

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osühing ARAGATS

registrikood: 11001244

tänava/talu nimi, Viru pst 2a

maja ja korteri number:

linn: Sillamäe linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 40232

telefon: +372 51116426, +372 3924036

faks: +372 3924036

e-posti aadress: aragats@yandex.ru

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Aragats OÜ tegevusalaks on äripindade üürile andmine Sillamäe linnas.

2018.a. avati uus kaubanduskeskus aadressil Sillamäe, Viru pst. 5. Alustati uue turuhoone projekteerimist. Tänu kaubanduspinna suurenemisele kahekordistus käive ja kasum kasvas 1,6 korda.

Ettevõtte juhatuse liikmetele palka ja lisatasusid ei makstud ja lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Peamised finantsnäitajad ja nende arvutamise metoodika:

Suhtarv	2018	2017
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,75	0,26
Võõrkapitali ja omakapitali suhe (võõrkapital/omakapital)	2,84	2.73
Omakapitali rentaaclus (ROE), % (puhaskasum/omakapital)*100	16,7%	12.6%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	191 373	62 010	2
Nõuded ja ettemaksed	26 055	60 621	3
Kokku käibevarad	217 428	122 631	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	150 010	150 008	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 317 759	2 707 980	5
Materiaalsed põhivarad	1 277	548	6
Kokku põhivarad	3 469 046	2 858 536	
Kokku varad	3 686 474	2 981 167	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	249 284	116 407	7
Võlad ja ettemaksed	40 275	352 661	8
Kokku lühiajalised kohustised	289 559	469 068	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 436 291	1 712 112	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 436 291	1 712 112	
Kokku kohustised	2 725 850	2 181 180	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	10
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	788 738	687 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 637	100 807	
Kokku omakapital	960 624	799 987	
Kokku kohustised ja omakapital	3 686 474	2 981 167	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	606 283	304 726	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-142 294	-72 373	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 177	-13 055	
Tööjõukulud	-30 325	-28 547	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-169 087	-58 007	5,6
Muud ärikulud	-4	-6	
Ärikasum (kahjum)	240 396	132 738	
Intressikulud	-79 770	-31 943	
Muud finantstulud ja -kulud	11	12	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	160 637	100 807	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 637	100 807	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aragats OÜ liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aragats OÜ 2018.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aragats OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kasumiaruande võrreldava perioodi andmed on muudetud seoses sellega, et mitmesugused tegevuskulud on jaotatud "Kaubad toore, materjal ja teenused" ja "Mitmesugused tegevuskulud" vahel.

Lisarea nimetus	31.12.2017	Muutus	31.12.2017
Mitmesugused tegevuskulud	85 428	-72 373	13 055
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	72 373	72 373

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kõiki kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulik eluiga ehitistele on 20 aastat. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansil soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Muu materiaalne põhivara 5-10 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Varade väärtuse langus

Igal aruandekuupäeval hinnatakse materiaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade

allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 600

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aragats OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a) omanikku

b) tegevjuhtkonda

c) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	24	2 214
Arvelduskontod	191 349	59 796
Kokku raha	191 373	62 010

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 055	26 055		
Ostjatelt laekumata arved	26 055	26 055		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	4
Muud nõuded	0	0	0	
Tagatiskonto	150 010		150 010	
Kokku nõuded ja ettemaksed	176 065	26 055	150 010	

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 099	11 099		
Ostjatelt laekumata arved	11 099	11 099		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	47 788	47 788		4
Muud nõuded	1 734	1 734		
Viitlaekumised	1 734	1 734		
Tagatiskonto	150 008		150 008	
Kokku nõuded ja ettemaksed	210 629	60 621	150 008	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	8 479	47 788	0
Üksikisiku tulumaks		45		192
Sotsiaalmaks		560		529
Kohustuslik kogumispension		29		27
Töötuskindlustusmaksed		45		42
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9 158	47 788	790

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	84 683	1 156 581	1 241 264
Akumuleeritud kulum	0	-694 066	-694 066
Jääkmaksumus	84 683	462 515	547 198
Ostud ja parendused	0	1 910 982	1 910 982
Amortisatsioonikulu	0	-57 828	-57 828
Ümberliigitamised	290 201	17 427	307 628
31.12.2017			
Soetusmaksumus	374 884	3 084 990	3 459 874
Akumuleeritud kulum	0	-751 894	-751 894
Jääkmaksumus	374 884	2 333 096	2 707 980
Ostud ja parendused	0	778 635	778 635
Amortisatsioonikulu	0	-168 856	-168 856
31.12.2018			
Soetusmaksumus	374 884	3 863 625	4 238 509
Akumuleeritud kulum	0	-920 750	-920 750
Jääkmaksumus	374 884	2 942 875	3 317 759

