

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**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             | 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 Sillamäel ja Tallinnas.

Aruandeaastal soetati kinnistu Tallinnas. Samuti tehti parendusi ühel Sillamäe objektil.

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

Covid-19 pandeemia ja Ukraina sündmuste mõju ettevõtte tegevusele väljundub üldises hinnatõusus, eriti kommunaalkulude osas.

Aastal 2023 soetati veel üks kinnistu Tallinnas.

Ettevõtte tegevusala jääb samaks, käive järgmisel aastal ilmselt kasvab.

Peamised finantsnäitajad ja nende arvutamise meetodika:

| Suhtarv                                                           | 2022  | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------|-------|------|
| Maksevõime üldine tase<br>(käibevara/lühiajalised<br>kohustised)  | 5.32  | 0.33 |
| Võõrkapitali ja omakapitali suhe<br>(võõrkapital/omakapital)      | 3,64  | 3.46 |
| Omakapitali rentaablus (ROE),<br>%<br>(puhaskasum/omakapital)*100 | 14.9% | 6.3% |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 839 211        | 625 458          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 87 931           | 47 971           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 927 142</b> | <b>673 429</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 991 381        | 5 797 728        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 31 000           | 24 720           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 022 381</b> | <b>5 822 448</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 949 523</b> | <b>6 495 877</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 159 335          | 1 969 157        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 202 576          | 59 411           | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>361 911</b>   | <b>2 028 568</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 5 875 252        | 3 010 000        | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 875 252</b> | <b>3 010 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 237 163</b> | <b>5 038 568</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 226           | 10 226           | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 1 023            | 1 023            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 446 060        | 1 354 311        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 255 051          | 91 749           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 712 360</b> | <b>1 457 309</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 949 523</b> | <b>6 495 877</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 262 877      | 842 171        | 11      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -489 856       | -231 467       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -58 111        | -41 451        |         |
| Tööjõukulud                                 | -35 073        | -39 012        | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -269 479       | -258 918       | 5,6     |
| Muud ärikulud                               | -24            | 0              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>410 334</b> | <b>271 323</b> |         |
| Intressikulud                               | -155 303       | -179 800       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 20             | 226            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>255 051</b> | <b>91 749</b>  |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>255 051</b> | <b>91 749</b>  |         |

# 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 2022.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 tühistamisi 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 õiglasest väärtusest, 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)

|                   | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Sularaha kassas   | 23 417            | 2 615             |
| Arvelduskontod    | 1 815 794         | 622 843           |
| <b>Kokku raha</b> | <b>1 839 211</b>  | <b>625 458</b>    |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                   | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 87 931        | 87 931         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 87 931        | 87 931         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | 0             | 0              |
| Muud nõuded                       | 0             | 0              |
| Viitlaekumised                    | 0             | 0              |
| Ettemaksed                        | 0             | 0              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 0             | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>87 931</b> | <b>87 931</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 47 040        | 47 040         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 59 537        | 59 537         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -12 497       | -12 497        |
| Muud nõuded                       | 207           | 207            |
| Viitlaekumised                    | 207           | 207            |
| Ettemaksed                        | 724           | 724            |
| Tulevaste perioodide kulud        | 724           | 724            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>47 971</b> | <b>47 971</b>  |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2022    | 31.12.2021   |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 12 979        | 8 822        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 232           | 118          |
| Sotsiaalmaks                                  | 757           | 901          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 37            | 33           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 51            | 60           |
| Intress                                       | 11            | 0            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>14 067</b> | <b>9 934</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |            |                                    |            |
|------------------------|-----------|------------|------------------------------------|------------|
|                        | Maa       | Ehitised   | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku      |
| <b>31.12.2020</b>      |           |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 580 530   | 5 114 250  | 2 400                              | 5 697 180  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -1 350 114 | 0                                  | -1 350 114 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 580 530   | 3 764 136  | 2 400                              | 4 347 066  |
|                        |           |            |                                    |            |
| Ostud ja parendused    | 1 530 745 | 169 500    | 6 125                              | 1 706 370  |
| Amortisatsioonikulu    | 0         | -255 708   | 0                                  | -255 708   |
|                        |           |            |                                    |            |
| <b>31.12.2021</b>      |           |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 2 111 275 | 5 283 750  | 8 525                              | 7 403 550  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -1 605 822 | 0                                  | -1 605 822 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 111 275 | 3 677 928  | 8 525                              | 5 797 728  |
|                        |           |            |                                    |            |
| Ostud ja parendused    | 365 394   | 82 272     | 11 529                             | 459 195    |
| Amortisatsioonikulu    | 0         | -265 542   | 0                                  | -265 542   |
|                        |           |            |                                    |            |
| <b>31.12.2022</b>      |           |            |                                    |            |
| Soetusmaksumus         | 2 476 669 | 5 366 022  | 20 054                             | 7 862 745  |
| Akumuleeritud kulum    | 0         | -1 871 364 | 0                                  | -1 871 364 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 476 669 | 3 494 658  | 20 054                             | 5 991 381  |

