

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Selista Ehitus

registrikood: 10437436

tänava/talu nimi, Vilja 14B

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postsihtnumber: 65605

telefon: +372 7828625

faks: +372 7828628

e-posti aadress: info@selista.ee

veebilehe aadress: www.selista.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Muud nõuded	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 14 Muud võlad	17
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 16 Osakapital	18
Lisa 17 Müügitulu	18
Lisa 18 Muud äritulud	18
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 21 Tööjõukulud	19
Lisa 22 Muud ärikulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

Selista Ehitus OÜ peamine tegevusala on ehitusteenuse pakkumine. Ettevõtte tegusteb äri- ja tööstushoonete ehitamise ja elamuarenduse vallas. OÜ Selista ehitus pakub soovijatele paindlikke ning kliendisõbralikke lahendusi. 2013 aasta ehitustegevusest toimus 100 % Lõuna-Eesti piirkonnas.

Olulisemad sündmused

2013 aasta juulis avati ligi 10 ha suurune Võrukivi tööstusala Võru linnas, mis valmis Selista Ehitus OÜ, KIK-i, EAS-i ja Võru linna koostöös. Tehnopargi koosseisu kuulub 14 kaasaegsetele nõuetele vastavat tootmis- ja ärimaa kinnistut koos sinna juurde kuuluvate tehnovõrkudega. Kinnistute suurused jäävad 4296 m² - 14983 m² piiresse. Kinnistutele on lubatud ehitada 3-5 hoonet maksimaalsete kõrgustega 9-15 m. 2013 aasta lõpus realiseeriti Võrukivi Tehnopargis esimene kinnistu, kuhu Selista Ehitus OÜ hakkas ehitama lao- ja büroohoonet elektritöödega tegelevale ettevõttele. Majandusaasta lõpus alustati Männisalu elamurajoonis ehitustöödega, kuhu on planeeritud viis paarismaja.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli Selista Ehitus OÜ müügitulu 1,6 (2012 a vastavalt 3,1) miljonit euri. Ettevõtte müügitulust moodustas 100 % müük Eestis. Ehitusettevõttele iseloomulikult oli 69 % ärikuludest ehitusmaterjali ja nendega otseselt seotud teenuste kulu. Kasumi osakaal käibest võrreldes 2012 aastaga langes, mille tingis tööjõu ja halduskulude kõrge suhe käibesse.

Peamised finantssuhtarvud

	Arvutuskäik	2013	2012
Müügikäibe puhasrentaablus	Puhaskasum / müügitulu	4,86	6,28
Koguvara puhasrentaablus	Puhaskasum / keskmine koguvara	5,33	25,42
Omakapitali rentaablus	Puhaskasum / keskmine omakapital	8,36	21,24

Personalipoliitika

Aruandeaastal töötas OÜ-s Selista Ehitus 26 inimest. Ettevõtte 2013 aasta 12 kuu tööjõukulud moodustasid koos kõikide maksudega 359 tuhat euri. See on 13 % võrra väiksem eelmise majandusaasta võrreldava perioodiga. Juhatuse liikmetele ettevõtte juhtimise eest tasu makstud ei ole.

Järgmise majandusaasta eesmärgid

Panustada ettevõtte profiilile sobivate hangete võitmisele, üritades suurendada tööstushoonete osatähtsust käibes. Reklaamida ja levitada informatsiooni Võrukivi Tehnopargi kinnistute müümiseks. Tegelda Männisalu elamurajooni ehituse ja müügiga. Esimese paarismaja valmimine on planeeritud 2014 aasta II kvartali lõpuks.

