

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osaühing SILLEVER

registrikood: 10902442

tänav a nimi,

maja number: Asula tn 14

alevik: Saku alevik

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 75501

telefon: +372 5641372, +372 5049160

e-posti aadress: liivar.laos@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

2020 aastal Sillever OÜ põhiline tulu ja kasum saadi finantsinvesteeringute realiseerimisest ja ümberhindlusest. Pandeemia alguskuudel tugeva korrektsiooni teinud börsiettevõtted võimaldasid siseneda atraktiivsetelt hinnatasemetelt ning ettevõtte suurendas investeeringuid nii EU, UK kui ka USA börsiettevõtete aktsiatesse.

Ettevõtte rendikinnisvaraportfelli olulisi muudatusi ei toimunud. Tegeleti olemasoleva rendikinnisvara igapäevase haldusega ning realiseeriti kõik Männimaa arenduse kinnistud, seega võib lugeda antud projekti edukalt lõppenuks.

2021 aasta alguses loodi Saku Arenduse OÜ koos teiste investoritega ning sõlmiti võlaõiguslik leping uue kinnistu ostmiseks Saku vallas elamuarenduseks.

Üldiselt järgitakse uute võimalike kinnisvaraobjektide analüüsimisel konservatiivset vaadet ja fookuses on pikaajalised ning stabiilset rahavoogu tagavad investeeringud.

Suure tõenäosusega tehtud investeeringud ja kapitalipaigutused on madala riskifaktoriga eelkõige omanikepoolse suunisega minimaliseerida võimalikke riske tulevikus. Siiski ei ole välistatud investeeringute portfelli täiendamine mõne suurema riski ja tootlusega projektiga, aga see ei saa olema suure mõjuga ettevõtte põhitegevusele ja finantsseisule.

Tõdeme, et Euroopa Liidu ja maailma majandus on tervikuna suurte muutuste faasis, täiendav rahatrükkimine pandeemia järgseks majanduse turgutamiseks ja radikaalsed poliitilised otsused omavad otsest mõju riikidevahelisele koostööle, mis omakorda võib anda tagasilööke teatud äri sektoritele ning omada lühiajalist negatiivset mõju ka OÜ Sillever tehtud investeeringutele.

Samas omab Sillever OÜ tugevat finantspositsiooni 2020 aasta lõpus, mis tagab kindlustunde lühiajalistele turukõikumistele ning võimaldab vajadusel teha täiendavaid investeeringuid kapitali kasvatamise eesmärgil.

Sillever OÜ on läbi aastate sponsoreerinud hingelähedaste spordialade tulevikulootusi ja tipptegijaid ning lööb kaasa ka kogukonna tegemistele. Püüame seda joont ka tulevikus jätkata.

Finantssuhtarvud ja nende arvutamise meetodika:

	2020 a.	2019 a.
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustised)	216,33	58,88
Käibe kasv (+) / kahanemine (-) ((müügitulu 2020-müügitulu 2019) / müügitulu 2019) * 100	211,73%	45,2%
Finantsvõimenduskordaja (keskmised varad / keskmine omakapital)	1,01	1,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 798 473	6 030 411	2
Nõuded ja ettemaksed	1 984 652	5 055 968	3
Varud	0	417 077	4
Kokku käibevarad	11 783 125	11 503 456	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	411 960	370 747	
Finantsinvesteeringud	7 051 003	3 902 745	6
Nõuded ja ettemaksed	0	934 269	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 455 312	1 465 690	7
Materiaalsed põhivarad	103 145	104 459	8
Kokku põhivarad	9 021 420	6 777 910	
Kokku varad	20 804 545	18 281 366	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	54 469	195 377	9
Kokku lühiajalised kohustised	54 469	195 377	
Kokku kohustised	54 469	195 377	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 195	11
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 562 474	9 780 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 184 087	8 301 669	
Kokku omakapital	20 750 076	18 085 989	
Kokku kohustised ja omakapital	20 804 545	18 281 366	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	989 612	317 460	12
Muud äritulud	6 928	43 368	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-449 595	-130 104	
Mitmesugused tegevuskulud	-67 550	-50 572	
Tööjõukulud	-114 810	-88 577	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-111 799	-117 543	7;8
Muud ärikulud	-5 000	0	
Ärikasum (kahjum)	247 786	-25 968	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	41 214	42 423	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 438 510	4 014 725	6
Intressitulud	313 895	319 902	
Muud finantstulud ja -kulud	142 682	3 950 587	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 184 087	8 301 669	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 184 087	8 301 669	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sillever 2020 aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning lähtutud on väikeettevõtja aruandele esitatud nõuetest.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määрусega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2020 ja lõppes 31. detsember 2020.
Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis raha kirjel kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3 kuulise tähtajaga hoiuseid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakurssidega. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena) kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse (v.a. osalus sidusettevõttes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind või eksperthinnang. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtuse ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused).

