

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi:	OÜ OBSERVA
Äriregistri nr:	10790718
Juriidiline aadress:	Trummi 21-7 Tallinn 12617
Telefon:	50 72982
Majandusaasta algus:	01.01.2013
Majandusaasta lõpp:	31.12.2013
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>	4
<i>Bilanss</i>	5
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	6
<i>Rahavoogude aruanne</i>	7
<i>Raamatupidamise aastaaruande lisad</i>	8
<i>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid</i>	8
<i>ja hindamisalused</i>	8
<i>Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud</i>	10
<i>Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed</i>	10
<i>Lisa 4. Investeeringud tütarettevõtjatesse</i>	10
<i>Lisa 5. Võlad ja ettemaksed</i>	11
<i>Lisa 6. Tingimuslikud kohustused</i>	11
<i>Lisa 7. Finantstulud ja –kulud</i>	11
<i>Lisa 8. Seotud osapooled</i>	12
JUHATUSE ALLKIRI 2013. 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 2013 kaubeldi põhiliselt USA väärtpaberitega, aga sooritati tehinguid ka Eesti ja teiste Balti riikide väärtpaberitega. Aasta 2014 plaaniks on leida uusi investeerimisvõimalusi väärtpaberiturgudel.

OÜ Observa 2013.a. palgalist tööjõudu ei kasutanud.

OÜ Observa juhatus koosneb 1 liikmest. Aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid ei makstud.

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2013

Kõik andmed on näidatud eurodes

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2 013	2 012
Muud äritulud		-	600
Mitmesugused tegevuskulud		-664	-648
Ärikahjum		-664	-48
Finantstulud ja -kulud	7	1 477 775	912 854
Kasum enne tulumaksustamist		1 477 111	912 806
Tulumaks		-	-
Aruandeaasta kasum		1 477 111	912 806

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2013

Kõik andmed on näidatud eurodes

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha		4 644 528	2 457 436
Finantsinvesteeringud	2	3 987 799	6 134 902
Nõuded ja ettemaksed	3	1 955 456	20 389
Kokku käibevara		10 587 783	8 612 727
Põhivara			
Investeeringud tütarettevõtjatesse	4	2 011	2 011
Nõuded ja ettemaksed	8	107 606	224 676
Kokku põhivara		109 617	226 687
KOKKU VARAD		10 697 400	8 839 414

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8	10 355	79 681
Võlad ja ettemaksed	5	1 083 538	484 680
Kokku lühiajalised kohustused		1 093 892	564 361
KOKKU KOHUSTUSED		1 093 892	564 361
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital		256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 123 584	7 359 435
Aruandeaasta kasum		1 477 111	912 806
KOKKU OMAKAPITAL		9 603 507	8 275 053
KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		10 697 400	8 839 414

Kõik andmed on näidatud eurodes

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2011	2 556	256	7 359 435	7 362 247
Aruandeperioodi kahjum			912 806	912 806
31.12.2012	2 556	256	8 272 241	8 275 053
Aruandeperioodi kasum			1 477 111	1 477 111
Muud muutused omakapitalis			-148 657	-148 657
31.12.2013	2 556	256	9 600 695	9 603 507

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

Pikaajaline laen tütarettevõttele summas 148 657 eurot allutati tütarettevõtte netovara suurendamise eesmärgil. Antud investeering tütarettevõttesse on kajastatud omandatud netovara bilansilises väärtuses.

Kõik andmed on näidatud eurodes

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2 013	2 012
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum/-kahjum		-664	-48
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised		-	-600
Kokku korrigeerimised		-	-600
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 935 977	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-8 922	-
Kokku rahavood äritegevusest		-1 945 563	-648
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	2	-3 520 282	-5 636 363
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2	7 648 988	5 818 996
Antud laenud		-24 000	-326 010
Antud laenude tagasimaksed		2 000	322 931
Laekunud intressid		3 853	2 830
Laekunud dividendid		184 311	185 488
Kokku rahavood investeerimistegevusest		4 294 870	367 872
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		119 321	-
Saadud laenude tagasimaksed		-188 646	-131 768
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-69 325	-131 768
Kokku rahavood		2 279 982	235 456
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 457 436	2 197 598
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 187 092	259 838
Valuutakursside muutuste mõju	8	-92 890	24 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 644 528	2 457 436

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Observa OÜ 2013. 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. laenuõuded, 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 õiglasest väärtusest – 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 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 investeeringu vähendusena.

