

25.05.2004

Kadri Urb

180

23.10.2002 – 31.12.2003 MAJANDUSAASTA A R U A N N E

Ärinimi:	Osaühing SILLEVER
Äriregistri kood:	10902442
Juriidiline aadress:	Väike-Ameerika 19, 10129 TALLINN
Telefon:	504 91 60
Faks:	672 85 98
E-post:	laos@neti.ee
Põhitegevusalad:	kinnisvaratehingud; konsultatsiooniteenused.
Juhatuse liige:	Ants Laos
Audiitor:	Toomas Villems

Majandusaasta aruandele
lisatud dokumendid:

- audiitori järeldusotsus;
- kasumi jaotamise ettepanek;
- üle 10% osalusega osanike nimekiri.

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442
Väike-Ameerika 19
10129 TALLINN

25-05-2004

TEGEVUSARUANNE

2002 aasta lõpus moodustatud OÜ Sillever realiseeris 2003 aastal oma tegevusprogrammi põhiliselt nendest sidemetest ja kontaktidest lähtuvalt, mida OÜ osanikud olid eelnevate aastate jooksul omandanud: Liivi Laos viibides 1993-1994 USA-s ja Ants Laos töötades 1992-1999 OÜ Estkompexim ja AS ETFC grupis. Teisiti öeldes, realiseerisime oma potentsiaali agendi- ja konsultatsioonilepingute kaudu, moodustades OÜ Silleveri.

Sellele lisandus töö kinnisvaraga, millised esialgselt tunduvad küllaltki riskantsete investeeringutena, kuid on kaetud meie arvates reaalsete ja OÜ-le jõukohaste lepingutega. Omakapitali kasv 40 000 EEK-lt 1 802 227 EEK-ni võib lugeda heaks. Samas oleme veendunud, et tehtud investeeringud, eriti lühiajalised on võimalikud realiseerida edukalt, kuna turusituatsioon antud asukohtades ja arvestades investeeringute iseloomu, on väga prespektiivne.

Arvame, et oli õigustatud samm osades investeeringutes haarata kaasa partnereid (AS Ülemiste Kinnisvara loomine), mis vähendab võimalikku riski OÜ Silleverile.

2003 aasta tulemusi hinnata ainult selle aasta tulemuste põhjal ei ole päris otstarbekas: nii on praegu omakapitali ja võörkapitali suhe küllalt riskantne, kuid teades lahendusi on suur tõenäosus juba 2004 aasta esimese poolaasta lõpuks viia omakapitali ja kohustuste vahetkord heaks.

2004 aastal peaks käivituma ka AS Ülemiste Kinnisvara tegevus ning võimalik laenukapitali kaasamine, kuid see juba AS Ülemiste Kinnisvara poolt. Antud momendil käib detailplaneeringu koostamine logistikahoone püstitamiseks.

PT Investeeringute AS-i 2003 ja 2004 tegevus näitab, et vahendite paigutus sinna oli õige pikaajaliste finantisinvesteeringute seisukohalt: ettevõtte tuleb iseseisvalt toime laenudega ja aasta lõpuks tekkis veel normaalne kasumijääk.

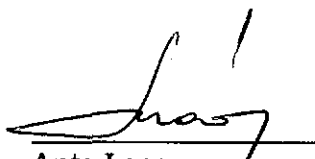
Kose tänava kinnistute ost oli riskantne, kuid lepingutingimused saavutati head ning praegu käivad läbirääkimised nende realiseerimiseks, arvestades nüüd juba kõrgendatud nõudlust ostjate poolt nende kinnistute kohta.

2004 aasta ülesandeks jääks esimesel poolaastal realiseerida lühiajalised investeeringud ja varud, arendada AS Ülemiste Kinnisvara tegevust ühena omanikest. Kõik võimalused ei ole veel ära kasutatud ka fenoolsete produktide ostjate leidmisel.

Uued otsused investeeringuteks, sealjuures pangalaenu kasutamisega, on mõttekas teha eelneva realiseerimise edukusest lähtudes ja tõenäoliselt 2004 aasta lõpul või 2005 aasta alguses.

2003 aastal arvestati ja maksti juhatuse liikmele tasu 44 000 krooni ning palgalisele töötajale 28 000 krooni.

Tallinnas, "31" märts 2004


Ants Laos
Juhatuse liige

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442

Väike-Ameerika 19

10129 TALLINN

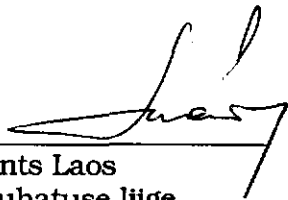
25.05.2004

EEESTI VABARIIGI KOHUSKORDA KÕRGE KOHTU ALL

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Osaühing SILLEVER juhatus deklareerib oma vastutust 23.10.2002 – 31.12.2003.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Osaühingu SILLEVER finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Osaühing SILLEVER on jätkuvalt tegutsev.



