

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Aktsiaselts Susi

registrikood: 10046186

tänava/talu nimi, Peterburi tee 46
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6303345

faks:

e-posti aadress: susi@susi.ee

veebilehe aadress: www.susi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Aktsiakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Intressikulud	17
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Tulumaks	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

2020. aasta tegevusaruanne.

AS Susi alustas tegevust 1991 aastal. AS Susi on äriühing, mille aktsiad kuuluvad 100% Eesti erakapitalile. AS Susi tegevuse võib jagada kahte rühma: esiteks hotelli teenuste osutamine koos toitlustuse, ilusalongi ja konverentsiruumide rentimisega, teiseks büroo- ning kaubanduspindade arendus ja väljaüürimine. Alates 01.05.2017 toimus ettevõtte tegevuses suur struktuurimuudatus, hotelli opereerimine anti vastavalt rendilepingule üle Wolf Hotel OÜ-le. Sellest lähtuvalt toimus ka põhivarade ümberkvalifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks.

2020. aasta põhiliseks tegevusvaldkonnaks on büroo- ja kaubanduspindade väljaüürimine ja kinnisvara haldusteenuse osutamine.

Hotelli opereerib rendilepingu alusel Wolf Hotel OÜ ja maksab igakuist renti. Seoses COVID – 19 viirusest tingitud pandeemiaga oli alates märtsist HORECA – sektori töö tõsiselt häiritud. Hotell ei ole olnud küll kordagi suletud, kuid käibed on suures mahus vähenenud. Lähtuvalt sellest tuli läbirääkimiste tulemusena vähendada ka igakuiseid rendisummasid. Aasta kokkuvõttes vähenes rendisumma 45 %. Samas kõik lisa- ja kõrvalkulud tasuti rentniku poolt korrektselt ja tähtaegselt. Jätkatakse haldusteenuste osutamisega hotellile.

Renoveeritud on tagumise trepikoja aknad, Uuendatud on ventilatsioonisüsteem ja välja vahetatud ventilatsiooniagregaat.

Büroohoone- ja kaubanduspindade väljaüürimine 2020.a. esimeses kvartalis oli jätkuvalt suurenevast konkurentsist kokkuvõttes edukas. Hoone keskmine täituvus oli 95 protsenti. Seonduvalt COVID-19 pandeemia algusega vaatasime üle ja alandasime maksimaalselt kuni 6 kuuks üürihinna ligikaudu 10% äriklientidest. Kõik kommunaalkulud tasusid kliendid täies mahus. Üksid ettevõtted lõpetasid tegevuse ja sellest tulenevalt ka üürilepingud. Väga suureks nõudluseks kujunes väikeste äriruumide kuni 25m² nõudlus, mida me saame klientidele pakkuda ehitades suuremad äriruumid ümber väiksemateks. Lisaks on eeliseks ka konkurentsivõimeline hind ja lisaväärtused, mida on võimalik klientidele pakkuda (operatiivne haldus- ja hooldusteenus, osaliselt tasuta parkimisvõimalus (07.00 – 21.00) jm). Vaatamata pandeemia olekule oli kogu aasta vältel bürookeskuse täituvus vähemalt 90%.

2021.a. eesmärk oli jätkuvalt hoida bürookeskuse täituvusprotsenti 90-95% vahel. Tulenevalt koroonaviiruse olukorrast on paari kliendiga, kelle äripinna suurus on üle 350m², sõlmitud erikokkulepped üürihinna alandamise osas maksimaalselt 3 kuu jooksul.

Eesmärk on hoida üürihinna ja seda mitte alandada. Tulenevalt nõudlusest on väikeste kuni 18m² äriruumide puhul planeeritud kuni 3% üürimäära tõus.

Kinnisvarainvesteeringud - Tornimäe 7, Tallinn, Pivarootsi Läänemaal- on tehtud kapitali paigutuse eesmärgil.

- Tornimäe 7 kinnisvara väärtuseks on selle unikaalne asukoht (29. korrus), kust avaneb imeline vaade Tallinna vanalinnale ning Kopli- ja Tallinna lahele. Objekt on sisustatud stuudio-korterina.
- Pivarootsis paiknev kinnistu, mis asub looduskaitseala servas Natura- ja ühtlasi Väinamere hoiualal, on jätkuvalt heakorrastatud. Kinnistut on hooldatud ja arendatud koostöös Läänemaa Keskkonnateenistusega. Taastatud on rannaniidud ja rajatud 3 hoonet. On valminud detailplaneering. Edasi arendades saavutab kinnistu märkimisväärse väärtuse kasvu nii omandina kui ka kinnisvaraturul, kuna tegemist on looduskaunis kohas asuva 20-hektarilise poolsaarega.

