

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: IRON ARENDUSE OÜ

registrikood: 11329884

tänavatalu nimi, Mustamäe tee 5c
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 2016. aastal oli 2 töötajat ja tööjõukulud kokku olid 17 875 eurot. Juhatuse liikmetele 2016. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2017. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 534	49 594	2
Nõuded ja ettemaksed	12 467	10 503	3
Kokku käibevarad	28 001	60 097	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 160 128	1 122 208	5
Kokku põhivarad	1 160 128	1 122 208	
Kokku varad	1 188 129	1 182 305	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 276	68 276	6
Võlad ja ettemaksed	16 869	18 325	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	85 145	86 601	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	900 689	1 018 965	6
Võlad ja ettemaksed	3 312	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	904 001	1 018 965	
Kokku kohustised	989 146	1 105 566	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	89	89	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 094	994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 244	73 100	
Kokku omakapital	198 983	76 739	
Kokku kohustised ja omakapital	1 188 129	1 182 305	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	287 291	170 834	9
Muud äritulud	8	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-81 476	-36 693	11
Mitmesugused tegevuskulud	-23 101	-18 196	12
Tööjõukulud	-17 875	-11 725	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 280	-12 453	5
Muud ärikulud	-27	-6	14
Ärikasum (kahjum)	145 540	91 761	
Intressikulud	-23 310	-18 668	15
Muud finantstulud ja -kulud	14	7	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	122 244	73 100	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 244	73 100	

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

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.

Intrssitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intrssitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrssitulu 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Sularaha kassas	2	59
Arvelduskontod	15 532	49 535
Kokku raha	15 534	49 594

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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		

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 503	10 503	0	0
Ostjatelt laekumata arved	10 503	10 503	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 503	10 503		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 321	2 918
Üksikisiku tulumaks	308	312
Sotsiaalmaks	739	729
Töötuskindlustusmaksed	18	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 386	3 977

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	200 655	934 006	1 134 661
Amortisatsioonikulu	0	-12 453	-12 453
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

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	208 780	132 303
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-81 476	-36 693

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	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				

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	967 241	68 276	898 965	0	1,8%+6 kuu euribor	EUR	25.02.2020
Muud laenud	120 000	0	120 000	0	6%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 087 241	68 276	1 018 965	0			
Laenukohustised kokku	1 087 241	68 276	1 018 965	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	200 655	200 655
Ehitised	959 473	921 553
Kokku	1 160 128	1 122 208

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	13 354	13 354	0
Võlad töövõtjatele	994	994	0
Maksuvõlad	3 977	3 977	0
Kokku võlad ja ettemaksed	18 325	18 325	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	287 291	170 834
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	287 291	170 834
Kokku müügitulu	287 291	170 834
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	208 800	132 303
Vahendatud kaubad ja teenused	78 491	38 531
Muu müügitulu	0	0
Kokku müügitulu	287 291	170 834

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	8	0
Tulu võlasuhte lõpetamise kokkuleppest	0	0
Kokku muud äritulud	8	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	10 401	4 427
Müügi eesmärgil ostetud teenused	71 075	32 266
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	81 476	36 693

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	1 281	12 359
Riiklikud ja kohalikud maksud	1	2
Muud	21 819	5 835
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 101	18 196

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	13 359	8 763
Sotsiaalmaksud	4 409	2 962
Kokku tööjõukulud	17 768	11 725
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	27	6
Kokku muud ärikulud	27	6

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	23 310	18 668
Kokku intressikulud	23 310	18 668

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Arvelduskonto intressid	14	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	14	7

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

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	70 000	120 000

Ostud ja müügid

	2016	2015	
	Ostud	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 140	13 305	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2017

IRON ARENDUSE OÜ (registrikood: 11329884) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	15.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	74 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	122 244
Kokku	196 338
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	196 338
Kokku	196 338

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	287291	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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