

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi:	OÜ OBSERVA
Äriregistri nr:	10790718
Juriidiline aadress:	Trummi 21-7 Tallinn 12617
Telefon:	50 72982
Majandusaasta algus:	01.01.2014
Majandusaasta lõpp:	31.12.2014
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
<i>Kasumiaruanne</i>	4
<i>Bilanss</i>	5
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	6
<i>Raamatupidamise aastaaruande lisad</i>	8
<i>Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid</i>	8
<i>ja hindamiselused</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 2014. 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 2014 kaubeldi põhiliselt USA tuletisväärtpaberitega, aga sooritati ka tehinguid aktsiatega, sh nii USA kui ka Balti riikide väärtpaberitega. Aasta 2015 plaaniks on leida uusi investeerimisvõimalusi väärtpaberiturgudel.

OÜ Observa 2014 a. palgalist tööjõudu ei kasutanud.

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

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2014

Kõik andmed on näidatud eurodes

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2 014	2 013
Mitmesugused tegevuskulud		-6 154	-664
Muud ärikulud		-24	-
Ärikasum (-kahjum)		-6 154	-664
Finantstulud ja -kulud	7	123 248	1 477 775
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		117 094	1 477 111
Tulumaks		-13 291	-
Aruandeaasta kasum		103 803	1 477 111

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2014

Kõik andmed on näidatud eurodes

Bilanss

	Lisa nr	31.12.2014	31.12.2013
VARAD			
Käibevara			
Raha		3 831 940	4 644 528
Finantsinvesteeringud	2	3 330 081	3 987 799
Nõuded ja ettemaksed	3	3 902 136	1 955 456
Kokku käibevara		11 064 157	10 587 783
Põhivara			
Investeeringud tütarettevõtjatesse	4	2 011	2 011
Nõuded ja ettemaksed	8	140 210	107 606
Kokku põhivara		142 221	109 617
KOKKU VARAD		11 206 378	10 697 400

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Laenukohustused	8	4 268	10 355
Võlad ja ettemaksed	5	1 544 800	1 083 538
Kokku lühiajalised kohustused		1 549 068	1 093 892
KOKKU KOHUSTUSED		1 549 068	1 093 892

Omakapital

Osakapital nimiväärtuses		2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital		256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9 550 695	8 123 584
Aruandeaasta kasum		103 803	1 477 111
KOKKU OMAKAPITAL		9 657 310	9 603 507
KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		11 206 378	10 697 400

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2014

Kõik andmed on näidatud eurodes

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2012	2 556	256	8 272 241	8 275 053
Aruandeperioodi kahjum			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
Aruandeperioodi kasum			103 803	103 803
Makstud dividendid			-50 000	-50 000
31.12.2014	2 556	256	9 654 498	9 657 310

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

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2014

Kõik andmed on näidatud eurodes

	Lisa nr	2 014	2 013
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-6 154	-664
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 645 211	-1 935 977
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-	-8 921
Kokku rahavood äritegevusest		-1 651 365	-1 945 564
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	2	-5 079 809	-3 520 282
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2	5 707 712	7 648 988
Antud laenud		-385 083	-24 000
Antud laenude tagasimaksed		62 822	2 000
Laekunud intressid		9 959	3 853
Laekunud dividendid		104 368	184 311
Kokku rahavood investeerimistegevusest		419 969	4 294 870
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		-	119 321
Saadud laenude tagasimaksed		-6 087	-188 646
Makstud intressid		-6 172	-
Makstud dividendid		-50 000	-
Makstud ettevõtte tulumaks		-13 291	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-75 550	-69 325
Kokku rahavood		-1 306 946	2 279 982
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		4 644 528	2 457 436
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
Valuutakursside muutuste mõju	8	-812 588	2 187 092
		494 358	-92 890
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 831 940	4 644 528

