

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020**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

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

Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale oli 2020. aastal 1 töötaja ja tööjõukulud kokku olid 7153 eurot. Juhatusel liikmetele 2020. aastal tasusid ei makstud ja soodustusi ei tehtud.

2021. aastal on plaanis jätkata samas tegevusvaldkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 970	84 791	2
Nõuded ja ettemaksed	8 513	10 311	3
Kokku käibevarad	106 483	95 102	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 080 832	1 100 656	5
Kokku põhivarad	1 080 832	1 100 656	
Kokku varad	1 187 315	1 195 758	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	57 372	694 138	6
Võlad ja ettemaksed	13 750	13 147	7
Kokku lühiajalised kohustised	71 122	707 285	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	607 171	0	6
Võlad ja ettemaksed	8 752	8 752	7
Kokku pikaajalised kohustised	615 923	8 752	
Kokku kohustised	687 045	716 037	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	89	89	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	404 742	358 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 883	118 271	
Kokku omakapital	500 270	479 721	
Kokku kohustised ja omakapital	1 187 315	1 195 758	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	247 887	281 840	9
Muud äritulud	0	6 236	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 938	-83 178	11
Mitmesugused tegevuskulud	-23 237	-21 933	12
Tööjõukulud	-7 153	-8 552	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 824	-19 824	
Ärikasum (kahjum)	127 735	154 589	
Intressikulud	-19 675	-11 324	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	6	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	108 060	143 271	
Tulumaks	-15 177	-25 000	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 883	118 271	

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 laenuid 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 õiglase väärtuse, 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 Iron Arenduse OÜ 2020. a. majandusaasta aruanne notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. 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 2-12,5% 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 finantskohustused (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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	97 970	84 791
Kokku raha	97 970	84 791

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	8 513	8 513	0	0
Ostjatelt laekumata arved	8 513	8 513	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 513	8 513	0	0
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	10 311	10 311	0	0
Ostjatelt laekumata arved	10 311	10 311	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 311	10 311	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 870	2 910
Üksikisiku tulumaks	132	127
Sotsiaalmaks	291	282
Töötuskindlustusmaksed	7	7
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 300	3 326

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum		-71 381	-71 381
Jääkmaksumus	200 655	919 825	1 120 480
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-19 824	-19 824
31.12.2019			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-91 205	-91 205
Jääkmaksumus	200 655	900 001	1 100 656
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-19 824	-19 824
31.12.2020			
Soetusmaksumus	200 655	991 206	1 191 861
Akumuleeritud kulum	0	-111 029	-111 029
Jääkmaksumus	200 655	880 177	1 080 832

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	179 297	200 094
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7 919	-7 777

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pangalaen						
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	664 543	57 372	607 171	0	3,1%+6 kuu euribor	25.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	664 543	57 372	607 171	0		
Laenukohustised kokku	664 543	57 372	607 171	0		

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	694 138	694 138	0	0	1,8%+6 kuu euribor	25.02.2020
Pikaajalised laenud kokku	694 138	694 138	0	0		
Laenukohustised kokku	694 138	694 138	0	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	200 655	200 655
Ehitised	880 177	900 001
Kokku	1 080 832	1 100 656

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 071	10 071	0	
Võlad töövõtjatele	379	379	0	
Maksuvõlad	3 300	3 300	0	4
Saadud ettemaksed	8 752	0	8 752	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 502	13 750	8 752	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	9 472	9 472	0	
Võlad töövõtjatele	349	349	0	
Maksuvõlad	3 326	3 326	0	4
Saadud ettemaksed	8 752	0	8 752	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 899	13 147	8 752	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 oli 497 625 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 99 525 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 398 100 eurot. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 oli 477 076 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega on 95 415 eurot. Seega on netodividendidena võimalik välja maksta 381 661eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	247 887	281 840
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	247 887	281 840
Kokku müügitulu	247 887	281 840
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	179 298	200 094
Vahendatud kaubad ja teenused	68 589	81 746
Kokku müügitulu	247 887	281 840

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	6 236
Kokku muud äritulud	0	6 236

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	62 019	75 401
Müügiks ostetud kaubad ja teenused	7 919	7 777
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	69 938	83 178

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	19 749	19 749
Riiklikud ja kohalikud maksud	751	751
Muud	2 737	1 433
Kokku mitmesugused tegevuskulud	23 237	21 933

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	5 346	6 392
Sotsiaalmaksud	1 764	2 109
Kokku tööjõukulud	7 110	8 501
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	19 675	11 324
Kokku intressikulud	19 675	11 324

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Arvelduskonto intressid	0	6
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	6

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	72 334	15 177	100 000	25 000
Eesti	72 334	15 177	100 000	25 000
Kokku	72 334	15 177	100 000	25 000

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 975	1 975

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24 549	24 922

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.01.2020

IRON ARENDUSE OÜ (registrikood: 11329884) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LAAN	Juhatuse liige	28.01.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	404 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)	92 883
Kokku	497 625
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	167
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	497 458
Kokku	497 625

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	247887	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
E-posti aadress	info@arkaadia.ee