

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Selista Ehitus

registrikood: 10437436

tänavanimi, maja number: Vilja tn 14b

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihtnumber: 65605

telefon: +372 7828625

e-posti aadress: info@selista.ee

veebilehe aadress: www.selista.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Kapitalirent	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

OÜ Selista Ehitus peamine tegevusala on ehitusteenuste pakkumine. Ettevõtte tegutseb valdavalt äri-, tööstushoonete ja elamute ehitamise ning kinnisvaraarenduse vallas. OÜ Selista Ehitus pakub soovijatele paindlikke ning kliendisõbralikke lahendusi. 2018 aasta ehitustegevusest toimus 100 % Lõuna-Eesti piirkonnas.

Olulisemad sündmused

Eelmisel majandusaastal keskendusime eratellimuste täitmistele. Meie poolt teostatud suuremad objektid 2018. aastal olid: AS Barrus tootmishooned, Cristella VT OÜ tootmishooned, Elektrilevi alajaamad, AS Salome Tartu ärihoone Võrus.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli OÜ Selista Ehitus ehituse müügitulu 2 598 780 (2017 vastavalt 3 647 363), ja rendikäive 144 069 (2017 vastavalt 104145) eurot. Ettevõtte müügitulust moodustas 100 % müük Eestis. Ehitusettevõttele tavapäraselt oli 75 % ärikuludest ehitusmaterjalide ja nendega otseselt seotud teenuste kulu.

Peamised finantssuhtarvud

		2018	2017
Müügikäibe puhasrentaablus	Puhaskasum / müügitulu	8,79	11,78
Koguvara puhasrentaablus	Puhaskasum / keskmine koguvara	11,32	24,65
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum / keskmine omakapital	14,72	34,2
Varade tulusus	Puhaskasum / varad kokku	11,26	21,43
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused	2,25	1,4

Personali poliitika

Aruandeaastal töötas OÜ-s Selista Ehitus keskmiselt 19 inimest. Koos kõikide maksudega moodustasid ettevõtte 2018. aasta 12 kuu tööjõukulud 318 tuhat eurot.

Järgmise majandusaasta eesmärgid

Eesmärk on säilitada ettevõtte hea likviidsus. Kohandamaks end turul toimuvate kiirete protsessidega, püüame keskenduda oma tugevatele külgedele ja pöörame tähelepanu põhitegevuse tõhususe parandamisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	331 224	249 975	
Finantsinvesteeringud	58 825	0	
Nõuded ja ettemaksed	350 862	425 270	2
Varud	19 806	19 812	3
Kokku käibevarad	760 717	695 057	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	37 099	37 099	
Kinnisvarainvesteeringud	844 732	1 076 431	6
Materiaalsed põhivarad	385 537	196 889	7
Kokku põhivarad	1 267 368	1 310 419	
Kokku varad	2 028 085	2 005 476	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 370	71 941	8
Võlad ja ettemaksed	325 410	459 224	9
Kokku lühiajalised kohustised	337 780	531 165	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 073	37 443	8
Kokku pikaajalised kohustised	25 073	37 443	
Kokku kohustised	362 853	568 608	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 590	10 590	
Kohustuslik reservkapital	19 659	19 659	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 406 619	976 664	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 364	429 955	
Kokku omakapital	1 665 232	1 436 868	
Kokku kohustised ja omakapital	2 028 085	2 005 476	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 598 780	3 647 363	12
Muud äritulud	212 074	155 595	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 095 036	-2 794 147	14
Mitmesugused tegevuskulud	-98 110	-126 317	
Tööjõukulud	-317 993	-387 993	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-67 948	-49 946	6,7
Muud ärikulud	-1 930	-2 125	
Ärikasum (kahjum)	229 837	442 430	
Intressitulud	162	17	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 635	-3 492	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	228 364	438 955	
Tulumaks	0	-9 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 364	429 955	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Selista Ehitus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte kuulub väikeettevõtja kategooriasse.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Vigade korrigeerimine

Aruandes on parandatud on 2017.a. bilanssi, kuna ilmnesid 2016.a. kulud summas 34853 eurot, mida aruandes polnud kajastatud.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Võlad ja ettemaksed	424 371	34 853	459 224
Eelmiste perioodide kasum	1 011 517	-34 853	976 664

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all mõistetakse kauplemise eesmärgil soetatud väärtpabereid ning lunastustähtajani hoitavaid väärtpabereid, mille lunastustähtaeg saabub 12 kuu jooksul bilansipäevast. Väärtpaberi all mõistetakse dokumenti, milles on dokumenteeritud eraõigus sellisel viisil, et selle õiguse makspanekuks on tingimata tarvilik seda dokumenti omada. Aruandes on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna hoiust SEB pangas, mille tähtaeg on 01.04.2020.a.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on äriühing, mida kontrollib teine äriühing (emaettevõtte). Kontroll toimub, kui on täidetud üks järgnevatest tingimustest: emaettevõttele kuulub otseselt või kaudselt üle 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest; emaettevõttele on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

Selista Ehitus OÜ registreeris äriregistris 2006. aasta augustis tütaretevõtte Võru Biathlon OÜ osalusega 66%.

