

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing SILLEVER

registrikood: 10902442

tänavanimi, maja number: Asula 14

alevik: Saku alevik

vald: Saku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 75501

telefon: +372 6728598, +372 5049160

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Kasutusrent	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 20 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

2011 tegevusaastat iseloomustas jätkuv ebamäärasus majanduses. Välja kujunemata jäid ka tendentsid nii Eesti kui EU regioonis. Eelmisel aastal ettevalmistatud kinnisvaraprojekte ei olnud mõistlik realiseerida turu madalseisu tõttu. 2011 aasta eesmärgiks kujunes olemasolevate varade säilitamine võimalikult väikeste kuludega.

Osalemine Rail Trans Invest OÜ ja Alcor OÜ tegevuses oli pigem nende ettevõtete tulevikuvisionide väljatöötamine ja kavade koostamine 2012 ja 2013 aastaks. Suurendasime ka aktsiaportfelli dividendiaksiade ostmisega.

Kohustused kokku moodustasid 0,8 miljonit euri, mis on 21% omakapitalist.

Sellel aastal peaksime jätkuva ebamäärasuse tingimustes püüdma vähendada kohustuste osakaalu. Rahaliste vahendite paigutuses peaks eelistama kõrgelt hinnatud kinnisvara, tehes panuse tulevikus selle sektori aktiveerumisele. Investeeringutes tootmisotstarbelisse sektoris tuleks hoiduda, kuni selguvad tendentsid majanduses.

Sillever OÜ äritegevus ei ole hooajaline ning majandustegevus pole tsükliline. Majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaasta jooksul ega ka aruannete koostamisperioodil ei ole ilmnunud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Juhatus teeb ettepaneku maksta osanikele dividende 500.000 euri netodividende. Väljamaks teostada vastavalt rahaliste vahendite võimalusele.

Finantssuhtarvud:

	2011 a.	2010 a.
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	4,66	112,03
ROA (puhaskasum/varad kokku)	37,86%	14,15%
ROE (puhaskasum/omakapital)	45,88%	15,71%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	971 760	633 943	2
Finantsinvesteeringud	400 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	1 159 179	91 933	5
Varud	186 057	273 000	6
Kokku käibevara	2 716 996	998 876	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 528 650	1 503 095	7
Kinnisvarainvesteeringud	421 675	127 823	10
Materiaalne põhivara	163 264	97 489	11
Kokku põhivara	2 113 589	1 728 407	
Kokku varad	4 830 585	2 727 283	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	484 469	0	12
Võlad ja ettemaksed	99 057	8 916	13
Kokku lühiajalised kohustused	583 526	8 916	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	260 994	260 994	12
Kokku pikaajalised kohustused	260 994	260 994	
Kokku kohustused	844 520	269 910	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 195	3 195	14
Kohustuslik reservkapital	320	320	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 858	2 067 832	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 828 692	386 026	
Kokku omakapital	3 986 065	2 457 373	
Kokku kohustused ja omakapital	4 830 585	2 727 283	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	21 244	16 548	15
Muud äritulud	6 796	21 496	16
Mitmesugused tegevuskulud	-28 158	-43 813	
Tööjõukulud	-18 762	-18 481	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-28 773	-17 991	11
Muud ärikulud	-1 210	-1 597	
Ärikasum (kahjum)	-48 863	-43 838	
Finantstulud ja -kulud	1 877 555	429 864	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 828 692	386 026	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 828 692	386 026	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-48 863	-43 838	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	28 773	17 991	11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-6 796	-21 496	16
Kokku korrigeerimised	21 977	-3 505	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 515	15 840	
Varude muutus	-83	-94 302	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	24 763	3 396	
Kokku rahavood äritegevusest	-691	-122 409	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-116 919	-71 340	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	29 167	21 496	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-206 826	-127 823	10
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-459 126	-143 721	3,9
Antud laenud	-1 132 137	-9 596	
Antud laenude tagasimaksed	6 400	0	
Laekunud intressid	7 419	6 370	
Laekunud dividendid	404 297	224 359	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 467 725	-100 255	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 119 431	422 766	12
Makstud intressid	-12 707	-11 157	
Makstud dividendid	-300 000	-127 823	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 806 724	283 786	
Kokku rahavood	338 308	61 122	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	633 943	572 471	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	338 308	61 122	
Valuutakursside muutuste mõju	-491	350	19
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	971 760	633 943	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	3 195	320	2 195 655	2 199 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)			386 026	386 026
Makstud dividendid			-127 823	-127 823
31.12.2010	3 195	320	2 453 858	2 457 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 828 692	1 828 692
Makstud dividendid			-300 000	-300 000
31.12.2011	3 195	320	3 982 550	3 986 065