Ants Laos
Juhatuses liige

"31" märts 2004

Osaühing SILLEVER

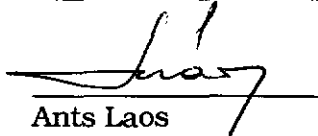
Registrikood 10902442
Väike-Ameerika 19
10129 TALLINN

25.10.2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

AKTIVA	31.12.2003	23.10.2002	Lisa nr.
Käibevara			
Raha ja pangakontod	210 717	40 000	
Varud	2 902 959	0	2
Käibevara kokku	3 113 676	40 000	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3 945 029	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	800 000	0	4
Materiaalne põhivara	8 109	0	5
Põhivara kokku	4 753 138	0	
AKTIVA KOKKU	7 866 814	40 000	
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	2 824 173	0	6
Ettemaksed ostjatelt	316 800	0	7
Võlad tarnijatele	1 180	0	
Maksuvõlad	40 345	0	8
Viitvõlad	16 734	0	
Lühiajalised kohustused kokku	3 199 232	0	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	2 865 355	0	6
Pikaajalised kohustused kokku	2 865 355	0	
Kohustused kokku	6 064 587	0	
Omakapital			
Osakapital	40 000	40 000	9
Aruandeaasta kasum /-kahjum	1 762 227	0	
Omakapital kokku	1 802 227	40 000	
PASSIVA KOKKU	7 866 814	40 000	


Ants Laos
Juhatuse liige

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442

Väike-Ameerika 19

10129 TALLINN

25.05.2004

=====

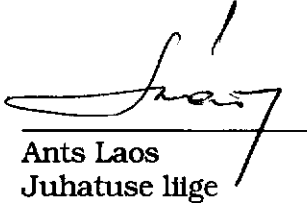
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Osade emiteerimine	40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	1 762 227
Saldo seisuga 31.12.2003	1 802 227

Täiendav info osakapitali kohta on toodud lisas 9.

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ettenähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist – 4 000 krooni - kohustuslikku reservkapitali) moodustas seisuga 31.12.2003.a. 1 758 227 krooni.

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik välja maksta 1 301 088 krooni ning dividendide maksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 457 139 krooni.


Ants Laos
Juhatuse liige

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442
Väike-Ameerika 19
10129 TALLINN

20-05-2004

D. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekti (maa), mida ettevõtte hoiab edasise investeerimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

E. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5 000 kroonist.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Kontoritehnika 3 aastat

F. Finantskohustused

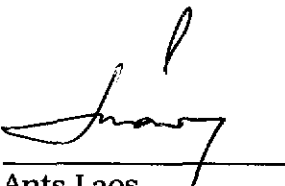
Lühiajalised finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad, ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on selline intressimäär, mida rakendades finantsinstrumendist tulenevad tulevikurahavood diskonteeruvad instrumendi bilansilise väärtuseni.

G. Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.



Ants Laos
Juhatuse liige

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442

Väike-Ameerika 19

10129 TALLINN

20.05.2004

LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA

	Kontoritehnika
Soetamine	8 585
Soetusmaksumus 31.12.2003	8 585
Arvestatud kulum	-476
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	-476
Jääkmaksumus 31.12.2003	8 109

LISA 6 VÕLAKOHUSTUSED

	Laenujääk 31.12.2003				
	Laenujäägi nominaal- väärtus	Laenu - intress	Bilansiline väärtus	s.h. lühiajaline osa	s.h. pikaajaline osa
Lühiajalised võlakohustused	2 166 700	0%	2 166 700	2 166 700	
Pikaajaliste võlakohustuste lühiajaline osa *)	817 470	0%	657 473	657 473	
Pikaajalised võlakohustused *)	3 269 880	0%	2 865 355		2 865 355
Kokku	6 254 050		5 689 528	2 824 173	2 865 355

*) PT Investeeringute aktsiate eest tekkinud võlakohustusest AS Santrovento vastu kogusummas 4 541 550 tasuti 2003 aastal 454 200 krooni. Ülejäänud osa - 4 087 350 krooni on diskonteeritud sisemise intressimääraga 5,5% ning kajastatakse bilansis nüüdisväärtuses.

Intressikulu kantakse finantskuludesse tekkepõhiselt 5 aasta jooksul. 2003 aastal oli see 31 999 krooni.

Võlakohustuste tagasimaksed toimuvad järgneva viie aasta jooksul võrdsetes summates, iga aastal 817 470 krooni.

Ants Laos

Juhatuse liige

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442

Väike-Ameerika 19

10129 TALLINN

2005-2004

01.12.2003-01.12.2004

LISA 7 ETTEMAKSED OSTJATELT

Vastavalt eellepingule lepitati 2003 aastal kokku tulevase tütarfirma AS Ülemiste Kinnisvara aktsiate müük kolmandatele osapooltele. Seisuga 31.12.2003 on ostjate poolt ettemakstud AS Ülemiste Kinnisvara aktsiate eest kokku 316 800 krooni.

