

01.04.2009

226 94505

2008 MAJANDUSAASTA ARUANNE. *cll*

MAJANDUSAASTA ALGUS 01.01.2008
MAJANDUSAASTA LÕPP 31.12.2008

ÄRINIMI	AS SEMUEHITUS
ÄRIREGISTRI KOOD	10080980
KMKR nr.	EE100414431
AADDRESS	65606, Kooli tn 6, Võru
TEL/FAX	78 27 400; 78 27 401
ELEKTRONPOST	semu@semuehitus.ee
INTERNETI KODULEHEKÜLG	www.semuehitus.ee

PÕHITEGEVUSALA EHITUS JA KINNISVARAARENDUS

TEGEVJUHT : AHTO VINK

AUDIITOR : E-AUDIT OÜ

LISATUD DOKUMENDID

1. Audiitori järeldusotsus
2. Kasumi jaotamise ettepanek
3. Müügitulu vastavalt EMTAK-ile

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Omakapitali muutuse aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	9
Lisa nr.1 Raha	11
Lisa nr.2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa nr.3 Viitlaekumised	11
Lisa nr.4 Varud	11
Lisa nr.5 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa nr.6 Materiaalse põhivara liikumine	13
Lisa nr.7 Immateriaalse põhivara liikumine	14
Lisa nr.8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa nr.9 Kapitalirent	15
Lisa nr.10 Kasutusrent	15
Lisa nr.11 Võlakohustused	16
Lisa nr.12 Laenu tagatis ja panditud vara	16
Lisa nr.13 Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	17
Lisa nr.14 Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	17
Lisa nr.15 Müügitulu	17
Lisa nr.16 Lühiajalised eraldised	17
Lisa nr.17 Potentsiaalsed kohustused	18
Lisa nr.18 Lõpetamata ehituslepingud	18
Lisa nr 19. Tehingud seotud osapooltega	18
Majandusaasta aruande allkirjad	20
Audiitori järeldusotsus	21
Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek	22
Müügitulu vastavalt EMTAK-le	23

TEGEVUSARUANNE

AS SEMUEHITUS asutati 1993 a ja alustas tegevust 1994a.

AS SEMUEHITUS põhilised tegevusalad 2008a olid järgmised :

- Ehituse peatöövõtt;
- Projektijuhtimine;
- Kinnisvaraarendus;

AS SEMUEHITUS omab ehitustegevuse peatöövõttevõtu ja projektide juhtimise ja restaureerimise ISO 9001:2000 kvaliteedisertifikaati.

Kogu ehitustegevus toimus 2008.aastal nagu ka varasematel aastatel Eesti Vabariigis.

2008 a valmis Semuehitusel kaks kinnisvaraarenduse projekti Võrus asuv Kagu Eesti suurim kaubanduskeskus "**Kagukeskus**" ja Võrus asuv ehitusmaterjalide kauplus **K-Rauta**.

Jätkus Võrus Koidula 26,26a,26b korterelamute korterite müük , kus on kokku 35 korterit müügihinnas ca 30 milj eek km-ga. 2008a lõpuks on müüdud neist 15 korterit. Müümata on 20 korterit müügihinnas 11,9 milj eek.

2008a Tehtud suuremad ehituse tellimustööd :

1. Võru Kreutzwaldi 89 ärihoone ehitus
3. PUIGA SPORDIHOONE SA- võimla ehitus
4. Polli Õunahoidla rekonstrueerimine
5. Tilsi Staadioni ehitus
6. Rogosi mõisa põhjatiiva renoveerimine
7. Holstre-Polli tervisekeskuse peamaja ehitus
8. Misso PK koolihoone viimistlus- ja eriosade lõpetamise tööd
9. Võru vald-Väimela reoveepuhasti rekonstrueerimine

Kokku teostatud ehitustööd : **120,8 milj**

2008 aastal oli AS-is SEMUEHITUS põhikohaga töötajaid keskmiselt 85.

