

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 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 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2017. aastal töötas ettevõttes 2 töötajat (2016 2 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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 814	3 147	
Nõuded ja ettemaksed	215 366	7 893	2
Varud	0	15 000	
Kokku käibevarad	224 180	26 040	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	521 000	1 281 000	3
Materiaalsed põhivarad	3 807	6 073	4
Kokku põhivarad	524 807	1 287 073	
Kokku varad	748 987	1 313 113	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	267 721	114 584	5
Võlad ja ettemaksed	12 090	12 828	6
Kokku lühiajalised kohustised	279 811	127 412	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	645 287	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	645 287	
Kokku kohustised	279 811	772 699	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	537 858	544 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 238	-6 380	
Kokku omakapital	469 176	540 414	
Kokku kohustised ja omakapital	748 987	1 313 113	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	66 110	116 221	7
Muud äritulud	18	32 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 626	-60 342	8
Mitmesugused tegevuskulud	-24 821	-44 886	9
Tööjõukulud	-29 165	-27 363	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 620	-3 238	
Muud ärikulud	0	-6	
Ärikasum (kahjum)	-61 104	12 386	
Intressitulud	6	0	
Intressikulud	-10 140	-18 766	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-71 238	-6 380	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 238	-6 380	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liverston Invest OÜ 2017. 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.

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.

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 finantskohustised (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 realiseerimisprintsipi alusel.

Tulu teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 299	4 299
Muud nõuded	211 000	211 000
Laenunõuded	211 000	211 000
Ettemaksed	67	67
Tulevaste perioodide kulud	67	67
Kokku nõuded ja ettemaksed	215 366	215 366
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 164	5 164
Ostjatelt laekumata arved	5 164	5 164
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 645	2 645
Ettemaksed	84	84
Tulevaste perioodide kulud	84	84
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 893	7 893

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	1 249 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 000
31.12.2016	1 281 000
Müügid	-760 000
31.12.2017	521 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 794	95 591
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-11 671	-28 536
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	760 000	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2015			
Soetusmaksumus	7 216	1 619	8 835
Akumuleeritud kulum	-2 405	-45	-2 450
Jääkmaksumus	4 811	1 574	6 385
Ostud ja parendused	0	2 925	2 925
Amortisatsioonikulu	-1 803	-1 434	-3 237
31.12.2016			
Soetusmaksumus	7 216	4 544	11 760
Akumuleeritud kulum	-4 208	-1 479	-5 687
Jääkmaksumus	3 008	3 065	6 073
Ostud ja parendused	0	1 354	1 354
Amortisatsioonikulu	-1 804	-1 816	-3 620
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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	267 721	267 721			2,7%	Euro	2017
Lühiajalised laenud kokku	267 721	267 721					
Laenukohustised kokku	267 721	267 721					
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	60 778	60 778			2,5-2,7%	Euro	2017
Lühiajalised laenud kokku	60 778	60 778					
Lühiajalised võlakirjad							
lühiajaline laen emaettevõttelt	53 806	53 806				Euro	2017
Lühiajalised võlakirjad kokku	53 806	53 806					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	645 287		645 287		2,5-2,7%	Euro	2018
Pikaajalised laenud kokku	645 287		645 287				
Laenukohustised kokku	759 871	114 584	645 287				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	488 000	1 213 000
Kokku	488 000	1 213 000

Lühiajalised laenukohustused koosnevad:

1. Laenuleping tagastamistähtajaga 28.09.18; laenujääk seisuga 31.12.17 summas 267 721.- eurot 31.12.16 summas 293877.- eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 665	5 665
Võlad töövõtjatele	1 398	1 398
Maksuvõlad	2 375	2 375
Saadud ettemaksed	2 652	2 652
Muud saadud ettemaksed	2 652	2 652
Kokku võlad ja ettemaksed	12 090	12 090
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 086	6 086
Võlad töövõtjatele	1 195	1 195
Maksuvõlad	2 061	2 061
Saadud ettemaksed	3 486	3 486
Muud saadud ettemaksed	3 486	3 486
Kokku võlad ja ettemaksed	12 828	12 828

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	66 110	116 221
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	66 110	116 221
Kokku müügitulu	66 110	116 221
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201-enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	66 110	116 221
Kokku müügitulu	66 110	116 221

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	-39 340	-28 536
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-18 615	-22 738
Muud	-11 671	-9 068
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 626	-60 342

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	-11 326	-12 736
Muud	-13 495	-32 150
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-24 821	-44 886

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-21 797	-20 450
Sotsiaalmaksud	-7 193	-6 749
Töötuskindlustuskulu	-174	-164
Kokku tööjõukulud	-29 164	-27 363
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	211 000	0	0	53 806

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	231 000	20 000	6 500	60 306	3%	euro	31.12.2019

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	118 866	65 060	3%	Euro	31.12.2017

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	13 430	0	32 150	0

Aruandeaastal ettevõtte juhatusele tasu ei ole makstud, ega arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2018

OÜ Liverston Invest (registrikood: 11018687) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	28.06.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	537 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 238
Kokku	466 620
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	466 620
Kokku	466 620

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	537 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-71 238
Kokku	466 620

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66110	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