

Majandusaasta aruanne

OÜ ARENS VARA

Majandusaasta algus: 01.01.2008

Majandusaasta lõpp: 31.12.2008

Äriregistri kood: 10815275

Aadress: Lossi 9, 93819 Kuressaare Saare Maakond

Telefon: +372 45 33540, +372 5115502

Fax: +372 45 33540

Elektronpost: aarne@arensburg.eu

Paigut. ja hald. tegevuskord

8. 10. 2008

28. 06. 2009

78214

Marika Lehisimets

SISUKORD:

TEGEVUSARUANNE.....	lk. 3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Juhatuse deklaratsioon.....	lk. 4
Bilanss.....	lk. 5
Kasumiaruanne (skeem 1).....	lk. 6
Rahavoogude aruanne.....	lk. 7
Omakapitali muutuste aruanne.....	lk. 8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	lk.9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	
Lisa 3 Põhivara	
Lisa 4 Pikaajalised kohustused	
Lisa 5 Lühiajalised laenu kohustused	
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	
Lisa 7 Osakapital	
Lisa 8 Müügitulud	
Lisa 9 Finantstulud ja –kulud	
 Lisatud:	
Audiitori järelootsus.....	lk.12
Kasumi jaotamise ettepanek.....	lk.13
Allkirjade leht.....	lk.14
Osanike nimekiri.....	lk.15
Müügitulu jaotus EMTAK-I järgi.....	lk.16

OÜ ARENS VARA 2008.AASTA TEGEVUSARUANNE.

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

2001.a. soetasime Kuressaarde Lossi tänavale kinnistu, mille plaanisime välja ehitada 50 kohaliseks hotelliks. Investeeringu suuruseks kujunes 15 miljonit krooni ja 31.mail 2002.aastal hotell avati.

Hotelli ja selle juurde kuuluvat 50 kohalist restorani opereerib sõlmitud rendilepingu alusel OÜ SIVA Invest. 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 SPA-teenuste 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 2008.aastal opereerinud hotelli heaperemehelikult, täitnud oma kohustused ja tasunud rendid vastavuses sõlmitud rendilepingule. See on võimaldanud Arens Vara OÜ-l täita korrektselt oma laenulepingust tulenevaid kohustusi panga ees.

Arens Vara OÜ käive oli:

2004.aasta käive oli 1 200 000 krooni ja kasum 444 385 krooni.

2005.aasta käive oli 1 200 000 krooni ja kasum 540 945 krooni.

2006.aasta käive oli 1 200 000 krooni ja kasum 378 786 krooni.

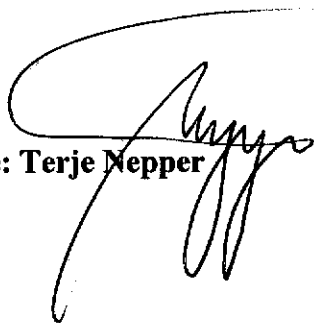
2007.aasta käive oli 1 704 000 krooni ja kasum 4 337 686 krooni

2008.aasta käive oli 4 862 695 krooni ja kasum 1 434 235 krooni

OÜ Arens Vara juhatus on neljaliikmeline ja neile ei ole makstud 2008.a. liikmetasusid.

Tulevikuvisioon: 2009.aastal firma ei laiene, täiendavaid investeeringuid ei ole plaanis.

Juhatuse liige: Terje Nepper



JUHATUSE DEKLARATSIOON

Arens Vara OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2009 vahemikul.

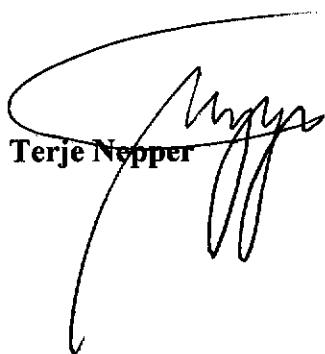
Vara ja kohustused on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel meetoditel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist, need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsusest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga.

Juhatuse hinnangul on Arens Vara OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.majandusaasta aruande koostamise täielikkust ja õigsust.