Töötasusid maksti kokku 12180 tuhat krooni.

Ettevõtte juhatus ja nõukogu kokku koosneb kuuest liikmest.

Töötasusid maksti 2008 aastal juhatuse ja nõukogu liikmetele kokku 1439 tuhat krooni.

2009.aastaks prognoositav netokäive on 112 00 000.- miljonit krooni ja kasum 7 miljonit krooni.

Peamised finantssuhtarvud			
Näitaja	Arvestusmetoodika	2008	2007
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	puhaskasum/keskmise omakapital	1	7
Vara puhaskasumi tootlus (ROA)	puhaskasum/keskmise vara	0,22	0,02
Vara käibekordaja	netokäive/vara	0,9	0,3
Põhivara käibekordaja	netokäive/põhiv. keskm. jääkmaksu	3	1
Tegevustulukus	puhaskasum/netokäive	0,2	0,1
Müügitulukus	ärikasum/netokäive	0,3	0,1

JUHATUSE DEKLARATSIOON

AS Semuehituse juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud 2008.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 03.03.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise päeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS SEMUEHITUS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

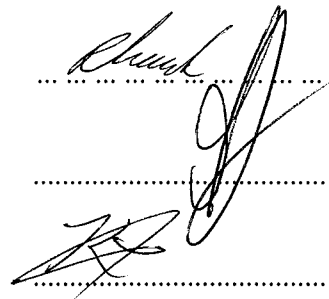
Juhatus kinnitab 2008.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Võrus 03.03.2009

Riina Munski Juhatuse liige

Ahto Vink Juhatuse liige

Kaimar Siidra Juhatuse liige



BILANSS		kroonides	
VARAD	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
Käibevara			
Raha ja pangakontod	1	16 509 795	141 065
Nõuded ostjate vastu	2	1 459 742	129 092
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	1 381 871	2 494 024
Varud ja müügioteel varad	4	28 709 096	43 099 164
Lühiajalised finantsinvesteeringud	5	40 630	40 630
Käibevara kokku		48 101 134	45 903 976
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8	103 400 000	16 000 000
Materiaalne põhivara	6	5 479 526	77 427 143
Immateriaalne põhivara	7	0	28 047
Põhivara kokku		108 879 526	93 455 189
VARAD KOKKU :		156 980 659	139 359 165
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	11	4 191 530	3 450 059
Tellijate, ostjate ettemaksed kaupade, teenuste eest		763 629	2 213
Võlad tarnijatele		4 954 426	7 849 014
Maksuvõlad	13	1 591 078	929 967
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	14	4 244 271	2 744 417
Lühiajalised eraldised	16	83 000	45 000
Lühiajalised kohustused kokku		15 827 935	15 020 670
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	11	74 022 158	86 629 878
Pikaajalised kohustused kokku		74 022 158	86 629 878
KOHUSTUSED KOKKU :		89 850 093	101 650 548
Omakapital			
Aktiivkapital		7 370 000	7 370 000
Kohustuslik reservkapital		737 000	737 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		27 101 617	26 948 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)		31 921 949	2 653 275
OMAKAPITAL KOKKU :		67 130 566	37 708 617
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU :		156 980 659	139 359 165

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsialiseeritud: TK
 Kuupäev: 05.03.09
 E-Arhiiv: OU, Tartu

KASUMIARUANNE			
		<i>kroonides</i>	
	<i>Lisa nr</i>	31.12.2008	31.12.2007
Müügitulu	15	134 133 529	39 791 557
Muud äritulud		15 972	28 839
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	8	11 829 533	169 786
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus		-11 665 121	418 186
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel		0	72 176 681
Kaubad, toore, materjal ja teenused		74 279 508	91 792 192
Mitmesugused tegevuskulud		5 717 262	3 064 053
Tööjõu kulud kokku		14 928 883	11 315 909
Palgakulu		11 396 360	8 668 595
Sotsiaalmaks		3 496 050	2 622 320
Töötuskindlustus		36 473	24 994
Kulum (põhivara kulum)		1 000 503	925 374
Muud ärikulud		203 209	85 083
Ärikasum (-kahjum)		38 184 549	5 402 438
Finantstulud ja -kulud		-5 598 043	-2 787 502
Finantstulud ja -kulud investeringuult tütarettevõtetesse			1 000
Intressikulud		-5 941 837	-2 794 152
Muud finantstulud ja -kulud		343 794	5 650
Kasum(kahjum) enne tulumaksustamist		32 586 506	2 614 936
Tulumaks		664 557	-38 339
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)		31 921 949	2 653 275

