

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Sillen Konsultatsioonid

registrikood: 10725000

tänava: Pärnu mnt 139E/1

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11317

maakond: Harju maakond

telefon: 5022456

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Üldhalduskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Sillen Konsultatsioonide OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus.

Sillen Konsultatsioonid OÜ omandas 2005 aastal hoonestusõiguse kinnistule aadressil Tallinn, Laste tn 1. Kinnistu soetamise eesmärgiksoli vanade-ja hooldekodu rajamine nimetatud aadressile. Projekteerimine on lõpetatud, ehitusluba on väljastatud. Ehitamisega pole alustatud. Ettevõtte tegevust on finantseeritud põhiliselt omanike ja omanikega vahetult seotud ettevõtete antud laenude toel, mis on adekvaatselt kajastatud majandusaasta aruandes.

Sillen Konsultatsioonid OÜ-s töötas aruandeperioodil 2 töötajat. Juhatus on üheliikmeline. Ettevõtte juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Olulisemad finantssuhtarvud võrrelduna eelneva majandusaastaga:

	2009.a	2008.a
Käibe ärirentaablus (Ärikasum/müügitulu*100)	-2483%	-109,71%
Käibe puhasrentaablus (Puhaskasum/müügitulu*100)	-11128%	-1107,72%
Maksevõimekordaja (Käibevara/lühiajalised kohustused)	0,23	0,466
Omakapitali kordaja (Omakapital/kohustused ja omakapital kokku)	0,05	0,16

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Sillen Konsultatsioonid OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Sillen Konsultatsioonid OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamiseni, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Sillen Konsultatsioonid OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 657	9 643	2
Nõuded ja ettemaksed	2 335 528	1 814 310	3,4
Kokku käibevara	2 345 185	1 823 953	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	37 837 250	37 837 250	5
Kokku põhivara	37 837 250	37 837 250	
Kokku varad	40 182 435	39 661 203	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	10 014 220	3 914 755	4,7
Kokku lühiajalised kohustused	10 014 220	3 914 755	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	28 064 843	29 545 379	6
Kokku pikaajalised kohustused	28 064 843	29 545 379	
Kokku kohustused	38 079 063	33 460 134	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 157 069	6 907 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 097 697	-750 171	
Kokku omakapital	2 103 372	6 201 069	
Kokku kohustused ja omakapital	40 182 435	39 661 203	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	36 822	67 722	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-118 789	-351 376	9
Brutokasum (-kahjum)	-81 967	-283 654	
Üldhalduskulud	-134 895	-445 148	10,11
Muud ärikulud	-697 453	-13 696	12
Äriksam (-kahjum)	-914 315	-742 498	
Finantstulud ja -kulud	-3 183 382	-7 673	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 097 697	-750 171	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 097 697	-750 171	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-914 315	-742 498
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	597 281	600 646
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	305 449	-652 303
Makstud intressid	-595 789	
Kokku rahavood äritegevusest	-607 374	-794 155
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid		-7 672
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 672
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	14 642 788	627 978
Saadud laenude tagasimaksed	-14 000 000	-4 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-35 400	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	607 388	623 978
Kokku rahavood	14	-177 849
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 643	187 492
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14	-177 849
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 657	9 643

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	6 907 240	6 951 240
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-750 171	-750 171
31.12.2008	40 000	4 000	6 157 069	6 201 069
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 097 697	-4 097 697
31.12.2009	40 000	4 000	2 059 372	2 103 372

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

Sillen Konsultatsioonid OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara–investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusse kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühiajalised ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega (vaata selle kohta arvestuspõhimõtet).

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis väljamakstavaid dividende (21/79 2008. ja 2009. aastal makstud netodividendidelt ja peale seda väheneb maksumäär igal kalendriaastal ühe protsendipunkti võrra kuni 18/82-ni peale 1. jaanuari 2012 makstavatelt netodividendidelt).

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamishetk asjaõiguslepingu sõlmimise hetkega. Kui võlaõigusliku lepinguga antakse üle ka vara kasutusvaldus ja ostja on tasunud enamuse kogu tehingu maksumusest, siis kajastatakse müüki juba võlaõigusliku lepingu sõlmimisel. Klientide poolt enne lepingu sõlmimist makstud summad kajastatakse bilansis real "klientide ettemaksed"

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	9 657	9 643
Kokku raha	9 657	9 643

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu		17 594
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 969	
Muud nõuded	2 332 559	1 796 716
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 335 528	1 814 310

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes, seejuures hinnati iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		63 182		
Käibemaks	2 969		18 684	
Üksikisiku tulumaks				50 291
Sotsiaalmaks		137 194		133 103
Kohustuslik kogumispension		2 643		1 771
Töötuskindlustusmaksed		1 760		862
Maamaks		29 340		
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		60 632		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 969	294 751	18 684	186 027

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		37 837 250
31.12.2008		37 837 250
31.12.2009		37 837 250
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	28 000	48 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 822	134 501

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse bilansis hoonestusõigust aadressil Laste tänav 1.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	28 064 843		28 064 843	
Laenukohustused kokku	28 064 843		28 064 843	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	29 545 379		29 545 379	
Laenukohustused kokku	29 545 379		29 545 379	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	81 238	66 383
Võlad töövõtjatele	26 100	7 220
Maksuvõlad	294 751	186 027
Muud võlad	245	
Saadud ettemaksed	3 652 039	70 000
Muud võlad	5 959 847	3 585 125
Kokku võlad ja ettemaksed	10 014 220	3 914 755

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	36 822	67 722
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	36 822	67 722
Kokku müügitulu	36 822	67 722
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Ruumide rent (EMTAK 1972268201)	28 000	48 000
Teenuste müük (EMTAK 68321)	8 822	19 722
Kokku müügitulu	36 822	67 722

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2009	2008
Energia	76 081	76 505
Elektrienergia	76 081	76 505
Transpordikulud		73 292
Maarent	35 208	
Mitmesugused bürookulud		42 258
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	7 500	
Muud		159 321
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	118 789	351 376

Lisa 10 Üldhalduskulud (kroonides)

	2009	2008
Tööjõukulud	134 895	445 148
Kokku üldhalduskulud	134 895	445 148

Lisa 11 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	107 962	334 068
Sotsiaalmaksud	26 933	111 080
Kokku tööjõukulud	134 895	445 148

Lisa 12 Muud ärikulud (kroonides)

	2009	2008
Muud	697 453	13 696
Kokku muud ärikulud	697 453	13 696

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	501 030	164
Intressikulud	-3 684 412	-7 836
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 183 382	-7 672

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 851 439	14 556 640

Ettevõtte loeb osapooli seotuks kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Sillen Konsultatsioonid (registrikood: 10725000) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER LILLESTIK	Juhatuse liige	30.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 157 069
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 097 697
Kokku	2 059 372

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36822	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fedata Invest OÜ	11144955	Kohila 2A, Tallinn, Harju maakond, Eesti	28000 EEK
osaühing HJ & Partnerid	11157006	Lõuna 51a, Tallinn, Harju maakond, Eesti	12000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418868
Faks	+372 6418868
E-posti aadress	kinnisvara@kalev.ee