

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: USB Business Advisor OÜ

registrikood: 11273712

tänava/talu nimi, Vabaduse pst 110a

maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Nõmme linnaosa, Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10918

telefon: +372 5091991

e-posti aadress: swen.uusjarv@kinnisvarakeskus.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 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Osakapital	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	12
Lisa 9 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil USB Business Advisor OÜ käive puudus.

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

2014.a. on planeeritud jätkata kinnisvara sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9	9	
Nõuded ja ettemaksed	18 000	18 000	
Kokku käibevara	18 009	18 009	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 327	1 327	
Kinnisvarainvesteeringud	379 140	629 048	4
Kokku põhivara	380 467	630 375	
Kokku varad	398 476	648 384	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 726	5 782	
Kokku lühiajalised kohustused	4 726	5 782	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	173 050	633 884	5
Kokku pikaajalised kohustused	173 050	633 884	
Kokku kohustused	177 776	639 666	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	6
Kohustuslik reservkapital	107	107	
Muud reservid	310 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 927	4 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 018	1 471	
Kokku omakapital	220 700	8 718	
Kokku kohustused ja omakapital	398 476	648 384	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	0	9 000	7
Mitmesugused tegevuskulud	0	-957	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 540	-6 177	
Muud ärikulud	-94 027	-395	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-100 567	1 471	
Muud finantstulud ja -kulud	2 549	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-98 018	1 471	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 018	1 471	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-100 567	1 471
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 540	6 177
Kasum (kahjum) põhivara müügist	91 329	0
Kokku korrigeerimised	97 869	6 177
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-6 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 056	1 352
Kokku rahavood äritegevusest	-3 754	3 000
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	152 039	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	152 039	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenuade tagasimaksed	-150 834	-3 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	2 549	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-148 285	-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	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-98 018	-98 018
Muutused reservides			310 000		310 000
31.12.2013	2 684	107	310 000	-92 091	220 700

Osakapitali seadusega vastavusse viimiseks moodustati vabatahtlik reserv. Osaniku poolt ettevõttele antud laen vormistati ümber laenusaja kohustuseks allutatud laenuna summas 310000 eurot.

Osaniku otsus 31.12.2013.a.

Laenu allutamise kokkulepe 31.12.2013.a.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

USB Business Advisor OÜ 2013. 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 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 akumuliseeritud 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.

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.

Seotud osapooled

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

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2013 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 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	18 000	18 000
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-18 000	0
Kokku nõuded ostjate vastu	0	18 000
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-18 000	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-18 000	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Maamaks	3 153	2 252
Intress	1 345	753
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 498	3 005

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Müügid	-255 560	-255 560
Amortisatsioonikulu	5 652	5 652
31.12.2013		
Soetusmaksumus	398 196	398 196
Akumuleeritud kulum	-19 056	-19 056
Jääkmaksumus	379 140	379 140

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	9 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	901	957
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	152 039	0

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanik	173 050		173 050		0%	EUR	31.12.2018
Pikaajalised laenud kokku	173 050		173 050				
Omanik							
Laenukohustused kokku	173 050		173 050				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanik	633 884		633 884		0%	EUR	30.06.2017
Pikaajalised laenud kokku	633 884		633 884				
Laenukohustused kokku	633 884		633 884				

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	9 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	9 000
Kokku müügitulu	0	9 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	0	9 000
Kokku müügitulu	0	9 000

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	173 050	633 884

2013	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 834
2012	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 000

Omaniku antud laen vormistati summas 310000.- laenusaaja kohustuseks allutatud laenuna muudes reservides ettevõtte bilansis. Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2016

USB Business Advisor OÜ (registrikood: 11273712) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SWEN UUSJÄRV	Juhatuse liige	15.06.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 018
Kokku	-92 091
Katmine	
Vabatahtlik reserv	310 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-92 091
Kokku	217 909

Osakapitali seadusega vastavusse viimiseks moodustada vabatahtlik reserv. Osaniku polt ettevõttele antud laen vormistada ümber laenusaaaja kohustuseks allutatud laenuna summas 310000 eurot.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 927
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-98 018
Kokku	-92 091
Katmine	
Vabatahtlik reserv	310 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-92 091
Kokku	217 909

Osaniku otsus 31.12.2013

Laenu allutamise kokkulepe 31.12.2013

Osakapitali seadusega vastavusse viimiseks moodustati vabatahtlik reserv. Osaniku polt ettevõttele antud laen vormistati ümber laenusaaaja kohustuseks allutatud laenuna summas 310000 eurot.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Golden Capital Group OÜ	12154174	Tallinn, Harju maakond, Eesti	42000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5091991
E-posti aadress	swen.uusjarv@kinnisvarakeskus.ee