Intressikulud ei ole loetletud põhivara
 Intressid on loetletud põhivara kulumisega
 Intressid on loetletud põhivara kulumisega
 Kõik on loetletud põhivara kulumisega
 05.03.09
 Juhatus OÜ, Eesti



OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

kroonides

	Aksia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per.de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
SEISUGA 01.01.07	7 370 000	737 000	1 430 433	25 517 911	35 055 344
Aruandeaasta kasum				2 653 273	2 653 273
Makstud dividendid					0
Reservkapitali suurendamine					0
Eelmise a jaotamata kasum			25 517 911	-25 517 911	0
SEISUGA 31.12.07	7 370 000	737 000	26 948 343	2 653 273	37 708 617
Aruandeaasta kasum				31 921 949	31 921 949
Makstud dividendid			-2 500 000		-2 500 000
Eelmise a jaotamata kasum			2 653 273	-2 653 273	0
SEISUGA 31.12.08	7 370 000	737 000	27 101 615	31 921 949	67 130 566

Vastavalt AS Semuehitus põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 3 478 000.- krooni ja maksimaalseks suuruseks 13 912 000.- krooni.

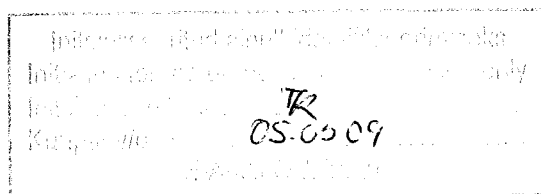
Aksia nimiväärtus on 1 000.- krooni.

2008a jaotati kasumist 2 500 000.-dividendideks

2007 aasta 2653273.- krooni suurune kasum kanti eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

31.detsembri 2008 a seisuga on dividende aktsionärile välja maksmata summas 500 000.- krooni.

Mitterahalise sissemaksena tasutud aktsiaid pole.



Juhatuse liige

Rahavoogude aruanne		kroonides	
		2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		38 184 548	5 402 437
Korrigeerimised:			
	Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 000 503	925 374
	Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-15 943	12 452
	kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	-11 829 533	-169 786
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-218 497	-918 366
Varude muutus		14 390 068	-368 896
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		198 705	6 085 186
Makstud intressid		-5 941 836	-2 938 873
Makstud ettevõtte tulumaks		-692 468	-307 122
Kokku rahavood äritegevusest		35 075 548	7 722 406
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		-1 073 290	-60 418 862
Immateriaalse põhivara soetus		0	-15 338
Kinnisvarainvest soetus		-18 976 735	-5 980 214
Materiaalse põhivara müük		69 915	3 390
	ümberklassifits -pv-st varudesse ja sealt ära müüdid	15 582 949	
Soetatud tütarettevõtted/ Likvideeritud			36 870
Saadud intressid		343 794	150 372
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-4 053 366	-66 223 782
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad		23 493 190	107 426 974
Saadud laenude tagasimaksed		-34 830 137	-56 738 473
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		-711 504	-265 057
Makstud dividendid		-2 605 000	-1 190 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-14 653 451	49 233 444
Rahavood kokku		16 368 730	-9 267 932
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		141 065	9 408 997
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 368 730	-9 267 932
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		16 509 795	141 065

Initsiaalidele etteantud aadresside kaudu registreerimiseks
 Initials for the purpose of registration only
 Initsiaalid/Initials *TK*
 Kiri, arvutiteko *05.03.09*
 E-Audit OÜ, Tallinn



AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSMEETODID

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS- i Semuehitus 2008.a raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korregeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korregeeritud 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 neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdud toodangu kuluna (Real "Kaubad, toore, materjal ja teenused")

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 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, määrares 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 12,5 % - 25% Maad ei amortiseerita.