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Observa OÜ 2014. 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 lisa 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Lühiajalised finantsinvesteeringud. Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse kajastatakse bilansis tehingupäeval nende soetusmaksumuses. 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 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 dividendid kajastatakse sel hetkel finantstuluna, kui Observa 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 20/80 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 raha pangas ja kassas ning lühiajalisi ülilikviidseid investeeringuid, mis on vabalt konverteeritavad kindlaks rahasummaks ja millega seotud väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Lisa 2. Lühiajalised finantsinvesteeringud

	Aktsiad	Tuletis- instrumendid	Kokku
31.12.2012	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	14 409	3 987 799
Kajastatud õiglasest väärtusest	3 973 390	14 409	3 987 799
Soetamine	3 494 611	507 233	4 001 844
Müük müügihinnas ja lunastamine	-3 765 127	-1 968 042	-5 733 169
Kasum müügist ja ümberhindlusest	-453 681	-17 428	-471 109
Müüdnud optsioonide positsioon	-	1 544 716	1 544 716
31.12.2014	3 249 193	80 888	3 330 081
Kajastatud õiglasest väärtusest	3 249 193	80 888	3 330 081

Müüdnud optsioonide avatud positsioon on kajastatud õiglasest väärtusest kohustusena (vt lisa 5).

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2014	31.12.2013
Muud nõuded		
Laenu nõuded	298 209	4 948
Intressinõuded	13 817	5 610
Viitlaekumised	660	-
Ettemaksed	3 589 450	1 944 898
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 902 136	1 944 898

Lisa 4. Investeeringud tütarettevõtjatesse

Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
			31.12.2014	31.12.2013
Merkaver OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	65%	65%
Keystar Invest OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	49%	49%

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2014

Kõik andmed on näidatud eurodes

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014
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

	31.12.2014	31.12.2013
Intressivõlad	84	5 572
Müüdnud optsioonide kohustus	1 544 716	1 077 966
Kokku võlad ja ettemaksed	1 544 800	1 083 538

Lisa 6. Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 9 654 498 eurot (2013: 9 600 695 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1 930 899 (2013: 2 016 146 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 7 723 598 eurot (2013: 7 584 549 eurot).

Lisa 7. Finantstulud ja -kulud

	2 014	2 013
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-392 197	1 561 714
Intressitulud	21 771	12 530
Intressikulud laenudelt	-684	-3 579
Kasum(kahjum) valuutakursi muutustest	494 358	-92 890
Kokku finantstulud ja -kulud	123 248	1 477 775

OÜ OBSERVA
AASTAARUANNE
31 DETSEMBER 2014

Kõik andmed on näidatud eurodes

Kasum finantsinvesteeringutelt sisaldab dividenditulu lühiajalistelt investeeringutelt 104 368 eurot (2013: 184 311 eurot) ja väärtpaberite müügitasukulu 19 749 eurot (2013: 4027 eurot).

Lisa 8. Seotud osapooled

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	138 675	-	107 606	-
Juhataja	113 261	-	-	4 268

	2014		2013	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Juhatajaga seotud ettevõtted	3 569	-	7 587	-

Tütarettevõtetele on antud laen eurodes intressiga 4%, tähtajaga 31.12.2016

JUHATUSE ALLKIRI 2014. A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on koostanud 2014. 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:	9 550 695 eurot
2014. a puhaskasum:	103 803 eurot

Kokku jaotamata kasum:	9 654 498 eurot
------------------------	-----------------

Juhatus teeb osanikule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2014 kogunenud jaotamata kasumi arvelt dividende netosummas 220 000 eurot.



Siim Sumberg
juhatuse liige

OSANIKE NIMEKIRI

OÜ Observa osanike nimekiri seisuga 30.05.2016.a.

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



Aruande elektrooniline edastamine

OÜ Observa (registrikood: 10790718) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande on esitanud:

Esitaja nimi	Esitaja roll	Esitamise aeg
Anneli Alekand	Notar	06.06.2016