

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osühing Arens Vara

registrikood: 10815275

tänavatalu nimi, Lossi tn 15

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 93819

telefon: +372 5115502

faks: +372 4524702

e-posti aadress: aarne@arensburg.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	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Kasutusrent	10
Lisa 9 Laenukohustised	11
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

OÜ Arens Vara põhitegevus on kinnisvara arendamine, haldamine ja hooldamine.

2001.a. soetasime Kuressaarde Lossi tänavale kinnistu, mille ehitasime välja 50 kohaliseks hotelliks. Investeeringu suuruseks kujunes 15 miljonit krooni ja 31.mai 2002.aastal hotell avati. Hotelli ja selle juurde kuuluvat 50 kohalist restorani opereerib sõlmitud rendilepingu alusel OÜ Arensburg. Hotell ja restoran said Kuressaare linna endise nime järgi nimeks ARENSBURG ja kaubamärk on patenteeritud Patendiametis.

2005.a. algul otsustas osaühingu üldkoosolek käivitada hotelli arendusprojekt, et ehitada hotellile juurdeehitis täiendavate majutuskohadega ning ruumid spaateenuste ja konverentsiteenuse osutamiseks.

Ehitustöödega alustati 2006.a. juulis ja juurdeehitus valmis 2007.a juunis. Hotellile lisandus 22 hotellituba, konverentsisaalid, spaa ja lounge restoran. Hotell sai juurde suure parkla ja sisehoov ehitati lõplikult välja.

Hotelli rentnik on 2017.aastal opereerinud hotelli heaperemehelikult, täitnud oma kohustused ja tasunud rendid vastavuses sõlmitud rendilepingule. See on võimaldanud Arens Vara OÜ-l täita korrektset oma laenulepingust tulenevaid kohustusi panga ees. 2017.aasta lõpus ostis Arensburg OÜ juurde Arens Vara OÜ osalust 16,73 %, saades sellega enamusosanikuks.

Arens Vara OÜ müügitulu oli:

2015.aasta müügitulu oli 181 325 eurot ja kasum 40 918 eurot.

2016.aasta müügitulu oli 156 600 eurot ja kahjum 6 506 eurot.

2017.aasta müügitulu oli 200 000 eurot ja kasum 49 535 eurot

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016	2015
Müügitulu (tuh.eur.)	200,0	156,6	181,3
Tulu langus/tõus (%)	27,7%	-13,6%	-23,3%
Puhaskasum (tuh.eur.)	49,5	-6,5	40,9
Kasumi kasv (%)	861,5%	-115,9%	-57,6%
Puhasrentaablus (%)	24,8%	-4,2%	22,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja(kordades)	0,024	0,020	0,009
ROA (%) Puhaskasum/varad*100	1,53%	-0,20%	1,22%
ROE (%) Puhaskasum/omakapital*100	2,78%	-0,38	2,35%

OÜ Arens Vara juhatus on neljaliikmeline ja neile ei ole makstud 2017.a. liikmetasusid.

Firmas ei ole ühtegi palgalist töötajat.

Ettevõtte pikaajalise laenu intressimäär on seotud EURIBORiga.

Tulevikuvisioon: 2017.aastal firma ei laiene, renoveeritakse olemasolevaid ruume, renditakse olemasolevat kinnisvarainvesteeringut emaettevõttele Arensburg OÜ.

