

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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

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 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 2018. aastal 1 töötaja ja tööjõukulud kokku olid 10 733 eurot. Juhatuse liikmetele 2018. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2019. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	116 698	29 253	2
Nõuded ja ettemaksed	12 388	10 674	3
Kokku käibevarad	129 086	39 927	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 120 480	1 140 304	5
Kokku põhivarad	1 120 480	1 140 304	
Kokku varad	1 249 566	1 180 231	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	68 276	68 276	6
Võlad ja ettemaksed	16 070	15 102	7
Kokku lühiajalised kohustised	84 346	83 378	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	694 138	762 414	6
Võlad ja ettemaksed	9 632	9 632	7
Kokku pikaajalised kohustised	703 770	772 046	
Kokku kohustised	788 116	855 424	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	89	89	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	322 162	196 338	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 643	125 824	
Kokku omakapital	461 450	324 807	
Kokku kohustised ja omakapital	1 249 566	1 180 231	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	289 893	274 835	9
Muud äritulud	255	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-88 778	-69 798	11
Mitmesugused tegevuskulud	-21 710	-24 323	12
Tööjõukulud	-10 733	-17 488	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 824	-19 824	5
Muud ärikulud	-3	0	14
Ärikasum (kahjum)	149 100	143 402	
Intressikulud	-12 462	-17 583	15
Muud finantstulud ja -kulud	5	5	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	136 643	125 824	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 643	125 824	

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	13	83
Arvelduskontod	116 685	29 170
Kokku raha	116 698	29 253

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 388	12 388	0	0
Ostjatelt laekumata arved	12 388	12 388	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 388	12 388	0	0

	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 061	3 118
Üksikisiku tulumaks	22	170
Sotsiaalmaks	109	729
Töötuskindlustusmaksed	3	18
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 195	4 035

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum		-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
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-19 824	-19 824
31.12.2018			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-71 381	-71 381
Jääkmaksumus	200 655	919 825	1 120 480

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	207 425	201 560
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 031	-69 798

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	762 414	68 276	694 138	0	1,8%+6 kuu euribor	25.02.2020
Pikaajalised laenud kokku	762 414	68 276	694 138	0		
Laenukohustised kokku	762 414	68 276	694 138	0		

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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	200 655	200 655
Ehitised	919 825	939 649
Kokku	1 120 480	1 140 304

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	12 721	12 721	0	
Võlad töövõtjatele	154	154	0	
Maksuvõlad	3 195	3 195	0	4
Saadud ettemaksed	9 632		9 632	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 702	16 070	9 632	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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	4
Saadud ettemaksed	9 632	0	9 632	
Kokku võlad ja ettemaksed	24 734	15 102	9 632	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	289 893	274 835
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	289 893	274 835
Kokku müügitulu	289 893	274 835
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	207 425	201 560
Vahendatud kaubad ja teenused	82 468	73 275
Kokku müügitulu	289 893	274 835

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	255	0
Kokku muud äritulud	255	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	0	5 629
Müügi eesmärgil ostetud teenused	76 747	64 169
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	12 031	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	88 778	69 798

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	19 843	18 621
Riiklikud ja kohalikud maksud	744	744
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	75	1 939
Muud	1 048	3 019
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 710	24 323

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 022	13 070
Sotsiaalmaksud	2 647	4 313
Kokku tööjõukulud	10 669	17 383
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Muud	3	0
Kokku muud ärikulud	3	0

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	12 462	17 583
Kokku intressikulud	12 462	17 583

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Arvelduskonto intressid	5	5
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5	5

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

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 975	0

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 043	18 514

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.03.2019

IRON ARENDUSE OÜ (registrikood: 11329884) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	14.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	322 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	136 643
Kokku	458 805
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	358 805
Kokku	458 805

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	289893	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