

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: aktsiaselts SEMUEHITUS

registrikood: 10080980

tänava/talu nimi, Kooli 6

maja ja korteri number:

linn: Võru linn

maakond: Võru maakond

postisihtnumber: 65606

telefon: +372 7827400

faks: +372 7827401

e-posti aadress: semu@semuehitus.ee

veebilehe aadress: www.semuehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	21
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22

Tegevusaruanne

AS SEMUEHITUS asutati 1993 a

Põhilised tegevusalad 2013a olid järgmised:

- Ehituse peatöövõtt;
- Projektijuhtimine;
- Kinnisvaraarendus;
- Jaekaubandus (tütarettevõtte)

2010 a alustas tegevust Semuehituse 100% tütarettevõtte **Kagumarket OÜ**, mille tegevusalaks on jaekaubandus.

05.03.2010. avas Kagumarket OÜ Kagu-Eesti suurimas kaubanduskeskuses "KAGUKESKUS" uue toidu-ja esmatarbe kaupluse "Kagumarket".

Kagumarketi peamisteks eesmärkideks on:

1. Kliendikesksus so pidev kliendi soovide ja vajaduste arvestamine ja analüüs, eesmärgiga vastata klientide ootustele ja võimalusel neid ka ületada.

2. Parima hinna ja kvaliteedi suhtega värskete ning vajalike toidu- ja esmatarbekaupade pakkumine.

Kagumarketi eeliseks on see, et meil on oma köök, kus valmib suures valikus maitstavaid koduseid roogasid, uudseid salateid ja kulinaariatooted. Köök pakub võimalust tellida valmistoitu ka peolauale. Selleks oleme kliendi jaoks välja töötanud peolaua toodete kataloogi. Eesti Pagari küpsetuskojast saab igapäevaselt värsked küpsed ja saiakesi.

Kuna oleme otsesidemetes hankijatega, siis jõuavad nende poolt pakutavad kõik uued ja huvitavad tooted kiiresti meie kaudu tarbijani.

Alates augustist 2010 oleme välja andnud kliendilehte kuupakkumistega.

Kagumarket osaleb aktiivselt Kagukeskuses toimuvatel kliendile suunatud reklaamüritustel nt Ostuöö, Kagukeskuse sünnipäeva üritused.

Koostöös hankijatega pakume võimalust degusteerida uusi tooteid.

2013 aastal oli OÜ-s Kagumarket põhikohaga töötajaid keskmiselt 25.

AS Semuehitus eesmärgiks on ehitada klientide poolt soovitud hooneid ja teostada töid sellise kvaliteediga, mis täidab kliendi ja riiklike normatiivdokumentide poolt esitatud nõudeid. AS SEMUEHITUS juhtkonna arvates on meie toodete ja teenuste nõuetele vastavus, ohutus, legaalsus ja kvaliteetsus otsustavad faktorid ettevõtte kestva edu saavutamisel.

Meie tegevuse olulisemateks märksõnadeks on:

- Kliendikesksus. Pidev kliendi soovide, nõuete, ettepanekute ja vajaduste arvestamine ja analüüs, eesmärgiga vastata klientide ootustele ja võimalusel neid ka ületada;
- Töö kvaliteetsus. Kvaliteetne töö ja kokkulepetest kinnipidamine on olulised meie püsimisel konkurentsisis ning on aluseks meie tuleviku töödele, ettevõtte suurema tuntuse saavutamisele ja kasumi teenimisele;
- Õiguslike ja muude nõuete täitmine. Selgitame välja õiguslikud nõuded, mida meie töös tuleb järgida ning täidame kõik kohustused, mis tulenevad asjakohastest õiguslikest ja muudest nõuetest;
- Keskkonnasõbralikkus. Kasutame loodusressursse ratsionaalselt ja säästlikult ning rakendame meetmeid keskkonna reostamise ja saastamise vältimiseks. Kasutame materjale ja tehnoloogiaid, mis ei reosta keskkonda ega oma kahjulikku mõju inimeste tervisele.
- Kohanemis- ja arenemisvõime. Meie ettevõttes pööratakse kõrgendatud tähelepanu personali kvalifikatsiooni ja professionaalsuse pidevale tõstmisele plaanipärase koolituse läbi. Pidevalt arendatakse edasi ettevõtet ja tema protsesse, et käia kaasas ja kohaneda kiiresti muutuva väliskeskkonnaga;
- Juhtkonnapoolne eestvedamine, mille läbi iga töötaja ettevõttes on teadlik kvaliteedipoliitikast ja -eesmärkidest ning sellest, kuidas kvaliteedijuhtimissüsteemi juurutamine neid abistab ja viib ettevõtte püstitatud kvaliteedieesmärkide saavutamiseni. Kvaliteedipoliitika ellurakendamiseks ja kvaliteedieesmärkide täitmiseks eraldab juhtkond vajalikud ressursid.

AS SEMUEHITUS omab ehitustegevuse peatöövõtet ja projektide juhtimise ja restaureerimise ISO

9001:2008 ja keskkonnanjuhtimissüsteemi ISO 14001:2004 kvaliteedisertifikaati.

Kogu ehitustegevus toimus 2013.aastal nagu ka varasematel aastatel Eesti Vabariigis.

2013 a tehtud suuremad ehitustööd :

Puiga lasteaia juurdeehitus ja rekonstrueerimine- Võru Vallavalitsus

Maanteeameti Lõuna regiooni Valga esinduse rekonstrueerimine - Maanteeamet

Võru Kreutzwaldi Gümnaasiumi rekonstrueerimine - Võru Linnavalitsus

Polli Kompetentsikeskuse rekonstrueerimine - Eesti Maaülikool

Kaitseliidu Valgamaa Maleva staabi ja tagalakeskuse ehitustööd - Kaitseliit

AS-i Linda Nektar tootmishoone laienduse II etapp - Linda Nektar AS

Urvaste kooli rekonstrueerimine- Riigi Kinnisvara AS

Kokku 2013a tehtud ehitustööd : **6,7 milj eur**

Semuehitusele kuuluvad kinnisvaraobjektid: Võrus asuv Kagu Eesti suurim kaubanduskeskus "**Kagukeskus**" aadressiga Kooli tn 6 ja Võrus asuv ärihoone "**Piiri Ärimaja**" aadressiga Piiri tn 2.

2012 aastal oli AS-is SEMUEHITUS põhikohaga töötajaid keskmiselt 98 ja koos tütarettevõttega 123. 2013 aastal oli AS-is SEMUEHITUS põhikohaga töötajaid keskmiselt 126 ja koos tütarettevõttega 150. Ettevõtte juhatus ja nõukogu kokku koosneb kuuest liikmest.

Peamised finantssuhtarvud			
Näitaja	Arvestusmetoodika	2013	2012
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmise omakapital	0,07	0,15
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmise vara	0,02	0,04
Vara käibekordaja	netokäive/vara	1,07	0,89
Põhivara käibekordaja	netokäive/põhiv.keskm.jääkmaksum.	1,36	1,10
Tegevustulukus	puhaskasum/netokäive	0,03	0,07
Müügitulukus	ärikasum/netokäive	0,05	0,10