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

Tunneme end 2014 aastal kindlalt ja usume, et saavutame püstitatud eesmärgid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	201 214	89 993	2
Nõuded ja ettemaksed	114 995	164 957	3
Varud	85 543	45 297	4
Kokku käibevara	401 752	300 247	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	37 099	37 104	6
Kinnisvarainvesteeringud	709 485	1 010 879	8
Materiaalne põhivara	334 499	180 698	9
Kokku põhivara	1 081 083	1 228 681	
Kokku varad	1 482 835	1 528 928	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	122 932	46 119	11
Võlad ja ettemaksed	253 916	360 321	12
Kokku lühiajalised kohustused	376 848	406 440	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	164 528	141 414	11
Kokku pikaajalised kohustused	164 528	141 414	
Kokku kohustused	541 376	547 854	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	76 590	196 590	16
Kohustuslik reservkapital	19 659	19 659	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 825	569 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 385	195 249	
Kokku omakapital	941 459	981 074	
Kokku kohustused ja omakapital	1 482 835	1 528 928	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 652 695	3 110 450	17
Muud äritulud	134 644	118 808	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 154 663	-2 466 709	19
Mitmesugused tegevuskulud	-142 612	-97 617	20
Tööjõukulud	-359 556	-409 408	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-45 288	-33 408	9
Muud ärikulud	-11	-1 829	22
Kokku ärikasum (-kahjum)	85 209	220 287	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 824	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	80 385	220 287	
Tulumaks	0	-15 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 385	204 338	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	85 209	220 287	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45 288	33 408	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-43 731	-4 867	18
Muud korrigeerimised	-44 444	-47 602	
Kokku korrigeerimised	-42 887	-19 061	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	87 968	1 807	
Varude muutus	-40 246	61 643	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-154 405	32 832	
Makstud intressid	-4 824	-9 102	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-15 949	
Kokku rahavood äritegevusest	-69 185	272 457	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-153 541	-140 159	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	398 333	8 958	
Antud laenud	-53 000	-20 000	
Antud laenude tagasimaksed	15 000	0	
Laekunud intressid	0	12	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	206 792	-151 189	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	135 040	0	11
Saadud laenude tagasimaksed	-65 930	-44 948	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-23 496	-27 284	
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	-60 000	0	
Makstud dividendid	-12 000	-48 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 386	-120 232	
Kokku rahavood	111 221	1 036	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 993	88 957	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	111 221	1 036	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	201 214	89 993	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	196 590	16 489	632 746	845 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)			195 249	195 249
Makstud dividendid			-60 000	-60 000
Muutused reservides		3 170	-3 170	0
31.12.2012	196 590	19 659	764 825	981 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)			80 385	80 385
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	-120 000			-120 000
31.12.2013	76 590	19 659	845 210	941 459

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Selista Ehitus 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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

Aruandeaastal muudeti materiaalse põhivara kirjel oleva maa ja hoone kajastamise bilansikirjet.

2012 majandusaastal oli kogu kinnisvara kajastatud bilansikirjel materiaalne põhivara. 2013 majandusaastal on tehtud ettevõtte poolt osaliselt kasutatava põhivara korrigeerimised ja väljarenditav osa on kajastatud bilansikirjel kinnisvarainvesteeringud.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
maa	21 667	-18 850	2 817
ehitised	450 144	-391 625	58 519
kinnivarinvesteering	0	18 850	18 850
kinnisvarainvesteering	0	391 625	391 625
müügiootel põhivara	672 849	-672 849	0
kinnivarinvesteering	0	672 849	672 849

Raha

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

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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest; emaettevõttel on kontroll juhtimislepingu, põhikirja või seaduse alusel.

Selista Ehitus OÜ registreeris äriregistris 2006. aasta augustis tütar-ettevõtte Võru Biathlon OÜ osalusega 66%.

Selista Ehitus OÜ on konsolideeritud aruande koostamise kohustusest vabastatud raamatupidamise seaduse § 29 lg1 punkti 4 erandi kohaselt.

Investeering tütar-ettevõttesse 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 tütar-ettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar-ettevõtte 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 valmistoodanguna. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (korter) või tervikna.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised ja rajatised	20-30
masinad ja seadmed	5-10
muu inventaar	3-5

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 rendimaksете 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.

Finantskohustused

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 tulusid ja kulusid) 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 21/79 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	23 894	14 120
Arvelduskontod	177 320	75 873
Kokku raha	201 214	89 993

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 053	54 053	
Ostjatelt laekumata arved	54 053	54 053	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	17 555	17 555	5
Muud nõuded	38 091	38 091	7
Laenunõuded	38 000	38 000	
Viitlaekumised	91	91	
Ettemaksed	961	961	
Tulevaste perioodide kulud	961	961	
Ehitustööde tellijatelt saada	4 335	4 335	
Kokku nõuded ja ettemaksed	114 995	114 995	

	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	143 341	143 341	
Ostjatelt laekumata arved	143 341	143 341	
Muud nõuded	20 492	20 492	
Laenunõuded	20 000	20 000	
Viitlaekumised	492	492	
Ettemaksed	1 124	1 124	
Tulevaste perioodide kulud	1 124	1 124	
Kokku nõuded ja ettemaksed	164 957	164 957	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	85 535	45 297
Lõpetamata arendusprojektid	85 535	45 297
Ettemaksed varude eest	8	0
Ettemaksed tarnijatele	8	0
Kokku varud	85 543	45 297

