

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing SILLEVER

registrikood: 10902442

tänavanimi,

maja number: Asula tn 14

alevik: Saku alevik

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sillever OÜ peamiseks tegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Sillever OÜ investeerib ka aktsiatesse ja osadesse, võlakirjadesse, fondiosakutesse ning muudesse varadesse.

2022 aastal Sillever OÜ põhiline kahjum saadi finantsinvesteeringutest 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 rendikinnisvaraportfellis olulisi muudatusi ei toimunud ning tegeleti olemasoleva rendikinnisvara igapäevase haldusega. 2021 aasta alguses loodi Saku Arenduse OÜ koos teiste investoritega ning sõlmiti võlaõiguslik leping uue kinnistu ostmiseks Saku vallas elamuarenduseks. 2022a. kinnitati detailplaneering ning alustati eriosa projektidega.

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, intresside tõus, Ukraina sõda ja radikaalsed poliitilised otsused omavad otsest mõju riikidevahelisele koostööle, mis omakorda võib anda tagasilööke teatud äri sektoritele ning omada lühiajalist negatiivset mõju ka Sillever OÜ tehtud investeeringutele. Samas omab Sillever OÜ tugevat finantspositsiooni 2022 aasta lõpus, mis tagab kindlustunde lühiajalistele turukõikumistele ning võimaldab vajadusel teha täiendavaid investeeringuid kapitali kasvatamise eesmärgil.

Finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevara / lühiajalised kohustised) : 2022.a. 116,51 ; 2021.a. 192,00
Käibe kasv (+) /kahanemine (-) ((müügitulu 2022-müügitulu 2021) / müügitulu 2021)*100 : 2022.a 15,02 % ;
2021.a. (-)87,9 %

Finantsvõimenduskordaja (keskmised varad / keskmine omakapital) : 2022.a. 1,00 ; 2021.a. 1,00

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 067 372	7 513 681	2
Nõuded ja ettemaksed	1 451 718	812 604	3
Kokku käibevarad	4 519 090	8 326 285	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	445 404	416 067	5
Finantsinvesteeringud	11 851 360	10 338 971	6
Nõuded ja ettemaksed	702 206	324 726	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 045 470	1 859 326	7
Materiaalsed põhivarad	180 380	126 636	8
Kokku põhivarad	15 224 820	13 065 726	
Kokku varad	19 743 910	21 392 011	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	38 787	43 366	9
Kokku lühiajalised kohustised	38 787	43 366	
Kokku kohustised	38 787	43 366	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 195	11
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 825 130	20 026 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 123 522	1 318 569	
Kokku omakapital	19 705 123	21 348 645	
Kokku kohustised ja omakapital	19 743 910	21 392 011	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	137 719	119 734	12
Muud äritulud	27 752	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 151	-15 141	
Mitmesugused tegevuskulud	-97 740	-102 623	
Tööjõukulud	-110 978	-111 646	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-163 288	-121 733	7;8
Muud ärikulud	-1 498	-595	
Ärikasum (kahjum)	-226 184	-232 004	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	40 687	32 382	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 444 811	1 007 229	6
Intressitulud	118 670	98 949	
Muud finantstulud ja -kulud	388 116	412 013	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 123 522	1 318 569	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 123 522	1 318 569	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sillever 2022 aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning lähtutud on väikeettevõtja lühendatud aastaaruande koostamisele 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 määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Osaühing Sillever kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Majandusaasta algas 1. jaanuar 2022 ja lõppes 31. detsember 2022.

Raamatupidamise aastaaruande on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

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 õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind või eksperthinnang. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus 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 õiglases väärtuses kajastatavate pikaajaliste finantsinvesteeringute (v.a. investeering sidusettevõttesse) väärtuste muutus kajastatakse aruandeperioodil eelmiste perioodide jaotamata kasumis.

Kui õiglases väärtuses kajastatud finantsvara õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata, siis selle vara bilansiline väärtus hetkel, kui õiglast väärtust viimati oli võimalik usaldusväärselt hinnata, saab selle vara uueks soetusmaksumuseks. Seda vara kajastatakse soetusmaksumuses (miinus allahindlused) hetkeni, mil õiglast väärtust on võimalik taas usaldusväärselt mõõta.

Muude õiglases 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 algselt 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 investorettevõtja osaluse suurusel. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti aruannetes kasutatavad arvestuspõhimõtted erinevad investorettevõtja 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 laekavas summas.

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 akumuliseeritud 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. 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 akumuliseeritud 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 remondikuludid 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.

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 ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. 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 suurus 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 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2023 netodividendidena välja maksta 1/3 2020 -2022 aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsiliste isikutele, sh ka mitteresidendist füüsiliste 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 kuulutatakse, 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 lisa 10.

