

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Aktsiaselts Susi

registrikood: 10046186

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	14
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 15 Eraldised	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 17 Aktsiakapital	17
Lisa 18 Müügitulu	18
Lisa 19 Muud äritulud	18
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 22 Tööjõukulud	19
Lisa 23 Muud ärikulud	19
Lisa 24 Intressikulud	19
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 26 Seotud osapooled	20
Lisa 27 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

2018. 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 tootlustuse, 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.

2018. aasta põhiliseks tegevusvaldkonnaks on büroo- ja kaubanduspindade väljaüürimine ja kinnisvara haldusteenuse osutamine.

Hotelli opereerib rendilepingu alusel Wolf Hotel OÜ ja maksab igakuist renti.

Jätkatakse haldusteenuste osutamisega hotellile.

Kinnisvara investeeringuna on välja ehitatud hotelli veetrass summas 55414.- eur autonoomse veevarustuse tagamiseks.

Uuendatud on kütte/jahutussüsteemi õhk-soojuspumbad.

Büroohoone- ja kaubanduspindade väljaüürimine 2018.a. oli jätkuvalt suurenevast konkurentsist kokkuvõttes edukas. Hoone keskmine täituvus oli 95 protsenti. Suurimateks konkurentideks on tänase päeva seisuga lähipiirkonnas olevad büroohooned - Ülemiste Ärimaja, Peterburi Ärikvartal, Peterburi tee 90F ärihoone, mõningal määral Ülemiste City, Tehnopolis ja mitmed muud väiksemad büroohooned Lasnamäe piirkonnas. Konkurentide kõrval on Susi Bürookeskuse eeliseks hoone tehnilised võimalused pakkuda klientidele väikeseid bürooruume. Büroopindadele suurusega kuni 25 m2 on endiselt jätkuv nõudlus, kuna uued bürookeskused pakuvad kontoripindasid alates 60m2, mis jääb hinnatundlikule ja noorele ettevõttele tihtipeale üle jõu käivaks. Meil on võimalus pakkuda majasisesele kliendile kontoriruumi vahetust vastavalt kliendi vajadusele bürookeskuse siseselt. Lisaks on suureks eeliseks ka konkurentsivõimeline hind ja lisaväärtused, mida on võimalik klientidele pakkuda (operatiivne haldus- ja hooldusteenus, osaliselt tasuta parkimisvõimalus (07.00 – 21.00) jm). 2019.a. eesmärk on jätkuvalt hoida bürookeskuse täituvusprotsenti 92-94 vahel.

Kinnisvarainvesteeringud - Tornimäe 7, Tallinn, Viiralti 5, Tallinn ning 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.
- Viiralti 5 majas on soetatud 2 korterit, mis on kaetud pikaajaliste üürilepingutega.
- Klaaskontor OÜ on moodustatud Peterburi tee 48 kinnistu jagunemise teel, sest iseseisev juriidiline üksus võimaldab erinevaid omandisuhteid. Sinna on valminud detailplaneering ja eskiisprojekt 12-korruselise universaalse büroohoone ehitamiseks. 2018.a.oleme koostöös kinnisvaraettevõtte esindajaga aktiivselt otsinud ja pidanud läbirääkimisi antud projektile investorit-ostja leidmiseks. Jätkuvalt on see 2019.a. põhieesmärk
- Pivarootsis paiknev kinnistu, mis asub looduskaitseala servas Natura- ja ühtlasi Väinamere hoiualal, on tänaseks korrastatud ja puhastatud. Kinnistu oli aastakümneid hooldamata ja rannaniidud võsastunud. Kinnistut on hooldatud ja arendatud koostöös Läänemaa Keskonnateenistusega. 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.

Aktiaselts Susi juhatuse oli ühe liikmeline, töötajate arv aastal 2018 oli 18 töötajat. Töötasudeks koos sotsiaalmaksudega maksti 371644.- eurot.