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	290 287	88 891	2
Nõuded ja ettemaksed	415 163	165 592	
Varud	1 098 225	1 205 964	4
Kokku käibevara	1 803 675	1 460 447	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	6 243 912	6 183 912	6
Materiaalne põhivara	538 873	490 720	7
Immateriaalne põhivara	4 678	5 440	8
Kokku põhivara	6 787 463	6 680 072	
Kokku varad	8 591 138	8 140 519	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	391 412	877 632	9
Võlad ja ettemaksed	1 319 548	692 070	10
Eraldised	5 305	5 305	
Kokku lühiajalised kohustused	1 716 265	1 575 007	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 034 585	2 879 079	9
Kokku pikaajalised kohustused	3 034 585	2 879 079	
Kokku kohustused	4 750 850	4 454 086	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	470 943	470 943	
Kohustuslik reservkapital	47 103	47 103	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 048 388	2 654 333	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 854	514 054	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 840 288	3 686 433	
Kokku omakapital	3 840 288	3 686 433	
Kokku kohustused ja omakapital	8 591 138	8 140 519	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	9 167 737	7 271 173	13
Muud äritulud	60 000	220 000	14
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-93 884	-236 417	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 259 530	-4 622 319	15
Mitmesugused tegevuskulud	-741 203	-535 858	16
Tööjõukulud	-1 605 249	-1 272 306	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-82 291	-78 980	
Muud ärikulud	-16 689	-1 602	18
Kokku ärikasum (-kahjum)	428 891	743 691	
Intressikulud	-123 698	-189 869	
Muud finantstulud ja -kulud	560	2 764	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	305 753	556 586	
Tulumaks	-31 899	-42 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 854	514 054	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	273 854	514 054	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	428 891	743 691	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	82 291	78 980	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 747	80	
Muud korrigeerimised	-60 000	-220 000	
Kokku korrigeerimised	25 038	-140 940	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-249 572	879 560	
Varude muutus	107 739	226 711	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	627 481	-416 398	
Makstud intressid	-123 698	-189 869	
Makstud ettevõtte tulumaks	-31 899	-44 231	
Kokku rahavood äritegevusest	783 980	1 058 524	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-71 162	-37 467	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 458	13 708	
Laekunud intressid	560	2 764	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-66 144	-20 995	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-356 368	-803 977	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-77 075	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-40 072	-26 846	
Makstud dividendid	-120 000	-166 391	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-516 440	-1 074 289	
Kokku rahavood	201 396	-36 760	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	88 891	125 651	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	201 396	-36 760	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	290 287	88 891	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	470 943	47 103	2 814 333	3 332 379
Aruandeaasta kasum (kahjum)			514 054	514 054
Makstud dividendid			-160 000	-160 000
31.12.2012	470 943	47 103	3 168 387	3 686 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)			273 855	273 855
Makstud dividendid			-120 000	-120 000
31.12.2013	470 943	47 103	3 322 242	3 840 288

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Semuehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte OÜ Kagumarket(edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäril on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

Konsolideeritud aruande koostamine

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted:

AS- i Semuehitus 2013.a raamatupidamise konsolideeritud 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. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideerimine:

Tütarettevõtted ehk ettevõtted, mille tegevust emaettevõtte AS Semuehitus otseselt kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt.

Tütarettevõtte tegevus kajastub kontserni aruandes alates kontrolli omandamisest kuni selle loovutamiseni. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Kuna tütarettevõtjate bilansimaht kokku ületab 5% emaettevõtja bilansimahust, siis koostatakse konsolideeritud aruanne.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

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. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad)

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete

neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende netto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna (kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud".)

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud/Muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 640euro ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamis-väljaminekutest.

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

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid: Hooned ja ehitised 1-10 % Masinad ja seadmed 10% - 25% Maad ei amortiseerita.

Immateriaalse põhivara kajastamise põhimõtted

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse 5 kuni 10 aasta jooksul.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas – aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

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

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Garantiikohustuste reserv

Ehituslepingute garantiikohustuse reservi arvestatakse oma jõududega tehtud ehitustööde mahust. Reservi arvutamisel on lähtutud eelmiste perioodide tegelikest garantiikuludest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Tulu kajastamine pikaajalistest teenuslepingutest

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse seda vahet bilansis vastavalt kas kohustuse või nõudena.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes

