

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: USB Business Advisor OÜ

registrikood: 11273712

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

linn: 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 ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Intressikulud	13
Lisa 12 Intressitulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil oli USB Business Advisor OÜ müügitulu oli 39200 eurot (2015:14397 eur).

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

2017.a. on planeeritud jätkata kinnisvara sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	90	5 961	
Nõuded ja ettemaksed	157	157	2;13
Kokku käibevarad	247	6 118	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 327	1 327	
Kinnisvarainvesteeringud	367 188	371 172	4
Kokku põhivarad	368 515	372 499	
Kokku varad	368 762	378 617	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	46 641	24 000	5;13
Võlad ja ettemaksed	36	4	6
Kokku lühiajalised kohustised	46 677	24 004	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	78 553	143 678	5;13
Kokku pikaajalised kohustised	78 553	143 678	
Kokku kohustised	125 230	167 682	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	7
Kohustuslik reservkapital	107	107	
Muud reservid	310 000	310 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-101 856	-109 049	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 597	7 193	
Kokku omakapital	243 532	210 935	
Kokku kohustised ja omakapital	368 762	378 617	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	39 200	14 397	8
Mitmesugused tegevuskulud	-1 758	-2 532	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 984	-3 984	
Muud ärikulud	-687	-691	
Ärikasum (kahjum)	32 771	7 190	
Intressitulud	3	3	12
Intressikulud	-36	0	11
Muud finantstulud ja -kulud	-141	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	32 597	7 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 597	7 193	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	32 771	7 190	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 984	3 984	4
Kokku korrigeerimised	3 984	3 984	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	-6	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4	-225	
Kokku rahavood äritegevusest	36 754	10 943	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	3	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 500	0	13
Saadud laenude tagasimaksed	-47 125	-5 372	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-42 625	-5 372	
Kokku rahavood	-5 871	5 574	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 961	387	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 871	5 574	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	90	5 961	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 684	107	310 000	-109 049	203 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)				7 193	7 193
31.12.2015	2 684	107	310 000	-101 856	210 935
Aruandeaasta kasum (kahjum)				32 597	32 597
31.12.2016	2 684	107	310 000	-69 259	243 532

Osaniku otsus 31.12.2013

Osakapitali seadusega vastavusse viimiseks moodustati 2013 aastal vabatahtlik reserv. Osaniku poolt ettevõttele antud laen vormistati ümber vabatahtlikuks reserviks 310000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

USB Business Advisor OÜ 2016. 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 eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

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.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

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 enamuse tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõteteks 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisavara	20

Finantskohustised

Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

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

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.

Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulusi 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;
- Osäühingu juhatus;
- Ettevõtted, mida kontrollivad eelnevalt kirjeldatud isikud;
- Eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2016 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 ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	157	157	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	157	157	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	153	153	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	4	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	157	157	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	
	Ettemaks	Ettemaks	Maksuvõlg
Intress			4
Ettemaksukonto jääk	0	4	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		4	4

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	398 196	398 196
Akumuleeritud kulum	-23 040	-23 040
Jääkmaksumus	375 156	375 156
Amortisatsioonikulu	-3 984	-3 984
31.12.2015		
Soetusmaksumus	398 196	398 196
Akumuleeritud kulum	-27 024	-27 024
Jääkmaksumus	371 172	371 172
Amortisatsioonikulu	-3 984	-3 984
31.12.2016		
Soetusmaksumus	398 196	398 196
Akumuleeritud kulum	-31 008	-31 008
Jääkmaksumus	367 188	367 188

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	39 200	11 500
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	838	3 068

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	4 641	4 641			2	eur	31.12.2017	13
Lühiajalised laenud kokku	4 641	4 641						
Pikaajalised laenud								
Seeotud osapool	120 553	42 000	78 553		0	eur	31.12.2020	13
Pikaajalised laenud kokku	120 553	42 000	78 553					
Laenukohustised kokku	125 194	46 641	78 553					

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisik	24 000	24 000			0	eur	31.12.2016	13
Lühiajalised laenud kokku	24 000	24 000						
Pikaajalised laenud								
Eraisik	143 678		143 678		0%	EUR	31.12.2018	13
Pikaajalised laenud kokku	143 678		143 678					
Laenukohustised kokku	167 678	24 000	143 678					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	0	0
Muud võlad	36	36
Intressivõlad	36	36
Kokku võlad ja ettemaksed	36	36

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Maksuvõlad	4	4
Kokku võlad ja ettemaksed	4	4

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	39 200	14 397	13
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 200	14 397	
Kokku müügitulu	39 200	14 397	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara üür	39 200	11 500	13
Kinnisvara vahendus	0	2 897	
Kokku müügitulu	39 200	14 397	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Veevarustusteenused	0	2 380
Mitmesugused bürookulud	158	152
Uurimis- ja arengukulud	1 600	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 758	2 532

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	36	0	13
Kokku intressikulud	36	0	

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	3	3	13
Kokku intressitulud	3	3	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Golden Capital Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Global Capital Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	157	120 553	153	167 678

2016	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omanik	47 125

2015	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omanik	5 372

Ostud ja müügid

	2016	2015	
	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 200		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	2 380	11 500

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

USB Business Advisor OÜ (registrikood: 11273712) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SWEN UUSJÄRV	Juhatuse liige	03.07.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-101 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 597
Kokku	-69 259
Jaotamine	
Vabatahtlik reserv	
Kokku	-69 259

Ettepanek aruandeaasta kasumiga katta eelmiste perioodide kahjumit.
Kahjumi katmiseks on moodustatud vabatahtlik reserv.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-101 856
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 597
Kokku	-69 259
Jaotamine	
Vabatahtlik reserv	
Kokku	-69 259

Otsus. Aruandeaasta kasumiga katta eelmiste perioodide kahjumit.
Kahjumi katmiseks on moodustatud vabatahtlik reserv.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	39200	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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