

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	13

Tegevusaruanne

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

2018. ja 2017. 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 958	8 814
Nõuded ja ettemaksed	139 511	215 366
Kokku käibevarad	145 469	224 180
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	527 000	521 000
Materiaalsed põhivarad	2 925	3 807
Kokku põhivarad	529 925	524 807
Kokku varad	675 394	748 987
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	25 057	267 721
Võlad ja ettemaksed	15 834	12 090
Kokku lühiajalised kohustised	40 891	279 811
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	216 624	0
Kokku pikaajalised kohustised	216 624	0
Kokku kohustised	257 515	279 811
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	466 619	537 858
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 296	-71 238
Kokku omakapital	417 879	469 176
Kokku kohustised ja omakapital	675 394	748 987

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	56 897	66 110
Muud äritulud	6 012	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 627	-69 626
Mitmesugused tegevuskulud	-25 036	-24 821
Tööjõukulud	-29 676	-29 165
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 871	-3 620
Ärikasum (kahjum)	-40 301	-61 104
Intressitulud	0	6
Intressikulud	-6 995	-10 140
Muud finantstulud ja -kulud	-4 000	-4 000
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 296	-75 238
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 296	-75 238

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liverston Invest OÜ 2018. 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)

	31.12.2018	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
	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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	1 281 000
Müügid	-760 000
31.12.2017	521 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 000
31.12.2018	527 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 747	48 794
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 712	-11 671
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	760 000

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	493 000	488 000
Kokku	493 000	488 000

Laenukohustused koosnevad:

1. Finantsasutuse laenulepingus lühi- ja pikaajalisest osast. Laenu tagastamistähtaeg on 28.09.22; laenujääk seisuga 31.12.18 summas 241680.- eurot 31.12.17 summas 267721.- eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	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

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	56 897	66 110
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	56 897	66 110
Kokku müügitulu	56 897	66 110
Müügitulu tegevusalade lõikes		
EMTAK 68201-enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitlus	49 747	66 110
Emtak 60221- ärinõustamine	7 150	0
Kokku müügitulu	56 897	66 110

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-19 819	-39 340
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-18 712	-18 615
Muud	-6 096	-11 671
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 627	-69 626

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	-14 716	-11 326
Muud	-10 320	-13 495
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-25 036	-24 821

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-22 179	-21 797
Sotsiaalmaksud	-7 319	-7 193
Töötuskindlustuskulu	-178	-174
Kokku tööjõukulud	-29 676	-29 164
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

Aruandeaastal töötas ettevõttes 2 inimest, kellele maksti töötasu kogusummas 29 676 eurot (summa sisaldab kõiki makse). Juhatuse liikmele tasu ei arvestatud ega makstud, samuti ei ole kohustust maksta juhatuseliikmele lahkumishüvitist.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	130 000	0	211 000	0

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

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	9 970	0	13 430	0

Aruandeaastal ettevõtte juhatusele tasu ei ole makstud, ega arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2019

OÜ Liverston Invest (registrikood: 11018687) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVI SCHWARZ	Juhatuse liige	24.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	466 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 296
Kokku	415 323
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	415 323
Kokku	415 323

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	466 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 296
Kokku	415 323

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49747	87.43%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	7150	12.57%	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