Kuressaares, 31.mai 2009.a.

Juhatuse liige: Terje Nepper



BILANSS**AKTIVA****Käibevara**

	Lisa nr.	31.12.08	31.12.07
Raha		8 968	3 216
Nõuded ja ettemaksed	2	155 493	500 024
Käibevara kokku		164 461	503 240

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara jääkväärtuses	3	58 971 045	58 141 515
Imateriaalne põhivara	3	163 938	189 581
Pikaajalised finantsinvesteeringud	3	43 000	43 000
Põhivara kokku		59 177 983	58 374 096

AKTIVA KOKKU		59 342 444	58 877 336
---------------------	--	-------------------	-------------------

PASSIVA**Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	5	7 881 844	925 000
Võlad ja ettemaksed	6	67 689	722 479
Lühiajalised kohustused kokku		7 949 533	1 647 479

Pikaajalised kohustused

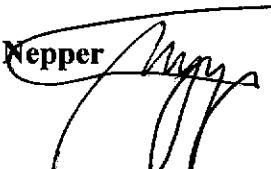
Pikaajal.pangalaenud	4	28 103 819	35 375 000
Pikaajal.laenud jur.isikutelt	4	6 000 000	6 000 000
Pikaajalised kohustused kokku		34 103 819	41 375 000
KOHUSTUSED KOKKU		42 053 352	43 022 479

OMAKAPITAL

Osakapital	7	9 000 000	9 000 000
Kohustuslik reservkapital		50 000	50 000
Eelmiste per.jaotamata kasum		6 804 857	2 467 171
Aruandeperioodi kasum		1 434 235	4 337 686
Omakapital kokku		17 289 092	15 854 857

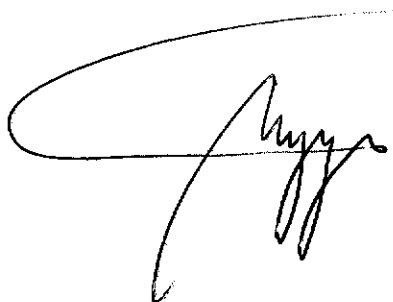
PASSIVA KOKKU		59 342 444	58 877 336
----------------------	--	-------------------	-------------------

Juhatus liige: Terje Nepper



KASUMIARUANNE (skeem 1)
(kroonides)

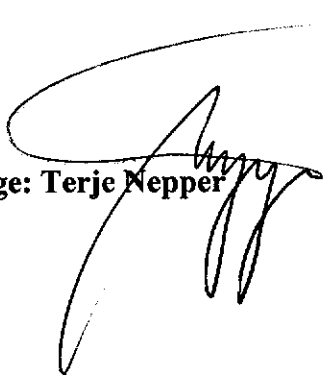
	Lisa	2008.a.	2007.a.
Müügitulu	8	4 862 695	1 704 000
Muud äritulud		73 410	0
Tulud kokku		4 936 105	1 704 000
Tegevuskulud		-446 991	-320 922
Kulum		-885 384	-651 147
Kokku ärikulud		-1 332 375	-972 069
Ärikasum		3 603 730	731 931
Finantstulud ja -kulud	9	-2 169 495	3 605 755
Kasum majandustegevusest		1 434 235	4 337 686
Ettevõtte tulumaks		0	0
Aruandeaasta puhaskasum		1 434 235	4 337 686



RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2008	2007
A Rahavoog äritegevusest		
Ärikasum	+ 3 603 730	+ 731 931
Põhivara amortisatsioon	+ 885 384	+ 651 147
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete jääkide muutus	+ 344 531	+ 583 302
Äritegevusega seotud kohustute ja ettemaksete jääkide muutus	- 654 790	+ 244 786
Rahavood äritegevusest kokku	+ 4 178 855	+ 2 211 166
B Rahavoog investeeringutest		
Põhivara soetamisest	- 1 689 271	-39 769 406
Intressitulud	0	+ 755
Viivisetulud		+ 4 919 851
Intressikulud	- 2 152 376	- 1 314 851
Viivisekulud	- 17 119	
Rahavood investeeringutest kokku	- 3 858 766	-36 163 651
C Rahavoog finantseerimistegevusest		
Pikaajaliste laenude tasumine	- 2 386 337	0
Pikaajaliste laenude laekumisest	0	+ 31 566 937
Lühiajaliste laenude saamine	+2 072 000	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	- 314 337	+31 566 937
D Rahajäägi muutus kokku:	+ 5 752	- 2 385 548

