

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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 5091991

e-posti aadress: swen.uusjarv@swistbankers.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Intressikulud	10
Lisa 11 Intressitulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

Aruandeperioodil oli USB Business Advisor OÜ müügitulu oli 69 440 eurot (2017:49 800 eur).

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

2019.a. on planeeritud jätkata kinnisvara sektoris.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 755	57	
Nõuded ja ettemaksed	1 963	966	2;12
Kokku käibevarad	4 718	1 023	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 327	1 327	
Kinnisvarainvesteeringud	359 220	363 204	3
Kokku põhivarad	360 547	364 531	
Kokku varad	365 265	365 554	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 641	46 641	4;12
Võlad ja ettemaksed	11 072	12 729	5
Kokku lühiajalised kohustised	38 713	59 370	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 723	17 623	4;12
Kokku pikaajalised kohustised	13 723	17 623	
Kokku kohustised	52 436	76 993	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 684	2 684	6
Kohustuslik reservkapital	107	107	
Muud reservid	269 600	310 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 230	-69 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 668	45 029	
Kokku omakapital	312 829	288 561	
Kokku kohustised ja omakapital	365 265	365 554	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	69 440	49 800	7;12
Mitmesugused tegevuskulud	-10	-9	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 984	-3 984	3
Muud ärikulud	-688	-688	
Ärikasum (kahjum)	64 758	45 119	
Intressitulud	3	3	11
Intressikulud	-93	-93	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	64 668	45 029	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 668	45 029	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

USB Business Advisor OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Majandustehinguid on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus vääringus. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

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

Majandusaasta algas 01.01.2018 ja lõppes 31.12.2018, majandusaasta pikkuseks oli 12 kuud. 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 osapoolale 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 omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, 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.

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.

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 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.

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 aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on äriühingu aktsionäridel õigus omakapitali moodustada täiendav vabatahtlik reserv, mida võib kasutada äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks, kahjumi katmiseks ning fondiemissiooni korras aktsiakapitali suurendamiseks. Sissemakseid täiendavasse reservkapitali võib teha nii rahalises kui ka mitterahalises vormis.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksuga maksustatakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 963	1 963
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 963	1 963
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	966	966
Kokku nõuded ja ettemaksed	966	966

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	398 196	398 196
Akumuleeritud kulum	-31 008	-31 008
Jääkmaksumus	367 188	367 188
Amortisatsioonikulu	-3 984	-3 984
31.12.2017		
Soetusmaksumus	398 196	398 196
Akumuleeritud kulum	-34 992	-34 992
Jääkmaksumus	363 204	363 204
Amortisatsioonikulu	-3 984	-3 984
31.12.2018		
Soetusmaksumus	398 196	398 196
Akumuleeritud kulum	-38 976	-38 976
Jääkmaksumus	359 220	359 220

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	69 440	49 800
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	688	688

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapool	4 641	4 641			2	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	4 641	4 641					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapool	36 723	23 000	13 723		0	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	36 723	23 000	13 723				
Laenukohustised kokku	41 364	27 641	13 723				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapooled	4 641	4 641			2	eur	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	4 641	4 641					
Pikaajalised laenud							
Seotud osapool	59 623	42 000	17 623		0	EUR	31.12.2020
Pikaajalised laenud kokku	59 623	42 000	17 623				
Laenukohustised kokku	64 264	46 641	17 623				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	222	222	10;12
Intressivõlad	222	222	10;12
Saadud ettemaksed	10 850	10 850	12
Kokku võlad ja ettemaksed	11 072	11 072	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Muud võlad	129	129	10;12
Intressivõlad	129	129	10;12
Saadud ettemaksed	12 600	12 600	12
Kokku võlad ja ettemaksed	12 729	12 729	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 684	2 684
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 440	49 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 440	49 800
Kokku müügitulu	69 440	49 800
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üür	69 440	49 800
Kokku müügitulu	69 440	49 800

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	10	9
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10	9

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	93	93	12
Kokku intressikulud	93	93	12

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	3	3	12
Kokku intressitulud	3	3	12

Lisa 12 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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 963	52 435	996	76 993

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Osanik	40 000	63 300	0	EUR	31.12.2020

2017	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Omanik	60 930	0	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 440	49 800

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.
2018 aastal teenitud kasumi arvelt vähendas ettevõtte vabatahtlikku reservi summas 40400 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

USB Business Advisor OÜ (registrikood: 11273712) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SWEN UUSJÄRV	Juhatuse liige	24.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 668
Kokku	40 438
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 438
Kokku	40 438

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 230
Aruandeaasta kasum (kahjum)	64 668
Kokku	40 438
Jaotamine	
Vabatahtlik reserv	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 438
Kokku	40 438

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	69440	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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