

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: IRON ARENDUSE OÜ**registrikood: 11329884**

tänava/talu nimi, Mehaanika tn 12

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10616

telefon: +372 6108555

faks: +372 6108421

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.

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

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 2022. aastal 1 töötaja ja tööjõukulud kokku olid 8508 eurot. Juhatusel liikmetele 2022. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2023. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	113 008	179 233	2
Nõuded ja ettemaksed	24 824	21 125	3
Kokku käibevarad	137 832	200 358	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 041 183	1 061 008	5
Kokku põhivarad	1 041 183	1 061 008	
Kokku varad	1 179 015	1 261 366	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	57 372	57 372	6
Võlad ja ettemaksed	26 677	25 836	7
Kokku lühiajalised kohustised	84 049	83 208	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	492 427	549 799	6
Võlad ja ettemaksed	9 551	9 551	7
Kokku pikaajalised kohustised	501 978	559 350	
Kokku kohustised	586 027	642 558	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	491 974	497 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 202	118 538	
Kokku omakapital	592 988	618 808	
Kokku kohustised ja omakapital	1 179 015	1 261 366	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	347 823	291 495	9
Muud äritulud	538	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-152 388	-102 331	11
Mitmesugused tegevuskulud	-22 687	-22 758	12
Tööjõukulud	-8 508	-8 054	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 824	-19 824	5
Ärikasum (kahjum)	144 954	138 528	
Intressikulud	-20 767	-19 995	15
Muud finantstulud ja -kulud	11	5	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	124 198	118 538	
Tulumaks	-25 996	0	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 202	118 538	

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 Toimikonna 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	113 008	179 233
Kokku raha	113 008	179 233

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	21 125	21 125	0	0
Ostjatelt laekumata arved	21 125	21 125	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	21 125	21 125	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 767	2 620
Üksikisiku tulumaks	212	164
Sotsiaalmaks	422	344
Töötuskindlustusmaksed	10	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 411	3 136

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum		-111 029	-111 029
Jääkmaksumus	200 655	880 177	1 080 832
Amortisatsioonikulu		-19 824	-19 824
31.12.2021			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	203 870	194 015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 376	-9 765

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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	607 171	57 372	549 799	0	3,1%+6 kuu euribor	EUR	25.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	607 171	57 372	549 799	0			
Laenukohustised kokku	607 171	57 372	549 799	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	200 655	200 655
Ehitised	840 528	860 353
Kokku	1 041 183	1 061 008

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	22 256	22 256	0	
Võlad töövõtjatele	444	444	0	
Maksuvõlad	3 136	3 136	0	4
Saadud ettemaksed	9 551	0	9 551	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 387	25 836	9 551	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

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. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 oli 615 996 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 123 199 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 492 797 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	347 823	291 495
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	347 823	291 495
Kokku müügitulu	347 823	291 495
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	203 870	194 015
Vahendatud kaubad ja teenused	143 953	97 480
Kokku müügitulu	347 823	291 495

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	538	0
Kokku muud äritulud	538	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	14 376	9 765
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	138 012	92 566
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	152 388	102 331

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	20 752	20 752
Riiklikud ja kohalikud maksud	751	751
Muud	1 184	1 255
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 687	22 758

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	6 359	6 019
Sotsiaalmaksud	2 149	2 035
Kokku tööjõukulud	8 508	8 054
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	20 767	19 995
Kokku intressikulud	20 767	19 995

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Arvelduskonto intressid	11	5
Kokku muud finantstulud ja -kulud	11	5

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	124 022	25 996	0	0
Eesti	124 022	25 996	0	0
Kokku	124 022	25 996	0	0

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	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 179	3 179
Kokku võlad ja ettemaksed	3 179	3 179

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 752	25 552
Kokku ostetud	24 752	25 552

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.01.2023

IRON ARENDUSE OÜ (registrikood: 11329884) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	29.01.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	491 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	98 202
Kokku	590 176
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	590 176
Kokku	590 176

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	347823	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arkaadia Investeeringute OÜ	12348116	Eesti	2044 EUR (Lihtomand)
Toomas Laan	36808190245	Eesti	512 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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