

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

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	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 14 Muud äritulud	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Muud ärikulud	18
Lisa 19 Seotud osapooled	19
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23

Tegevusaruanne

AS SEMUEHITUS asutati 1993 a ja alustas tegevust 1994a.

Põhilised tegevusalad 2011a olid järgmised:

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

Vaatamata 2011. aasta keerulisele majandussituatsioonile suutis AS Semuehitus suurendada ehituse kinnisvara ja kaubanduse käivet. Samas vähendati juhtimisstruktuuris inimeste arvu ja muudeti juhtimisstruktuuri.

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. Kliendikeskus 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 esmatarbe -kaupade pakkumine.

Kagumarketi eeliseks on see, et meil on oma köök, kus valmib soojaletti jaoks suures valikus maitstavaid koduseid roogasid, külmaletti jaoks 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. Lisaks sellele on klientidele ka nädalalõpu pakkumised.

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

Koostöös hankijatega pakume võimalust degusteerida uusi tooteid.

2011 aastal oli OÜ-s Kagumarket põhikohaga töötajaid keskmiselt 24.

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:

- Kliendikeskus. 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 konkurentsiasendis 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 ISO 14001:2004 kvaliteedisertifikaati.

Kogu ehitustegevus toimus 2011.aastal nagu ka varasematel aastatel Eesti Vabariigis.

	<u>2011 a tehtud suuremad ehituse tellimustööd:</u>	
	<u>OBJEKT</u>	<u>TELLIJA</u>
1.	Räpina Haigla juurdeehitus	Räpina Haigla AS
2.	Värskas Tervisespordikeskuse rajatiste ehitustööd	Värskas Vallavalitsus
3.	Tehnomaja-laboratooriumi ehitus ja rekonstrueerimine	Võrumaa Kutsehariduskeskus
4.	Räpo prügilas sulgemine	Võru Vallavalitsus
5.	Tootmisruumide renoveerimine	AS Võru Juust
6.	Nursipalude harjutusväljaku linnavõitlusala rekonstrueerimine	EV Kaitseministeerium
7.	Arke Lihatoöstuse reoveepuhasti rekonstrueerimine	Arke Lihatoöstus AS
8.	Osula staadionirajatise ehitustööd	MTÜ Osula Külaselts
9.	Valga Päästekomando ehitamine	Päästeamet
10.	Kuldre kooli õppehoone ja spordihoone rekonstrueerimine	Urvaste Vallavalitsus
11.	Lõuna - Eesti Haigla õendus- ja hooldusruumide renoveerimise ehitustööd	Lõuna - Eesti Haigla AS
12.	Lõuna - Eesti Haigla rekonstrueerimise projekteerimis- ja ehitustööd	Lõuna - Eesti Haigla AS
	Kokku teostatud ehitustööd :	4,6 milj eur

Semuehitusele kuuluvad kinnisvaraobjektid: Võrus asuv Kagu Eesti suurim kaubanduskeskus

“**Kagukeskus**” aadressiga Kooli tn 6 ja Võrus asuv ärihoone aadressiga Piiri tn 2 .

2010 aastal oli AS-is SEMUEHITUS põhikohaga töötajaid keskmiselt 90 ja koos tütarettevõttega 113.

2011 aastal oli AS-is SEMUEHITUS põhikohaga töötajaid keskmiselt 102 ja koos tütarettevõttega 126.

Ettevõtte juhatus ja nõukogu kokku koosneb kuuest liikmest.

Peamised finantssuhtarvud			
Näitaja	Arvestusmetoodika	2011	2010
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmise omakapital	0,10	0,03
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmise vara	0,04	0,01
Vara käibekordaja	netokäive/vara	0,76	0,7
Põhivara käibekordaja	netokäive/põhiv. keskm. jääkmaksum.	12,70	13
Tegevustulukus	puhaskasum/netokäive	0,05	0,01
Müügitulukus	ärikasum/netokäive	0,07	0,04