Eesmärgid 2021. aastaks:

- Hotelli operaatori Wolf Hotel OÜ-ga oleme eriolukorra raames pidanud kvartaalselt läbirääkimisi rendisummade üle. Operaator on kinnitanud meile, et ei sulge hotelli ja teeb jätkuvalt tööd selle nimel, et piirangute leevenemisel saaks naasta tavapärase tegevuse juurde.

Aktsiaselts Susi juhatus oli ühe liikmeline, töötajate arv aastal 2020 oli 13 töötajat. Töötasudeks koos sotsiaalmaksudega maksti 357 011.- eurot.

AS SUSI peamised finantssuhtarvud	2020.a.	2019.a.
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja ¹	2,65	2,10
Maksevõime kordaja ²	2,43	2,02
Maksevalmiduse kordaja ³	2,14	1,45
Varade tootlus ⁴	0,05	0,06
Põhivarade tootlus ⁵	0,05	0,07
Võlakordaja ⁶	0,01	0,02
Kapitaliseerituse tase ⁷	0,00	0,00
Käiberentaablus ⁸	-39,69 %	-24,85 %
Varade rentaablus ⁹	-1,46 %	-1,26 %
Omakapitali rentaablus ¹⁰	-1,95 %	-1,57 %

¹ käibevara / lühiajalised kohustused

² (käibevara-varud-ettemaksed) / lühiajalised kohustused

³ (raha + väärtpaberid) / lühiajalised kohustused

⁴ müügitulu / koguvara

⁵ müügitult / põhivara

⁶ kohustused / koguvara

⁷ pikaajaline võlgnevus / (pikaajaline võlgnevus + omakapital)

⁸ puhaskasum / müügitulu *100

⁹ (puhaskasum + maksud + finantskulu) / koguvara *100

¹⁰ puhaskasum / keskmine omakapital *100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	362 714	415 736	2
Nõuded ja ettemaksed	80 794	184 507	3
Varud	4 853	2 131	4
Kokku käibevarad	448 361	602 374	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	6
Kinnisvarainvesteeringud	7 285 448	7 835 313	7
Materiaalsed põhivarad	10 139 463	10 306 438	8
Kokku põhivarad	17 427 467	18 144 307	
Kokku varad	17 875 828	18 746 681	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	42 437	
Võlad ja ettemaksed	169 092	244 990	10
Kokku lühiajalised kohustised	169 092	287 427	
Kokku kohustised	169 092	287 427	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	378 000	378 000	13
Kohustuslik reservkapital	30 419	30 419	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 650 835	18 344 879	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 518	-294 044	
Kokku omakapital	17 706 736	18 459 254	
Kokku kohustised ja omakapital	17 875 828	18 746 681	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	888 271	1 183 172	14
Muud äritulud	24 990	12 560	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-300 579	-267 771	16
Mitmesugused tegevuskulud	-107 206	-143 398	17
Tööjõukulud	-357 011	-413 323	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-378 805	-389 173	7,8
Muud ärikulud	-30 122	-243 743	19
Ärikasum (kahjum)	-260 462	-261 676	
Intressikulud	-1 396	-5 297	20
Muud finantstulud ja -kulud	38	22	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-261 820	-266 951	
Tulumaks	-90 698	-27 093	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 518	-294 044	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Susi 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standartidele, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Finantsaruandluse standard on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. AS Susi kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

2020. aasta aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohaldavatest nõuetest.

AS Susi on raamatupidamise seaduse §29 lg4 kohaselt vabastatud konsolideeritud aastaaruande koostamisest.

2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena (vt arvestuspõhimõtet osas Firmaväärtus).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud (v.a. lõpetamata ehitustööd) on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kulukskandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering kajastatakse soetusmaksumus – kulum meetodil. Soetusmaksumusse lülitatakse nii objekti ostuhind kui ka soetamisega otseselt seotud väljaminekud.

Kinnisvarainvesteeringute kasutusiga on 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 1500.- EUR 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 valmistamisväljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil.

Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt.

Ehitised ja rajatised kasutusiga 13-50 aastat.

Masinad ja sedmed kasutusiga 4-7 aastat.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva 10.05.2021 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt, millest on võimalik maha arvata enne 1. jaanuari 2000 tasutud ettevõtte tulumaks vastava koefitsiendi alusel. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	13 742	13 408
Arvelduskontod	348 972	402 328
Kokku raha	362 714	415 736

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	47 709	47 709	
Ostjatelt laekumata arved	47 709	47 709	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 015	1 015	
Ettemaksed	31 982	31 982	
Tulevaste perioodide kulud	31 982	31 982	
Muud lühiajalised nõuded	88	88	
Kokku nõuded ja ettemaksed	80 794	80 794	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	162 590	162 590	
Ostjatelt laekumata arved	162 661	162 661	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-71	-71	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 715	1 715	
Ettemaksed	20 183	20 183	
Tulevaste perioodide kulud	20 183	20 183	
Muud lühiajalised nõuded	19	19	
Kokku nõuded ja ettemaksed	184 507	184 507	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	661	660
Ettemaksed varude eest	4 192	1 471
Kokku varud	4 853	2 131

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 565	85 698
Üksikisiku tulumaks	4 001	4 733
Erisoodustuse tulumaks	498	403
Sotsiaalmaks	8 057	9 503
Kohustuslik kogumispension	299	329
Töötuskindlustusmaksed	445	616
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 865	101 282

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11552027	OÜ Klaaskontor	Eesti	kinnisvarahaldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
OÜ Klaaskontor	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 556	2 556

Kuna Klaaskontor OÜ-s ei ole majanduslikku tegevust toimunud on Danske Bank AS

Eesti filiaal sulgenud ettevõtte stardikonto ja seal olev osakapital summas 2556.- EUR on kantud AS Susi arveldusarvele aastal 2016.

AS Susi on raamatupidamise seaduse §29 lg4 kohaselt vabastatud konsolideeritud aastaaruande koostamisest. Tütarettevõtte kajastatakse ostumeetodil.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 265 557	7 499 550	9 765 107
Akumuleeritud kulum	0	-1 195 525	-1 195 525
Jääkmaksumus	2 265 557	6 304 025	8 569 582
Müügid	-582 625	0	-582 625
Amortisatsioonikulu	0	-151 644	-151 644
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 682 932	7 499 550	9 182 482
Akumuleeritud kulum	0	-1 347 169	-1 347 169
Jääkmaksumus	1 682 932	6 152 381	7 835 313
Müügid	0	-404 485	-404 485
Amortisatsioonikulu	0	-145 380	-145 380
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 682 932	7 029 397	8 712 329
Akumuleeritud kulum	0	-1 426 881	-1 426 881
Jääkmaksumus	1 682 932	5 602 516	7 285 448

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	235 822	459 971
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-95 815	-98 572
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	375 000	340 000

2020 aastal on müüdnud:

-korter 78401:103:0460 E.Viiralti tn 5-6, Tallinn

Müügi hind 192 000.- EUR

Soetusmaksumus 200 000.- EUR

Kasum müügist 11 314.- EUR

-korter 78401:103:0460 E.Viiralti tn 5-10, Tallinn

Müügi hind 183 000.- EUR

Soetusmaksumus 270 153.- EUR

Kahjum müügist 40 799.- EUR

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2018											
Soetusmaksumus	2 153 823	9 793 407	149 769	0	459 914	609 683	320 453	14 754		14 754	12 892 120
Akumuleeritud kulum	0	-1 639 109	-126 174	0	-402 992	-529 166	-154 856	0		0	-2 323 131
Jääkmaksumus	2 153 823	8 154 298	23 595	0	56 922	80 517	165 597	14 754		14 754	10 568 989
Amortisatsioonikulu	0	-205 584	-7 730	0	-22 211	-29 941	-2 004	0	0	0	-237 529
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-10 268	0	0	-10 268	0	0	0	0	-10 268
Ümberliigitamised	0	0	0	0	0	0	0	-14 754		-14 754	-14 754
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	0	0	0	0	0	0	-14 754		-14 754	-14 754
31.12.2019											
Soetusmaksumus	2 153 823	9 793 407	81 509	0	455 790	537 299	299 396	0	0	0	12 783 925
Akumuleeritud kulum	0	-1 844 693	-75 912	0	-421 079	-496 991	-135 803	0	0	0	-2 477 487
Jääkmaksumus	2 153 823	7 948 714	5 597	0	34 711	40 308	163 593	0	0	0	10 306 438
Ostud ja parendused	0	0	66 450	0	0	66 450	0	0	0	0	66 450
Muud ostud ja parendused			66 450	0	0	66 450	0	0	0	0	66 450
Amortisatsioonikulu	0	-205 584	-9 890	0	-15 383	-25 273	-2 568	0	0	0	-233 425
31.12.2020											
Soetusmaksumus	2 153 823	9 793 407	91 810	0	454 539	546 349	299 396	0	0	0	12 792 975
Akumuleeritud kulum	0	-2 050 277	-29 653	0	-435 211	-464 864	-138 371	0	0	0	-2 653 512
Jääkmaksumus	2 153 823	7 743 130	62 157	0	19 328	81 485	161 025	0	0	0	10 139 463

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	27 300	22 083
Transportivahendid	27 300	22 083
Kokku	27 300	22 083

Majandusaastal 2020 olid mahakantud:

-seadmed soetusmaksumuses 1250,00 EUR-ot, akumuleeritud kulum 1250,00 EUR-ot, jääkväärtuses 0,00 EUR-ot.

Majandusaastal 2020 olid mahakantud müüdnud:

-transport soetusmaksumuses 56149,39 EUR-ot, akumuleeritud kulum 56149,39 EUR-ot, jääkväärtuses 0,00 EUR-ot.

Kasum müügist (8333,33 + 14416,67) 22750,00 EUR-ot.

Lisa 9 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	38 821	38 326
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	69 949	53 952
1-5 aasta jooksul	4 423	44 477

Firma üürib üürilepingu alusel 3 garaazhi boksi.

Firma rendib kasutusrendilepingu alusel 2 sõiduauto, lepingu lõpemise tähtaeg on 26.juuli 2021.a.

Firma rendib kasutusrendilepingu alusel 1 sõiduauto, lepingu lõpemise tähtaeg on 27.september 2021.a.

Firma rendib kasutusrendilepingu alusel 1 sõiduauto, lepingu lõpemise tähtaeg on 25.veebruar 2022.a.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 504	32 504	
Võlad töövõtjatele	26 629	26 629	11
Maksuvõlad	22 865	22 865	5
Muud võlad	8 489	8 489	
Intressivõlad	10	10	
Muud viitvõlad	8 479	8 479	
Saadud ettemaksed	78 605	78 605	
Tulevaste perioodide tulud	78 605	78 605	
Muud saadud ettemaksed	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	169 092	169 092	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 359	26 359	
Võlad töövõtjatele	28 833	28 833	11
Maksuvõlad	101 282	101 282	5
Muud võlad	9 161	9 161	
Intressivõlad	62	62	
Muud viitvõlad	9 099	9 099	
Saadud ettemaksed	79 355	79 355	
Tulevaste perioodide tulud	78 018	78 018	
Muud saadud ettemaksed	1 337	1 337	
Kokku võlad ja ettemaksed	244 990	244 990	

Kuna Klaaskontor OÜ-s ei ole majanduslik tegevus toimunud on Danske Bank AS Eesti filiaal sulgenud ettevõtte stardikonto ja seal olev osakapital summas 2556.- EUR on kantud AS Susi arvelduskontole.

Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasu	15 242	16 860
Puhkusereserv	7 511	7 882
Is.tulumaks	3 328	3 455
Kogumispension	260	266
Töötuskindlustus	288	370
Kokku võlad töövõtjatele	26 629	28 833

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 838 654	14 440 668
Tulumaksu kohustus	3 459 663	3 610 167
Kokku tingimuslikud kohustised	17 298 317	18 050 835

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	378 000	378 000
Aktsiate arv (tk)	60 000	60 000
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	888 271	1 183 172
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	888 271	1 183 172
Kokku müügitulu	888 271	1 183 172
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muud	9 404	12 000
Bürooruumide ja kaubanduspindade rentimine	649 045	723 201
Hotelli rentimine	229 822	447 971
Kokku müügitulu	888 271	1 183 172

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum valuutakursi muutustest	0	745
Kasum materiaalse põhivarade müügist	22 750	11 815
Muud	2 240	0
Kokku muud äritulud	24 990	12 560

2020.a. on müüdnud:

- 2 paati, kasum müügist oli 8333,33 EUR ja 14416,67 EUR.