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			15 949
Käibemaks		19 224	7 499
Üksikisiku tulumaks		8 971	8 051
Erisoodustuse tulumaks		79	60
Sotsiaalmaks		17 445	15 622
Kohustuslik kogumispension		860	626
Töötuskindlustusmaksed		1 575	1 742
Ettemaksukonto jääk	17 555		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17 555	48 154	49 549

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11286643	Võru Biathlon OÜ	Eesti	Kinnisvara ost, müük, arendus	66	66

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Võru Biathlon OÜ	37 103	-4	37 099
Kokku	37 103	-4	37 099

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	38 000	38 000			2%	EUR	2014
Viitlaekumised	91	91					
Kokku muud nõuded	38 091	38 091					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	20 000	20 000			2%	EUR	2013
Viitlaekumised	492	492					
Kokku muud nõuded	20 492	20 492					

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	404 097	679 227	1 083 324
Akumuleeritud kulum		-64 620	-64 620
Jääkmaksumus	404 097	614 607	1 018 704
Amortisatsioonikulu		-7 825	-7 825
31.12.2012			
Soetusmaksumus	404 097	679 227	1 083 324
Akumuleeritud kulum		-72 445	-72 445
Jääkmaksumus	404 097	606 782	1 010 879
Ostud ja parendused	16 589		16 589
Müügid	-22 557	-287 601	-310 158
Amortisatsioonikulu		-7 825	-7 825
31.12.2013			
Soetusmaksumus	398 129	391 626	789 755
Akumuleeritud kulum		-80 270	-80 270
Jääkmaksumus	398 129	311 356	709 485

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 500	65 402
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 356	19 988

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2011							
Soetusmaksumus	2 817	58 519	203 922	48 599	305 381	305 381	619 238
Akumuleeritud kulum		-9 656	-173 557	-48 165			-231 378
Jääkmaksumus	2 817	48 863	30 365	434	305 381	305 381	387 860
Ostud ja parendused			72 777		134 984	134 984	207 761
Amortisatsioonikulu		-1 178	-23 667	-739			-25 584
Müügid			-4 092				-4 092
Ümberklassifitseerimised					-385 247	-385 247	-385 247
31.12.2012							
Soetusmaksumus	2 817	58 519	226 756	20 056	55 118	55 118	363 266
Akumuleeritud kulum		-10 834	-151 373	-20 361			-182 568
Jääkmaksumus	2 817	47 685	75 383	-305	55 118	55 118	180 698
Ostud ja parendused			74 300		116 964	116 964	191 264
Amortisatsioonikulu		-1 178	-36 285				-37 463
31.12.2013							
Soetusmaksumus	2 817	58 519	276 232	20 056	172 082	172 082	529 706
Akumuleeritud kulum		-12 012	-162 834	-20 361			-195 207
Jääkmaksumus	2 817	46 507	113 398	-305	172 082	172 082	334 499

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	1 333	8 958
Kokku	1 333	8 958

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Masinad ja seadmed	88 780	18 196	70 584		3-6 kuu EURIBOR	EUR	2015-2018
Kapitalirendikohustused kokku	88 780	18 196	70 584				
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Masinad ja seadmed	57 963	9 759	48 204		3-6 kuu EURIBOR +2,5 %	EUR	2015-2017
Kapitalirendikohustused kokku	57 963	9 759	48 204				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	96 194	70 206
Kokku	96 194	70 206

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	35 040	35 040			1 kuu EURIBOR+2,4	EUR	06.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	35 040	35 040					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud krediitiasutustelt	63 640	36 360	27 280		2,94	EUR	25.09.2015
Pikajalised laenud krediitiasutustelt	100 000	33 336	66 664		2,64	EUR	25.12.2016
Pikaajalised laenud kokku	163 640	69 696	93 944				
Kapitalirendikohustused kokku	88 780	18 196	70 584				
Laenukohustused kokku	287 460	122 932	164 528				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikajalised laenud krediitiasutustelt	129 570	36 360	93 210		2,81%	EUR	25.09.2015
Pikaajalised laenud kokku	129 570	36 360	93 210				
Kapitalirendikohustused kokku	57 963	9 759	48 204				
Laenukohustused kokku	187 533	46 119	141 414				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	2 817	445 260
Ehitised	46 507	679 444
Muud varad	709 485	0
Kokku	758 809	1 124 704

AS SEB Pangast on võetud investeerimislaenu, tagatiseks on sõlmitud hüpoteegi seadmise lepingud.

