

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Osühing ARAGATS

registrikood: 11001244

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

linn: Sillamäe linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Aragats OÜ tegevusalaks on äripindade üürile andmine Sillamäe linnas.

Uus ärikeskus-turg sai avatud 2020 a. mai kuus aadressil Sillamäe Viru pst 14.

Samuti soetati ärimaa aadressil Ranna tn 9, Toila vald ja elumumaa Ranna 7 Toila.

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

Covid-19 pandeemia ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte tegevusele.

Peamised finantsnäitajad ja nende arvutamise meetoodika:

Suhtarv	2020	2019
Maksevõime üldine tase (käibevara/lühiajalised kohustised)	4,52	0,42
Võõrkapitali ja omakapitali suhe (võõrkapital/omakapital)	3,16	2,66
Omakapitali rentaablus (ROE), % (puhaskasum/omakapital)*100	13,6%	18,5%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 279 396	151 286	2
Nõuded ja ettemaksed	40 064	53 190	3
Kokku käibevarad	1 319 460	204 476	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 347 066	4 113 647	5
Materiaalsed põhivarad	13 887	1 874	6
Kokku põhivarad	4 360 953	4 115 521	
Kokku varad	5 680 413	4 319 997	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	256 689	234 146	7
Võlad ja ettemaksed	35 241	249 558	8
Kokku lühiajalised kohustised	291 930	483 704	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 022 923	2 657 114	7
Kokku pikaajalised kohustised	4 022 923	2 657 114	
Kokku kohustised	4 314 853	3 140 818	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 226	10 226	10
Kohustuslik reservkapital	1 023	1 023	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 167 930	949 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 381	218 555	
Kokku omakapital	1 365 560	1 179 179	
Kokku kohustised ja omakapital	5 680 413	4 319 997	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	757 005	728 622	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-155 246	-168 476	
Mitmesugused tegevuskulud	-29 767	-22 670	
Tööjõukulud	-37 569	-35 305	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-236 551	-194 487	5,6
Muud ärikulud	-37	-3	
Ärikasum (kahjum)	297 835	307 681	
Intressikulud	-111 458	-89 143	
Muud finantstulud ja -kulud	4	17	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	186 381	218 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 381	218 555	

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 2020.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 ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud 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 akumuliseeritud 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 tühistamist kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisenä.

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 õiglasel väärtusel, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Sularaha kassas	5 376	16 011
Arvelduskontod	1 274 020	135 275
Kokku raha	1 279 396	151 286

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	39 873	39 873
Ostjatelt laekumata arved	39 873	39 873
Ettemaksed	191	191
Muud makstud ettemaksed	191	191
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 064	40 064
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 140	24 140
Ostjatelt laekumata arved	24 140	24 140
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29 050	29 050
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 190	53 190

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	9 728	29 050	0
Üksikisiku tulumaks	0	106	0	82
Erisoodustuse tulumaks	0	3	0	0
Sotsiaalmaks	0	831	0	639
Kohustuslik kogumispension	0	25	0	33
Töötuskindlustusmaksed	0	54	0	51
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	10 747	29 050	805

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	205 646	263 093	468 739
Amortisatsioonikulu	0	-235 320	-235 320
31.12.2020			
Soetusmaksumus	580 530	5 116 650	5 697 180
Akumuleeritud kulum	0	-1 350 114	-1 350 114
Jääkmaksumus	580 530	3 766 536	4 347 066

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	757 005	728 622

Ehitiste koosseisus seisuga 31.12.2019 oli lõpetamata projekt summas 962682 eurot, seisuga 31.12.2020 summas 2400 eurot.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	12 571	12 571
Akumuleeritud kulum	-11 294	-11 294
Jääkmaksumus	1 277	1 277
Ostud ja parendused	1 040	1 040
Muud ostud ja parendused	1 040	1 040
Amortisatsioonikulu	-443	-443
31.12.2019		
Soetusmaksumus	13 611	13 611
Akumuleeritud kulum	-11 737	-11 737
Jääkmaksumus	1 874	1 874
Ostud ja parendused	13 244	13 244
Muud ostud ja parendused	13 244	13 244
Amortisatsioonikulu	-1 231	-1 231
31.12.2020		
Soetusmaksumus	26 855	26 855
Akumuleeritud kulum	-12 968	-12 968
Jääkmaksumus	13 887	13 887

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen 1	2 159 180	190 023	1 969 157	0	3	EUR	20.05.2022	
Pangalaen 2	930 432	66 666	863 766	0	4	EUR	20.05.2024	
Laen 3	1 190 000	0	0	1 190 000	3	EUR	31.12.2030	13
Pikaajalised laenud kokku	4 279 612	256 689	2 832 923	1 190 000				
Laenukohustised kokku	4 279 612	256 689	2 832 923	1 190 000				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	372 648	372 648
Ehitised	3 727 643	3 700 266
Kokku	4 100 291	4 072 914

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 833	19 833	
Võlad töövõtjatele	3 637	3 637	9
Maksuvõlad	10 747	10 747	4
Muud võlad	1 024	1 024	
Muud viitvõlad	1 024	1 024	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 241	35 241	

	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	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Töötasude kohustis	2 240	2 133	
Puhkusetasude kohustis	1 397	1 664	
Kokku võlad töövõtjatele	3 637	3 797	8

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10 226	10 226
Osade arv (tk)	1	1

Osade registripidaja on Nasdaq CSD SE.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	757 005	728 622
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	757 005	728 622
Kokku müügitulu	757 005	728 622
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	757 005	728 622
Kokku müügitulu	757 005	728 622

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	28 828	27 392
Sotsiaalmaksud	8 741	7 913
Kokku tööjõukulud	37 569	35 305
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	4

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 190 000	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
AS Esfil Tehno	1 190 000	0	0	3	EUR	31.12.2030

2019	Saadud laenud	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	100 000	0	0	EUR	19.08.2019
Laen 2	0	25 000	668	1,2	EUR	29.05.2019

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2021

Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VANUŠ KARAPETJAN	Juhatuse liige	18.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing ARAGATS osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing ARAGATS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 13.

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 31.12.2020 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

19.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIE SENITŠKINA	Vandeaudiitor	19.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 167 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	186 381
Kokku	1 354 311
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 354 311
Kokku	1 354 311

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	757005	100.00%	Jah

Sidevahendid

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