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	2 334 037	6 678 081
Tähtajalised hoiused	733 335	835 600
Kokku raha	3 067 372	7 513 681

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 557	4 557	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 557	4 557	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 542	1 542	0	4
Laenunõuded	1 620 000	950 000	670 000	
Muud nõuded	52 482	20 276	32 206	
Intressinõuded	50 535	18 329	32 206	
Dividendinõuded	0	0	0	
Viitlaekumised	1 947	1 947	0	
Ettemaksed	1 161	1 161	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 161	1 161	0	
Muud nõuded	474 182	474 182	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 153 924	1 451 718	702 206	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 451	7 451	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 451	7 451	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 178	1 178	0	4
Laenunõuded	687 280	372 280	315 000	
Muud nõuded	440 417	430 691	9 726	
Intressinõuded	12 482	2 756	9 726	
Dividendinõuded	425 533	425 533	0	
Viitlaekumised	2 402	2 402	0	
Ettemaksed	1 004	1 004	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 004	1 004	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 137 330	812 604	324 726	

1) Laenunõuete intressimäär on 3,5-9 % ja alusvaluuta euro.

Laenunõuetele summas 450 000 eurot on tagatisena Sillever OÜ kasuks seatud hüpoteegid kinnistutele Tallinnas.

2) Laenunõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolele 670 000 (31.12.2021: 315 000) eurot. Intressinõuded sisaldavad nõudeid seotud osapoolele 32 206 (31.12.2021: 9 726) eurot. Vt. lisa 15.

Intressimäär on 3,5%-5,5% aastas, alusvaluuta on euro ning laenude tagastamise tähtaeg on 2026-2027 aasta.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 987	0	2 826
Üksikisiku tulumaks	0	1 300	0	1 300
Erisoodustuse tulumaks	0	103	0	226
Sotsiaalmaks	0	2 364	0	2 568
Kohustuslik kogumispension	0	105	0	105
Töötuskindlustusmaksed	0	66	0	66
Ettemaksukonto jääk	1 542		1 178	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 542	6 925	1 178	7 091

Vt. lisa 3 ja 9.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11012012	AS Ülemiste Kinnisvara	Eesti	Kinnisvaraarendus	42	42
16144801	OÜ Saku Arendus	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	45	45
16442800	OÜ Chemipower	Eesti	Põhifarmaatsiatoodete tootmine	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
AS Ülemiste Kinnisvara	414 942	0	-12 600	58 309	-17 622	443 029
AS Saku Arendus	1 125	0	0	0	0	1 125
OÜ Chemipower	0	1 250	0	0	0	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	416 067	1 250	-12 600	58 309	-17 622	445 404

Aruandeperioodil asutati sidusettevõtte OÜ Chemipower, mille registri esmakanne tehti 15.02.2022.

Veerus "Muud muutused" on kajastatud korrigeerimine, mille sisuks on sidusettevõtja ning investori erinevate arvestuspõhimõtete rakendamise mõju elimineerimine.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2020	5 363 230	572 640	383 842	731 291	7 051 003
Soetamine	2 577 881	732 970	165 451	0	3 476 302
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 075 269	-120 294	0	0	-1 195 563
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	740 530	198 354	37 996	30 349	1 007 229
31.12.2021	7 606 372	1 383 670	587 289	761 640	10 338 971
Kajastatud õiglasest väärtuses	7 604 895	1 383 670	587 289	761 640	10 337 494
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 477	0	0	0	1 477
					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2021	7 606 372	1 383 670	587 289	761 640	10 338 971
Soetamine	866 687	397 278	1 051 000	1 100 000	3 414 965
Müük müügihinnas või lunastamine	-457 765	0	0	0	-457 765
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 183 923	-288 849	-8 250	36 211	-1 444 811
31.12.2022	6 831 371	1 492 099	1 630 039	1 897 851	11 851 360
Kajastatud õiglasest väärtuses	5 044 859	1 492 099	1 630 039	1 897 851	10 064 848
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	1 786 512	0	0	0	1 786 512

Aktsiad ja osad, võlakirjad, fondiosakud, investeerimiskuld ning muud investeeringud, mille õiglane väärtus baseerub börsinoteeringutel ning aktiivse turu andmetel, moodustasid seisuga 31.12.2022.a. 10 064 848 (31.12.2021: 10 337 494) eurot.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglane väärtus 31.12.2021 summas 1 529 415 eurot, mis baseerus hindamisaktil, ei ole seisuga 31.12.2022 enam võimalik usaldusväärselt hinnata. Seda vara kajastatakse 2022.aastal korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused	461 630	23 441	485 071
Amortisatsioonikulu	-81 057	0	-81 057
31.12.2021			
Soetusmaksumus	2 372 344	89 503	2 461 847
Akumuleeritud kulum	-602 521	0	-602 521
Jääkmaksumus	1 769 823	89 503	1 859 326
Ostud ja parendused	292 509	0	292 509
Amortisatsioonikulu	-106 365	0	-106 365
Ümberliigitamised	89 503	-89 503	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 754 356	0	2 754 356
Akumuleeritud kulum	-708 886	0	-708 886
Jääkmaksumus	2 045 470	0	2 045 470