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	125 651	330 038	2
Nõuded ja ettemaksed	1 045 152	232 665	3
Varud	1 432 675	1 482 890	4
Kokku käibevara	2 603 478	2 045 593	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 963 912	5 783 912	5
Materiaalne põhivara	545 260	552 186	6
Immateriaalne põhivara	6 202	6 963	
Kokku põhivara	6 515 374	6 343 061	
Kokku varad	9 118 852	8 388 654	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	884 544	997 442	8
Võlad ja ettemaksed	1 116 558	954 863	9,10,11
Eraldised	5 305	5 305	
Kokku lühiajalised kohustused	2 006 407	1 957 610	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 780 066	3 427 557	8
Kokku pikaajalised kohustused	3 780 066	3 427 557	
Kokku kohustused	5 786 473	5 385 167	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	470 943	470 943	
Kohustuslik reservkapital	47 103	47 103	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 485 441	2 407 622	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 892	77 819	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	3 332 379	3 003 487	
Kokku omakapital	3 332 379	3 003 487	
Kokku kohustused ja omakapital	9 118 852	8 388 654	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	6 969 386	5 774 178	14
Muud äritulud	207 874	383 377	5,14
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-45 847	-432 906	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 826 877	-3 887 749	15
Mitmesugused tegevuskulud	-567 509	-527 635	16
Tööjõukulud	-1 158 630	-966 193	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-73 468	-65 662	6,7
Muud ärikulud	-268	-48 499	18
Ärikasum (kahjum)	504 661	228 911	
Finantstulud ja -kulud	-175 769	-151 092	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	328 892	77 819	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 892	77 819	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	328 892	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	504 661	228 911
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	73 468	65 662
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-27 874	677
Muud korrigeerimised	-180 000	-383 378
Kokku korrigeerimised	-134 406	-317 039
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-813 345	-20 288
Varude muutus	50 216	245 826
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	162 552	412 333
Makstud intressid	-177 385	-151 869
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-15 290
Kokku rahavood äritegevusest	-407 707	382 584
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 240	-312 275
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	30 833	1 598
Laekunud intressid	1 616	777
Kokku rahavood investeerimistegevusest	29 209	-309 900
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	541 868	0
Saadud laenude tagasimaksed	-344 283	-301 728
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-23 474	0
Makstud dividendid	0	-44 738
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	174 111	-346 466
Kokku rahavood	-204 387	-273 782
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	330 038	603 820
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-204 387	-273 782
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 651	330 038

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	471 029	47 103	2 407 536	2 925 668
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	471 029	47 103	2 407 537	2 925 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)			77 819	77 819
Muud muutused omakapitalis	-86		86	0
31.12.2010	470 943	47 103	2 485 441	3 003 487
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	470 943	47 103	2 485 441	3 003 487
Aruandeaasta kasum (kahjum)			328 892	328 892
31.12.2011	470 943	47 103	2 814 333	3 332 379

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ASi Semuehitus (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte OÜ Kagumarket(edaspidi koos: kontsern) 31. detsembril 2011

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 2011.a raamatupidamise konsolideeritud 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. 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.

Tütarettevõtete 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 valmistoote neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto 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 10 000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta. Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekute. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamis-väljaminekute.

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 tööeest. 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 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	12
Masinad ja seadmed	4

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. Eraldise 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.

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.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	121 728	55 260
Arvelduskontod	72	257 695
Raha teel	3 851	17 083
Kokku raha	125 651	330 038

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	856 195	170 146
Ostjatelt laekumata arved	856 195	170 146
Muud nõuded	188 957	62 520
Intressinõuded	422	0
Makstud tagatisraha	9 667	3 196
Ehituse tellijatelt saada	178 868	59 240
Muud nõuded	0	84
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 045 152	232 666

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	1 362	1 901
Valmistoodang	126 094	198 873
Müügiks ostetud kaubad	1 276 912	1 281 273
Ettemaksed varude eest	28 307	843
Kokku varud	1 432 675	1 482 890

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	5 400 535
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	383 377
31.12.2010	5 783 912
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	180 000
31.12.2011	5 963 912

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	667 144	588 765
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	333 898	296 746

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009										
Soetusmaksumus	89 476	57 520	339 220		43 612	382 832		28 953	28 953	558 781
Akumuleeritud kulum		-16 489	-200 976		-26 506	-227 482				-243 971
Jääkmaksumus	89 476	41 031	138 244		17 106	155 350		28 953	28 953	314 810
Ostud ja parendused		88 586	16 724	11 813	145 640	174 177	41 892			304 655
Amortisatsioonikulu		-11 979	-25 117	-944	-19 329	-45 390	-3 527			-60 896
Müügid			-6 072			-6 072				-6 072
Muud muutused				-311		-311				-311
31.12.2010										
Soetusmaksumus	89 476	146 106	349 872	11 502	189 252	550 626	41 892	28 953	28 953	857 053
Akumuleeritud kulum		-28 468	-226 093	-944	-45 835	-272 872	-3 527			-304 867
Jääkmaksumus	89 476	117 638	123 779	10 558	143 417	277 754	38 365	28 953	28 953	552 186
Ostud ja parendused			66 266		2 473	68 739				68 739
Amortisatsioonikulu		-13 461	-32 945	-1 150	-20 960	-55 055	-4 189			-72 705
Müügid			-2 960			-2 960				-2 960
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