|                                                | 2022    | 2021    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 773 595 | 608 829 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                                   | Kokku   |
|--------------------------|-----------------------------------|---------|
|                          | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |         |
| <b>31.12.2020</b>        |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 26 855                            | 26 855  |
| Akumuleeritud kulum      | -12 968                           | -12 968 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 13 887                            | 13 887  |
|                          |                                   |         |
| Ostud ja parendused      | 14 043                            | 14 043  |
| Muud ostud ja parendused | 14 043                            | 14 043  |
| Amortisatsioonikulu      | -3 210                            | -3 210  |
|                          |                                   |         |
| <b>31.12.2021</b>        |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 40 898                            | 40 898  |
| Akumuleeritud kulum      | -16 178                           | -16 178 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 24 720                            | 24 720  |
|                          |                                   |         |
| Ostud ja parendused      | 10 217                            | 10 217  |
| Muud ostud ja parendused | 10 217                            | 10 217  |
| Amortisatsioonikulu      | -3 937                            | -3 937  |
|                          |                                   |         |
| <b>31.12.2022</b>        |                                   |         |
| Soetusmaksumus           | 51 117                            | 51 117  |
| Akumuleeritud kulum      | -20 117                           | -20 117 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 31 000                            | 31 000  |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen 1 (pank)                    | 1 794 587  | 159 335                           | 1 635 252           | 0           | 4.302        | EUR         | 20.05.2027  |         |
| Laen 2                           | 4 240 000  | 0                                 | 0                   | 4 240 000   | 3            | EUR         | 31.12.2030  | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 6 034 587  | 159 335                           | 1 635 252           | 4 240 000   |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 6 034 587  | 159 335                           | 1 635 252           | 4 240 000   |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Laen 1 (pank)                    | 1 969 157  | 1 969 157                         | 0                   | 0           | 3            | EUR         | 20.05.2022  |         |
| Laen 2                           | 3 010 000  | 0                                 | 0                   | 3 010 000   | 0            | EUR         | 31.12.2030  | 13      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 979 157  | 1 969 157                         | 0                   | 3 010 000   |              |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 4 979 157  | 1 969 157                         | 0                   | 3 010 000   |              |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| Maa                                                   | 1 903 393        | 1 857 393        |
| Ehitised                                              | 3 422 587        | 2 522 004        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>5 325 980</b> | <b>4 379 397</b> |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 60 234         | 60 234         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 577          | 3 577          | 9       |
| Maksuvõlad                       | 14 067         | 14 067         | 4       |
| Muud võlad                       | 99 940         | 99 940         |         |
| Intressivõlad                    | 99 028         | 99 028         | 13      |
| Muud viitvõlad                   | 912            | 912            |         |
| Saadud ettemaksed                | 24 758         | 24 758         |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 0              | 0              |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 24 758         | 24 758         |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>202 576</b> | <b>202 576</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 39 618        | 39 618         |         |
| Võlad töövõtjatele               | 3 115         | 3 115          | 9       |
| Maksuvõlad                       | 9 934         | 9 934          | 4       |
| Muud võlad                       | 1 483         | 1 483          |         |
| Intressivõlad                    | 0             | 0              | 13      |
| Muud viitvõlad                   | 1 483         | 1 483          |         |
| Saadud ettemaksed                | 5 261         | 5 261          |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 5 261         | 5 261          |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 0             | 0              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>59 411</b> | <b>59 411</b>  |         |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Lisa nr |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Töötasude kohustis              | 2 064        | 1 811        |         |
| Puhkusetasude kohustis          | 1 513        | 1 304        |         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>3 577</b> | <b>3 115</b> | 8       |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 10 226     | 10 226     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022             | 2021           |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                |
| Eesti                                       | 1 262 877        | 842 171        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 262 877</b> | <b>842 171</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 262 877</b> | <b>842 171</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                |
| Ruumide rent                                | 773 595          | 608 829        |
| Ruumide rendiga seotud teenused             | 489 282          | 233 342        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 262 877</b> | <b>842 171</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                  | 2022          | 2021          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                        | 25 965        | 28 413        |
| Sotsiaalmaksud                                   | 9 108         | 10 599        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                         | <b>35 073</b> | <b>39 012</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatusena täistööajale | 2             | 2             |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022    | 31.12.2021 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------|
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |               |            |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 99 028        | 0          | 8       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>99 028</b> | <b>0</b>   |         |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 240 000        | 3 010 000        | 7       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>4 240 000</b> | <b>3 010 000</b> |         |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2020       | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2021       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|---------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 190 000        | 1 820 000        | 0                           | 3 010 000        | 86 191                      |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>1 190 000</b> | <b>1 820 000</b> | <b>0</b>                    | <b>3 010 000</b> | <b>86 191</b>               |         |
|                                                                                                                                  |                  |                  |                             |                  |                             |         |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021       | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 010 000        | 1 360 000        | 130 000                     | 4 240 000        | 99 028                      |         |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 010 000</b> | <b>1 360 000</b> | <b>130 000</b>              | <b>4 240 000</b> | <b>99 028</b>               |         |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.02.2023

**Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| VANUŠ KARAPETJAN   | Juhatuse liige     | 07.02.2023           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing ARAGATS osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing ARAGATS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

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 arvestuseksperptide 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 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 lahknep oluliselt 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, väärsitiiste 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/

Maie Seniškina

Vandeauditori number 449

ST& Partners Osaühing

Auditoorettevõtja tegevusloa number 287

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

07.02.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing ARAGATS (registrikood: 11001244) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MAIE SENITŠKINA    | Vandeaudiitor      | 07.02.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 446 060        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 255 051          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 701 111</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 701 111        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 701 111</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1262877         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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