AS SUSI peamised finantssuhtarvud	2018.a.	2017.a.
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja ¹	0,82	1,18
Maksevõime kordaja ²	0,74	1,03
Maksevalmiduse kordaja ³	0,49	0,61
Varade tootlus ⁴	0,06	0,07
Põhivarade tootlus ⁵	0,06	0,07
Võlakordaja ⁶	0,03	0,03
Kapitaliseerituse tase ⁷	0,01	0,01
Käiberentaablus ⁸	-13,32 %	-15,12 %
Varade rentaaablus ⁹	-0,62 %	-0,86 %
Omakapitali rentaaablus ¹⁰	-0,78 %	-1,11 %

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	194 757	153 197	2
Nõuded ja ettemaksed	130 121	141 032	3
Varud	1 859	1 958	5
Kokku käibevarad	326 737	296 187	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 556	2 556	
Kinnisvarainvesteeringud	8 569 582	8 664 195	8
Materiaalsed põhivarad	10 568 989	10 800 489	9
Kokku põhivarad	19 141 127	19 467 240	
Kokku varad	19 467 864	19 763 427	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	95 918	94 602	12
Võlad ja ettemaksed	279 918	155 592	13
Eraldised	25 000	0	15
Kokku lühiajalised kohustised	400 836	250 194	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	193 730	289 645	12
Kokku pikaajalised kohustised	193 730	289 645	
Kokku kohustised	594 566	539 839	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	378 000	378 000	17
Kohustuslik reservkapital	30 419	30 419	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 615 169	19 029 749	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150 290	-214 580	
Kokku omakapital	18 873 298	19 223 588	
Kokku kohustised ja omakapital	19 467 864	19 763 427	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 128 376	1 415 419	18
Muud äritulud	123	3 666	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-321 484	-534 449	20
Mitmesugused tegevuskulud	-140 095	-163 318	21
Tööjõukulud	-371 644	-528 738	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-390 332	-391 232	8,9,10
Muud ärikulud	-361	-2 024	23
Ärikasum (kahjum)	-95 417	-200 676	
Intressikulud	-4 881	-6 412	24
Muud finantstulud ja -kulud	8	8	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-100 290	-207 080	
Tulumaks	-50 000	-7 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150 290	-214 580	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Susi 2018. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

2018. aasta aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohaldavatest nõuetest.

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

2018. 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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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 kuluskandmisel 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.

Aastal 2018 ei ole toimunud ümberliigitamist kinnisvarainvesteeringuks põhivarast.

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 tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel 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 nüüdsväärtuses.

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 2018 ja aruande koostamise kuupäeva 28.03.2019 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.

uus operaator alates eelpool mainitud kuupäevast on Wolf Hotel OÜ, registrikood 14226191, aadress Paadi 5 Tallinn.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	33 439	68 213
Arvelduskontod	161 318	84 984
Kokku raha	194 757	153 197

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	100 179	100 179	
Ostjatelt laekumata arved	123 899	123 899	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-23 720	-23 720	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 679	1 679	26
Ettemaksed	28 241	28 241	
Tulevaste perioodide kulud	28 241	28 241	
Muud lühiajalised nõuded	22	22	
Kokku nõuded ja ettemaksed	130 121	130 121	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	102 852	102 852	
Ostjatelt laekumata arved	103 818	103 818	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-966	-966	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 556	1 556	
Ettemaksed	36 561	36 561	
Tulevaste perioodide kulud	36 561	36 561	
Muud lühiajalised nõuded	63	63	
Kokku nõuded ja ettemaksed	141 032	141 032	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	125 578	105 374	
Ostjatelt laekumata arved	123 899	103 818	3
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 679	1 556	3,26
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-23 720	-966	3
Kokku nõuded ostjate vastu	101 858	104 408	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	661	660
Ettemaksed varude eest	1 198	1 298
Kokku varud	1 859	1 958