Juhatuseliige: Terje Nepper

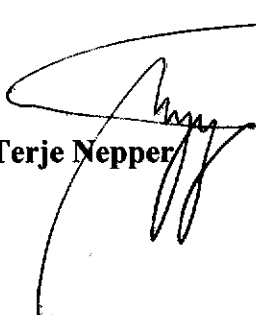


OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.

	Osade Arv	Osa-kapital	Reserv-kapital	Eelmiste per. jaot. kasum	Aruandea. kasum	Kokku
2007.a.						
S:01.01.07	2	9 000 000	50 000	2 088 385	378 786	11 517 171
1.Kasumi				+378 786	-378 786	0
ümberranne						
2.2007.a.kasum					4 337 686	4 337 686
S:31.12.07	2	9 000 000	50 000	2 467 171	4 337 686	15 854 857

	Osade Arv	Osa-kapital	Reserv-kapital	Eelmiste per. jaot. kasum	Aruandea. kasum	Kokku
2008.a.						
S:01.01.08	2	9 000 000	50 000	2 467 171	4 337 686	15 854 857
1.Kasumi				+4 337 686	-4 337 686	0
ümberranne						
2.2008.a.kasum					1 434 235	1 434 235
S:31.12.08	2	9 000 000	50 000	6 804 857	1 434 235	17 289 092

Juhatuse liige: Terje Nepper



OÜ ARENS VARA AASTAARUANDE LISAD.**Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**

OÜ Arens Vara juhatus on äriseadustiku paragrahvist 331 lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest ja aastaaruande lisadest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat Raamatupidamise Seadust ja hea raamatupidamistava nõudeid ja printsiipe.

Koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab juhatuse hinnangul õigesti ja õiglaselt OÜ Arens Vara vara kohustuse ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust.

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed**OSTJATE TASUMATA ARVED**

31.12.2008.a. seisuga 132 600 koosneb SIVA Invest OÜ rendivõlast.

TULEVASTE PERIOODIDE KULUD

2008.a. alguses tulevaste perioodide kulud 21 785 krooni koosnevad 2008.aasta eest tasutud kindlustusmaksetest ja 2008.a. lõpus tulevaste perioodide kulud 22 892 krooni koosnevad 2009.aasta eest tasutud kindlustusmaksetest.

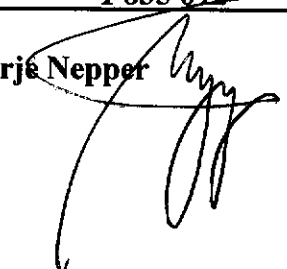
Lisa 3. Põhivara

Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses väärtuses alates 2 000 kroonist ühiku kohta. Eraldi kontol on näidatud akumulieeritud põhivara kulum. Kulumi normiks on kinnitatud hoonetele 2 %, seadmetele ja inventarile 5-20%. Kulumit arvestatakse lineaarse meetodi alusel.

2007.a	Soet.maks	Sisset.	Väljamin.	Soet.maks.
	01.01.2007	2007	2007	31.12.2007
Mat.põhivara	20 922 477	39 633 934	0	60 556 411
s.h				
maa ja ehitised	11 456 343	2 092 118		13 548 461
seadmed	554 992	1 477 638		2 032 630
muu inventar	1 496 308	5 495 022		6 991 330
lõpetamata ehitis	7 414 834	30 569 156		37 983 990
Immateriaalne põhiv.	125 452	135 472	0	260 924
Põhivara kokku	21 047 929	6 990 350	0	60 817 335