Maksustamine

Ettevõtte tulu 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 maksumääraga 21/79 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendidena 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
Raha kassas	45 561	5 130
Arvelduskontod	223 816	68 595
Raha teel	20 910	15 166
Kokku raha	290 287	88 891

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	330 961	330 961		
Ostjatelt laekumata arved	330 961	330 961		
Ehituse tellijatelt saada	84 202	84 202		
Kokku nõuded ja ettemaksed	415 163	415 163		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	165 592	165 592		
Ostjatelt laekumata arved	165 592	165 592		
Kokku nõuded ja ettemaksed	165 592	165 592		

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata toodang	2 162	0
Valmistoodang	0	85 416
Müügiks ostetud kaubad	1 091 693	1 120 548
Ettemaksed varude eest	4 370	0
Kokku varud	1 098 225	1 205 964

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	36 894	70 066
Üksikisiku tulumaks	33 780	21 972
Sotsiaalmaks	66 708	45 552
Kohustuslik kogumispension	2 859	1 710
Töötuskindlustusmaksed	5 706	5 244
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	145 947	144 544

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	5 963 912
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	220 000
31.12.2012	6 183 912
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	60 000
31.12.2013	6 243 912

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	657 151	694 758
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	404 478	359 627

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2011										
Soetusmaksumus	89 476	146 106	413 178	11 502	191 725	616 405	41 892	28 953	28 953	922 832
Akumuleeritud kulum		-41 929	-259 038	-2 094	-66 795	-327 927	-7 716			-377 572
Jääkmaksumus	89 476	104 177	154 140	9 408	124 930	288 478	34 176	28 953	28 953	545 260
Ostud ja parendused			33 667		3 800	37 467				37 467
Amortisatsioonikulu		-13 460	-35 809	-2 875	-21 670	-60 354	-4 405			-78 219
Müügid			-13 788			-13 788				-13 788
31.12.2012										
Soetusmaksumus	89 476	146 106	433 057	11 502	195 525	640 084	41 892	28 953	28 953	946 511
Akumuleeritud kulum		-55 389	-294 847	-4 969	-88 465	-388 281	-12 121			-455 791
Jääkmaksumus	89 476	90 717	138 210	6 533	107 060	251 803	29 771	28 953	28 953	490 720
Ostud ja parendused			125 241		11 647	136 888				136 888
Amortisatsioonikulu		-13 460	-33 780	-2 875	-27 008	-63 663	-4 407			-81 530
Müügid			-4 616			-4 616				-4 616
Muud muutused			-2 589			-2 589				-2 589
31.12.2013										
Soetusmaksumus	89 476	146 106	551 092	11 502	207 172	769 766	41 892	28 953	28 953	1 076 193
Akumuleeritud kulum		-68 849	-328 626	-7 844	-115 473	-451 943	-16 528			-537 320
Jääkmaksumus	89 476	77 257	222 466	3 658	91 699	317 823	25 364	28 953	28 953	538 873

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	4 458	13 708
Transportivahendid	4 458	13 708
Kokku	4 458	13 708

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	7 621	7 621
Akumuleeritud kulum	-1 419	-1 419
Jääkmaksumus	6 202	6 202
Amortisatsioonikulu	-762	-762
31.12.2012		
Soetusmaksumus	7 621	7 621
Akumuleeritud kulum	-2 181	-2 181
Jääkmaksumus	5 440	5 440
Amortisatsioonikulu	-762	-762
31.12.2013		
Soetusmaksumus	7 621	7 621
Akumuleeritud kulum	-2 943	-2 943
Jääkmaksumus	4 678	4 678

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	3 385 164	372 125	3 013 039		
Pikaajalised laenud kokku	3 385 164	372 125	3 013 039		
Kapitalirendikohustused kokku	40 833	19 287	21 546		
Laenukohustused kokku	3 425 997	391 412	3 034 585		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaenud	3 741 532	862 453	2 879 079		eur
Pikaajalised laenud kokku	3 741 532	862 453	2 879 079		
Kapitalirendikohustused kokku	15 179	15 179			
Laenukohustused kokku	3 756 711	877 632	2 879 079		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	861 517	861 517
Ehitised	6 461 138	6 327 226
Kokku	7 322 655	7 188 743

2013 a kehtivad arvelduslaenu lepingud:

Swedbank laenulimiit 300 000.- eurot

31.12.13 seisuga arvelduslaenusid kasutatud ei olnud.