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	30 833	1 598
Transpordivahendid	30 833	1 598
Kokku	30 833	1 598

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
Ostud ja parendused	7 621	7 621
Amortisatsioonikulu	-658	-658
31.12.2010		
Soetusmaksumus	7 621	7 621
Akumuleeritud kulum	-658	-658
Jääkmaksumus	6 963	6 963
Amortisatsioonikulu	-761	-761
31.12.2011		
Soetusmaksumus	7 621	7 621
Akumuleeritud kulum	-1 419	-1 419
Jääkmaksumus	6 202	6 202

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Swedbank	35 261	35 261			eur
Sampo Pank	41 814	41 814			eur
Lühiajalised laenud kokku	77 075	77 075			
Pikaajalised laenud					
Swedbank	3 134 756	213 272	2 921 484		eur
Sampo Pank	945 961	121 197	824 764		eur
Pikaajalised laenud kokku	4 080 717	334 469	3 746 248		
Kapitalirendikohustused kokku	42 025	8 207	33 818		
Muud laenukohustused					
Faktooritud arved	464 793	464 793			eur
Muud laenukohustused kokku	464 793	464 793			
Laenukohustused kokku	4 664 610	884 544	3 780 066		

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Swedbank	3 373 484	238 728	1 243 492	1 891 264	eur
Sampo Pank	1 051 515	758 714	261 087	31 714	eur
Pikaajalised laenud kokku	4 424 999	997 442	1 504 579	1 922 978	
Laenukohustused kokku	4 424 999	997 442	1 504 579	1 922 978	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Maa	968 031	904 119
Ehitised	6 141 465	6 056 246
Kokku	7 109 496	6 960 365

2011 a võeti arveldusalaenu Swedbangast laenulimiidiga 200 000.- eurot lõpptähtaeg on 12.10.2012 ja intress 6,5%. Samuti võeti arveldusalaenu Sampo pangast- Laenulimiidiga 70 000.- eu lõpptähtaeg on 13.07.2012 ja intress on 4,37%.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	787 741	698 472
Võlad töövõtjatele	145 164	120 650
Maksuvõlad	107 344	64 307
Saadud ettemaksed	0	858
Saadud garantiiaja garantiisummad	36 202	29 001
Saadud tagatisrahad	21 915	16 250
Korterite soetuse arvestuslik käibemaks	10 102	17 235
Maksmata dividendid	8 090	8 090
Kokku võlad ja ettemaksed	1 116 558	954 863

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	21 984	973
Üksikisiku tulumaks	24 853	18 303
Sotsiaalmaks	52 108	39 189
Kohustuslik kogumispension	1 752	729
Töötuskindlustusmaksed	6 647	5 113
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	107 344	64 307

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	59 760	42 381
Puhkusetasude kohustus	85 404	78 269
Kokku võlad töövõtjatele	145 164	120 650

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 969 386	5 774 178
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 969 386	5 774 178
Kokku müügitulu	6 969 386	5 774 178
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4 638 688	3 787 941
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	550 875	539 888
Jaemüük spetsialiseerumata kaupluses	1 779 823	1 446 349
Kokku müügitulu	6 969 386	5 774 178

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Pakkumisgarantii	0	23 967
Garantiaja garantii	75 027	130 222
Täitmisgarantii	226 290	0
Kokku tingimuslikud kohustused	301 317	154 189

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 solmib korraldajaga lepingu vastavalt pakkumise tingimustele.