Koostas: juhatuse liige Terje Nepper

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	987	2
Nõuded ja ettemaksed	4 595	1 710	3
Kokku käibevarad	4 595	2 697	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 967 599	3 000 629	6
Materiaalsed põhivarad	258 327	277 070	7
Immateriaalsed põhivarad	479	541	8
Kokku põhivarad	3 226 405	3 278 240	
Kokku varad	3 231 000	3 280 937	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	175 650	138 250	10
Võlad ja ettemaksed	17 271	0	11
Kokku lühiajalised kohustised	192 921	138 250	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 256 378	1 410 521	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 256 378	1 410 521	
Kokku kohustised	1 449 299	1 548 771	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 195 148	1 195 148	12
Kohustuslik reservkapital	25 791	25 791	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	511 227	517 733	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 535	-6 506	
Kokku omakapital	1 781 701	1 732 166	
Kokku kohustised ja omakapital	3 231 000	3 280 937	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	200 000	156 600	13
Muud äritulud	0	164	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 389	-19 356	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-104 116	-109 749	
Muud ärikulud	-1	-44	
Ärikasum (kahjum)	89 494	27 615	
Intressikulud	-39 959	-34 121	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	49 535	-6 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 535	-6 506	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arens Vara OÜ 2017.aasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses. Tegemist on väikeettevõtte lühendatud aastaaruandega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist v.a. juhtudel, mis on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Arens Vara OÜ 2017.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Kasumiaruanne on koostatud skeemi nr 1 alusel. Kasumiaruandes on ärikulusid liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvesse võetud bilansipäevajärgseid sündmuseid, mis on teada aruande koostamiskuupäeva seisuga.

Finantsvarad

Finantsvarad on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Raha

Raha ning raha ekvivalendina kajastatakse raha kassas ja pangakontodel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kulusse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse toodete tootmisel, teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Põhivara on kajastatud bilansilises tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kulum on arvestatud kasutades lineaarset meetodit.

Amortisatsiooni norm on

hoonetel 2-5%,

seadmed ja muu inventar 5-20%,

maad ei amortiseerita.

Materiaalse põhivarana võetakse arvele varasid soetusmaksumusega alates 320 eur. Soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja asukohta.

Varad, mille maksumus on alla 320 euro, loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse kohele kuluks.

Tulud

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse tekkepõhiselt teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes teenuse valmidusastmest.

Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

Intressi- ja dividenditulu kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- Arens Vara OÜ osanikud Arensburg OÜ ja Stiftelsen Estnisk Kapital II;
- Arensburg OÜ olulist mõju omavad osanikud;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased
- eespool loetletud isikutele poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kokku raha	0	987

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 595	4 595
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 595	4 595
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 710	1 710
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 710	1 710

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	4 595	1 710
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 595	1 710

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	96 165	3 487 903	3 584 068
Akumuleeritud kulum		-527 663	-527 663
Jääkmaksumus	96 165	2 960 240	3 056 405
Ostud ja parendused		14 214	14 214
Amortisatsioonikulu		-69 990	-69 990
31.12.2016			
Soetusmaksumus	96 165	3 502 117	3 598 282
Akumuleeritud kulum	0	-597 653	-597 653
Jääkmaksumus	96 165	2 904 464	3 000 629
Ostud ja parendused		37 278	37 278
Amortisatsioonikulu		-70 308	-70 308
31.12.2017			
Soetusmaksumus	96 165	3 539 395	3 635 560
Akumuleeritud kulum	0	-667 961	-667 961
Jääkmaksumus	96 165	2 871 434	2 967 599

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	200 000	156 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 303	17 627

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	143 813	143 813	548 026	691 839
Akumuleeritud kulum	-100 992	-100 992	-282 810	-383 802
Jääkmaksumus	42 821	42 821	265 216	308 037
Ostud ja parendused	3 179	3 179	5 262	8 441
Amortisatsioonikulu	-10 006	-10 006	-29 402	-39 408
31.12.2016				
Soetusmaksumus	146 992	146 992	553 288	700 280
Akumuleeritud kulum	-110 998	-110 998	-312 212	-423 210
Jääkmaksumus	35 994	35 994	241 076	277 070
Ostud ja parendused	4 229	4 229	10 774	15 003
Muud ostud ja parendused	4 229	4 229	10 774	15 003
Amortisatsioonikulu	-7 316	-7 316	-26 430	-33 746
31.12.2017				
Soetusmaksumus	151 221	151 221	564 062	715 283
Akumuleeritud kulum	-118 314	-118 314	-338 642	-456 956
Jääkmaksumus	32 907	32 907	225 420	258 327

