

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: USB Business Advisor OÜ

registrikood: 11273712

tänavatalu nimi, Tartu mnt 65
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthumber: 10115

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

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

Tegevusaruanne

USB Business Advisor OÜ jätkas tegevust 2009 aastal kinnisvara sektoris. Tema põhiliseks tegevusalaks on oma kinnisvara tüürile andmine ning erinevate kinnisvaraprojektide arendamine.

Aruandeperioodil oli USB Business Advisor OÜ käive 113400 krooni.

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

2010.a. on planeeritud jätkata kinnisvaraga sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

USB Business Advisor OÜ juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab tõgesti ja õiglaselt USB Business Advisor OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt

arvesse võetud ja esitatud;

- USB Business Advisor OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 447	43 676	
Kokku käibevara	1 447	43 676	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	221 770	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	10 132 412	0	3
Kokku põhivara	10 354 182		
Kokku varad	10 355 629	43 676	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	44 170	0	4
Kokku lühiajalised kohustused	44 170	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 560 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	7 700 000	0	4
Kokku pikaajalised kohustused	10 260 000		
Kokku kohustused	10 304 170		
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	42 000	42 000	7
Kohustuslik reservkapital	1 676	1 173	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 783	503	
Kokku omakapital	51 459	43 676	
Kokku kohustused ja omakapital	10 355 629	43 676	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	113 400		8
Mitmesugused tegevuskulud	-8 912	-3	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-96 654	0	3
Muud ärikulud	-51		
Ärikasum (-kahjum)	7 783	-3	
Finantstulud ja -kulud	0	506	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 783	503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 783	503	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 783	-3	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	96 654		3
Kokku korrigeerimised	96 654		
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	44 170	0	
Kokku rahavood äritegevusest	148 607	-3	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 529 066	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-221 770	0	
Antud laenud	0	-1 950	
Antud laenude tagasimaksed	0	41 950	
Laekunud intressid	0	1 706	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 750 836	41 706	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 670 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-110 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 560 000	0	
Kokku rahavood	-42 229	41 703	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 676	1 973	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 229	41 703	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 447	43 676	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	42 000		1 173	43 173
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			503	503
Muutused reservides		1 173	-1 173	
31.12.2008	42 000	1 173	503	43 676
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			7 783	7 783
Muutused reservides		503	-503	
31.12.2009	42 000	1 676	7 783	51 459

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

USB Business Advisor OÜ 2009. 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 tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütar-ettevõtte 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 investorettvõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettvõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

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 akumuliseeritud 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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Omanikud (Emaettevõtte ning emettevõtte omanikud);
- Tütarettevõtted;
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatus;
- 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 31.12.2009 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				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Eesti Kinnisvarakeskus OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvarabüroo		50
BS Trading OÜ	Eesti Vabariik	Kinnisvaraalne tegevus		50

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Eesti Kinnisvarakeskus OÜ	50	05.06.2009	20 767
BS Trading OÜ	50	05.06.2009	201 003

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		
Jääkmaksumus	10 132 412	10 132 412

	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	113 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 963

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	39 890	
Maksuvõlad	4 280	5
Pikaajaline võlg kinnistute eest	7 700 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 744 170	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009
	Maksuvõlg
Maamaks	4 229
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	51
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 280

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Eraisik	2 560 000		2 560 000	
Pikaajalised laenud kokku	2 560 000		2 560 000	
Laenukohustused kokku	2 560 000		2 560 000	

Lisa 7 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	42 000	42 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	113 400
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	113 400
Kokku müügitulu	113 400
Müügitulu tegevusalade lõikes	
	2009
Kinnisvara üür	113 400
Kokku müügitulu	113 400

Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruandeaastal ettevõttes töötajaid ei olnud ning tööjõukulud puudusid.

Lisa 10 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) 01.01.2009 - 31.12.2009 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)

	31.12.2009
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 783
Kokku	7 783
kasumit mitte jaotada.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	113400	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Priit Ronk	34805120210	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