

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: USB Business Advisor OÜ

registrikood: 11273712

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 110a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10918

telefon: +372 55511215

faks:

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

veebilehe aadress:

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
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 9000 eurot.

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

2013.a. on planeeritud jätkata kinnisvara sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9	9	
Nõuded ja ettemaksed	18 000	12 000	
Kokku käibevara	18 009	12 009	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 327	1 327	3
Kinnisvarainvesteeringud	629 048	635 225	4
Kokku põhivara	630 375	636 552	
Kokku varad	648 384	648 561	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	5 782	4 430	6
Kokku lühiajalised kohustused	5 782	4 430	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	141 764	144 764	5
Võlad ja ettemaksed	492 120	492 120	6
Kokku pikaajalised kohustused	633 884	636 884	
Kokku kohustused	639 666	641 314	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	107	107	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 456	9 428	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 471	-4 972	
Kokku omakapital	8 718	7 247	
Kokku kohustused ja omakapital	648 384	648 561	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	9 000	15 000	8
Mitmesugused tegevuskulud	-957	-712	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 177	-6 177	4
Muud ärikulud	-395	-237	
Ärikasum (kahjum)	1 471	7 874	
Finantstulud ja -kulud	0	-12 846	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 471	-4 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 471	-4 972	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 471	7 874	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 177	6 177	4
Kokku korrigeerimised	6 177	6 177	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 000	-12 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 352	949	
Kokku rahavood äritegevusest	3 000	3 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 000	-3 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 000	-3 000	
Kokku rahavood	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9	9	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9	9	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 684	107	9 428	12 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-4 972	-4 972
31.12.2011	2 684	107	4 456	7 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 471	1 471
31.12.2012	2 684	107	5 927	8 718

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

USB Business Advisor OÜ 2012. 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 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 akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 000 eurot 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;
- Sidusettevõtted;
- Osäühingu juhatas;
- 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 31.12.2012 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Maamaks	2 252	1 351
Intress	753	358
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 005	1 709

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10288203	Eesti Kinnisvarakeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Muud muutused	31.12.2012
Eesti Kinnisvarakeskus OÜ	1 327		1 327
Kokku	1 327		1 327

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	653 756	653 756
Akumuleeritud kulum	-12 354	-12 354
Jääkmaksumus	641 402	641 402
Amortisatsioonikulu	-6 177	-6 177
31.12.2011		
Soetusmaksumus	653 756	653 756
Akumuleeritud kulum	-18 531	-18 531
Jääkmaksumus	635 225	635 225
Amortisatsioonikulu	-6 177	-6 177
31.12.2012		
Soetusmaksumus	653 756	653 756
Akumuleeritud kulum	-24 708	-24 708
Jääkmaksumus	629 048	629 048

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 000	15 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	957	712

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisik	141 764		141 764		0%	EUR	30.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	141 764		141 764				
Laenukohustused kokku	141 764		141 764				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Eraisik	144 764		144 764		0%	EUR	30.06.2014
Pikaajalised laenud kokku	144 764		144 764				
Laenukohustused kokku	144 764		144 764				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 549	2 549			
Maksuvõlad	3 005	3 005			2
Võlg kinnistute eest	492 120		492 120		
Muud võlad	228	228			
Kokku võlad ja ettemaksed	497 902	5 782	492 120		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 580	2 580			
Maksuvõlad	1 709	1 709			2
Võlg kinnistute eest	492 120		492 120		
Muud võlad	141	141			
Kokku võlad ja ettemaksed	496 550	4 430	492 120		

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 000	15 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 000	15 000
Kokku müügitulu	9 000	15 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	9 000	15 000
Kokku müügitulu	9 000	15 000

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2013

USB Business Advisor OÜ (registrikood: 11273712) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT RONK	Juhatuse liige	30.06.2013
Resolutsioon:	kinnitan aruande	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 471
Kokku	5 927
Jaotamine	
Kokku	5 927

kanda järgmisesse perioodi

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9000	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