Immateriaalse põhivara kajastamise põhimõtted

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ematettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ematettevõtte kontrolli all olevaks, kui ematettevõtte 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 ei ületa 5% ematettevõtja bilansimahust, siis ei koostata konsolideeritud aruannet vaid tütarettevõtete investeeringuid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest kumb on lühem.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Tulu

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 kohe ja täies ulatuses kasumiaruandes

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 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. 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.

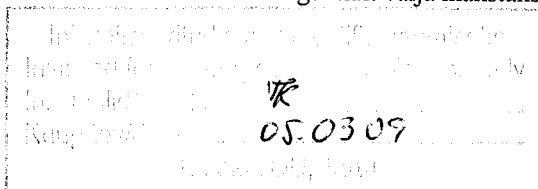
Garantiikohustuste reserv

Ehituslepingute garantiikohustuste 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.

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 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendina 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.



A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'K. K.' or similar.

Lisa nr 1. RAHA

	31.12.2008	31.12.2007
Raha kassas	27 685,10	129 046,65
Pangakontod	16 482 110	12 019
Kokku	16 509 795	141 065

Lisa nr 2. NÕUDED OSTJATE VASTU

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 1 459 742.-krooni. Eelmisel majandusaastal oli vastav summa 129092.- krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid 2007a oli 25106,30 .

2008 ei hinnatud nõudeid ebatõenäoliselt laekuvateks.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud 1-3 kuud	Ületanud 3 kuud-1a	Kokku
382 049	758 123	7 684	311 886	1 459 742

Lisa nr 3. VIITLAEKUMISED

	31.12.2008	31.12.2007
Ehituse tellijatelt saada (lisa 18)	1379871	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 13)		2 489 024
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2 000	5 000
Viitlaekumised kokku	1 381 871	2 494 024

Lisa nr 4. VARUD

	31.12.2008	31.12.2007
Lõpetatud toodang	11 528 054	21 918 899
Müügiks ostetud kaubad (teenused)	17 181 042	21 174 402
Ettemaksed tarnijatele		5 864
Varud kokku	28 709 096	43 099 165

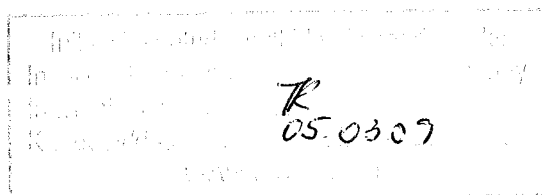
Arvestades kinnisvarahindade langust 2008 a hindas Semuehitus 2008a-l alla varusid :

Lõpetatud toodangut (müümata korterid) hinnati alla 3 389 324.-

Müügiks ostetud kaubad(Kinnistud) hinnati alla 5 033 653.-

Kokku tehti allahindlusi 8 422 977.-.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdü toodangu kuluna (Real "Kaubad, toore, materjal ja teenused")



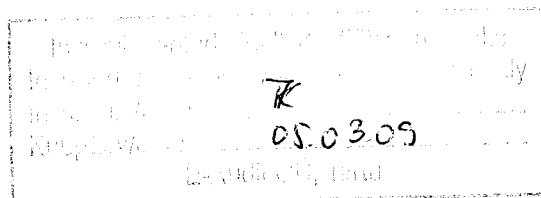
Lisa nr 5. LÜHIAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

AS Semuehitusel on üks tütarettevõtte:

OÜ Semugrupp, asukohaga Võru linn Kooli 6 põhitegevusala on üldehitustööd, remonditööd, veevarustuse ja kanalisatsioonitööd, ehitusjärelvalve.

