

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Liverston Invest

registrikood: 11018687

tänavatalu nimi, Tornimäe 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 15010

telefon: +372 6660878

e-posti aadress: ivi@teatrimaja.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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Muud äritulud	13
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

2013. ja 2012. aastal töötas ettevõttes 1 osalise tööajaga töötaja.

Liverston Invest on registreeritud 19.05.2004 aastal.

Ettevõtte investeerimistegevust finantseeritakse nii pankade kui omaniku laenudega.

Liverston Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	93	385	
Nõuded ja ettemaksed	7 164	6 141	
Varud	25 000	0	
Kokku käibevara	32 257	6 526	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 203 000	1 439 374	2
Materiaalne põhivara	8 139	21 036	3
Kokku põhivara	1 211 139	1 460 410	
Kokku varad	1 243 396	1 466 936	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	512 820	66 138	4
Võlad ja ettemaksed	11 782	13 453	5
Kokku lühiajalised kohustused	524 602	79 591	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	477 106	978 602	4
Kokku pikaajalised kohustused	477 106	978 602	
Kokku kohustused	1 001 708	1 058 193	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 187	300 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167 055	105 437	
Kokku omakapital	241 688	408 743	
Kokku kohustused ja omakapital	1 243 396	1 466 936	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	112 656	111 060	6
Muud äritulud	321 626	102 233	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-97 295	-32 260	8
Mitmesugused tegevuskulud	-11 491	-9 041	9
Tööjõukulud	-1 859	-4 295	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 076	-17 743	
Muud ärikulud	-451 834	-4 497	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-137 273	145 457	
Intressikulud	-29 782	-40 020	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-167 055	105 437	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167 055	105 437	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-137 273	145 457
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 076	17 743
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-87 376	-101 632
Muud korrigeerimised	230 238	0
Kokku korrigeerimised	151 938	-83 889
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 145	-802
Varude muutus	-27 168	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 670	-5 109
Laekunud intressid	0	9
Kokku rahavood äritegevusest	-13 028	55 666
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	97 333	-73 762
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 000
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	120 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	97 333	43 238
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	103 728	67 811
Saadud laenude tagasimaksed	-158 475	-131 794
Makstud intressid	-29 850	-40 704
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-84 597	-104 687
Kokku rahavood	-292	-5 783
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	385	6 168
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-292	-5 783
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	93	385

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	300 750	303 306
Aruandeaasta kasum (kahjum)		105 437	105 437
31.12.2012	2 556	406 187	408 743
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-167 055	-167 055
31.12.2013	2 556	239 132	241 688

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liverston Invest OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning EV Valitsuse ja Rahandusministri vastavasisulistes määrustes. Aruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamises järgitakse tekkepõhisuse ja soetusmaksumuse printsiipe. Potentsiaalsete tulude ja kulude kajastamisel lähtutakse konservatiivsuse printsiibist. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raha

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud kulud ja tulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 soetuskuludid käsitletakse perioodikuludena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000

Finantskohustused

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 kohustused

Alates 2011. aastast ettevõtte kohustuslikku reservkapitali ei moodusta.

Tulud

Müügitulu on kajastatud tekkepõhiselt realiseerimisprintsipi alusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 21/79 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 454 780	1 454 780
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 454 780	1 454 780
Ostud ja parendused	3 000	3 000
Müügid	-18 406	-18 406
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 439 374	1 439 374
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 439 374	1 439 374
Ümberklassifitseerimised	-1 439 374	-1 439 374
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	0
31.12.2012	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-230 239
Müügid	-6 135
Ümberklassifitseerimised	1 439 374
31.12.2013	1 203 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 936	91 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 218	-13 813
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	83 333	120 000

Alates 01.01.2012 toimus grupi juhtkonna otsusega kinnisvarainvesteeringute arvestuspõhimõtete muutus.

Alates aruandeaastast 2013 peetakse kinnisvara investeeringute arvestus õiglases väärtuses st. kinnisvarainvesteering hinnatakse aruandeperioodi lõppedes ümber kinnisvarahindaja hindamisakti alusel.

2012. aastal ümberhindlusi ei tehtud.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	39 522	0	39 522
Akumuleeritud kulum	-9 993	0	-9 993
Jääkmaksumus	29 529	0	29 529
Ostud ja parendused	0	2 082	2 082
Amortisatsioonikulu	-9 881	-694	-10 575
31.12.2012			
Soetusmaksumus	39 522	2 082	41 604
Akumuleeritud kulum	-19 874	-694	-20 568
Jääkmaksumus	19 648	1 388	21 036
Amortisatsioonikulu	1 038	-833	205
Müügid	-13 102	0	-13 102
31.12.2013			
Soetusmaksumus	26 420	2 082	28 502
Akumuleeritud kulum	-18 836	-1 527	-20 363
Jääkmaksumus	7 584	555	8 139

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Maa	83 333	120 000
Masinad ja seadmed	14 000	0
Muud masinad ja seadmed	14 000	0
Kokku	97 333	120 000

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
ettevõtted	11 324	11 324		
pikaajalised pangalaenud	501 496	501 496		
Lühiajalised laenud kokku	512 820	512 820		
Pikaajalised laenud				
pangalaenud	477 106		477 106	
Pikaajalised laenud kokku	477 106		477 106	
Laenukohustused kokku	989 926	512 820	477 106	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
ettevõtted	12 171	12 171		
pikaajalised pangalaenud	53 967	53 967		
Lühiajalised laenud kokku	66 138	66 138		
Pikaajalised laenud				
pangalaenud	978 602		978 602	
Pikaajalised laenud kokku	978 602		978 602	
Laenukohustused kokku	1 044 740	66 138	978 602	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	1 174 000	1 408 296
Kokku	1 174 000	1 408 296

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	8 414	8 414		
Võlad töövõtjatele	300	300		
Maksuvõlad	643	643		
Saadud ettemaksed	2 425	2 425		
Muud saadud ettemaksed	2 425	2 425		
Kokku võlad ja ettemaksed	11 782	11 782		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	10 075	10 075		
Maksuvõlad	370	370		
Saadud ettemaksed	3 008	3 008		
Muud saadud ettemaksed	3 008	3 008		
Kokku võlad ja ettemaksed	13 453	13 453		

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	112 656	111 060
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	112 656	111 060
Kokku müügitulu	112 656	111 060
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201-enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	112 656	111 060
Kokku müügitulu	112 656	111 060

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	101 631
Kasum materiaalse põhivara müügist	87 377	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	221 411	0
Muud	12 838	602
Kokku muud äritulud	321 626	102 233

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	22 218	13 814
Müügi eesmärgil ostetud teenused	22 517	18 446
Muud	52 560	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	97 295	32 260

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	11 491	9 041
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 491	9 041

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 387	4 295
Sotsiaalmaksud	458	859
Töötuskindlustuskulu	14	241
Kokku tööjõukulud	1 859	5 395
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	11 324	10 961

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	35 112	35 112	103 728	103 298
2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	67 811	112 450

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2014

OÜ Liverston Invest (registrikood: 11018687) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	02.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-167 055
Kokku	239 132
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	239 132
Kokku	239 132

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	112656	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Ambler Properties	11196513	Tornimäe 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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