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	20 914	0	11 617
Üksikisiku tulumaks	0	3 881	0	4 247
Erisoodustuse tulumaks	0	491	0	320
Sotsiaalmaks	0	8 365	0	8 483
Kohustuslik kogumispension	0	256	0	396
Töötuskindlustusmaksed	0	511	0	535
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	34 418	0	25 598

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11552027	OÜ Klaaskontor	Eesti	kinnisvarahaldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
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 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	309 861	944 322	1 254 183
Akumuleeritud kulum	0	-84 124	-84 124
Jääkmaksumus	309 861	860 198	1 170 059
Amortisatsioonikulu	0	-148 872	-148 872
Ümberliigitamised	1 955 696	5 687 312	7 643 008
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 265 557	7 444 136	9 709 693
Akumuleeritud kulum	0	-1 045 498	-1 045 498
Jääkmaksumus	2 265 557	6 398 638	8 664 195
Ostud ja parendused	0	55 414	55 414
Amortisatsioonikulu	0	-150 027	-150 027
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

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	471 764	324 043
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-133 471	-96 594

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016										
Soetusmaksumus	4 109 519	16 293 222	145 072	2 061	490 045	637 178	340 542	14 754	14 754	21 395 215
Akumuleeritud kulum	0	-2 040 444	-106 815	-2 061	-423 822	-532 698	-181 164	0	0	-2 754 306
Jääkmaksumus	4 109 519	14 252 778	38 257	0	66 223	104 480	159 378	14 754	14 754	18 640 909
Ostud ja parendused	0	0	0	0	36 450	36 450	9 999	0	0	46 449
Amortisatsioonikulu	0	-205 584	-10 898	0	-24 102	-35 000	-1 776	0	0	-242 360
Müügid	0	0	-1 501	0	0	-1 501	0	0	0	-1 501
Ümberliigitamised	-1 955 696	-5 687 312	0	0	0	0	0	0	0	-7 643 008
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-1 955 696	-5 687 312	0	0	0	0	0	0	0	-7 643 008
31.12.2017										
Soetusmaksumus	2 153 823	9 793 407	143 272	2 061	464 293	609 626	342 793	14 754	14 754	12 914 403
Akumuleeritud kulum	0	-1 433 525	-117 414	-2 061	-385 722	-505 197	-175 192	0	0	-2 113 914
Jääkmaksumus	2 153 823	8 359 882	25 858	0	78 571	104 429	167 601	14 754	14 754	10 800 489
Ostud ja parendused	0	0	6 497	0	2 308	8 805	0	0	0	8 805
Amortisatsioonikulu	0	-205 584	-8 760	0	-23 957	-32 717	-2 004	0	0	-240 305
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	3 833
Transpordi- vahendid	0	3 833
Kokku	0	3 833

Majandusaastal 2018 olid mahakantud:

- arvutid soetusmaksumuses 2060,58 EUR-ot, akumuleeritud kulum 2060,58 EUR-ot, jääkväärtuses 0,00 EUR-ot.
- inventar soetusmaksumuses 10579,93 EUR-ot, akumuleeritud kulum 10579,93 EUR-ot, jääkväärtuses 0,00 EUR-ot.
- kunstiesemed soetusmaksumuses 11759,74 EUR-ot, akumuleeritud kulum 11759,74 EUR-ot, jääkväärtuses 0,00 EUR-ot.
- seadmed soetusmaksumuses 6687,27 EUR-ot, akumuleeritud kulum 6687,27 EUR-ot, jääkväärtuses 0,00 EUR-ot.

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	9 880	9 880
Akumuleeritud kulum	-9 880	-9 880
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2017		
Soetusmaksumus	9 880	9 880
Akumuleeritud kulum	-9 880	-9 880
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2018		
Soetusmaksumus	9 880	9 880
Akumuleeritud kulum	-9 880	-9 880
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	40 694	45 259
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	43 046	44 686
1-5 aasta jooksul	79 117	107 676

Firma üürib üürilepingu alusel 3 garaazhi boksi.