2007.a	Kulum	Kulum	Kulum	Põhivara jääkm.
Kulum	01.01.2007	2007	31.12.07	31.12.07
Mat.põhivara	1 783 224	631 672	2 414 896	58 141 515
s.h				
maa ja ehitised	1 083 741	236 024	1 319 765	12 228 696
seadmed	151 595	110 104	261 699	1 770 931
muu inventar	547 888	285 544	833 432	6 157 898
lõpetamata ehitis				37 983 990
Immateriaalne põhivara	51 868	19 475	71 343	189 581
Põhivara kokku	1 835 092	651 147	2 486 239	58 331 096

Juhatus liige: Terje Nepper



2008.a	Soet.maks 01.01.2008	Sisset. 2008	Väljamin. 2008	Soet.maks. 31.12.2008
Mat.põhivara	60 556 411	41 072 105	39 382 834	62 245 682
s.h				
maa ja ehitised	13 548 461	39 435 939		52 984 400
seadmed	2 032 630	229 822		2 262 452
muu inventar	6 991 330	7 500		6 998 830
lõpetamata ehitis	37 983 990	1 398 844	39 382 834	0
Immateriaalne põhiv.	260 924	0	0	260 924
Põhivara kokku	60 817 335	41 072 105	39 382 834	62 506 606

2008.a	Kulum 01.01.2008	Kulum 2008	Kulum 31.12.08	Põhivara jääkm. 31.12.08
Mat.põhivara	2 414 896	859 741	3 274 637	58 971 045
s.h				
maa ja ehitised	1 319 765	241 839	1 561 604	51 422 796
seadmed	261 699	171 258	432 957	1 829 495
muu inventar	833 432	446 644	1 280 076	5 718 754
Immateriaalne põhivara	71 343	25 643	96 986	163 938
Põhivara kokku	2 486 239	885 384	3 371 623	59 134 983

Immateriaalne põhivara on raamatupidamistarkvara programm SAF, hotelli ja restorani tarkvarad Hotellinx+Compucash summas 256 424.-krooni ning kaubamärk ARENSBURG summas 4 500.-krooni. Immateriaalne põhivara on bilansis näidatud jääkmaksumuses. Pikaajaline finantsinvesteering on Saaremaa Golf lihtaktsia nimiväärtusega 43 000 krooni, soetatud 2004.a. Lõpetamata ehitis aasta alguses on 37 983 990 krooni Arensburg SPA juurdeehitusega tehtud projekteerimiskulud ja ehituskulud, lõpetatud 2008.aastal ja võetud arvele põhivarana.

Lisa 4. Pikaajalised kohustused

1.Laenuleping Sampo Pank AS nr.KL-130706AR 13.07.2006, intressimäär 6 kuu EURIBOR+1,2 %, tähtaeg 13.07.2016.a.

Seisuga 01.01.2008a. pikaajaliste kohustuste all summas 32 875 000 EEK.

Seisuga 01.01.2009.a. pikaajaliste kohustuste all 28 103 819 EEK ja lühiajaliste kohustuste all 2 384 844 EEK

2. Seisuga 01.01.2008.a. laenuleping Sampo Pank AS nr.KL-050907AR summas 2 500 000 krooni, tähtaeg 2009.a.

3.Pikaajaline laenuleping Sihtasutus Stiftelsen Estniskt Kapital II, leping nr.1-2002 25.04.2002, intressimäär 5%,tähtaeg 25.04.2014.a., summas 6 000 000.-krooni.

Lisa 5. Lühiajalised kohustused

1.Laenud juriidilistelt isikutelt 01.01.2008.a. 925 000 EEK koosnevad ajutisest finantsabidest SIVA Invest OÜ-lt 462 500 EEK ja Sihtasutus Stiftelsen Estniskt Kapital II summas 462 500 EEK.

Laenud juriidilistelt isikutelt 31.12.2008.a.2 997 000 EEK koosnevad ajutisest finantsabist SIVA Invest OÜ-lt 1 498 500 EEK ja Sihtasutus Stiftelsen Estniskt Kapital II summas 1 498 500 EEK.

2.Seisuga 31.12.2008.a. laenuleping Sampo Pank AS nr.KL-050907AR summas 2 500 000 krooni, tähtaeg 2009.a.