Selista Ehitus OÜ on konsolideeritud aruande koostamise kohustusest vabastatud raamatupidamise seaduse § 29 punktide 1 ja 4 erandi kohaselt.

Investeering tütaretevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osaluse muutustega investeeringuobjekti omakapitalis. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatavas tütaretevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütaretevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisega.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

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

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud sõltuvalt valmidusastmest kajastatakse kas lõpetamata või valmisprojektina. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (korter) või tervikna.

Käesolevas aruandes on varem varudes kajastatud 2 objekti ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks.

Varudena kajastatakse lõpetamata arendusprojekti.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 320 euri. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised, rajatised	20-30 aastat
Masinad, seadmed	5-10 aastat
Inventar, töövahendid	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud vara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodil lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Selliste juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et projekti lõpptulemust (s.o projektiga seotud tulused ja kulused) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline. Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud.

Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt projektiga seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Juhul kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt projektiga seotud kulud, tulu ehituslepingutest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et projektiga kaasnevad kogukulud ületavad saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Võlad ja ettemaksed". Juhul kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Nõuded ja ettemaksed".

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksusta, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumäärga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Teatud juhtudel (TuMS § 4) on dividendide väljamakselt arvestatav tulumaksumäär 14 %, millelt kinnipeetav tulumaksumäär on 7 %.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju[1] all olevad ettevõtted.
2. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted
3. Tütarettevõtted

4. Sidusettevõtted

Kontroll või oluline mõju kaasneb üldjuhul kas osalusega ettevõtte kapitalis või kuulumisega juhtorganitesse

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	268 192	268 192	
Ostjatelt laekumata arved	268 192	268 192	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 724	1 724	4
Muud nõuded	9 742	9 742	
Laenunõuded	9 600	9 600	
Viitlaekumised	142	142	
Ettemaksed	17 000	17 000	
Muud makstud ettemaksed	17 000	17 000	
Ehitustööde tellijatelt saada	54 204	54 204	
Kokku nõuded ja ettemaksed	350 862	350 862	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	395 127	395 127	
Ostjatelt laekumata arved	396 047	396 047	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-920	-920	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	246	246	
Ehitustööde tellijatelt saada	29 897	29 897	
Kokku nõuded ja ettemaksed	425 270	425 270	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	19 803	19 803
Arendusprojektide kinnistud	19 803	19 803
Ettemaksed varude eest	3	9
Ettemaksed tarnijatele	3	9
Kokku varud	19 806	19 812

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		34 988		39 853
Käibemaks		19 180		13 127
Üksikisiku tulumaks		3 369		5 920
Erisoodustuse tulumaks		69		64
Sotsiaalmaks		7 535		11 314
Kohustuslik kogumispension		428		669
Töötuskindlustusmaksed		550		778
Ettemaksukonto jääk	1 724		246	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 724	66 119	246	71 725

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11286643	Võru Bialton OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	66	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Võru Bialton OÜ	37 099	37 099
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	37 099	37 099

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	368 685	506 610	875 295
Akumuleeritud kulum	0	-105 477	-105 477
Jääkmaksumus	368 685	401 133	769 818
Ostud ja parendused	7 119	41 623	48 742
Müügid	-23 819		-23 819
Amortisatsioonikulu		-15 566	-15 566
Ümberliigitamised	50 728	246 528	297 256
31.12.2017			
Soetusmaksumus	402 713	794 761	1 197 474
Akumuleeritud kulum	0	-121 043	-121 043
Jääkmaksumus	402 713	673 718	1 076 431
Ostud ja parendused		1 354	1 354
Müügid	-77 915	-114 985	-192 900
Amortisatsioonikulu		-23 813	-23 813
Ümberliigitamised	-20 940		-20 940
Muud muutused		4 600	4 600
31.12.2018			
Soetusmaksumus	303 858	681 130	984 988
Akumuleeritud kulum	0	-140 256	-140 256
Jääkmaksumus	303 858	540 874	844 732

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	144 069	104 145
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9 149	6 112
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	253 833	48 600