Firma rendib kasutusrendilepingu alusel 2 sõiduauto, lepingu lõpemise tähtaeg on 25.juuli 2021.a.

Firma rendib kasutusrendilepingu alusel 1 sõiduauto, lepingu lõpemise tähtaeg on 25.september 2021.a.

Firma rendib kasutusrendilepingu alusel 1 sõiduauto, lepingu lõpemise tähtaeg on 22.veebruar 2022.a.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
KL-051206SU	63 214	20 776	42 438		1,352	EUR	05.12.2021
KL-060706SU	121 214	46 390	74 824		1,331	EUR	06.07.2021
KL-170715SU	105 220	28 752	76 468		1,600	EUR	17.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	289 648	95 918	193 730				
Laenukohustised kokku	289 648	95 918	193 730				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
KL-051206SU	83 723	20 510	63 213		1,329	EUR	05.12.2021
KL-060706SU	167 015	45 802	121 213		1,329	EUR	06.07.2021
KL-170715SU	133 509	28 290	105 219		1,600	EUR	17.07.2022
Pikaajalised laenud kokku	384 247	94 602	289 645				
Laenukohustised kokku	384 247	94 602	289 645				

Hüpoteek Danske panga kasuks:

Tagatisleping:

-Hüpoteek

nr.1961-I 91329,75 EUR korter E.Viiralti 5-6, Tallinn

nr.3406 319558,24 EUR Büroo- ja ärihoone asukohaga Peterburi tee 46, Tallinn

nr.5965 959952,96 EUR Büroo- ja ärihoone asukohaga Peterburi tee 46, Tallinn

nr.6363-I 99702,17 EUR korter E.Viiralti 5-10, Tallinn

nr.6163-II 9906,31 EUR korter E.Viiralti 5-10, Tallinn

nr.6163-III 305817,24 EUR 305817,24 korter E.Viiralti 5-10, Tallinn

nr.8061 958674,73 EUR Büroo- ja ärihoone asukohaga Peterburi tee 46, Tallinn

-Ühishüpoteek

nr.1280-I 1214321,32 EUR Peterburi tee 48b, Tallinn ja Peterburi tee 48, Tallinn

nr.4649 383469,89 EUR Rannaääre, Pivarootsi küla, Lääne maakond

Kommertspandi leping nr.3279 31955,82 EUR vallasvara

Kommertspandi leping nr.589 19173,49 EUR vallasvara

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 954	29 954	
Võlad töövõtjatele	28 147	28 147	14
Maksuvõlad	34 418	34 418	6
Muud võlad	109 157	109 157	
Intressivõlad	286	286	
Dividendivõlad	100 000	100 000	
Muud viitvõlad	8 871	8 871	
Saadud ettemaksed	78 242	78 242	
Tulevaste perioodide tulud	76 953	76 953	
Muud saadud ettemaksed	1 289	1 289	
Kokku võlad ja ettemaksed	279 918	279 918	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 155	29 155	
Võlad töövõtjatele	25 034	25 034	
Maksuvõlad	25 598	25 598	
Muud võlad	9 292	9 292	
Intressivõlad	333	333	
Dividendivõlad	0	0	
Muud viitvõlad	8 959	8 959	
Saadud ettemaksed	66 513	66 513	
Tulevaste perioodide tulud	64 724	64 724	
Muud saadud ettemaksed	1 789	1 789	
Kokku võlad ja ettemaksed	155 592	155 592	

Kuna Klaaskontor OÜ-s ei ole majanduslikku tegevust toimunud on Danske Bank AS Eesti filiaalsulgenud ettevõttestardikonto ja seal olev osakapital summas 2556.- EUR on kantud AS Susi arveldusarvele.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasu	16 500	16 261	
Puhkusereserv	7 871	4 914	
Is.tulumaks	3 199	3 303	
Kogumispension	226	224	
Töötuskindlustus	351	332	
Kokku võlad töövõtjatele	28 147	25 034	13