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 kaasnevad 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 raha pangas ja kassas ning lühiajalisi ülikviidseid investeeringuid, mis on vabalt konverteeritavad kindlaks rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	Aktsiad	Tuletis- instrumendid	Kokku
31.12.2011	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
Müüdnud optsioonide 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
Soetamine	2 401 737	1 118 545	3 520 282
Müük müügihinnas ja lunastamine	-4 992 811	-3 146 804	-8 139 615
Kasum müügist ja ümberhindlusest	436 610	957 653	1 394 264
Müüdnud optsioonide positsioon	-	1 077 966	1 077 966
31.12.2013	3 973 390	14 410	3 987 799
Kajastatud õiglases väärtuses	3 973 390	14 410	3 987 799

Müüdnud optsioonide avatud positsioon on kajastatud õiglases väärtuses kohustusena (vt lisa 5).

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded väärtpaberite müükidest	-	8 921
Intressinõuded	5 610	4 520
Muud lühiajalised nõuded	1 949 846	6 948
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 955 456	20 389

Lisa 4. Investeeringud tütarettevõtjatesse

Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
			31.12.2013	31.12.2012
Merkaver OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	65%	65%
Keystar Invest OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	49%	49%

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2013

Kõik andmed on näidatud eurodes

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013
Merkaver OÜ	2011
Keystar Invest OÜ	-

Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad **2011**

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. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2013	31.12.2012
Intressivõlad	5 572	1 993
Müüdud optsioonide kohustus	1 077 966	482 687
Kokku võlad ja ettemaksed	1 083 538	484 680

Lisa 6. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 9 600 695 eurot (2012: 8 272 241 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 016 146 (2012: 1 737 171 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 584 549 eurot (2012: 6 535 070 eurot).

Lisa 7. Finantstulud ja -kulud

	2 013	2 012
Kasum finantsinvesteeringutelt	1 561 714	878 702
Intressitulud	12 530	10 160
Intressikulud laenudelt	-3 579	-390
Kasum(kahjum) valuutakursi muutustest	-92 890	24 382
Kokku finantstulud ja -kulud	1 477 775	912 854

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2013

Kõik andmed on näidatud eurodes

Kasum finantsinvesteeringutelt sisaldab dividenditulu lühiajalistelt investeeringutelt 184 311 eurot (2012: 185 488 eurot) ja väärtpaberite müügitasukulu 4027 eurot (2012: 6853 eurot).

Lisa 8. Seotud osapooled

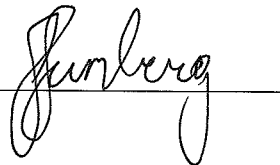
	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	107 606	-	224 676	-
Juhataja	-	4 268	-	70 094
				-
	2013		2012	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Juhatajaga seotud ettevõtted	7 587	-	6 318	-

Tütarettevõtetele on antud laen eurodes intressiga 4%, tähtajaga 31.12.2015

JUHATUSE ALLKIRI 2013. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud 2013. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande ning esitanud osanikule.

Sten Sumberg juhatusel liige



30.06.2014

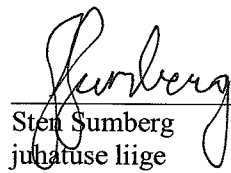
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Observa jaotamata kasum on:

Eelmiste perioodide kasum: 8 123 584 eurot
2013. a puhaskasum: 1 477 111 eurot

Kokku jaotamata kasum: 9 600 695 eurot

Juhatus teeb osanikule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2013 kogunenud jaotamata kasumi arvelt dividende netosummas 50 000 (viiskümmend tuhat) eurot.


Sten Sumberg
juhatuse liige

Aruande elektrooniline edastamine

OÜ Observa (registrikood: 10790718) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Anneli Alekand	Notar	20.10.2015