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016										
Soetusmaksumus	2 817	58 519	202 165	103 555	305 720	12 468	294 683	3 000	297 683	677 207
Akumuleeritud kulum	0	-15 440	-147 832	-95 204	-243 036	-12 104	0	0	0	-270 580
Jääkmaksumus	2 817	43 079	54 333	8 351	62 684	364	294 683	3 000	297 683	406 627
Ostud ja parendused		19 866	100 407		100 407	12 020		10 646	10 646	142 939
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		19 866						10 646	10 646	30 512
Muud ostud ja parendused			100 407		100 407	12 020				112 427
Amortisatsioonikulu		-2 004	-27 372	-3 836	-31 208	-1 168				-34 380
Müügid			-20 614		-20 614					-20 614
Ümberliigitamised							-294 683	-3 000	-297 683	-297 683
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega							-294 683		-294 683	-294 683
Muud ümberliigitamised								-3 000	-3 000	-3 000
31.12.2017										
Soetusmaksumus	2 817	78 385	192 971	89 145	282 116	20 482	0	10 646	10 646	394 446
Akumuleeritud kulum	0	-17 444	-86 217	-84 630	-170 847	-9 266	0	0		-197 557
Jääkmaksumus	2 817	60 941	106 754	4 515	111 269	11 216	0	10 646	10 646	196 889
Ostud ja parendused		161 804		27 009	27 009	23 271				212 084
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		161 804								161 804
Muud ostud ja parendused				27 009	27 009	23 271				50 280
Amortisatsioonikulu		-4 461	-28 699	-4 901	-33 600	-6 074				-44 135
Ümberliigitamised	20 940					10 646		-10 646	-10 646	20 940
Ümberliigitamised ettemaksetest						10 646		-10 646	-10 646	
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	20 940									20 940
Muud muutused			1		1	-242				-241
31.12.2018										
Soetusmaksumus	23 757	240 189	192 972	107 586	300 558	53 546		0	0	618 050
Akumuleeritud kulum	0	-21 905	-114 916	-80 963	-195 879	-14 729		0	0	-232 513
Jääkmaksumus	23 757	218 284	78 056	26 623	104 679	38 817		0	0	385 537

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	43 167
Transpordi- vahendid	0	43 167
Muud materiaalsed põhivarad	0	3 211
Kokku	0	46 378

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising AS	37 443	12 370	25 073	3 ja 6 kuu EURIBOR+1,85% -2,43%	EUR	2019-2022
Kapitalirendikohustised kokku	37 443	12 370	25 073			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
SEB Liising As	59 384	21 941	37 443	3 ja 6 kuu EURIBOR+1,85% -2,43%	EUR	2018-2022
Kapitalirendikohustised kokku	59 384	21 941	37 443			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	59 408	84 979
Kokku	59 408	84 979

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	170 249	170 249	
Võlad töövõtjatele	27 875	27 875	10
Maksuvõlad	66 119	66 119	4
Muud võlad	11 063	11 063	
Muud viitvõlad	11 063	11 063	
Saadud ettemaksed	6 000	6 000	
Muud saadud ettemaksed	6 000	6 000	
Võlgnevus ehitustööde tellijatele	44 104	44 104	
Kokku võlad ja ettemaksed	325 410	325 410	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	250 239	250 239	
Võlad töövõtjatele	28 826	28 826	
Maksuvõlad	71 725	71 725	
Muud võlad	9 742	9 742	
Muud viitvõlad	9 742	9 742	
Saadud ettemaksed	1 000	1 000	
Muud saadud ettemaksed	1 000	1 000	
Võlgnevus ehitustööde tellijate	97 692	97 692	
Kokku võlad ja ettemaksed	459 224	459 224	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	18 516	16 056	9
Puhkusetasude kohustis	9 359	12 770	
Kokku võlad töövõtjatele	27 875	28 826	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 307 986	1 125 295
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	326 997	281 324
Kokku tingimuslikud kohustised	1 634 983	1 406 619

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 598 780	3 647 363
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 598 780	3 647 363
Kokku müügitulu	2 598 780	3 647 363
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituse müügitulu	2 520 886	3 690 608
Valmidusastme hindamine	77 894	-43 245
Kokku müügitulu	2 598 780	3 647 363

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	65 534	24 781
Kasum materiaalse põhivarade müügist	0	26 667
Trahvid, viivised ja hüvitised	581	0
Rendi- ja üüritulu	144 069	104 145
Töötukassa toetused	1 879	0
Muud	11	2
Kokku muud äritulud	212 074	155 595

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	972 265	1 572 333
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	5 783	8 485
Energia	11 706	11 559
Kütus	11 706	11 559
Alltöövõtutööd	1 089 663	1 169 816
Üür ja rent	0	10 800
Töövahendid, inventar, nende hooldus	13 176	11 169
Muud	2 443	9 985
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 095 036	2 794 147

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	239 845	289 595
Sotsiaalmaksud	77 431	97 373
Haigushüvitis	717	1 025
Kokku tööjõukulud	317 993	387 993
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	21
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	19	21

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018
	Nõuded
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 600

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Yufash Ltd	9 600	2% aastas	EUR	01.09.2019

Ostud ja müügid

	2018
	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	30 000	30 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2019

OÜ Selista Ehitus (registrikood: 10437436) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KLAMPE	Juhatuse liige	21.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Selista Ehitus osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Selista Ehitus raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõõdunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Selista Ehitus finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Leppik

Vandeaudiitori number 230

Number RT OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 263

Sule 1, Tallinn 11317

21.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Selista Ehitus (registrikood: 10437436) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE LEPPIK	Vandeaudiitor	21.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 406 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 364
Kokku	1 634 983
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 614 983
Kokku	1 634 983

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 406 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	228 364
Kokku	1 634 983
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 614 983
Kokku	1 634 983

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	2592029	99.74%	Jah
Muu jaemüük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	47991	6751	0.26%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828625
E-posti aadress	info@selista.ee
Veebilehe aadress	www.selist.ee