Juhatuse liige: Terje Nepper

Lisa 6. Võlad ja ettemaksed

01.01.2008.a seisuga 722 479 EEK koosneb kahest suuremast võlast SIVA Invest OÜ-le summas 353 280 EEK ja EBC Ehitus 200 599 EEK.

31.12.2008.a. seisuga 8 292 EEK – Kuressaare Ehitus AS arve, tähtaeg jaanuar 2009.a. Seisuga 31.12.2008.a. maksuvõlg koosneb käibemaksukohustusest summas 59 397 EEK.

Lisa 7. Osakapital

2005 aasta alguseks oli osakapitali suuruseks 500 000 krooni, mis jaguneb kaheks osaks järgnevalt;

Sihtasutus Stiftelsen Estniskt Kapital II osa nimiväärtusega 250 000 krooni ja SIVA Invest OÜ osa nimiväärtusega 250 000 krooni.

2005 aastal suurendati osakapitali 500 000 krooni võrra, 1 000 000 kroonini, mis jaguneb kaheks osaks järgnevalt;

Sihtasutus Stiftelsen Estniskt Kapital II osa nimiväärtusega 500 000 krooni ja SIVA Invest OÜ osa nimiväärtusega 500 000 krooni.

2006 aastal suurendati osakapitali 8 000 000 krooni võrra, 9 000 000 kroonini, mis jaguneb kaheks osaks järgnevalt;

Sihtasutus Stiftelsen Estniskt Kapital II osa nimiväärtusega 4 500 000 krooni ja SIVA Invest OÜ osa nimiväärtusega 4 500 000 krooni.

2007 ja 2008.aastal osakapitali ei suurendatud.

Lisa 8. Müügitulud

Müügitulu 2007.aastal 1 704 000.- krooni s.h. Eestis 1 704 000.-krooni.

Hotelli Arensburg hoone ja varade rent 1 704 000.-krooni.

Müügitulu 2008.aastal 4 862 695.- krooni s.h. Eestis 4 862 695.-krooni.

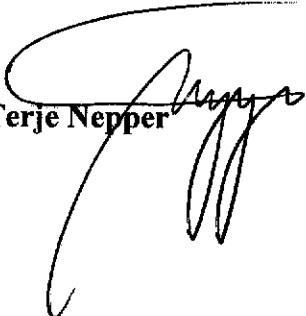
Hotelli Arensburg hoone ja varade rent 4 862 695.-krooni.

Lisa 9. Finantstulud ja –kulud

2007a.Finantstulud ja –kulud koosnevad finantstuludest 755 krooni, mis on panga poolt välja makstud intressid ja finantskulud 1 314 851 krooni vastavalt laenuleping Sampo Pank AS nr.KL-130706AR 13.07.2006 ja laenuleping Sampo Pank AS nr.KL-050907AR tasutud intressid summas 1 314 851 krooni.

2008a.Finantstulud ja –kulud koosnevad finantskuludest 2 152 376 krooni vastavalt laenuleping Sampo Pank AS nr.KL-130706AR 13.07.2006 ja laenuleping Sampo Pank AS nr.KL-050907AR tasutud intressid summas 2 152 376 krooni.

Juhatuse liige: Terje Nepper



Sõltumatu audiitori järelaudusotsus

Arens Vara OÜ osanikele

Järelaudusotsus raamatupidamise aastaaruande kohta

Olen auditeerinud OÜ Arens Vara (registrikood 10815275) 31. detsembril 2008 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on esitatud lehekülgedel 6-13 on minu poolt allkirjaga identifitseeritud.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga vastutab ettevõtte juhatus. Vastutus hõlmab selliste sisekontrollimeetmete väljatöötamist, kehtestamist ja toimimise tagamist, mis on vajalikud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esituseks, mis ei sisalda pettusest või veast tulenevat olulist väärkajastamist; asjakohaste arvestuspõhimõtete valikut ja rakendamist ning mõistlike raamatupidamislike hinnangute tegemist.