Kui eelneva aruandeperioodi jaoks ei ole võimalik usaldusväärselt määrata investeeringu õiglast väärtust, siis eelmisel aruandeperioodil korrigeeritud soetusmaksumuses, kuid aruandeaastal õiglasel väärtuses kajastatavate pikaajaliste finantsinvesteeringute (v.a. investeering sidusettevõttesse) väärtuste muutus kajastatakse aruandeperioodil eelmiste perioodide jaotamata kasumis.

Muude õiglasel väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle investorettvõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investorettvõtte omab sidusettevõtja 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjaisse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel).

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt investorettvõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti aruannetes kasutatavad arvestuspõhimõtted erinevad investorettvõtja aruannetes kasutatavatest arvestuspõhimõtetest, tuleb enne kapitaliosaluse meetodi rakendamist teha investeeringuobjekti aruannetes vajalikud korrektuurid, et viia need kooskõlla investeerija arvestuspõhimõtetega.

Juhul kui investorettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investorettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustisi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Osulust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustistes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varudena kajastatakse müügiks ehitatavaid ja müügiotol olevaid kinnistuid koos pooleliolevate ehitistega.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud varude müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab kas renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele nende 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).

Soetusjärgselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutati lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäär on korteritele 4% aastas ja hoonetele 3,3% aastas. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a 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.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsiooni arvutamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Alates 01.01.2020 muutus põhivarade arvelevõtmise alampiir.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	5 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Kohustuslik reservkapital

OÜ Sillever reservkapital moodustatakse puhaskasumi eraldistest. Reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Teda võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2021 netodividendidena välja maksta 1/3 2018 -2020 aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatatakse, 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. osanikke
- b. sidusettevõtteid
- c. tegevjuhtkonda
- d. punktides a. ja c. loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	2 960	2 844
Arvelduskontod	8 961 076	5 100 910
Tähtajalised hoiused	834 437	926 657
Kokku raha	9 798 473	6 030 411

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	124 012	124 012	0	
Ostjatelt laekumata arved	124 012	124 012	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 981	1 981	0	5
Muud nõuded	1 858 486	1 858 486	0	
Laenunõuded	1 103 575	1 103 575	0	
Intressinõuded	6 225	6 225	0	
Dividendinõuded	746 982	746 982	0	
Viitlaekumised	1 704	1 704	0	
Ettemaksed	173	173	0	
Tulevaste perioodide kulud	173	173	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 984 652	1 984 652	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 608	7 608	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 608	7 608	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	745 476	745 476	0	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 294	1 294	0	5
Muud nõuded	4 928 001	3 993 732	934 269	
Laenunõuded	4 101 183	3 166 914	934 269	
Intressinõuded	84 463	84 463	0	
Dividendinõuded	740 900	740 900	0	
Viitlaekumised	1 455	1 455	0	
Ettemaksed	2 606	2 606	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 606	2 606	0	
Muud nõuded	305 252	305 252	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 990 237	5 055 968	934 269	

1) Lühiajaliste laenunõuete intressimäär füüsilistele isikutele on 7-10% ja alusvaluuta euro. Laenunõudele summas 350 000 eurot on tagatisena Sillever OÜ kasuks seatud hüpoteek kinnistule Tallinnas. Laenunõudele summas 200 000 eurot on tagatisena Sillever OÜ kasuks seatud hüpoteek kinnistule Märjamaa vallas ning lisaks on tagatiseks eraisikule kuuluv vara.