Lisa 10 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	969 276	969 276			
Võlad töövõtjatele	151 743	151 743			
Maksuvõlad	145 947	145 947			
Saadud ettemaksed	8	8			
Muud saadud ettemaksed	8	8			
Saadud garantiiperioodide tagatised	37 614	37 614			
Saadud tagatisrahad	14 960	14 960			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 319 548	1 319 548			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	380 988	380 988			
Võlad töövõtjatele	121 354	121 354			
Maksuvõlad	144 544	144 544			
Saadud garantiiperioodide tagatised	21 603	21 603			
Saadud tagatisrahad	15 162	15 162			
Korterite soetuse arvestuslik käibemaks	8 419	8 419			
Kokku võlad ja ettemaksed	692 070	692 070			

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	59 521	45 244
Puhkusetasude kohustus	92 222	76 110
Kokku võlad töövõtjatele	151 743	121 354

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Pakkumisgarantii	9 000	30 000
Garantiaja garantii	252 031	177 193
Täitmisgarantii	465 103	37 693
Kokku tingimuslikud kohustused	726 134	244 886

Semuehitus AS on ostnud finantsinstitutsioonidelt järgmised garantiid tagamaks kohustusi kolmandate osapoolte ees. Antud summad kujutavad kolmandate isikute maksimaalset nõudeõiguse ulatust kontserni vastu juhul, kui kontsern ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Juhtkonna hinnangul täiendavate kulutuste tekkimine seoses nende garantiidega on ebatõenäoline.

Ehitusaegne garantii – garant tagab tellijale sõlmitud ehituslepingust tulenevate töövõtja kohustuste kohase täitmise.

Pakkumisgarantii – garant tagab pakkumise korraldajale, et pakkuja sõlmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

Garantiaja garantii – garant tagab tellijale ehituse garantiiajal ilmnevate ehitusvigade kõrvaldamise.

Ettemaksu garantii – garant tagab ostjale/tellijale ettemaksu tagastamise juhul, kui tarnija ei tarni kaupa või ei osuta lubatud teenust.

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 167 737	7 271 173
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 167 737	7 271 173
Kokku müügitulu	9 167 737	7 271 173
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	6 732 587	4 780 696
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	591 748	555 570
Jaemüük spetsialiseerumata kaupluses	1 843 402	1 934 907
Kokku müügitulu	9 167 737	7 271 173

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	60 000	220 000
Kokku muud äritulud	60 000	220 000

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	1 574 646	994 746
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	166 071
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 492 669	1 581 489
Müügi eesmärgil ostetud teenused	23 778	19 426
Alltöövõtutööd	3 168 437	1 860 587
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 259 530	4 622 319

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	285 200	221 026
Elektrienergia	149 606	122 671
Soojusenergia	40 945	20 537
Kütus	94 649	77 818
Mitmesugused bürookulud	24 299	31 508
Muud	431 704	283 324
Kokku mitmesugused tegevuskulud	741 203	535 858

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 190 863	944 290
Sotsiaalmaksud	414 386	328 017
Kokku tööjõukulud	1 605 249	1 272 307
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	151	123

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum materiaalse põhivara müügist	2 747	80
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 365	0
Kahjum varude allahindlusest	0	0
Muud	1 577	1 522
Kokku muud ärikulud	16 689	1 602

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	9 323	3 239	295 791	2 648

2013	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	12 368	104 641
2012	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	14 232	156 191

