

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Liverston Invest

registrikood: 11018687

tänava/talu nimi, Estonia pst 7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6660878

e-posti aadress: ivi@teatrimaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	7
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Intressikulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Liverston Invest OÜ põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -haldamine ning -vahendamine.

2023. aastal töötas ettevõttes 0,5 koormusega 1 töötaja, 2022. aastal töötas ettevõttes 0,5 koormusega 1 töötaja.

Liverston Invest on registreeritud 19.05.2004 aastal.

Ettevõtte investeerimistegevust finantseeritakse nii pankade kui omaniku laenudega.

Liverston Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Ettevõtte juhtkonnale tasu ei makstud ega arvestatud.

Suhtarvud	2023	2022
Ärikasumi marginaal	467,47%	171,65%
Maksevõime kordaja	1,57	0,57
Omakapitali puhastootlus aastas	35,49%	25,78%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,06	1,96
Omakapitali määr	66,38%	73,18%

Ärikasumi marginaal: Ärikasum/Müügitulu

Maksevõime kordaja: Käibevarad – varud /lühiajalised kohustused

Omakapitali puhastootlus aastas: Puhaskasum/Perioodi keskmine omakapital

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Käibevarad/Lühiajalised kohustused

Omakapitali määr: Omakapital/Koguaktivad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	231 878	7 901	
Nõuded ja ettemaksed	13 155	7 088	2,4
Varud	76 400	36 400	3
Kokku käibevarad	321 433	51 389	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	603 168	553 500	5
Materiaalsed põhivarad	30 000	0	
Kokku põhivarad	633 168	553 500	
Kokku varad	954 601	604 889	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	156 351	12 908	6
Võlad ja ettemaksed	41 966	13 308	4,7
Kokku lühiajalised kohustised	198 317	26 216	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	122 638	136 022	6
Kokku pikaajalised kohustised	122 638	136 022	
Kokku kohustised	320 955	162 238	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	440 095	339 003	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 995	101 092	
Kokku omakapital	633 646	442 651	
Kokku kohustised ja omakapital	954 601	604 889	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	55 002	61 817	8
Muud äritulud	286 551	116 000	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 291	-38 203	10
Mitmesugused tegevuskulud	-26 101	-22 878	11
Tööjõukulud	-12 042	-10 629	12
Muud ärikulud	-12 000	0	
Ärikasum (kahjum)	257 119	106 107	
Intressitulud	863	5	
Intressikulud	-66 987	-5 020	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 995	101 092	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 995	101 092	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liverston Invest OÜ 2023. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega üle 3000 euro. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooninorm masinad ja seadmed 25% aastas ja kontoritehnika 40% aastas.

Vara, mille soetusmaksumus on alla 1000 kantakse 100 % kuludesse. Soetatud väheväärtusliku vara soetuskulusid käsitletakse perioodikuludena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3000

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Tulud

Müügitulu on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimisprintsiibi alusel.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Üüritulu kajastatakse tuluna üüripinna kasutamise eest jooksval kuul.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneeda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 130	5 130
Ostjatelt laekumata arved	5 130	5 130
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 025	8 025
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 155	13 155
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 328	5 328
Ostjatelt laekumata arved	5 328	5 328
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 760	1 760
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 088	7 088

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed varude eest	76 400	36 400
Ettemaks varude eest	76 400	36 400
Kokku varud	76 400	36 400

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	28	0	40
Sotsiaalmaks	0	495	0	463
Kohustuslik kogumispension	0	30	0	28
Töötuskindlustusmaksed	0	36	0	34
Ettemaksukonto jääk	8 025		1 760	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 025	589	1 760	565

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	527 000
Ostud ja parendused	60 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-34 000
31.12.2022	553 500
Ostud ja parendused	49 668
31.12.2023	603 168

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	34 755	33 444
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 044	-9 830
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 045 696	150 000

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantsasutuselt	13 384	13 384			2,7	euro	2024
Laen osanikult	142 967	142 967			4	euro	2024
Lühiajalised laenud kokku	156 351	156 351					
Pikaajalised laenud							
Finantsasutuselt	122 638		122 638		2,7	euro	2027
Pikaajalised laenud kokku	122 638		122 638				
Laenukohustised kokku	278 989	156 351	122 638				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantsasutuselt	12 908	12 908			2,7	euro	2022
Lühiajalised laenud kokku	12 908	12 908					
Pikaajalised laenud							
Finantsasutuselt	136 022	0	136 022		2,7	euro	2027
Pikaajalised laenud kokku	136 022	0	136 022				
Laenukohustised kokku	148 930	12 908	136 022				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	603 168	553 500
Kokku	603 168	553 500

Laenukohustused koosnevad:

1. Finantsasutuse laenulepingu lühi- ja pikaajalisest osast.

Laenu tagastamistähtaeg on 28.09.27; laenujääk seisuga 31.12.23 summas 136 022.- eurot 31.12.22 summas 148 930.- eurot, laenuintress on 2,7% + euribor aastabaasil.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	38 053	38 053
Võlad töövõtjatele	709	709
Maksuvõlad	589	589
Saadud ettemaksed	2 615	2 615
Muud saadud ettemaksed	2 615	2 615
Kokku võlad ja ettemaksed	41 966	41 966
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 419	9 419
Võlad töövõtjatele	709	709
Maksuvõlad	565	565
Saadud ettemaksed	2 615	2 615
Muud saadud ettemaksed	2 615	2 615
Kokku võlad ja ettemaksed	13 308	13 308

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	55 002	61 817
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	55 002	61 817
Kokku müügitulu	55 002	61 817
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201-enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	55 002	61 817
Kokku müügitulu	55 002	61 817

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	286 551	116 000
Kokku muud äritulud	286 551	116 000

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-28 092	-34 571
Parendustööd	-4 994	-2 613
Muud	-1 205	-1 019
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 291	-38 203

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-11 299	-9 898
Juriidilised kulud	-14 755	-240
Muud	-47	-12 740
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-26 101	-22 878

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-9 000	-7 944
Sotsiaalmaksud	-2 970	-2 621
Töötuskindlustuskulu	-72	-64
Kokku tööjõukulud	-12 042	-10 629
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 0,5 (2022: 0,5) inimest, kellele maksti töötasu kogusummas 12 042 (2022: 10 629) eurot (summa sisaldab kõiki makse).

Juhatuse liikmele tasu ei arvestatud ega makstud, samuti ei ole kohustust maksta juhatuse liikmele lahkumishüvitist.

Lisa 13 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-66 987	-5 020
Kokku intressikulud	-66 987	-5 020

Intressikulud koosnevad finantsasutuse intressidest summas 59 020 (2022: 5050) eurot.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	135 000	0
Kokku laenukohustised	135 000	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	9 500	18 500	-28 000	0	0
Kokku laenukohustised	9 500	18 500	-28 000	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	560 000	-425 000	135 000	7 981
Kokku laenukohustised	0	560 000	-425 000	135 000	7 981

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	0	0	12 240
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 600 000	0	0	0
Kokku ostetud	1 600 000	0	0	12 240

Seotud osapoolteks loetakse:

- Ettevõtte emaettevõtet
- juhatuse liikmega seotud ettevõtet

Ettevõtte puudub kohustus maksta juhatuse liikmele lahkumishüvitist tema tagasikutsumisel juhatausest.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2024

OÜ Liverston Invest (registrikood: 11018687) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VOOGLAID	Juhatuse liige	18.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	440 095
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 995
Kokku	631 090
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	631 090
Kokku	631 090

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55002	100.00%	Jah