

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Silverlake

registrikood: 12096815

tänava/talu nimi, Tartu mnt 14

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Silverlake OÜ (edaspidi Ettevõtte) peamiseks tegevusalaks on kinnisvara üürile andmine. Ettevõttele kuuluvad äriruumid Tallinnas, Tartu mnt 14.

31.12.2016 seisuga oli Ettevõtte varade maht 1 499 411 eurot (31.12.2015: 1 497 515 eurot). Aruandeaasta müügitulu moodustas 88 597 eurot (2015: 89 041 eurot) ja kasum/-kahjum oli -3118 eurot (2015: 35 904 eurot).

Aruandeaastal Ettevõttel töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele 2016.aastal tasusid ei arvestatud ega ei makstud.

2017. aastal jätkab Ettevõtte majandustegevust oma tegevusvaldkondades.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 860	24 768	
Nõuded ja ettemaksed	89 648	90 844	2
Kokku käibevarad	117 508	115 612	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 903	1 903	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 380 000	1 380 000	4
Kokku põhivarad	1 381 903	1 381 903	
Kokku varad	1 499 411	1 497 515	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	54 560	54 957	5
Võlad ja ettemaksed	59 403	21 469	6
Kokku lühiajalised kohustised	113 963	76 426	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	819 164	851 687	5
Kokku pikaajalised kohustised	819 164	851 687	
Kokku kohustised	933 127	928 113	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 520	2 520	7
Ülekurss	20	20	
Kohustuslik reservkapital	252	252	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	566 610	530 706	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 118	35 904	
Kokku omakapital	566 284	569 402	
Kokku kohustised ja omakapital	1 499 411	1 497 515	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	88 597	89 041	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 846	-14 604	9
Mitmesugused tegevuskulud	-18 192	-13 442	
Ärikasum (kahjum)	19 559	60 995	
Intressikulud	-26 608	-29 011	
Muud finantstulud ja -kulud	3 931	3 920	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 118	35 904	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 118	35 904	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Silverlake (edaspidi Ettevõtte) 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid (pankade rahaturufondide osakuid).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved"). Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded kantakse vajadusel bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest], mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud" "Muud äritulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirjale on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest.

Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud kasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali võib kasutada akumulieerunud kahjumite katmiseks juhul kui selleks ei piisa vabast omakapitalist, samuti osakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest. Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on: emaettevõtte ning selle omanikud, osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud. V.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 113	1 113	0	0
Muud nõuded	88 074	88 074	0	0
Laenunõuded	78 360	78 360	0	0
Intressinõuded	9 714	9 714	0	0
Ettemaksed	461	461	0	0
Tulevaste perioodide kulud	302	302	0	0
Muud makstud ettemaksed	159	159	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 648	89 648	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	6 426	6 426	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 426	6 426	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19	0	0
Muud nõuded	84 146	84 146	0	0
Laenunõuded	78 360	78 360	0	0
Intressinõuded	5 786	5 786	0	0
Ettemaksed	253	253	0	0
Tulevaste perioodide kulud	253	253	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 844	90 844	0	0

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2014	1 903	1 903
31.12.2015	1 903	1 903
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 903	1 903
		Kokku
	Muud	
31.12.2015	1 903	1 903
31.12.2016	1 903	1 903
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 903	1 903

31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga koosnevad pikaajalised finantsinvesteeringud investeeringust Tartu mnt 14 KÜ-sse (54.4% osalus). Sõltumata korteriomandite arvust ei ole korteriühistu liikmeks oleval juriidilisel isikul üldkoosolekul osalemisel rohkem kui 50% häältest.

Investeering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Aruandeperioodil ei ole investeeringu raamatupidamisväärtuses toimunud muudatusi.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	1 380 000
31.12.2015	1 380 000
31.12.2016	1 380 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	88 597	89 041
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-13 035	-13 793

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	667 439	33 910	633 529	0	3k Euribor+3%	EUR	06.2018
Seotud osapooled	206 285	20 650	185 635	0	5%	EUR	Tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	873 724	54 560	819 164	0			
Laenukohustised kokku	873 724	54 560	819 164	0			
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	699 608	33 557	666 051	0	3k Euribor+3%	EUR	06.2017
Seotud osapooled	207 036	21 400	185 636	0	5%	EUR	Tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	906 644	54 957	851 687	0			
Laenukohustised kokku	906 644	54 957	851 687	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	1 380 000	1 380 000
Kokku	1 380 000	1 380 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	18 352	18 352	0	0
Muud võlad	24 871	24 871	0	0
Intressivõlad	24 871	24 871	0	0
Saadud ettemaksed	11 880	11 880	0	0
Muud saadud ettemaksed	11 880	11 880	0	0
Muud võlad	4 300	4 300	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	59 403	59 403	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 117	1 117	0	0
Maksuvõlad	958	958	0	0
Muud võlad	14 583	14 583	0	0
Intressivõlad	14 583	14 583	0	0
Muud võlad	4 811	4 811	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	21 469	21 469	0	0

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 520	2 520
Osade arv (tk)	2	2
31.12.2016 ja 31.12.2015 seisuga on ettevõttel 2 osanikku, kellele kuuluvate osade nimiväärtused on 1260 eurot osaniku kohta.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	88 597	89 041
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	88 597	89 041
Kokku müügitulu	88 597	89 041
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	88 597	89 041
Kokku müügitulu	88 597	89 041

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-13 034	-14 604
Remondikulud	-37 812	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-50 846	-14 604

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 074	25 584	84 146	25 353
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	205 573	0	196 266

31.12.2016 seisuga sisaldavad kohustused seotud osapooltele laenukohustust 206 286 eurot (31.12.2015: 207 036 eurot), intressivõlga 24 871 eurot (31.12.2015: 14 583 eurot).

31.12.2016 seisuga sisaldavad nõuded seotud osapooltele 78 360 eurot; aruandeaasta intressitulu seotud osapooltele antud laenudelt moodustas 3 929 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.05.2017

OÜ Silverlake (registrikood: 12096815) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	26.05.2017
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	566 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 118
Kokku	563 492
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	563 492
Kokku	563 492

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	566 610
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 118
Kokku	563 492
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	563 492
Kokku	563 492

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	88597	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee