

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: USB Business Advisor OÜ

registrikood: 11273712

tänavatalu nimi, Tartu mnt 65

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10115

telefon: +372 6467777, +372 55511215

faks: +372 6513777

e-posti aadress: priit.ronk@mail.ee

veebilehe aadress: www.breic.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

USB Business Advisor OÜ põhiliseks tegevusalaks on oma kinnisvara üürile andmine ning erinevate kinnisvaraprojektide arendamine.

Aruandeperioodil oli USB Business Advisor OÜ käive 246800 krooni.

USB Business Advisor OÜ juhatuse oli aruandeperioodil üheliikmeline ning juhatuse liikmele tasu ei makstud.

2011.a. on planeeritud jätkata kinnisvara sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	141	1 447	
Kokku käibevara	141	1 447	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	221 770	221 770	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 035 760	10 132 412	3
Kokku põhivara	10 257 530	10 354 182	
Kokku varad	10 257 671	10 355 629	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	54 469	44 170	4
Kokku lühiajalised kohustused	54 469	44 170	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 312 000	2 560 000	6
Võlad ja ettemaksed	7 700 000	7 700 000	4
Kokku pikaajalised kohustused	10 012 000	10 260 000	
Kokku kohustused	10 066 469	10 304 170	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	7
Kohustuslik reservkapital	1 676	1 676	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 783	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 743	7 783	
Kokku omakapital	191 202	51 459	
Kokku kohustused ja omakapital	10 257 671	10 355 629	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	246 800	113 400	8
Mitmesugused tegevuskulud	-8 565	-8 912	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-96 652	-96 654	3
Muud ärikulud	-1 840	-51	
Ärikasum (kahjum)	139 743	7 783	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	139 743	7 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 743	7 783	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	139 743	7 783
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	96 652	96 654
Kokku korrigeerimised	96 652	96 654
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 299	44 170
Kokku rahavood äritegevusest	246 694	148 607
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 529 066
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-221 770
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-2 750 836
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 670 000
Saadud laenude tagasimaksed	-248 000	-110 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-248 000	2 560 000
Kokku rahavood	-1 306	-42 229
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 447	43 676
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 306	-42 229
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	141	1 447

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	42 000	1 173	503	43 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 783	7 783
Muutused reservides		503	-503	0
31.12.2009	42 000	1 676	7 783	51 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)			139 743	139 743
31.12.2010	42 000	1 676	147 526	191 202

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

USB Business Advisor OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

USB Business Advisor OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis üldjuhul on võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuded ostjate vastu hinnatakse iga kliendi laekumata arvete põhjal eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist ning arvestatakse amortisatsiooni.

Juhul, kui toimub muutus kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgis, klassifitseeritakse see bilansis ümber. Muutuse päevast rakendatakse objektile uue varadegrupi arvestuspõhimõtteid.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle 1 aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriplaneerimisele. Seotud osapooled on:

- Omanikud;
- Sidusettevõtted;
- Osajuhid;
- Ettevõtte tegevjuhtkond;
- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2010					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2009	31.12.2010
10288203	Eesti Kinnisvarakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	50
10641131	BS Trading OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010
Eesti Kinnisvarakeskus OÜ	20 767	20 767
BS Trading OÜ	201 003	201 003
Kokku	221 770	221 770

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	10 229 066	10 229 066
Amortisatsioonikulu	-96 654	-96 654
31.12.2009		
Soetusmaksumus	10 229 066	10 229 066
Akumuleeritud kulum	-96 654	-96 654
Jääkmaksumus	10 132 412	10 132 412
Amortisatsioonikulu	-96 652	-96 652
31.12.2010		
Soetusmaksumus	10 229 066	10 229 066
Akumuleeritud kulum	-193 306	-193 306
Jääkmaksumus	10 035 760	10 035 760

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	246 800	113 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 459	8 963

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 890	39 890			
Maksuvõlad	14 579	14 579			5
Võlg kinnistute eest	7 700 000		7 700 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 754 469	54 469	7 700 000		
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	39 890	39 890			
Maksuvõlad	4 280	4 280			5
Võlg kinnistute eest	7 700 000		7 700 000		
Kokku võlad ja ettemaksed	7 744 170	44 170	7 700 000		

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Maamaks	12 688	4 229
Intress	1 891	51
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 579	4 280

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisik	2 312 000		2 312 000		0%	EEK	30.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	2 312 000		2 312 000				
Laenukohustused kokku	2 312 000		2 312 000				

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisik	2 560 000		2 560 000		0%	EEK	30.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	2 560 000		2 560 000				
Laenukohustused kokku	2 560 000		2 560 000				

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	246 800	113 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	246 800	113 400
Kokku müügitulu	246 800	113 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	246 800	113 400
Kokku müügitulu	246 800	113 400

Lisa 9 Seotud osapooled

(kroonides)

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2013

USB Business Advisor OÜ (registrikood: 11273712) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT RONK	Juhatuse liige	04.05.2013
Resolutsioon:	kinnitan aruande	

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 783
Aruandeaasta kasum (kahjum)	139 743
Kokku	147 526

kasum jätta jagamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	246800	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Swen Uusjärv	37705080282	Õismäe tee 65-4, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6467777
Faks	+372 6513777
Mobiiltelefon	+372 55511215
E-posti aadress	priit.ronk@mail.ee
Veebilehe aadress	www.breic.ee