Semugrupp juhatus otsustas alustada 2009a. firma likvideerimist.

	OÜ SEMUGRUPP
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk)	1
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk)	1
Osaluse % aasta lõpus / alguses	100 / 100
Soetusmaksumus aasta alguses	40 000
Turuhind aasta alguses	*
Bilansiline maksumus aasta alguses	40 630
Bilansiline maksumus aasta lõpus	40 630
Turuhind aasta lõpus	*
Soetusmaksumus aasta lõpus	40 000
* Ei ole börsil noteeritud	
Tütarettevõtete konsolideerimine laiendatud	
kapitaliosaluse meetodil	
Tütarettevõtete omakapital seisuga 31.12.08	
Osakapital	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000
Eelnevate perioodide jaotamata kasum	-3 370
Aruandeaasta kasum	
Omakapital kokku	40 630
Investeeriija osa omakapitalist	40 630



[Handwritten signature]

Lisa nr 6. MATERIAALSE PÕHIVARA LIKUMINE

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar, tööriistad jm	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	2 300 000	4 637 373	1 109 296	0	8 046 669
2007 Soetamine		419 885	91 784	72 176 681	72 688 349
sh ümberkvalifitseerimisega kinnisvarainvesteeringust				12 269 490	12 269 490
Müük (-)		-50 000			-50 000
Mahakandmine (-)			-11 788		-11 788
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 300 000	5 007 258	1 189 291	72 176 681	80 673 230
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	42 000	1 716 798	623 738	0	2 382 536
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	72 000	644 962	192 535		909 497
Müüdnud põhivara kulum (-)		-44 375			-44 375
Mahakantud põhivara kulum (-)			-1 571		-1 571
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	114 000	2 317 385	814 702	0	3 246 087
Jääkmaksumus 31.12.2006	6 074 354	1 953 804	1 138 319	0	9 166 477
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 186 000	2 689 873	374 589	72 176 681	77 427 143
Soetusmaksumus 31.12.2007	2 300 000	5 007 258	1 189 291	72 176 681	80 673 230
2008 Soetamine		542 068	260 423	453 002	1 255 493
sh kapitalirendiga		182 203			182 203
Ümberkvalifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks,				-56 593 732	-56 593 732
Ümberkvalifitseerimine varudeks				-15 582 949	-15 582 949
Müük (-)		-268 454			-268 454
Mahakandmine (-)		-54 786	-704 033		-758 819
Soetusmaksumus 31.12.2008	2 300 000	5 226 086	745 681	453 002	8 724 769
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	114 000	2 317 385	814 702	0	3 246 087
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	72 000	675 392	225 063		972 455
Müüdnud põhivara kulum (-)		-214 480			-214 480
Mahakantud põhivara kulum (-)		-54 786	-704 033		-758 819
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	186 000	2 723 511	335 732	0	3 245 243
Jääkmaksumus 31.12.2007	2 186 000	2 689 873	374 589	72 176 681	77 427 143
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 114 000	2 502 575	409 949	453 002	5 479 526

Kasumiaruandes amortiseeritud (kuid kasutuskõlblikku) põhivara (0-jääkväärtusega) oli AS Semuehituse raamatupidamises seisuga 31.12.2007.a. arvel soetusmaksumuses 218 147.- krooni 31.12.2008a oli 0.-

2007a. amortiseerunud põhivara maha ei kantud. 2008.a kanti amortiseerunud põhivara maha summas 758705.- krooni millelt oli arvestatud amortisatsiooni 758 819.- krooni.

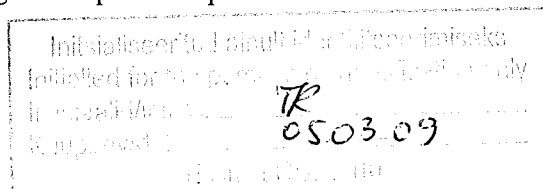
Materiaalset põhivara alla ei hinnatud.

