



## 2024. aasta II kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Telliskivi tn 60/5, Tallinn
Telefon:	+372 5336 5551
E-posti aadress:	<a href="mailto:info@liven.ee">info@liven.ee</a>
Kodulehekülg:	<a href="http://Liven.ee">Liven.ee</a>
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Krista Tamme
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ







## Sisukord

Liven .....	4
Ülevaade 2024. aasta II kvartalist.....	5
Ülevaade projektidest.....	10
Äritegevusega seotud riskid ja tuleviku väljavaade .....	14
Juhatuse kinnitus .....	15
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	17
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	18
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	19
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	20
Lisad .....	21

## Liven

Liven AS (edaspidi koos tütarettvõtetega kontsern või Liven) on 2014. aastal asutatud ja peamiselt Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja, kes on loonud üle 700 kodu ja kelle arendusportfellis on erinevates staadiumites ettevalmistamisel umbes 1 400 kodu.

Liven keskendub oma tegevuses kodude loomisele ning ettevõtte tugevus ja eristumine seisneb koduomanikega koos kujundatud kodudes, läbimõeldud kontseptsioonis ja planeeringutes ning sisustusalternatiivide pakkumises.

Liveni arendusportfellis on 10 projekti, milles kokku on maad umbes 1 400 uue kodu rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud viies arenduses – Magdaleena, Uus-Meremaa, Luuslangi, Iseära ja Regati. 2023. aastal laienes Liven Saksamaa turule soetades Berliinis kinnistu Wohngarden projekti arendamiseks. Lisaks planeeritakse veel nelja arendusprojekti Tallinnas.

Kontserni kuulub emaettevõtte, Saksamaa valdusettevõtte ja projektide elluviimiseks asutatud ettevõtted. Kõik kontserni ettevõtted kuuluvad otse või läbi kaudse osaluse 100%-liselt Liven AS-ile.

Alates 2024. aasta 24. maist kauplevad Liven AS-i (emaettevõtte) rohevõlakirjad (ISIN: EE3300004332) Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas.

Liveni tegevuse tulemuslikkuse hindamise peamised võtmenäitajad on enne hoonete ehituse valmimist sõlmitavad võlaõiguslepingute arv (enne lepingute sõlmimisega alustamist ka tasuliste broneeringute arv), hoonete valmimise järgselt sõlmitavate asjaõiguslepingute arv, müügitulu ning puhaskasum. Klienditeekonna jooksul mõõdab Liven klientide tagasisidehinnangut. Arendusportfelli hinnanguline suurus prognoositava müügi mahu (m<sup>2</sup>) ja -tulu lõikes peegeldab tuleviku potentsiaali. Omakapitali määr ja ehituslaenuudega kohandatud omakapitali määr. Omakapitali tootluse siht ning sisemiselt kasutatav omakapitali hind on 20%.

Nõukogu: Andres Aavik (esimees), Peeter Mänd, Krista Tamme

Juhatus: Andero Laur (esimees), Mihkel Simson, Alina Kester

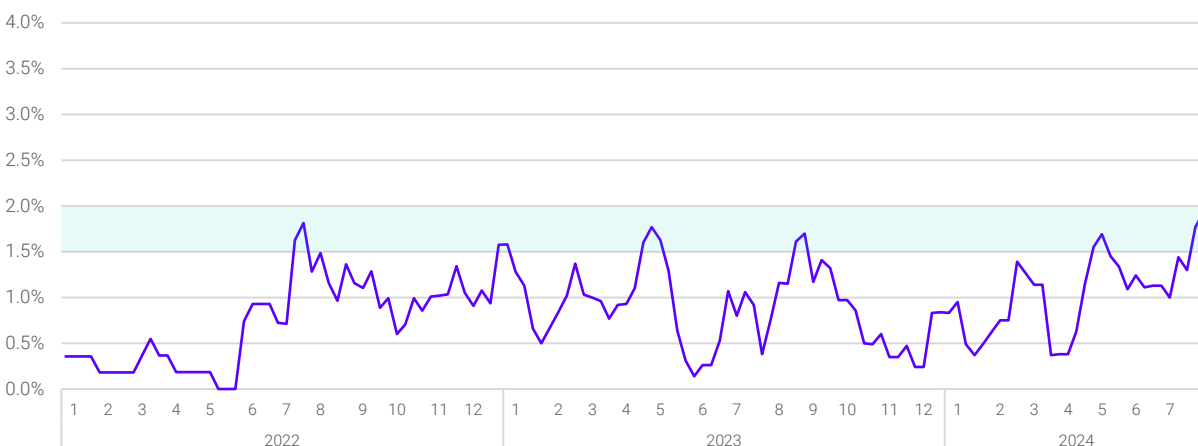


## Ülevaade 2024. aasta II kvartalist

Kuigi väliskeskkonnas hüppelisi positiivseid arenguid ei toimunud, oli kvartali jooksul elukondliku kinnisvara turul siiski näha märke mõningasest optimismi taastumisest. Teise kvartali jooksul sõlmisime 47 võlaõiguslepingut (VÕL; 2024 I kvartal 16; 2023 II kvartal: 12) ning esimese poolaasta jooksul oleme sõlminud kokku 63 VÕL (2023: 19). Suurima panuse kvartali jooksul sõlmitud uutesse müükidesse andsid Iseära II etapi korterite ja uute ridamajade VÕL sõlmimise alustamine ning Luuslangi valmiskorterite müügid. Hinnanguliselt oli 2024. aasta I poolaastal Liveni uute müügitehingute turuosa Tallinnas ja lähiumbruses ca 10%, mis on kõrgem, kui varasema kahe aasta 6-7% hinnangud.