2) Laenunõue Eesti juriidilisele isikule on 553 575 (31.12.2019: 934 269) eurot. Intressimäär on 6% ja tagatiseks on laenusaaajale kuuluv vara.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Müügiks ostetud kaubad	0	417 077
Kokku varud	0	417 077

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	22 462	0	135
Üksikisiku tulumaks	0	1 300	0	1 300
Erisoodustuse tulumaks	0	123	0	260
Sotsiaalmaks	0	2 397	0	2 623
Kohustuslik kogumispension	0	105	0	105
Töötuskindlustusmaksed	0	66	0	66
Ettemaksukonto jääk	1 981		1 294	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 981	26 453	1 294	4 489

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2018	2 385 278	0	41 072	179 942	2 606 292
Soetamine	309 513	50 028	284 739	0	644 280
Müük müügihinnas või lunastamine	-3 559 323	0	0	0	-3 559 323
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 963 962	1 061	11 706	37 996	4 014 725
Muud	0	0	0	196 771	196 771
31.12.2019	3 099 430	51 089	337 517	414 709	3 902 745
Kajastatud õiglasest väärtuses	3 098 370	51 089	337 517	414 709	3 901 685
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 060	0	0	0	1 060
					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2019	3 099 430	51 089	337 517	414 709	3 902 745
Soetamine	1 953 546	501 338	41 000	322 632	2 818 516
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 108 768	0	0	0	-2 108 768
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 419 022	20 213	5 325	-6 050	2 438 510
31.12.2020	5 363 230	572 640	383 842	731 291	7 051 003
Kajastatud õiglasest väärtuses	5 362 576	572 640	383 842	731 291	7 050 349
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	654	0	0	0	654

Õiglasest väärtuses kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmise alused on alljärgnevad:

1) aktsiad ja osad, võlakirjad, fondiosakud, investeerimiskuld ning muud investeeringud, mille õiglase väärtus baseerub börsinoteeringutel, moodustasid seisuga 31.12.2020.a. 5 605 569 (31.12.2019: 2 582 406) eurot.

2) pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtus, mis on saadud mõõtmistehnikat kasutades (baseerub hindamisaktil) moodustas seisuga 31.12.2020 1 444 780 (31.12.2019: 1 319 279) eurot. Eelnimetatud investeerimisobjekti õiglase väärtuse hindamisel on lähtutud investeerimisobjekti omanduses oleva kinnisvaraobjekti õiglasest väärtusest, mille hindamisel on rakendatud diskonteeritud rahavoogude meetodit ning õiglase väärtuse määramisel on kasutatud diskontomäära 5,5%. Lisaks eelnevale on õiglase väärtuse hindamisel arvesse võetud ka investori osalust investeerimisobjekti omakapitalis.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 910 714	0	1 910 714
Akumuleeritud kulum	-445 024	0	-445 024
Jääkmaksumus	1 465 690	0	1 465 690
Ostud ja parendused	0	66 062	66 062
Amortisatsioonikulu	-76 440	0	-76 440
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 910 714	66 062	1 976 776
Akumuleeritud kulum	-521 464	0	-521 464
Jääkmaksumus	1 389 250	66 062	1 455 312

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	103 912	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 912	