Seisuga 31.12.2008 oli kapitalirendiga soetatud vara soetusmaksumus 182203.- krooni.

Kapitalirenditingimustel soetatud vara on esitatud Lisas nr 9

Kinnisvarainvesteeringuid käsitleb Lisa nr 8

Kohustuste tagatiseks panditud põhivarade kohta on esitatud informatsioon Lisas 12.



Lisa nr 7. IMMATERIAALSE PÕHIVARA LIIKUMINE

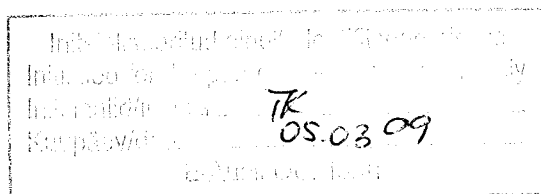
	Ostetud litsentsid
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	73 101
Akumuleeritud kulum	-44 516
Jääkmaksumus	28 585
2007. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	15 338
Amortisatsioonikulu	-15 877
Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	88 439
Akumuleeritud kulum	-60 393
Jääkmaksumus	28 047
2008. a toimunud muutused	
Ostud ja parendused perioodi jooksul	0
Amortisatsioonikulu	-28 047
Saldo seisuga 31.12.2008	
Soetusmaksumus	88 439
Akumuleeritud kulum	-88 440
Jääkmaksumus	0

Lisa nr 8. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatakse bilansis kinnistuid Võru linnas. Samuti kajastatakse siin ka kinnistut koos ärihoonega mida kasutatakse renditulu saamise eesmärgil.

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 972 039	546 053
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	3 390 844	28 065
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	6 581 195	517 988

2008a lõpetati 2007a alustatud ühele kinnistule alustatud kaubanduskeskuse ehitamine. Ehituse ajaks 2007a. klassifitseerisime selle objekti ümber Lõpetamata põhivaraks ja kajastasime seda Põhivarades. 2008a kandsime selle tagasi Kinnisvarainvesteeringuteks. Kinnisvarafirma poolt läbiviidud kinnistute turuväärtuse hindamise tulemusena suurenes kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 11 829 533,- krooni võrra. Seda summat kajastatakse kasumiaruandes real "Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest." Kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks. 2008.a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:



	2008	2007
Saldo aasta alguses	16 000 000	18 450 000
Soetamine	18 976 735	5 980 214
Ümberkvalifitseerimine pooleliolevast põhivaraobjektist	56 593 732	
Realiseerimine		
Ümberkvalifitseerimine pooleliolevaks põhivaraobjektiks		-8 600 000
Kasum ümberhindlusest	11 829 533	169 786
Saldo aasta lõpuks	103 400 000	16 000 000

Lisa nr 9. KAPITALIRENT

AS Semuehitus rendib kapitalirenditingimustel transpordivahendeid

Soetusmaksumus 31.12.07	1 370 398
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2007	911 059
Kulum 2007 a	182 213
Soetusmaksumus 31.12.08	182 203
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2008	168 538
Kulum 2008 a	13 665

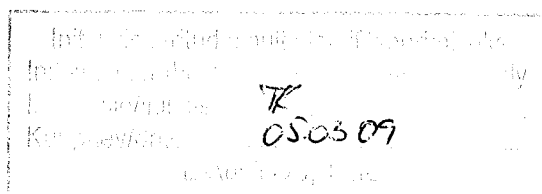
	31.12.2008	31.12.2007
Kap rendi võlgnevus kokku	97 408	626 711
sh tähtajaga kuni 1 aasta	72 385	278 390
üle 1 aasta	25 023	348 320
	31.12.2007	31.12.2007
Aruandeperioodil tasutud maksed	711 504	265 057
Intressimäär	5,5	5,7-5,44
Aruandeperj intressikulu	98 794	46 391

Lisa nr 10. KASUTUSRENT

AS Semuehitus rendib kasutusrendi tingimustel transpordivahendeid.

