

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Liverston Invest

registrikood: 11018687

tänavatalu nimi, Estonia pst 7
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	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
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

2019. aastal töötas ettevõttes 1 töötaja, 2018. aastal töötas ettevõttes 2 töötajat.

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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 467	5 958	
Nõuded ja ettemaksed	38 079	139 511	2
Kokku käibevarad	39 546	145 469	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	607 000	527 000	3
Materiaalsed põhivarad	1 396	2 925	4
Kokku põhivarad	608 396	529 925	
Kokku varad	647 942	675 394	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	66 191	25 057	5
Võlad ja ettemaksed	8 263	15 834	6
Kokku lühiajalised kohustised	74 454	40 891	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	191 006	216 624	5
Kokku pikaajalised kohustised	191 006	216 624	
Kokku kohustised	265 460	257 515	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	415 323	466 619	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 397	-51 296	
Kokku omakapital	382 482	417 879	
Kokku kohustised ja omakapital	647 942	675 394	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	56 358	56 897	7
Muud äritulud	0	6 012	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 957	-44 627	8
Mitmesugused tegevuskulud	-35 457	-25 036	9
Tööjõukulud	-18 936	-29 676	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 529	-3 871	4
Ärikasum (kahjum)	-28 521	-40 301	
Intressikulud	-6 876	-6 995	11
Muud finantstulud ja -kulud	0	-4 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 397	-51 296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 397	-51 296	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liverston Invest OÜ 2019. 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 teenuste 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 407	4 407
Ostjatelt laekumata arved	4 407	4 407
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	472	472
Muud nõuded	33 200	33 200
Laenunõuded	33 200	33 200
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 079	38 079
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 444	9 444
Muud nõuded	130 000	130 000
Laenunõuded	130 000	130 000
Ettemaksed	67	67
Tulevaste perioodide kulud	67	67
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 511	139 511

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	521 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 000
31.12.2018	527 000
Ostud ja parendused	80 000
31.12.2019	607 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 758	49 747
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 772	-18 712

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	7 216	5 899	13 115
Akumuleeritud kulum	-6 012	-3 296	-9 308
Jääkmaksumus	1 204	2 603	3 807
Ostud ja parendused	0	2 989	2 989
Amortisatsioonikulu	-1 204	-2 667	-3 871
31.12.2018			
Soetusmaksumus	0	7 268	7 268
Akumuleeritud kulum	0	-4 343	-4 343
Jääkmaksumus	0	2 925	2 925
Amortisatsioonikulu	0	-1 529	-1 529
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	7 268	7 268
Akumuleeritud kulum	0	-5 872	-5 872
Jääkmaksumus	0	1 396	1 396

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	25 618	25 618			2,7%	Euro	2022
Laen	40 000	40 000			12%	Euro	2020
Laenu intressikohustus	573	573					
Lühiajalised laenud kokku	66 191	66 191					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	191 006		191 006		2,7%	Euro	2022
Pikaajalised laenud kokku	191 006		191 006				
Laenukohustised kokku	257 197	66 191	191 006				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	25 057	25 057			2,7%	Euro	2022
Lühiajalised laenud kokku	25 057	25 057					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	216 624		216 624		2,7%	Euro	2022
Pikaajalised laenud kokku	216 624		216 624				
Laenukohustised kokku	241 681	25 057	216 624				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	493 000	493 000
Kokku	493 000	493 000

Laenukohustused koosnevad:

1. Finantsasutuse laenulepingu lühi- ja pikaajalisest osast. Laenu tagastamistähtaeg on 28.09.22; laenujääk seisuga 31.12.19 summas 216624.- eurot 31.12.18 summas 241680.- eurot, laenuintress on 2,7% + euribor aastabaasil.

2. Lühiajaline laen on saadud Ettevõttelt investeeringu soetamiseks, tagastamistähtajaga 02.07.2020, laenu intressikohustus aruande aastalõpu seisuga on 573 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 723	4 723
Võlad töövõtjatele	500	500
Maksuvõlad	388	388
Saadud ettemaksed	2 652	2 652
Tulevaste perioodide tulud	2 652	2 652
Kokku võlad ja ettemaksed	8 263	8 263
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	9 191	9 191
Võlad töövõtjatele	1 557	1 557
Maksuvõlad	2 434	2 434
Saadud ettemaksed	2 652	2 652
Muud saadud ettemaksed	2 652	2 652
Kokku võlad ja ettemaksed	15 834	15 834

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 358	56 897
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 358	56 897
Kokku müügitulu	56 358	56 897
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201-enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	48 758	49 747
Emtak 60221- ärinõustamine	7 600	7 150
Kokku müügitulu	56 358	56 897

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Tooraine ja materjal	-7 185	-19 819
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-16 667	-18 712
Muud	-5 105	-6 096
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 957	-44 627

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	-13 525	-13 962
Juriidilised kulud	-5 897	-754
Muud	-16 035	-10 320
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-35 457	-25 036

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-14 159	-22 179
Sotsiaalmaksud	-4 673	-7 319
Töötuskindlustuskulu	-104	-178
Kokku tööjõukulud	-18 936	-29 676
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Aruandeaastal töötas ettevõttes keskmiselt 1 (2018: 2) inimest, kellele maksti töötasu kogusummas 18 936 (2018: 29 676) eurot (summa sisaldab kõiki makse).

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

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-6 876	-6 995
Kokku intressikulud	-6 876	-6 995

Intressikulud koosnevad finantsasutuse intressidest summas 6303 eurot ja ettevõttele antud lühiajalise laenu intress summas 573 eurot.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	33 200	0	130 000	0

Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	96 800			euro	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Account OÜ		40 000	12%	Euro	2020

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja				
Emaettevõtja	470	81 740	euro	31.12.2018

Aruandeaastal ettevõtte juhatusele tasu ei ole makstud, ega arvestatud.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse haiguse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele.

Ajavahemikul 12. märtsist kuni 17. maini 2020 kehtis Eestis koroonaviiruse COVID-19 laialdasest levikust põhjustatud eriolukord.

Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu on selle mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaoludest tulenevalt ei ole vajadust 2019. a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

OÜ Liverston Invest (registrikood: 11018687) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	07.07.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	415 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 397
Kokku	379 926
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	379 926
Kokku	379 926

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48758	86.51%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	7600	13.49%	Ei

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