

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023**ärinimi:** IRON ARENDUSE OÜ**registrikood: 11329884**

tänava/talu nimi, Mehaanika tn 12

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10616

telefon: +372 6108555

e-posti aadress: info@arkaadia.ee

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 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Intressikulud	12
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 16 Tulumaks	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Iron Arenduse OÜ on asutatud 2006. aastal.

Osaühing omandas 2015 aasta ärikinnistu Valgas ja tema peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürile andmine.

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 2023. aastal 1 töötaja ja tööjõukulud kokku olid 8743 eurot. Juhatusel liikmetele 2023. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2024. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 682	113 008	2
Nõuded ja ettemaksed	19 243	24 824	3
Kokku käibevarad	91 925	137 832	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 021 359	1 041 183	5
Kokku põhivarad	1 021 359	1 041 183	
Kokku varad	1 113 284	1 179 015	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	57 372	57 372	6
Võlad ja ettemaksed	20 090	26 677	7
Kokku lühiajalised kohustised	77 462	84 049	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	435 055	492 427	6
Võlad ja ettemaksed	10 051	9 551	7
Kokku pikaajalised kohustised	445 106	501 978	
Kokku kohustised	522 568	586 027	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	495 594	491 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 310	98 202	
Kokku omakapital	590 716	592 988	
Kokku kohustised ja omakapital	1 113 284	1 179 015	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	330 867	347 823	9
Muud äritulud	5 426	538	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-142 787	-152 388	11
Mitmesugused tegevuskulud	-21 856	-22 687	12
Tööjõukulud	-8 743	-8 508	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 824	-19 824	5
Ärikasum (kahjum)	143 083	144 954	
Intressikulud	-32 835	-20 767	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	11	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	110 248	124 198	
Tulumaks	-17 938	-25 996	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 310	98 202	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Iron Arenduse OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 2-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivatele seadustele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte
 - olulist mõju omavad osanikud
 - olulist mõju omavate osanike lähedased sugulased
 - juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased
 - eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted
- Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	72 682	113 008
Kokku raha	72 682	113 008

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	19 243	19 243	0	0
Ostjatelt laekumata arved	19 243	19 243	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 243	19 243	0	0
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	24 824	24 824	0	0
Ostjatelt laekumata arved	24 824	24 824	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 824	24 824	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 107	2 767
Üksikisiku tulumaks	178	212
Sotsiaalmaks	365	422
Töötuskindlustusmaksed	9	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 659	3 411

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum		-130 853	-130 853
Jääkmaksumus	200 655	860 353	1 061 008
Amortisatsioonikulu		-19 825	-19 825
31.12.2022			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-150 678	-150 678
Jääkmaksumus	200 655	840 528	1 041 183
Amortisatsioonikulu		-19 824	-19 824
31.12.2023			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-170 502	-170 502
Jääkmaksumus	200 655	820 704	1 021 359

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	210 452	203 870
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-31 773	-14 376

Iron Arenduse OÜ ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	492 427	57 372	435 055	0	3,1%+6 kuu euribor	EUR	25.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	492 427	57 372	435 055	0			
Laenukohustised kokku	492 427	57 372	435 055	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	549 799	57 372	492 427	0	3,1%+6 kuu euribor	EUR	25.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	549 799	57 372	492 427	0			
Laenukohustised kokku	549 799	57 372	492 427	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	200 655	200 655
Ehitised	820 704	840 528
Kokku	1 021 359	1 041 183

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	15 976	15 976	0	
Võlad töövõtjatele	455	455	0	
Maksuvõlad	3 659	3 659	0	4
Saadud ettemaksed	10 051	0	10 051	
Kokku võlad ja ettemaksed	30 141	20 090	10 051	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 833	22 833	0	
Võlad töövõtjatele	433	433	0	
Maksuvõlad	3 411	3 411	0	4
Saadud ettemaksed	9 551	0	9 551	
Kokku võlad ja ettemaksed	36 228	26 677	9 551	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 587 904 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 117 581 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 470 323 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 oli 590 176 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 118 035 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 472 141 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	330 867	347 823
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	330 867	347 823
Kokku müügitulu	330 867	347 823
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	210 452	203 870
Vahendatud kaubad ja teenused	120 415	143 953
Kokku müügitulu	330 867	347 823

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	5 426	538
Kokku muud äritulud	5 426	538

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	31 773	14 376
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	111 014	138 012
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	142 787	152 388

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	19 749	20 752
Riiklikud ja kohalikud maksud	751	751
Muud	1 356	1 184
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 856	22 687

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	6 534	6 359
Sotsiaalmaksud	2 209	2 149
Kokku tööjõukulud	8 743	8 508
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	32 835	20 767
Kokku intressikulud	32 835	20 767

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Arvelduskonto intressid	0	11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	11

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	94 582	17 938	124 022	25 996
Eesti	94 582	17 938	124 022	25 996
Kokku	94 582	17 938	124 022	25 996

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 975	3 179
Kokku võlad ja ettemaksed	1 975	3 179

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 749	24 752
Kokku ostetud	19 749	24 752

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.01.2024

IRON ARENDUSE OÜ (registrikood: 11329884) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	03.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	495 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 310
Kokku	587 904
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	587 904
Kokku	587 904

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	330867	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6108555
Faks	+372 6108421
E-posti aadress	info@arkaadia.ee