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	124 519	106 534
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 619	9 826

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	238 755	4 372	243 127	40 988	16 667	300 782
Akumuleeritud kulum	-154 132	-2 517	-156 649	-40 988	0	-197 637
Jääkmaksumus	84 623	1 855	86 478	0	16 667	103 145
Ostud ja parendused	96 667	0	96 667	0	0	96 667
Amortisatsioonikulu	-39 571	-1 105	-40 676	0	0	-40 676
Müügid (jääkmaksumuses)	-32 500	0	-32 500	0	0	-32 500
Ümberliigitamised	16 667	0	16 667	0	-16 667	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	16 667	0	16 667	0	-16 667	0
31.12.2021						
Soetusmaksumus	313 589	4 372	317 961	40 988	0	358 949
Akumuleeritud kulum	-187 703	-3 622	-191 325	-40 988	0	-232 313
Jääkmaksumus	125 886	750	126 636	0	0	126 636
Ostud ja parendused	110 667	0	110 667	0	0	110 667
Amortisatsioonikulu	-56 173	-750	-56 923	0	0	-56 923
31.12.2022						
Soetusmaksumus	316 006	4 372	320 378	40 988	0	361 366
Akumuleeritud kulum	-135 626	-4 372	-139 998	-40 988	0	-180 986
Jääkmaksumus	180 380	0	180 380	0	0	180 380

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	27 500	32 500
Transpordivahendid	27 500	32 500
Kokku	27 500	32 500

Aruandeperioodil müüdi vara seotud osapoolle. Vt.lisa 15.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 972	4 972	
Võlad töövõtjatele	13 038	13 038	
Maksuvõlad	6 925	6 925	4
Muud võlad	3 962	3 962	
Muud viitvõlad	3 962	3 962	
Üürnike tagatisraha	9 890	9 890	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 787	38 787	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 285	5 285	
Võlad töövõtjatele	13 904	13 904	
Maksuvõlad	7 091	7 091	4
Muud võlad	4 106	4 106	
Muud viitvõlad	4 106	4 106	
Saadud ettemaksed	3 440	3 440	
Muud saadud ettemaksed	3 440	3 440	
Üürnike tagatisraha	9 540	9 540	
Kokku võlad ja ettemaksed	43 366	43 366	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 250 981	17 654 468
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 450 626	3 690 662
Kokku tingimuslikud kohustised	19 701 607	21 345 130

Seisuga 31.12.2022 on dividendid summas 2 290 219 (31.12.2021: 2 799 897) eurot võimalik jaotada ilma tulumaksuta. Madala maksumääraga maksustatud dividende saadi summas 158 256 (31.12.2021: 91 922) eurot, millele saab samuti vabastusmeetodit kohaldada.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 195	3 195
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtused: 1.osa 639 eurot 2.osa 639 eurot 3.osa 639 eurot 4.osa 1278 eurot		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	137 719	119 734	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	137 719	119 734	
Kokku müügitulu	137 719	119 734	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	124 519	106 534	7
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	13 200	13 200	15
Kokku müügitulu	137 719	119 734	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	79 800	79 244
Sotsiaalmaksud	26 598	26 305
Muud	4 580	6 097
Kokku tööjõukulud	110 978	111 646
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)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	17 974	5 349
Saadud dividendid	265 673	396 504
Muud finantstulud ja -kulud	104 469	10 160
Kokku muud finantstulud ja -kulud	388 116	412 013

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	702 206	324 726	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	702 206	324 726	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	0	315 000	0	315 000	9 726	3
Kokku antud laenud	0	315 000	0	315 000	9 726	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	315 000	355 000	670 000	22 480	3
Kokku antud laenud	315 000	355 000	670 000	22 480	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	13 200	0	13 200	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	27 500	0	32 500
Kokku müüdnud	13 200	27 500	13 200	32 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	79 800	79 244

2022. aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 520 000 (2021: 720 000) eurot.

Väljamakstud dividendidega seoses ei kaasnenud 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: 26.06.2023

Osaühing SILLEVER (registrikood: 10902442) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIVAR LAOS	Juhatuse liige	26.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sillever osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Sillever (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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 vandeauditori 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.

Vandeauditori 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 vandeauditori 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, väaresitiste 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

26.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing SILLEVER (registrikood: 10902442) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	26.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 825 130
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 123 522
Kokku	19 701 608
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 701 608
Kokku	19 701 608

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	124519	90.42%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	13200	9.58%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Liivi Laos	47202262713	Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	639 EUR (Lihtomand)
Liivar Laos	37707050259	Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	639 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 5049160
Mobiiltelefon	+372 5641372
E-posti aadress	liivar.laos@gmail.com