Täiendavat informatsiooni vt. lisa 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sillever 2011 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonides eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakurssidega. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi tulemiaruanDES

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. Aktsiaid 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

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

Investeeringud sidusettevõtjaisse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

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

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes 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 laekuv summas.

Varud

Varudes kajastatakse müügiks ehitatavaid ja müügioteel olevaid kinnistuid koos pooleliolevate ehitistega.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud 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 tööeast. 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, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel „müügioteel põhivaraks“. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivara arvelevõtmise alampiiir 900

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja arvutisüsteemid	3
Transpordivahendid	5--8
Muu põhivara	3-4

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest (vt arvestuspõhimõtte osas L). Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

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

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 1. jaanuarist 2008 maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. osanikke
- b. sidusettevõtet
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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.

OÜ Sillever kajastab müügitulu all tulu teenuste müügist.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Rahavoogude aruanne.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	54	140
Tähtajalised hoiused	971 706	633 803
Kokku raha	971 760	633 943

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	400 000	400 000
31.12.2011	400 000	400 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	400 000	400 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	17		122	
Üksikisiku tulumaks		210		157
Erisoodustuse tulumaks		81		98
Sotsiaalmaks		518		425
Kohustuslik kogumispension		16		8
Töötuskindlustusmaksed		33		18
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0		295	
Ettemaksukonto jääk	343		68	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	360	858	485	706

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 817	537	
Ostjatelt laekumata arved	1 817	2 689	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-2 152	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	360	485	4
Muud nõuded	1 154 151	86 277	
Laenunõuded	1 132 137	23 177	
Intressinõuded	22 014	10 361	
Dividendinõuded	0	70 139	
Ebatõenäoliselt laekuvad laenunõuded	0	-16 777	
Ebatõenäoliselt laekuvad intressinõuded	0	-1 122	
Muud nõuded	0	499	
Ettemaksed	338	2 509	
Ettemakstud laenuintressid	2 513	2 125	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 159 179	91 933	

31.12.2011 on laenunõude intressimäär 6%, tähtaeg on 31.12.2012 ning alusvaluuta euro. 31.12.2010 oli intressimäär 3%, tähtaeg 31.12.2011 ning alusvaluuta euro.

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	186 057	273 000
Kokku varud	186 057	273 000

Varuade all kajastatakse pooleliolevad müügiks hoitavad ehitised Saku vallas. 2011 aastal kajastati kinnisvarainvesteeringuna pooleliolev ehitis summas 87 026 eurot (vt. lisa 10).

