</u>	<u>Osa nimiväärtus</u>
Sten Sumberg Isikukood: 37209150272 Tallinn, Eesti Vabariik	1	2556,47

Aruande elektrooniline edastamine

OÜ Observa (registrikood: 10790718) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Anneli Alekand	Notar	07.02.2014