

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017**ärinimi:** IRON ARENDUSE OÜ**registrikood: 11329884**

tänava/talu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Iron Arenduse OÜ on asutatud 2006. aastal.

Osaühingu omandas 2016 aasta ärikinnistu Valgas ja tema peamiseks tegevusalaks on enda omanduses oleva kinnisvara üürile andmine.

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 2017. aastal oli 2 töötajat ja tööjõukulud kokku olid 17 383 eurot. Juhatuse liikmetele 2017. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2018. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	29 253	15 534	2
Nõuded ja ettemaksed	10 674	12 467	3
Kokku käibevarad	39 927	28 001	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 140 304	1 160 128	5
Kokku põhivarad	1 140 304	1 160 128	
Kokku varad	1 180 231	1 188 129	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 276	68 276	6
Võlad ja ettemaksed	15 102	16 869	7
Kokku lühiajalised kohustised	83 378	85 145	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	762 414	900 689	6
Võlad ja ettemaksed	9 632	3 312	7
Kokku pikaajalised kohustised	772 046	904 001	
Kokku kohustised	855 424	989 146	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	89	89	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	196 338	74 094	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 824	122 244	
Kokku omakapital	324 807	198 983	
Kokku kohustised ja omakapital	1 180 231	1 188 129	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	274 835	287 291	9
Muud äritulud	0	8	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 798	-81 476	11
Mitmesugused tegevuskulud	-24 323	-23 101	12
Tööjõukulud	-17 488	-17 875	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 824	-19 280	5
Muud ärikulud	0	-27	14
Ärikasum (kahjum)	143 402	145 540	
Intressikulud	-17 583	-23 310	15
Muud finantstulud ja -kulud	5	14	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	125 824	122 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 824	122 244	

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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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 suurust 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Sularaha kassas	83	2
Arvelduskontod	29 170	15 532
Kokku raha	29 253	15 534

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 674	10 674	0	0
Ostjatelt laekumata arved	10 674	10 674	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 674	10 674	0	0

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 467	12 467	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 467	12 467	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 467	12 467		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 118	3 321
Üksikisiku tulumaks	170	308
Sotsiaalmaks	729	739
Töötuskindlustusmaksed	18	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 035	4 386

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	200 655	934 006	1 134 661
Akumuleeritud kulum	0	-12 453	-12 453
Jääkmaksumus	200 655	921 553	1 122 208
Ostud ja parendused	0	57 200	57 200
Amortisatsioonikulu	0	-19 280	-19 280
31.12.2016			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-31 733	-31 733
Jääkmaksumus	200 655	959 473	1 160 128
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-19 824	-19 824
31.12.2017			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-51 557	-51 557
Jääkmaksumus	200 655	939 649	1 140 304

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	201 560	208 780
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-69 798	-81 476

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	830 690	68 276	762 414		1,8%+6 kuu euribor	25.02.2020
Muud laenud	0	0	0			
Pikaajalised laenud kokku	830 690	68 276	762 414			
Laenukohustised kokku	830 690	68 276	762 414			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	898 965	68 276	830 689		1,8%+6 kuu euribor	25.02.2020
Muud laenud	70 000		70 000		6%	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	968 965	68 276	900 689			
Laenukohustised kokku	968 965	68 276	900 689			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	200 655	200 655
Ehitised	939 649	959 473
Kokku	1 140 304	1 160 128

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	9 941	9 941	0
Võlad töövõtjatele	1 126	1 126	0
Maksuvõlad	4 035	4 035	0
Saadud ettemaksed	9 632	0	9 632
Kokku võlad ja ettemaksed	24 734	15 102	9 632

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	11 461	11 461	0
Võlad töövõtjatele	1 022	1 022	0
Maksuvõlad	4 386	4 386	0
Saadud ettemaksed	3 312	0	3 312
Muud saadud ettemaksed	3 312	0	3 312
Kokku võlad ja ettemaksed	20 181	16 869	3 312

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	274 835	287 291
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	274 835	287 291
Kokku müügitulu	274 835	287 291
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	201 560	208 800
Vahendatud kaubad ja teenused	73 275	78 491
Muu müügitulu	0	0
Kokku müügitulu	274 835	287 291

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	8
Kokku muud äritulud	0	8

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	5 629	10 401
Müügi eesmärgil ostetud teenused	64 169	71 075
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	69 798	81 476

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	18 621	1 281
Riiklikud ja kohalikud maksud	744	1
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 939	0
Muud	3 019	21 819
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 323	23 101

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	13 070	13 359
Sotsiaalmaksud	4 313	4 409
Kokku tööjõukulud	17 383	17 768
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	27
Kokku muud ärikulud	0	27

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	17 583	23 310
Kokku intressikulud	17 583	23 310

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Arvelduskonto intressid	5	14
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	14

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arkaadia Investeeringute OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	70 000

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Sidusettevõtjad		0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 514	19 140

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.04.2018

IRON ARENDUSE OÜ (registrikood: 11329884) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	30.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	196 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)	125 824
Kokku	322 162
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	322 162
Kokku	322 162

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	274835	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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