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	231 127	206 794	8
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	1 208 277	1 207 055	9
Pikaajalised laenunõuded *	89 246	89 246	20
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 528 650	1 503 095	

Pikaajaline nõue Ülemiste Kinnisvara AS-le summas 89 246 (2010: 89 246) eurot on tähtajaga 2017 aasta. Intressimäär on 3,5% ning alusvaluuta EUR.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11012012	Ülemiste Kinnisvara AS	Eesti	Kinnisvara arendus	34	34

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Ülemiste Kinnisvara AS	206 794	24 333	231 127
Kokku	206 794	24 333	231 127

Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2009	1 264 807	171 710	1 436 517
Soetamine	143 721		143 721
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-201 473		-201 473
Muud		-171 710	-171 710
31.12.2010	1 207 055	0	1 207 055
Kajastatud õiglases väärtuses	1 177 760		1 177 760
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 295		29 295
Soetamine	59 126		59 126
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-57 904		-57 904
31.12.2011	1 208 277	0	1 208 277
Kajastatud õiglases väärtuses	1 178 483		1 178 483
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	29 794		29 794

2010 aastal kanti kulusse investeering võlakirjadesse summas 171 710 eurot.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	0		0
Jääkmaksumus	0		0
Ostud ja parendused	127 823		127 823
31.12.2010			
Soetusmaksumus	127 823		127 823
Jääkmaksumus	127 823		127 823
Ostud ja parendused		206 826	206 826
Ümberklassifitseerimised		87 026	87 026
31.12.2011			
Soetusmaksumus	127 823	293 852	421 675
Jääkmaksumus	127 823	293 852	421 675

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 808	8 112

Ehitiste alla kajastatakse pooleliolevat maja Saku vallas, mida kavatakse hoone valmimisel välja rentida. Ümberklassifitseerimise kohta on esitatud informatsioon lisas 6.

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	88 112	2 550	90 662	1 619	92 281
Akumuleeritud kulum	-44 493	-2 313	-46 806	-1 335	-48 141
Jääkmaksumus	43 619	237	43 856	284	44 140
Ostud ja parendused	65 800	2 952	68 752	2 588	71 340
Amortisatsioonikulu	-16 597	-550	-17 147	-844	-17 991
31.12.2010					
Soetusmaksumus	109 412	2 952	112 364	2 588	114 952
Akumuleeritud kulum	-16 590	-313	-16 903	-560	-17 463
Jääkmaksumus	92 822	2 639	95 461	2 028	97 489
Ostud ja parendused	115 634	0	115 634	1 285	116 919
Amortisatsioonikulu	-26 851	-983	-27 834	-939	-28 773
Müügid	-22 371	0	-22 371	0	-22 371
31.12.2011					
Soetusmaksumus	201 079	2 952	204 031	3 873	207 904
Akumuleeritud kulum	-41 845	-1 296	-43 141	-1 499	-44 640
Jääkmaksumus	159 234	1 656	160 890	2 374	163 264

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	29 167	21 496
Transpordivahendid	29 167	21 496
Kokku	29 167	21 496

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Acebit Trans Ltd. (Malta) *	484 469	484 469		
Lühiajalised laenud kokku	484 469	484 469		
Pikaajalised laenud				
Acebit Trans Ltd. (Malta) **	260 994		260 994	
Pikaajalised laenud kokku	260 994		260 994	
Laenukohustused kokku	745 463	484 469	260 994	
	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Acebit Trans Ltd. (Malta) **	260 994		260 994	
Pikaajalised laenud kokku	260 994		260 994	
Laenukohustused kokku	260 994		260 994	

* Laenu intress on 8% aastas, laenu tagastamise lõpptähtaeg on 30.09.2012.

2011 aastal saadi laenu 2 119 431 (2010 a: 422 766) eurot. Acebit Trans Ltd. aastaaruande alusel arvestati dividende summas 1 564 823 (2010 a: 703 478) eurot.

Seisuga 31.12.2011 on laenukohustus loetud osaliselt tagasimakstuks saadaolevate dividendide võrra.

** Intressimäär on 6kuu euribor +3,2% aastas, laenu tagastamise lõpptähtaeg on 10.11.2013.

Laenuintresside ettemaks seisuga 31.12.2011 on 2 513 (2010: 2 125) eurot.