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

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

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	27 874	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	180 000	383 377
Kokku muud äritulud	207 874	383 377

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	1 382 544	906 381
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	1 423 703	1 172 406
Müügi eesmärgil ostetud teenused	87 022	49 340
Alltöövõtutööd	1 933 608	1 759 622
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 826 877	3 887 749

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Energia	218 282	198 482
Elektrienergia	109 858	100 331
Soojusenergia	22 080	19 726
Kütus	86 344	78 425
Mitmesugused bürookulud	26 732	39 797
Muud	322 495	289 356
Kokku mitmesugused tegevuskulud	567 509	527 635

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	879 859	711 802
Sotsiaalmaksud	278 771	254 391
Kokku tööjõukulud	1 158 630	966 193
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	126	113

Lisa 18 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	375
Kahjum varude allahindlusest	0	45 256
Muud	268	2 868
Kokku muud ärikulud	268	48 499

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	249 079	1 055	516 165	12 966
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	259	3 064	289	5 212

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	13 464	189 373	1 859	443 657
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	12 899	17 736	13 974	16 749

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	76 317	66 255

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

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	100 028	295 296
Nõuded ja ettemaksed	1 138 384	248 341
Varud	1 249 962	1 295 809
Kokku käibevara	2 488 374	1 839 446
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	361 000	6 391
Nõuded ja ettemaksed	153 580	508 189
Kinnisvarainvesteeringud	5 963 912	5 783 912
Materiaalne põhivara	315 711	294 522
Kokku põhivara	6 794 203	6 593 014
Kokku varad	9 282 577	8 432 460
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	884 544	997 442
Võlad ja ettemaksed	954 049	800 202
Eraldised	5 305	5 305
Kokku lühiajalised kohustused	1 843 898	1 802 949
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 780 066	3 427 557
Kokku pikaajalised kohustused	3 780 066	3 427 557
Kokku kohustused	5 623 964	5 230 506
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	470 943	470 943
Kohustuslik reservkapital	47 103	47 103
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 683 907	2 407 623
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 660	276 285
Kokku omakapital	3 658 613	3 201 954
Kokku kohustused ja omakapital	9 282 577	8 432 460

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	5 392 401	4 771 486
Muud äritulud	207 874	383 377
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-45 847	-432 906
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 403 174	-2 989 650
Mitmesugused tegevuskulud	-519 136	-458 290
Tööjõukulud	-964 726	-768 598
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-44 591	-41 494
Muud ärikulud	-268	-48 195
Kokku ärikasum (-kahjum)	622 533	415 730
Finantstulud ja -kulud	-165 873	-139 445
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	456 660	276 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	456 660	276 285

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	622 533	415 730
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	44 591	41 494
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-27 874	375
Muud korrigeerimised	-180 000	-383 377
Kokku korrigeerimised	-163 283	-341 508
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-890 043	-35 963
Varude muutus	45 847	432 906
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	153 846	257 674
Makstud intressid	-177 385	-151 870
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-15 290
Kokku rahavood äritegevusest	-408 485	561 679
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 240	-23 179
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	30 833	1 598
Antud laenud	0	-508 189
Laekunud intressid	11 512	12 425
Kokku rahavood investeerimistegevusest	39 105	-517 345
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	464 793	0
Saadud laenude tagasimaksed	-344 283	-301 728
Arvelduskrediidi saldo muutus	77 075	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-23 473	0
Makstud dividendid	0	-44 739
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	174 112	-346 467
Kokku rahavood	-195 268	-302 133
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	295 296	597 429
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-195 268	-302 133
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	100 028	295 296

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	471 029		47 103	2 407 537	2 925 669
Korrigeeritud saldo 31.12.2009	471 029		47 103	2 407 537	2 925 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)				276 285	276 285
Muud muutused omakapitalis	-86			86	0
31.12.2010	470 943		47 103	2 683 908	3 201 954
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	6 391				6 391
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-198 466	-198 466
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010	477 334		47 103	2 485 441	3 009 878
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	470 943		47 103	2 683 908	3 201 954
Aruandeaasta kasum (kahjum)				456 659	456 659
31.12.2011	470 943		47 103	3 140 567	3 658 613
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	7 000	354 000			361 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-326 234	-326 234
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	477 943	354 000	47 103	2 814 333	3 693 379

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts SEMUEHITUS (registrikood: 10080980) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIINA MUNSKI	Juhatuse liige	27.03.2012
KAIMAR SIIDRA	Juhatuse liige	27.03.2012
AHTO VINK	Juhatuse liige	27.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts SEMUEHITUS aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts SEMUEHITUS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis 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 arvnahtajate 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 aktsiaselts SEMUEHITUS finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Kersti Torp

Vandeaudiitori number 321

E-Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 56b, 51013 Tartu

27.03.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts SEMUEHITUS (registrikood: 10080980) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	27.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 485 441
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 892
Kokku	2 814 333

Kasumi jaotust ei tehta, jäetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumiks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	4638688	86.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	753713	13.98%	Ei

Sidevahendid

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