Lisa 15 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
E/v tulumaks	30 000	7 500	-37 500	0
Kokku eraldised	30 000	7 500	-37 500	0
	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
E/v tulumaks	0	50 000	-25 000	25 000
Kokku eraldised	0	50 000	-25 000	25 000

Aastal 2018 on väljamakstud dividendid summas 100000.- EUR

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	14 771 904	15 052 135
Tulumaksu kohustus	3 692 976	3 763 034
Kokku tingimuslikud kohustised	18 464 880	18 815 169

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	378 000	378 000
Aktsiate arv (tk)	60 000	60 000
Aktsiate nimiväärtus	6.30	6.30

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 128 376	1 415 419
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 128 376	1 415 419
Kokku müügitulu	1 128 376	1 415 419
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotelli majutus	0	243 780
Hotelli teenus	0	14 936
Toitlustamine	0	135 025
Muud	16 507	100 525
Bürooruumide ja kaubanduspindade rentimine	652 105	604 194
Hotelli rentimine	459 764	316 959
Kokku müügitulu	1 128 376	1 415 419

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum valuutakursi muutustest	50	0
Muud	73	3 666
Kokku muud äritulud	123	3 666

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	0	-40 278
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-112 154
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-154 610	-218 204
Energia	-166 144	-163 581
Elektrienergia	-166 144	-163 581
Muud	-730	-232
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-321 484	-534 449

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Üür ja rent	-40 697	-45 259	11
Lähetuskulud	-517	-776	
Koolituskulud	-300	-115	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 865	-12 541	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-23 720	-966	4
Muud	-62 996	-103 661	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-140 095	-163 318	

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	278 620	396 811
Sotsiaalmaksud	93 024	131 927
Kokku tööjõukulud	371 644	528 738
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	35

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	-123	-42
Liikmemaks	0	-572
Riigilõiv	-48	-250
Kahjum valuuta kurssi muutusest	0	-764
Muud	-190	-396
Kokku muud ärikulud	-361	-2 024

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-4 881	-6 412
Kokku intressikulud	-4 881	-6 412

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressi tulud	8	8
Kokku muud finantstulud ja -kulud	8	8

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Susi
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 679	0	1 556	0

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	12 000	0	15 325

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	3 840	3 840

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

Lisa 27 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seisuga 31.detsember 2018 ületasid AS Susi lühiajalised kohustused käibevara summas 74 tuhat eurot.

AS Susi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest, sest juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital seisuga 31.detsember 2018 AS Susi majandusraskusi. AS Susi käibekapitali sissetulek toimub stabiilselt ja igakuiselt vastavalt sõlmitud lepingutele ning lühiajaliste kohustuste täitmine tähtaegselt ei tekita probleeme.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2019

Aktsiaselts Susi (registrikood: 10046186) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JÜRI UPPIN	Juhatuse liige	09.04.2019
Resolutsioon:	Majandusaasta 2018. raamatupidamise aastaaruanne kinnitamine	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Susi aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Susi (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet 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 31.12.2018 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 9918606 eurot, mille olulise osa kasutamine on seotud renditulu teenimisega. Vastavalt RTJ6 „Kinnisvarainvesteeringud” tuleks kinnistu Peterburi tee 46 lähtuvalt kinnistu kasutuseesmärgist kajastada bilansis kinnisvarainvesteeringuna.

Viime 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega 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 arvamust. 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 auditiprotseduuriid 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 asjassepuutuvast 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 arvamust. 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

Osaühing Audit & Business Advice

Auditiorettevõtja tegevusloa number 24

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

09.04.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Susi (registrikood: 10046186) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVETLANA ŽURKINA	Vandeaudiitor	09.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 615 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150 290
Kokku	18 464 879
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-150 290
Kokku	-150 290

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 615 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-150 290
Kokku	18 464 879
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-150 290
Kokku	-150 290

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1128376	100.00%	Jah

Sidevahendid

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