

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osühing ARAGATS

registrikood: 11001244

tänavatalu nimi, Viru pst 2a
maja ja korteri number:

linn: Sillamäe linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthumber: 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.

2019.a. peamiseks arendustegevuseks oli uus ärikeskuse-turu ehitusprojekt aadressil Sillamäe Viru pst 14. Objekt saab valmis 2020.a. aprillis. Samuti soetati hoone aadressil V.Majakovsli tn. 12, Sillamäe, mida renditakse välja.

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

Peamised finantsnäitajad ja nende arvutamise metoodika:

Suhtarv	2019	2018
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustised)	0,42	0,75
Võõrkapitali ja omakapitali suhe (võõrkapital/omakapital)	2,66	2,84
Omakapitali rentaablus (ROE), % (puhaskasum/omakapital)*100	18,5%	16,7%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	151 286	191 373	2
Nõuded ja ettemaksed	53 190	26 055	3
Kokku käibevarad	204 476	217 428	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	150 010	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 113 647	3 317 759	5
Materiaalsed põhivarad	1 874	1 277	6
Kokku põhivarad	4 115 521	3 469 046	
Kokku varad	4 319 997	3 686 474	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	234 146	249 284	7
Võlad ja ettemaksed	249 558	40 275	8
Kokku lühiajalised kohustised	483 704	289 559	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 657 114	2 436 291	7
Kokku pikaajalised kohustised	2 657 114	2 436 291	
Kokku kohustised	3 140 818	2 725 850	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	10
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	949 375	788 738	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 555	160 637	
Kokku omakapital	1 179 179	960 624	
Kokku kohustised ja omakapital	4 319 997	3 686 474	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	728 622	606 283	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-168 476	-142 294	
Mitmesugused tegevuskulud	-22 670	-24 177	
Tööjõukulud	-35 305	-30 325	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-194 487	-169 087	5,6
Muud ärikulud	-3	-4	
Ärikasum (kahjum)	307 681	240 396	
Intressikulud	-89 143	-79 770	
Muud finantstulud ja -kulud	17	11	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	218 555	160 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 555	160 637	

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 2019.a.raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aragats OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel kasumiaruande skeemi nr.1

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 bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 vähendamisenä.

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 õiglasest 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	16 011	24
Arvelduskontod	135 275	191 349
Kokku raha	151 286	191 373

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	24 140	24 140		
Ostjatelt laekumata arved	24 140	24 140		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 050	29 050		4
Tagatiskonto	0		0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 190	53 190		

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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		4
Tagatiskonto	150 010		150 010	
Kokku nõuded ja ettemaksed	176 065	26 055	150 010	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	29 050	0	0	8 479
Üksikisiku tulumaks	0	82	0	45
Sotsiaalmaks	0	639	0	560
Kohustuslik kogumispension	0	33	0	29
Töötuskindlustusmaksed	0	51	0	45
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 050	805	0	9 158

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	0	989 932	989 932
Amortisatsioonikulu	0	-194 044	-194 044
31.12.2019			
Soetusmaksumus	374 884	4 853 557	5 228 441
Akumuleeritud kulum	0	-1 114 794	-1 114 794
Jääkmaksumus	374 884	3 738 763	4 113 647

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	728 622	606 283

Ehitiste koosseisus seisuga 31.12.2018 oli lõpetamata projekt summas 12750 eurot, seisuga 31.12.2019 summas 962682 eurot.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	0	15 293	0	15 293
Akumuleeritud kulum	0	-14 745	0	-14 745
Jääkmaksumus	0	548	0	548
Ostud ja parendused	0	960	0	960
Amortisatsioonikulu	0	-231	0	-231
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	12 571	0	12 571
Akumuleeritud kulum	0	-11 294	0	-11 294
Jääkmaksumus	0	1 277	0	1 277
Ostud ja parendused	0	1 040	0	1 040
Muud ostud ja parendused		1 040	0	1 040
Amortisatsioonikulu	0	-443	0	-443
31.12.2019				
Soetusmaksumus	0	13 611	0	13 611
Akumuleeritud kulum	0	-11 737	0	-11 737
Jääkmaksumus	0	1 874	0	1 874

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 1	2 343 325	184 146	2 159 179		3	EUR	20.05.2022	
Pangalaen 2	547 935	50 000	497 935		5	EUR	20.05.2024	
Pikaajalised laenud kokku	2 891 260	234 146	2 657 114					
Laenukohustised kokku	2 891 260	234 146	2 657 114					

	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	372 648	326 648
Ehitised	3 700 266	2 930 124
Kokku	4 072 914	3 256 772

Pangalaenu tagatiseks on ka ettevõtte osad ja suurima rentniku igakuised üürimaksed ning rahalised nõudeõigused teise rentniku vastu.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	244 133	244 133	
Võlad töövõtjatele	3 797	3 797	9
Maksuvõlad	805	805	4
Muud võlad	823	823	
Kokku võlad ja ettemaksed	249 558	249 558	

	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	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Töötasude kohustis	2 133	1 875	
Puhkusetasude kohustis	1 664	1 334	
Kokku võlad töövõtjatele	3 797	3 209	8

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	728 622	606 283
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	728 622	606 283
Kokku müügitulu	728 622	606 283
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	728 622	606 283
Kokku müügitulu	728 622	606 283

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	27 392	23 538
Sotsiaalmaksud	7 913	6 787
Kokku tööjõukulud	35 305	30 325
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	125 000

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	100 000	0	0	EUR	19.08.2019
Laen 2	25 000	668	1,2	EUR	29.05.2019

2018	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1	0	0	0	EUR	01.06.2022
Laen 2	0	0	0	EUR	29.05.2019

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2020

Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VANUŠ KARAPETJAN	Juhatuse liige	26.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing ARAGATS osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing ARAGATS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maie Senitškina

Vandeaudiitori number 449

ST& Partners Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 287

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

26.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE SENITŠKINA	Vandeaudiitor	26.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	949 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	218 555
Kokku	1 167 930
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 167 930
Kokku	1 167 930

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	728622	100.00%	Jah

Sidevahendid

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