

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ Liverston Invest

registrikood: 11018687

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Intressikulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2022. aastal töötas ettevõttes 0,5 koormusega 1 töötaja, 2021. 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	2022	2021
Ärikasumi marginaal	171,65%	-58,32%
Maksevõime kordaja	0,57	0,24
Omakapitali puhastootlus aastas	25,78%	-9,12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,96	0,24
Omakapitali määr	73,18%	63,57%

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 901	2 807	
Nõuded ja ettemaksed	7 088	7 478	2
Kokku käibevarad	14 989	10 285	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	36 400	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	553 500	527 000	4
Kokku põhivarad	589 900	527 000	
Kokku varad	604 889	537 285	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 908	31 149	5
Võlad ja ettemaksed	13 308	11 096	6
Kokku lühiajalised kohustised	26 216	42 245	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	136 022	153 481	5
Kokku pikaajalised kohustised	136 022	153 481	
Kokku kohustised	162 238	195 726	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	339 003	371 630	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 092	-32 627	
Kokku omakapital	442 651	341 559	
Kokku kohustised ja omakapital	604 889	537 285	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	61 817	47 007	7
Muud äritulud	116 000	3 200	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 203	-33 169	8
Mitmesugused tegevuskulud	-22 878	-34 826	9
Tööjõukulud	-10 629	-9 377	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-249	
Ärikasum (kahjum)	106 107	-27 414	
Intressitulud	5	0	
Intressikulud	-5 020	-5 213	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	101 092	-32 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 092	-32 627	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liverston Invest OÜ 2022. 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 1000 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 1000

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 kulusi. 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

Alates 2011. aastast ettevõtte kohustuslikku reservkapitali ei moodusta.

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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 328	5 328	0
Ostjatelt laekumata arved	5 328	5 328	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 760	1 760	0
Ettemaksed	36 400	0	36 400
Tulevaste perioodide kulud	36 400	0	36 400
Kokku nõuded ja ettemaksed	43 488	7 088	36 400
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 860	5 860	0
Ostjatelt laekumata arved	5 860	5 860	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 618	1 618	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 478	7 478	0

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	40	0	25
Sotsiaalmaks	0	463	0	386
Kohustuslik kogumispension	0	28	0	23
Töötuskindlustusmaksed	0	34	0	28
Ettemaksukonto jääk	1 760		1 618	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 760	565	1 618	462

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	527 000
31.12.2021	527 000
Ostud ja parendused	60 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-34 000
31.12.2022	553 500

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 817	47 007
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 203	-33 169
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	150 000	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Finantsasutuselt	21 649	21 649			2,7	euro	2022
Emaettevõttelt	9 500	9 500			0	euro	2022
Lühiajalised laenud kokku	31 149	31 149					
Pikaajalised laenud							
Finantsasutuselt	153 481	0	153 481		2,7	euro	2022
Pikaajalised laenud kokku	153 481	0	153 481				
Laenukohustised kokku	184 630	31 149	153 481				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	553 500	493 000
Kokku	553 500	493 000

Laenukohustused koosnevad:

1. Finantsasutuse laenulepingu lühi- ja pikaajalisest osast.

Laenu tagastamistähtaeg on 28.09.27; laenujääk seisuga 31.12.22 summas 148 930.- eurot 31.12.21 summas 175 130.- eurot, laenuintress on 2,7% + euribor aastabaasil.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 468	7 468
Võlad töövõtjatele	551	551
Maksuvõlad	462	462
Saadud ettemaksed	2 615	2 615
Tulevaste perioodide tulud	2 615	2 615
Kokku võlad ja ettemaksed	11 096	11 096

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 817	47 007
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 817	47 007
Kokku müügitulu	61 817	47 007
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201-enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	61 817	47 007
Kokku müügitulu	61 817	47 007

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-34 571	-20 280
Parendustööd	-2 613	-6 880
Muud	-1 019	-6 009
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 203	-33 169

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-9 898	-4 340
Juriidilised kulud	-240	-2 766
Muud	-12 740	-27 720
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 878	-34 826

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-7 944	-7 008
Sotsiaalmaksud	-2 621	-2 313
Töötuskindlustuskulu	-64	-56
Kokku tööjõukulud	-10 629	-9 377
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 (2021: 0,5) inimest, kellele maksti töötasu kogusummas 10 629 (2021: 9 377) eurot (summa sisaldab kõiki makse).

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

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-5 020	-5 213
Kokku intressikulud	-5 020	-5 213

Intressikulud koosnevad finantsasutuse intressidest summas 5213 (2020: 5786) eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	9 500
Kokku laenukohustised	0	9 500

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	56 700	2 300	-59 000	0	0
Kokku antud laenud	56 700	2 300	-59 000	0	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	12 500	-3 000	9 500	0
Kokku laenukohustised	0	12 500	-3 000	9 500	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

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Emaettevõtja		12 240		27 720
Kokku ostetud		12 240		27 720

Seotud osapoolteks loetakse:

- Ettevõtte emaettevõtet
- juhatuse liikmega seotud ettevõtet

Ettevõtte puudub kohustus maksta juhatuse liikmele lahkumishüvitist tema tagasikutsumisel juhatusest.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

OÜ Liverston Invest (registrikood: 11018687) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MÄRT VOOGLAID	Juhatuse liige	27.07.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	339 003
Aruandeaasta kasum (kahjum)	101 092
Kokku	440 095
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	440 095
Kokku	440 095

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61817	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Ambler Properties	11196513	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6660878
E-posti aadress	ivi@teatrimaja.ee