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	282 744	2 122	284 866	0	284 866
Akumuleeritud kulum	-179 346	-1 061	-180 407	0	-180 407
Jääkmaksumus	103 398	1 061	104 459	0	104 459
Ostud ja parendused	38 500	2 250	40 750	16 667	57 417
Amortisatsioonikulu	-33 903	-1 456	-35 359	0	-35 359
Müügid (jääkmaksumuses)	-23 372	0	-23 372	0	-23 372
31.12.2020					
Soetusmaksumus	238 755	4 372	243 127	16 667	259 794
Akumuleeritud kulum	-154 132	-2 517	-156 649	0	-156 649
Jääkmaksumus	84 623	1 855	86 478	16 667	103 145

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020
Masinad ja seadmed	30 000
Transpordivahendid	30 000
Kokku	30 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 452	3 452	
Võlad töövõtjatele	11 738	11 738	
Maksuvõlad	26 453	26 453	5
Muud võlad	3 951	3 951	
Muud viitvõlad	3 951	3 951	
Üürnike tagatisraha	8 875	8 875	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 469	54 469	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 203	3 203	
Võlad töövõtjatele	10 493	10 493	
Maksuvõlad	4 489	4 489	5
Muud võlad	3 890	3 890	
Muud viitvõlad	3 890	3 890	
Üürnike tagatisraha	10 175	10 175	
Muud võlad vahendusest	163 127	163 127	
Kokku võlad ja ettemaksed	195 377	195 377	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	17 249 350	15 211 333
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 497 211	2 871 141
Kokku tingimuslikud kohustised	20 746 561	18 082 474

Seisuga 31.12.2020 on dividendid summas 3 220 481 (31.12.2019: 3 712 335) eurot võimalik jaotada ilma tulumaksuta. Madala maksumääraga maksustatud dividende saadi summas 40 023 (31.12.2019: 14 435) eurot, millele saab samuti vabastusmeetodit kohaldada.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 195	3 195
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	989 612	317 460	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	989 612	317 460	
Kokku müügitulu	989 612	317 460	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kauba (kinnistute) müük	872 500	210 000	
Renditulu	103 912	94 260	7
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	13 200	13 200	15
Kokku müügitulu	989 612	317 460	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	80 733	60 267
Sotsiaalmaksud	26 910	20 094
Muud	7 167	8 216
Kokku tööjõukulud	114 810	88 577
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 022	3 632
Saadud dividendid	136 513	808 321
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-139 591
Tulu Eesti juriidilise isiku jagunemisest	0	3 269 790
Muud finantstulud ja -kulud	8 191	8 435
Kokku muud finantstulud ja -kulud	142 682	3 950 587

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	745 476

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	13 200	13 200

Põhivarade ostud ja müügid

	2020	2019
	Müüdud põhivara	Müüdud põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	48 333

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2020	2019
Arvestatud tasu	79 800	59 800

2020. aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 520 000 (2019: 950 000) eurot.

Väljamakstud dividendidega seoses ei kaasnenu tulumaksukulu - ja kohustist kuna väljamakse aluseks olid välisriigi äriühingult saadud dividendid, mille aluseks olev kasumiosa oli eelnevalt tulumaksuga maksustatud.

Müük on toimunud turulähedastes hindades.
Nõuetele ei ole rakendatud allahindlusi.

Aruandeaastal ei ole juhtkonnale tehtud soodustusi.
Tegevjuhtkonnale ei ole ettenähtud soodustusi ega väljamakseid ametist lahkumisel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Osaühing SILLEVER (registrikood: 10902442) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIVAR LAOS	Juhatuse liige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Sillever osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühingu Sillever (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtteist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

01.07.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing SILLEVER (registrikood: 10902442) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	01.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 562 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 184 087
Kokku	20 746 561
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	20 746 561
Kokku	20 746 561

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	872500	88.17%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	103912	10.50%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13200	1.33%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Liivar Laos	37707050259	Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Ants Laos	34310210261	Eesti	639 EUR (Lihtomand)
Anne Laos	44406260249	Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	639 EUR (Lihtomand)
Aare-Laidar Laos	37906300244	Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	639 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5641372
Mobiiltelefon	+372 5049160
E-posti aadress	liivar.laos@gmail.com