Audiitori vastutus

Minu kohustuseks on avaldada auditi tulemuste põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Sooritasin auditi kooskõlas kehtiva auditeerimise-eeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et järgiksin eetikanõudeid ning planeeriksin ja sooritaksin auditi viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Auditi käigus sooritasin protseduure, mis on vajalikud auditi tõendusmaterjali hankimiseks raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja muu informatsiooni kohta. Auditi protseduuride valik sõltub audiitori hinnangust, sealhulgas raamatupidamise aastaaruandes sisalduva kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskide hinnangust. Riskide hindamisel tutvub audiitor ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse seisukohalt oluliste sisekontrolli meetmetega selleks, et kavandada vajalikud auditiprotseduurid, mitte aga selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrollisüsteemi efektiivsuse kohta. Auditi käigus hinnatakse ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete sobivust ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute mõistlikkust ja raamatupidamise aastaaruande üldist esituslaadi.

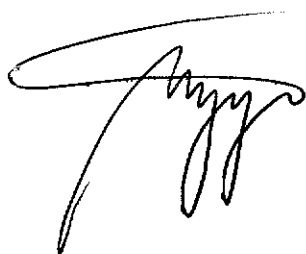
Arvan, et auditi käigus hangitud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et avaldada arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta.

Hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Kuressaares, 31. mail 2009. a.

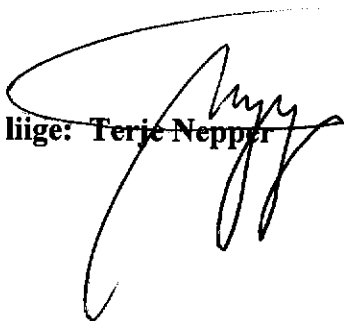

Saima Pildre
Vannutatud audiitor
tunnistus nr. 346



OÜ Arens Vara kasumi jaotamise ettepanek.

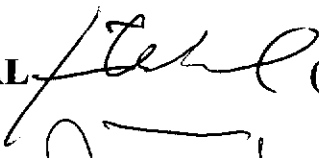
- 1. Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk 31.12.2008.a oli 6 804 857 krooni.**
- 2. 2008a. aruandeaasta kasum on 1 434 235 krooni.**
- 3. Jaotuskõlbulik kasum 8 239 092 krooni.**
- 4. Otsustati kasumit mitte jaotada ja dividende mitte maksta.**
- 5. Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk pärast 2008.a. majandusaasta aruande kinnitamist on 8 239 092 krooni.**

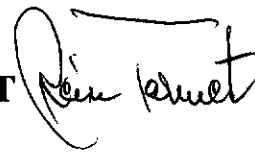
Juhatuse liige: Terje Nepper

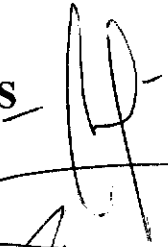


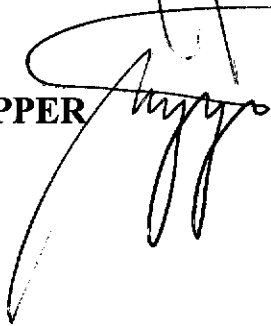
OÜ Arens Vara 2008.aasta majandusaruande kinnitas üldkoosolek

01.juuni 2009.a.

Osaühingu juhatuse liikmed: JAAN VILVAL  **(allkiri)**

REIN TARMET  **(allkiri)**

AARNE MUSTIS  **(allkiri)**

TERJE NEPPER  **(allkiri)**

OSAÜHINGU ARENS VARA OSANIKE NIMEKIRI
SEISUGA 01.06.2009.a

<u>OSANIKU NIMI</u>	<u>AADDRESS</u>	<u>ÄRIREG.KOOD</u>	<u>OSA NIMIVÄÄRTUS</u>
1.Stifelsen Estnisk Kapital II Sihtasutus	Box 539 10130 Stockholm ROOTSI	802014-0870	4 500 000
2. SIVA Invest OÜ	Lossi 9 Kuressaare 93816 EESTI	10336575	4 500 000

OSAKAPITAL KOKKU: 9 000 000

Juhatuses liige: Terje Nepper