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	100 577	75 962

Ettevõtte juhatuse hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	240 238	70 682
Nõuded ja ettemaksed	419 576	304 189
Varud	919 661	1 013 545
Kokku käibevara	1 579 475	1 388 416
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	664 500	361 000
Nõuded ja ettemaksed	0	153 580
Kinnisvarainvesteeringud	6 243 912	6 183 912
Materiaalne põhivara	376 102	294 560
Kokku põhivara	7 284 514	6 993 052
Kokku varad	8 863 989	8 381 468
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	391 412	877 632
Võlad ja ettemaksed	1 129 781	517 851
Eraldised	5 305	5 305
Kokku lühiajalised kohustused	1 526 498	1 400 788
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 034 585	2 879 079
Kokku pikaajalised kohustused	3 034 585	2 879 079
Kokku kohustused	4 561 083	4 279 867
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	470 943	470 943
Kohustuslik reservkapital	47 103	47 103
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 463 556	2 980 567
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 304	602 988
Kokku omakapital	4 302 906	4 101 601
Kokku kohustused ja omakapital	8 863 989	8 381 468

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	7 428 977	5 492 456
Muud äritulud	60 000	220 000
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-93 884	-236 417
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 766 861	-3 040 829
Mitmesugused tegevuskulud	-699 248	-491 717
Tööjõukulud	-1 396 981	-1 074 026
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48 140	-44 829
Muud ärikulud	-16 689	-1 602
Kokku ärikasum (-kahjum)	467 174	823 036
Intressikulud	-123 967	-189 869
Muud finantstulud ja -kulud	9 996	12 353
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	353 203	645 520
Tulumaks	-31 899	-42 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 304	602 988

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	467 174	823 036
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	48 140	44 829
Kasum (kahjum) põhivara müügist	2 747	80
Muud korrigeerimised	-60 000	-220 000
Kokku korrigeerimised	-9 113	-175 091
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-265 307	834 195
Varude muutus	93 884	236 417
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	611 931	-428 108
Makstud intressid	-123 967	-189 869
Makstud ettevõtte tulumaks	-31 899	-44 231
Kokku rahavood äritegevusest	742 703	1 056 349
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-71 162	-37 467
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 458	13 708
Laekunud intressid	9 996	12 353
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-56 708	-11 406
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-356 367	-803 977
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-77 075
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-40 072	-26 846
Makstud dividendid	-120 000	-166 391
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-516 439	-1 074 289
Kokku rahavood	169 556	-29 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	70 682	100 028
Raha ja raha ekvivalentide muutus	169 556	-29 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	240 238	70 682

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	470 943		47 103	3 140 567	3 658 613
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	470 943		47 103	3 140 567	3 658 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)				602 988	602 988
Makstud dividendid				-160 000	-160 000
31.12.2012	470 943		47 103	3 583 555	4 101 601
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	7 000	354 000			361 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	477 943	354 000	47 103	3 583 555	4 462 601
Aruandeaasta kasum (kahjum)				321 305	321 305
Makstud dividendid				-120 000	-120 000
31.12.2013	470 943		47 103	3 784 860	4 302 906
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	9 500	655 000			664 500
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	480 443	655 000	47 103	3 784 860	4 967 406

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2014

aktsiaselts SEMUEHITUS (registrikood: 10080980) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIINA MUNSKI	Juhatuse liige	03.03.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts SEMUEHITUS aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts SEMUEHITUS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 22, 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts SEMUEHITUS finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Torp

Vandeaudiitori number 321

KT Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 236

Sihi 19, 50411 Tartu

03.03.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts SEMUEHITUS (registrikood: 10080980) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI TORP	Vandeaudiitor	03.03.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 048 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	273 854
Kokku	3 322 242

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	6732587	90.63%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	696390	9.37%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7827400
Faks	+372 7827401
E-posti aadress	semu@semuehitus.ee
Veebilehe aadress	www.semuehitus.ee