2007a. on tasutud kasutusrendi makseid summas 86 079 krooni.

2008 a. on tasutud kasutusrendi makseid summas 102 679,89 krooni.



[Handwritten signature]

Lisa nr 11. VÕLAKOHUSTUSED

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-8 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenu	89 453 228	3 171 669	86 281 559	
s.h AS Hansapank	52 595 155	2 011 511	50 583 644	6,4-6,7
S.h Sampo Pank	36 858 073	1 160 158	35 697 915	5,6-5,8
Kapitalirendikohustused	626 711	278 390	348 319	5,7-5,44
Kokku	90 079 939	3 450 059	86 629 878	

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg		Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-8 aasta jooksul	
Pikaajalised pangalaenu	78 115 677	4 119 145	73 997 134	
s.h AS Hansapank	59 928 612	3 478 855	56 449 762	4,8-7,2
S.h Sampo Pank	18 187 065	640 290	17 547 373	6,2
Kapitalirendikohustused	97 409	72 385	25 025	5,5
Kokku	78 213 086	4 191 530	74 022 159	

AS Sampo Pangast võetud arvelduskrediidi limiit on 3 miljonit krooni.
Bilansipäeva seisuga oli arvelduskrediiti kasutatud 0.- eek

Lisa nr 12. LAENU TAGATIS JA PANDITUD VARA

Sampo Pangast ja AS Hansapangast võetud laenude ja saadud garantiide tagatiseks on panditud AS Semuehituse vara

2008a :

Kinnistute bilansiline väärtus 48 280 850.-

Kinnistutele hüpoteek kokku summas 140,45 milj krooni.

Kommertspant – kogu vallasvara summas 6,6 milj krooni.

2007a :

Kinnistute bilansiline väärtus 90 milj krooni

Kinnistutele hüpoteek kokku summas 140,45 milj krooni.

Kommertspant –0.- krooni.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>RE</u> Kuupäev/date <u>05.03.09</u> E-Audit OÜ, Tartu
--

Juhatus liige 

Lisa nr 13. MAKSUVÕLAD JA MAKSUDE ETTEMAKSUD

	31.12.2008	31.12.2007	
Maksuliik	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	654 590	2 489 024	0
Sotsiaalmaks	592 902	0	587 741
Isiku tulumaks	302 519	0	302 943
Töötuskindlustus	15 969	0	15 513
ettevõtte tulumaks	1 063	0	1 128
Kohustusliku kogumispensionimaksed	24 035	0	22 642
Kokku	1 591 078	2 489 024	929 967

Maksud ei sisalda viiviseid ega trahve.

Lisa nr 14. VIITVÕLAD JA TULEVASTE PERIOODIDE ETTEMAKSTUD TULUD

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	1 918 133	1 783 740
Maksmata dividendid koos tulumaksuga (lisa 13)	632 912	765 823
Saadud tagatisrahad	537 851	194 854
Korterite soetushinnale lisatud soetuse käibemaks	1 155 375	
Viitvõlad ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud kokku	4 244 271	2 744 417

Lisa nr 15. MÜÜGITULU

Realisatsioon tegevusalade lõikes	EMTAK	2008	% käibest	2007	% käibest
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4120	120 763 728	90,0	38 591 611	97,0
Jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes	4719		0,0	310 917	0,8
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	13 369 800	10,0	889 029	2,2
Kokku		134 133 529		39 791 557	

AS Semuehituse realiseerimine toimus saja protsendiliselt Eesti Vabariigi piires nii 2007 kui ka 2008 aastal.