LISA 8 MAKSUD

Maksuliik	31.12.2003
	Maksuvõlg
Käibemaks	34 339
Üksikisiku tulumaks	2 299
Sotsiaalmaks	3 300
Kohustuslik kogumispension	120
Töötuskindlustusmaks	60
Maksuviivised	227
Kokku	40 345

LISA 9 OSAKAPITAL

OÜ Sillever osakapital on 40 000 krooni.

Osakapitali moodustavad neli osa nimiväärtusega 10 000 krooni.

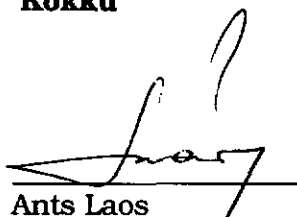
Maksimaalne osakapitali suurus on **160 000** krooni.

LISA 10 MÜÜGITULU

OÜ Sillever on 2003 aastal osutanud Eestis järgmisi teenuseid:

Konsultatsiooniteenused	250 000
Agendi teenused	1 433 055

Kokku 1 683 055



Ants Laos

Juhatuses liige

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442

Väike-Ameerika 19

10129 TALLINN

Tallinn Linnavalitsus
Tallinn, Eesti Vabariik
SILLEVER OÜ

2004-05-2004

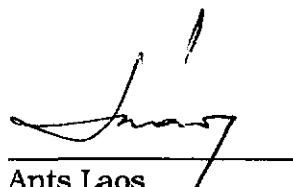
LISA 11 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguid seotud osapooltega ei olnud

LISA 12 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

2003 aastal asutas OÜ Sillever ainuomanikuna aktsiaseltsi AS Ülemiste Kinnisvara. AS Ülemiste Kinnisvara registreeriti äriregistris 26.jaanuaril 2004 aastal. Aktsiate eest tasuti mitterahalise sissemaksuga, milleks oli OÜ Sillever vara hulka kuuluv kinnistu (vt. lisa 4).

AS Ülemiste Kinnisvara aktsiakapitali suurus asutamisel on 800 000 krooni.



Ants Laos
Juhatuse liige

25-05-2004

KASUTUSPERIOODI LÕPPKOKKUVÄRTSUS

OÜ SILLEVER OSANIKELE**AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS****31.12.2003.a. lõppenud rahandusaasta
audiitorkontrolli läbiviimise kohta**

Olen kontrollinud OÜ SILLEVER 31.12.2003.a. lõppenud rahandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet vastavuses Eesti Auditeerimiseeskirjaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi.

Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad.

Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus-põhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna.

Arvan, et audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks OÜ SILLEVER raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et OÜ SILLEVER Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003.rahandusaasta finants-tulemuseks 1 762 227 krooni puhaskasumit ja bilansi üldsummaks seisuga 31.12.2003.a. 7 866 814 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ SILLEVER 2003.rahandusaasta puhaskasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.2003.a.

Tallinnas, 02.aprillil 2004.a.

Toomas Villems
Vannutatud audiitor



Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442

Väike-Ameerika 19

10129 TALLINN

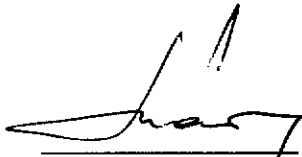
25.05.2004

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osaühing SILLEVER jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 oli 1 762 227 krooni, millest:

- 4 000 krooni kanda kohustuslikku reservkapitali
- maksta välja osanikele netodividende summas 80 000 krooni.
- Järele jääv vaba omakapital summas 1 678 227 krooni jätta jaotamata.



Ants Laos
Juhatuse liige

Osaühing SILLEVER

Registrikood 10902442

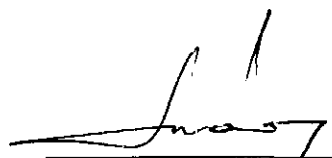
Väike-Ameerika 19

10129 TALLINN

OSANIKE NIMEKIRI

seisuga "17". mai 2004

Jrk nr	Osaniku nimi, isiku- või registrikood	Aadress	Osa väärtus	Osa omandamise aeg	Osa omandamise alus
1.	ANTS LAOS 34310210261	Saku alevik, Saku Vald, HARJUMAA	10 000.00 krooni	16.12.2002	ost-müük
2.	AARE-LAIDAR LAOS 37906300244	Saku alevik, Saku Vald, HARJUMAA	10 000.00 krooni	16.12.2002	ost-müük
3.	LIIVAR LAOS 37707050259	Saku alevik, Saku Vald, HARJUMAA	10 000.00 krooni	16.12.2002	ost-müük
4.	OÜ NORDMAN SERVICE 10476229	Asula 14, Saku alevik, Saku Vald, HARJUMAA	10 000.00 krooni	16.12.2002	ost-müük


Ants Laos
Juhatuse liige

25.05.2004

Teinud ja allkirjastanud
SILLEVER OÜ
Juhatuse liige