Ühishüpoteek: kinnistu Vilja 14B/14F, Võru

ühishüpoteek: Võrus asuvad kinnistud Kivi tn 12a, Kivi tn 26 , Ringtee 8 , Kivi tn 24 , Kivi tn 12 c , Kivi tn 22 a , Kivi tn 27 , Kivi tn 23 , Kivi tn 25 , Kivi tn 21 , Kivi tn 19 , Kivi tn 15 , Kivi tn 20 , Kivi tn 18 , Kivi tn 22.

Potentsiaalsed kohustused

Aastaruande koostamise hetkel on firmal sõlmitud AS-ga SEB Pank garantiikirju summas 77 441 (31.12.2012 83 223) euri. Garantiikirjad on sõlmitud ehitustöövõtulepingutest tulenevalt. Garantiikirjad on sõlmitud tähtajaga 1-3 aastat. Juhatuse hinnangul garantiid ei realiseeru.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	107 725	107 725			
Võlad töövõtjatele	26 319	26 319			13
Maksuvõlad	48 154	48 154			5
Saadud ettemaksed	6	6			
Muud saadud ettemaksed	6	6			
Võlad osanike vastu	60 000	60 000			23
Ehitustööde tellijatel saada	11 712	11 712			
Kokku võlad ja ettemaksed	253 916	253 916			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	240 498	240 498			
Võlad töövõtjatele	30 493	30 493			
Maksuvõlad	49 549	49 549			
Muud võlad	12 000	12 000			
Dividendivõlad	12 000	12 000			
Ehitustööde tellijatel saada	27 781	27 781			
Kokku võlad ja ettemaksed	360 321	360 321			

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	16 379	14 095
Puhkusetasude kohustus	9 940	16 398
Kokku võlad töövõtjatele	26 319	30 493

Lisa 14 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendivõlad	12 000	12 000		
Kokku muud võlad	12 000	12 000		

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	667 716	604 212
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	177 494	160 613
Kokku tingimuslikud kohustused	845 210	764 825

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	76 590	196 590
Osade arv (tk)	2	2

Osakapitali vähendati 196 590 eurolt 76 590 eurole, Otsus on vastuvõetud omanike koosoleku otsusega 02.09.2013 aastal.

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 652 695	3 110 450
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 652 695	3 110 450
Kokku müügitulu	1 652 695	3 110 450
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituse müügitulu	1 632 291	3 149 031
Valmidusastme hindamine	20 404	-38 581
Kokku müügitulu	1 652 695	3 110 450

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	43 731	4 867
Rendi- ja üüritulu	66 500	65 402
Müügiototel põhivara allahindluse tühistamine	0	47 602
Muud	24 413	937
Kokku muud äritulud	134 644	118 808

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	841 682	1 099 133
Energia	18 530	25 181
Kütus	18 530	25 181
Alltöövõtutööd	276 678	1 339 371
Muud	17 773	3 024
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 154 663	2 466 709

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Energia	14 959	14 481
Elektrienergia	7 835	7 553
Soojusenergia	7 124	6 928
Mitmesugused bürookulud	920	1 073
Koolituskulud	2 197	315
Reklaam ja kindlustus	3 457	2 551
Hoone halduskulud	16 397	5 507
Transpordikulud	22 768	24 541
Üldkulud	27 828	17 339
Muud kulud	39 265	19 741
Kindlustuskulud	7 654	3 788
Kommunikatsioonikulud	3 156	3 321
Tööriietekulu	4 011	4 960
Kokku mitmesugused tegevuskulud	142 612	97 617

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	268 695	304 946
Sotsiaalmaksud	86 628	100 699
Pensionikulu	4 233	3 763
Kokku tööjõukulud	359 556	409 408
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	29	29

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud	11	1 829
Kokku muud ärikulud	11	1 829

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	0	0

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	15 000
2012	Antud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
		</

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2014

OÜ Selista Ehitus (registrikood: 10437436) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TERJE KOKKA	Juhatuse liige	03.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Selista Ehitus osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Selista Ehitus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma 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 kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Selista Ehitus finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Leppik

Vandeaudiitori number 230

Number RT OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 263

Tallinn

03.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Selista Ehitus (registrikood: 10437436) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE LEPPIK	Vandeaudiitor	03.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	764 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	80 385
Kokku	845 210
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	845 210
Kokku	845 210

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1652695	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Indrek Klampe	37310036011	Kalmuse 14, Võru linn, Võru maakond, Eesti	53613 EUR
Jaak Kokka	37102232721	Koreli 17, Võru linn, Võru maakond, Eesti	22977 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7828625
Faks	+372 7828628
E-posti aadress	info@selista.ee
Veebilehe aadress	www.selist.ee