Lisa nr 16. LÜHIAJALISED ERALDISED

AS Semuehitus annab tema poolt ja korraldusel teostatud ehitustöödele 24 kuulise garantiiaja ning paigaldatud seadmetele vastavalt valmistajatehase poolt antud garantiiajale. Selleks oli moodustatud garantiireserv summas 45 000 krooni. 2008.a suurendasime reservi 38 000.-

	2008	2007
Garantiireserv	83 000	45 000

Lühiajaliste eraldise arvestuse aluseks on varasematel aastatel tehtud garantiitööde maksumus:

2008 a 83 000.- eek
2007 a 64 000.- eek
2006 a 25 000.- eek

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>TE</u> Kuupäev/date <u>05.03.09</u> E-Audit OÜ, Tartu
--

Lisa nr 17. POTENTSIAALSED KOHUSTUSED

	2008	2007
Pakkumisgarantii	1 270 000	150 000
Garantiiaja garantii	1 139 216	440 350
Täitmisgarantii	2 510 397	
Ettemaksu garantii	760 822	
Kokku potentsiaalsed kohustused	5 680 435	590 350

Garantiid on võetud AS SAMPO Pangast ja esitatud Tellijatele

Lisa nr 18. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

	2008	2007
Lõpetamata lepingutele tehtud kulud ja nende vastav kasum	11 091 963	5 232 046
Esitatud vahearved	9 712 092	5 232 046
Tulude korrigeerimine kokku	1 379 871	0
Tulude suurenemine	1 379 871	
Tulude korrigeerimine kokku	1 379 871	0

Tulude suurenemine on näidatud kõigi nende lõpetamata lepingute puhul, kus lepingu kuludele vastavad tulud on suuremad, kui tellijatele esitatud vahearved. Tulude suurenemine on näidatud bilansi aktivas Viitlaekumiste hulgas real *Ehitustööde tellijatelt saada*. Tulude vähenemine on näidatud kõigi nende lõpetamata lepingute puhul, kus lepingu kuludele vastavad tulud on väiksemad, kui tellijatele esitatud vahearved. Tulude vähenemine on näidatud bilansi passivas Viitvõlgade hulgas real *Ehitustööde tellijatel saada*.

Lisa nr 19. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

AS VÕRU VESI on AS Semuehituse nõukogu liikmega seotud firma.

AS Semuehitus 2008.a tehingud seotud osapooltega teenuste osas:

	Ostud	Müügid
AS Võru Vesi	100 274	386 876
Saldod seotud osapooltega:		
Lühiajalised nõuded	31.12.2008	31.12.2007
AS Võru Vesi	305981	0
Lühiajalised kohustused	31.12.2008	31.12.2007
AS Võru Vesi	9 400	1 008

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

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

AS Semuehituse juhatus on koostanud 2008.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud 05.03.2009 aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

Meelis Munki

Nõukogu esimees

.....


Anu Vink

Nõukogu liige

.....

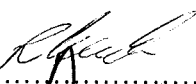

Ave Nurmeots

Nõukogu liige

.....

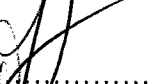

Riina Munki

Juhatus liige

.....


Ahto Vink

Juhatus liige

.....


Kaimar Siidra

Juhatus liige

.....


SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**AS Semuehitus aktsionäridele**

Oleme auditeerinud AS Semuehitus raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

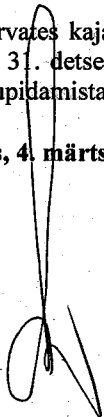
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne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

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Semuehitus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartus, 4. märtsil 2009



Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor



Kersti Torp
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTUSE ETTEPANEK

AS Semuehituse juhatus teeb ettepaneku aktsionäride üldkoosolekule kasumi jaotuseks:

2008 a kasum	31 921 949
eelmiste perioodide jaotamata kasum	27 101 617
Jaotatav kasum kokku :	59 023 566

Ettepanek :

Dividendideks	3 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele	56 023 566

AS SEMUEHITUS MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK-LE

Realisatsioon tegevusalade lõikes	EMTAK	2008	% käibest	2007
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4120	120 763 728	90,0	38 591 611
Jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes	4719		0,0	310 917
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	13 369 800	10,0	889 029
Kokku		134 133 529		39 791 557