Laenude tagatiseks on Sillever OÜ varad.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 187	675	
Võlad töövõtjatele	4 978	6 886	
Maksuvõlad	858	706	4
Muud võlad	66 034	649	
Intressivõlad	65 378	0	
Muud viitvõlad	656	649	
Kokku võlad ja ettemaksed	99 057	8 916	

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	3 195	3 195
Osade arv (tk)	4	4
Osade nimiväärtus : 1.osa 1 278 eurot (31.12.2010: 20 000 krooni) 2.osa 639 eurot (31.12.2010: 10 000 krooni) 3.osa 639 eurot (31.12.2010: 10 000 krooni) 4.osa 639 eurot (31.12.2010: 10 000 krooni) 2011 aastal on osanikele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 300 000 (2010 a.: 127 823) eurot Väljamakstud dividendidele ei kaasnenud tulumaksukulu - ja kohustust kuna väljamakse aluseks oli välisriigi äriühingult saadud dividendid, mille aluseks olev kasumiosa oli tulumaksuga maksustatud. Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kohustusliku reservkapitali moodustamise kohta) seisuga 31.12.2011 moodustas 3 982 550 (31.12.2010: 2 453 858) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2009 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina välja- makstavalt summalt., millest on võimalik välja arvata maksuvabastus edasijaotavate dividendide osas. Eraldist ei moodustata, kuid avaldatakse informatsioon, et bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 3 856 720 (2010: 2 301 000) eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 125 830 (2010: 152 858) eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	21 244	16 548	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 244	16 548	
Kokku müügitulu	21 244	16 548	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	12 808	8 112	10
Sõiduvahendite üüritulu	5 369	5 369	17
Ehituse nõustamine	3 067	3 067	20
Muu müügitulu			
Kokku müügitulu	21 244	16 548	

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	6 796	21 496
Kokku muud äritulud	6 796	21 496

Lisa 17 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrenditulu	5 369	5 369	15
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	5 369	5 369	
1-5 aasta jooksul	5 369	10 738	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Masinad ja seadmed	23 663	28 119	
Kokku	23 663	28 119	

Kasutusrendile on antud sõiduauto.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010	Lisa nr
Kasutusrendikulu	4 890	19 355	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
12 kuu jooksul	0	4 890	

Kasutusrendile oli võetud sõiduauto. Leping lõppes 2011 aastal.

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	14 008	13 822
Sotsiaalmaksud	4 754	4 659
Kokku tööjõukulud	18 762	18 481
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 19 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	24 333	-92 076	8
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	1 911 216	726 364	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	1 911 216	726 364	
Intressitulud	20 194	9 413	
Intressitulu hoiustelt	8 941	6 216	
Intressitulu laenudelt	11 253	3 197	
Intressikulud	-77 697	-42 477	
Intressikulu laenudelt	-77 697	-42 477	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-491	350	
Mahakantud investeering aktsiatesse ja võlakirjadesse	0	-171 710	9
Kokku finantstulud ja -kulud	1 877 555	429 864	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	101 609		98 485	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		1 487		3 146

	2011	2010
	Müügid	Müügid
Sidusettevõtjad	3 067	3 067

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	4 602	4 602

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

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

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing SILLEVER (registrikood: 10902442) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIIVAR LAOS	Juhatuse liige	28.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühingu Sillever osanikele

Oleme auditeerinud osaühingu Sillever raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatus kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühingu Sillever finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

29.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing SILLEVER (registrikood: 10902442) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	29.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 828 692
Kokku	3 982 550
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 482 550
Kokku	3 982 550

Dividendide väljamaksmine teostada vastavalt rahalistele vahenditele tuginedes.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12808	60.29%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	5369	25.27%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	3067	14.44%	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
Ants Laos	34310210261	Eesti	639 EUR
Aare-Laidar Laos	37906300244	Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	639 EUR
Anne Laos	44406260249	Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, Eesti	639 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6728598
Mobiiltelefon	+372 5049160
E-posti aadress	liivar.laos@gmail.com