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	606 283	304 726

Ehitiste koosseisus seisuga 31.12.2017 oli lõpetamata projekt summas 1928409 eurot, seisuga 31.12.2018 summas 12750 eurot.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	290 201	14 618	17 427	17 427	322 246
Akumuleeritud kulum	0	-14 566	0	0	-14 566
Jääkmaksumus	290 201	52	17 427	17 427	307 680
Ostud ja parendused		675	0	0	675
Muud ostud ja parendused		675	0	0	675
Amortisatsioonikulu		-179	0	0	-179
Ümberliigitamised	-290 201		-17 427	-17 427	-307 628
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-290 201		-17 427	-17 427	-307 628
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	15 293	0	0	15 293
Akumuleeritud kulum	0	-14 745	0	0	-14 745
Jääkmaksumus	0	548	0	0	548
Ostud ja parendused	0	960	0	0	960
Amortisatsioonikulu	0	-231	0	0	-231
31.12.2018					
Soetusmaksumus	0	12 571	0	0	12 571
Akumuleeritud kulum	0	-11 294	0	0	-11 294
Jääkmaksumus	0	1 277	0	0	1 277

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	2 560 575	224 284	2 336 291		3.0	EUR	20.05.2022	
Laen 1	100 000		100 000		0	EUR	01.06.2022	13
Laen 2	25 000	25 000			1.2	EUR	29.05.2019	13
Pikaajalised laenud kokku	2 685 575	249 284	2 436 291					
Laenukohustised kokku	2 685 575	249 284	2 436 291					

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 703 519	116 407	1 587 112		3.5	EUR	20.05.2030	
Laen 1	100 000		100 000		0	EUR	01.06.2022	13
Laen 2	25 000		25 000		1.2	EUR	29.05.2019	13
Pikaajalised laenud kokku	1 828 519	116 407	1 712 112					
Laenukohustised kokku	1 828 519	116 407	1 712 112					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	326 648	326 648
Ehitised	2 930 124	2 333 096
Kokku	3 256 772	2 659 744

Pangalaenu tagatiseks on avatud tagatiskonto summas 150 000 eurot ja on panditud ühe kliendi igakuised üürimaksed.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 231	27 231	
Võlad töövõtjatele	3 209	3 209	9
Maksuvõlad	9 158	9 158	4
Muud võlad	677	677	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 275	40 275	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	348 417	348 417	
Võlad töövõtjatele	2 840	2 840	9
Maksuvõlad	790	790	4
Muud võlad	614	614	
Muud viitvõlad	614	614	
Kokku võlad ja ettemaksed	352 661	352 661	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Töötasude kohustis	1 875	1 738	
Puhkusetasude kohustis	1 334	1 102	
Kokku võlad töövõtjatele	3 209	2 840	8

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	606 283	304 726
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	606 283	304 726
Kokku müügitulu	606 283	304 726
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	606 283	304 726
Kokku müügitulu	606 283	304 726

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	23 538	22 100
Sotsiaalmaksud	6 787	6 447
Kokku tööjõukulud	30 325	28 547
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	125 000	125 000

2018	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Laen 2	0
Laen 1	0

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laen 2	25 000	1.2	eur	29.05.2019
Laen 1	100 000	0	eur	01.06.2022

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.03.2019

Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VANUŠ KARAPETJAN	Juhatuse liige	11.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing ARAGATS osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing ARAGATS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing ARAGATS finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maie Senitškina

Vandeaudiitori number 449

ST& Partners OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 287

Narva mnt. 5, Tallinn, Harju maakond 10117

11.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE SENITŠKINA	Vandeaudiitor	11.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	788 738
Aruandeaasta kasum (kahjum)	160 637
Kokku	949 375
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	949 375
Kokku	949 375

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	606283	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vanuš Karapetjan	36101192227		10226 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3924036
Faks	+372 3924036
Mobiiltelefon	+372 51116426
E-posti aadress	aragats@yandex.ru