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2015			
Soetusmaksumus	16 388	480	16 868
Akumuleeritud kulum	-15 975	-1	-15 976
Jääkmaksumus	413	479	892
Amortisatsioonikulu	-351		-351
31.12.2016			
Soetusmaksumus	16 388	479	16 867
Akumuleeritud kulum	-16 326	0	-16 326
Jääkmaksumus	62	479	541
Amortisatsioonikulu	-62		-62
31.12.2017			
Soetusmaksumus	16 388	479	16 867
Akumuleeritud kulum	-16 388	0	-16 388
Jääkmaksumus	0	479	479

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	200 000	156 600
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	200 000	200 000
1-5 aasta jooksul	600 000	800 000
Üle 5 aasta	400 000	600 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 967 599	3 000 629
Masinad ja seadmed	32 907	35 994
Muud varad	225 899	241 617

Kokku	3 226 405	3 278 240
--------------	------------------	------------------

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	5 303	17 627

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Arensburg OÜ	37 400	37 400			0	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	37 400	37 400				
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	967 750	138 250	829 500		eur+3,75	28.09.2021
Stifelsen Estniskt Kapital	426 878			426 878	0	01.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 394 628	138 250	829 500	426 878		
Laenukohustised kokku	1 432 028	175 650	829 500	426 878		
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
LHV Pank AS	1 106 000	138 250	967 750		eur+3,75	28.09.2021
Stifelsen Estniskt Kapital	426 878			426 878	0	01.01.2022
Arensburg OÜ	15 893		15 893		0	31.08.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 548 771	138 250	983 643	426 878		
Laenukohustised kokku	1 548 771	138 250	983 643	426 878		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	96 165	96 165
Ehitised	2 871 434	2 904 464
Masinad ja seadmed	32 907	35 994
Muud materiaalsed põhivarad	225 420	241 076
Muud varad	479	0
Kokku	3 226 405	3 277 699

Pangalaenu katteks on hüpoteek summas 2812113 eurot, millega tagatakse ka Arensburg OÜ kohustusi ja Arensburg OÜ käendus summas 1106000 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	17 271	17 271
Võlad töövõtjatele	0	
Maksuvõlad	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 271	17 271
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	1 195 148	1 195 148
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	200 000	156 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	200 000	156 600
Kokku müügitulu	200 000	156 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
68201 Kinnisvara rent ja hooldus	200 000	156 600
Kokku müügitulu	200 000	156 600

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	54 457		
Sidusettevõtjad	426 878	0	442 771

2017	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arensburg OÜ	0	37 400	15 893	0	31.12.2018
Stifelsen Estniskit Kapital					

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		
Arensburg OÜ	15 893	105 080
Stifelsen Estniskit Kapital	0	105 000

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	17 057	200 000		
Sidusettevõtjad			6 064	156 600

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2018

Osaühing Arens Vara (registrikood: 10815275) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TERJE NEPPER	Juhatuse liige	25.06.2018
AARNE MUSTIS	Juhatuse liige	25.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Arens Vara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Arens Vara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Arens Vara finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enda Rüütel

Vandeaudiitori number 315

osaühing Audit EG

Audiitorettevõtja tegevusloa number 126

Tallinna tn 16, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, 93819

26.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Arens Vara (registrikood: 10815275) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDA RÜÜTEL	Vandeaudiitor	26.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	511 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	49 535
Kokku	560 762

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	200000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Arensburg	10358694	Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, Eesti	797574 EUR (Lihtomand)
STIFTELSEN ESTNISKI KAPITAL II		Rootsi	397574 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 4524702
Mobiiltelefon	+372 5115502
E-posti aadress	aarne@arensburg.ee