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-146 624	-111 897
Energia	-151 864	-154 868
Elektrienergia	-151 864	-154 868
Muud	-2 091	-1 006
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-300 579	-267 771

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-38 821	-38 326
Koolituskulud	0	-69
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 814	-10 956
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-71
Muud	-59 571	-93 976
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-107 206	-143 398

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	267 083	308 886
Sotsiaalmaksud	89 928	104 437
Kokku tööjõukulud	357 011	413 323
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	16

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	-67	-57
Riigilõiv	-570	-1 061
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-29 485	-242 625
Kokku muud ärikulud	-30 122	-243 743

2020.a. müüdnud korterid E.Viiralti 5-6 ja E.Viiralti 5-10 kahjumiga 29485.- EUR.

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-1 396	-5 297
Kokku intressikulud	-1 396	-5 297

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressi tulud	38	22
Kokku muud finantstulud ja -kulud	38	22

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020			2019		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	400 000	90 698	0	120 000	27 093	0
Eesti	400 000	90 698	0	120 000	27 093	0
Kokku	400 000	90 698	0	120 000	27 093	0

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 015	0	1 715	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 295	0	12 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	3 840	3 840

Aruandeperioodil firma omanikule on tasutud töötasu 3840,00 ja 1533,84 üürilepingu alusel garaazhi kasutamise eest.

Aruandeperioodil omanikule oli müüdud kinnisvarainvesteering hinnaga 375000.- eurot.

Lisa 24 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgse koroonaviirusest tingitud eriolukorra mõjud.

Kuna olukord on ebakindel ning kiirelt muutuv, ei pea juhatus võimalikuks raamatupidamise aastaaruande koostamisel anda numbrilist hinnangut haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõtte järgmise perioodi finantsnäitajatele.

Hotelli rendilepingu osas on rentnikuga Wolf Hotel OÜ sõlmitud tähtajaline põhirendi vähendamise kokkulepe. Hotelli ei ole suletud ja seda ei plaanita ka teha. Kõik kõrval- ja lisakulud on rentnik kohustatud tasuma täies mahus. Rentnik on korduvalt kinnitanud oma jätkusuutlikust. Bürookeskuse täituvus on muutunud vähem kui 5 %. Mõnede klientide osas on samuti osaliselt sõlmitud rendi ajutise vähendamise kokkuleppeid maksimaalselt kolmeks kuuks. Kõik kõrval- ja lisakulud kuuluvad tasumisele täies mahus.

Aruandekuupäeva järgsel perioodil on väljaostetud kasutusrendi alusel kasutusel olnud kolm sõiduautot. Samal perioodil on need kasumiga maha müüdud. Samas on vormistatud kolm uut kasutusrendi lepingut. Soetatud on ka uus mikrobuss VW KOMBI Transporter. Kasumiga on maha müüdud aastast 2018 arvel olev VW KOMBI Transporter.

Lähtuvalt eelpool kirjeldatust hindab juhatus ettevõtte jätkusuutlikuks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.05.2021

Aktsiaselts Susi (registrikood: 10046186) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI UPPIN	Juhatuse liige	13.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Susi aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Susi (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte materiaalses põhivaras on kajastatud kinnistu Peterburi tee 46 (maa ja ehitis) väärtuses 9546330 eurot, mille olulise osa kasutamine on seotud renditulu teenimisega. Vastavalt RTJ6 „Kinnisvarainvesteeringud” tuleks kinnistu Peterburi tee 46 lähtuvalt kinnistu kasutuseesmärgist kajastada bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Svetlana Žurkina

Vandeauditori number 356

Osäühing Audit & Business Advice

Auditiorettevõtja tegevusloa number 24

Pronksi tn 5-2, Tallinn, Harju maakond, 10124

13.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Susi (registrikood: 10046186) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA ŽURKINA	Vandeaudiitor	13.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 650 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 518
Kokku	17 298 317
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-352 518
Kokku	-352 518

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 650 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 518
Kokku	17 298 317
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-352 518
Kokku	-352 518

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	888271	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6303345
Faks	+372 6303340
E-posti aadress	susi@susi.ee
Veebilehe aadress	www.susi.ee