Nädalane müügi suhtarv, mis peegeldab pakkumisest nii VÕL kui tasulise broneeringu alusel välja minevaid kodusid, tõusis kõrgemale tasemele võrreldes eelnevate kvartalitega ning püsis perioodi jooksul üle 1% taseme. Juuli lõpuks läheneb näitaja 2,0%-le. Pikaajaliseks keskmiseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0%.

### Nädalane müügi suhtarv



Nädalane VÕL või tasuliste broneeringute sõlmimiste arv / kokku pakkumises saadaval olevad kodud (4-nädala libisev keskmine)

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang püsis sarnaselt I kvartali lõpule ka II kvartali lõpus 8,0 punktil 10-st (2023 II kvartal: 8,9/10). Eelnevast aastast madalam tagasiside hinnang on seotud eelkõige 2023. aasta suvel valminud arendusprojektide ehituse valmimise ning kodude üleandmise ajalise viibimisega, parandamist vajava kliendisuhtluse ja ehitusjuhtimise kvaliteediga. Keskendume 2024. aastal klienditagasiside hinnangute arvu ja tulemuse suurendamine ning esimesel poolaastal oleme juba näinud positiivseid arenguid.

2024. aasta II kvartali jooksul andsime klientidele asjaõiguslepingu alusel üle kokku 29 uut kodu valminud arendustes (2023: 12). Nendest 13 Iseära II etapis, 10 Luuslangi projekti I etapis, 5 Uus-Meremaa projekti II etapis ja 1 valmiskodu Magdaleena arenduses. Samas järjekorras mõjutasid projektid ka II kvartali finantstulemuse kujunemist. Kvartali müügituluks kujunes 8 546 tuhat eurot (2023: 12 258 tuhat eurot) ning kvartali puhaskasumiks 443 tuhat eurot (2023: -431 tuhat eurot). Teise kvartali tulemust mõjutas ka dividendide maksimisega kaasnenud ettevõtte tulumaksukulu 169 tuhat eurot (2023: 104 tuhat eurot).

Aasta esimese kuue kuu jooksul oleme kokku üle andnud 41 uut kodu (2023: 19), teeninud 12 045 tuhat eurot müügitulu (2023: 14 553 tuhat eurot) ning 293 tuhat eurot puhaskasumit (2023: -892 tuhat eurot).

Varade maht kasvas kvartali jooksul 5 250 tuhande euro võrra tõustes perioodi lõpuks 72 801 tuhande euroni. Kõige suurem mõju bilansimahu kasvule oli kvartali jooksul emiteeritud rohevõlakirjadel, 6 200 tuhande euro ulatuses. Projektide ehituse rahastamiseks väljastati meile kvartali jooksul uusi pangalaene 2 579 tuhande euro ulatuses kuid kodude üleandmistega koos tasusime varasemaid ehituslaene 5 437 tuhande euro mahus. Kokku suurenes laenukohustiste maht kvartali jooksul 4 392 tuhande euro võrra 43 737 tuhande euroni. Ehituslaenude tähtaja lähenemisega seoses suurenesid lühiajalised laenukohustised kvartali jooksul 5 120 tuhande euro võrra 10 053 tuhande euroni.

Raha ja raha ekvivalentide saldo suurenes kvartali jooksul 5 528 euro võrra 8 530 euroni kvartali lõpuks. Kvartali jooksul toimus dividendide väljamakse, mille mõjul omakapital vähenes kvartali jooksul 138 tuhande euro võrra ehk kuni 17 886 tuhande euroni kvartali lõpuks.

### **Olulisemad sündmused arendusprojektides**

Kvartali jooksul võeti vastu **Kadaka tee 88** detailplaneering, mille avalik väljapanek kestab juuli lõpuni, algas **Iseära** II etapi kortermajade ehitus ning juulis allkirjastati ka II etapi viimase 5 ridamaja ehituse peatöövõtu ja finantseerimise lepingud. Kvartali jooksul sõlmisime ka lepingu **Väike-Tallinn** projekti äripinna pikaajaliseks rahastamiseks. Täpsem ülevaade sündmustest ja arengutest arendusprojektides on toodud „Ülevaade projektist“ peatükist.

### **Korraline aktsionäride üldkoosolek**

Liven AS-i korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 19. aprillil. Koosolekust võttis osa 28 aktsionäri, kes esindasid 94,0% kõigist hääletest. Aktsionärid kinnitasid 2023. majandusaasta aruande, kiitsid heaks nõukogu liikmete Andres Aavik ja Peeter Mänd volituste pikendamise ning kinnitasid uue Liveni töötajate aktsioptionsiprogrammi. Viimasega seonduvalt otsustati ka aktsionäride märkimise eesõiguse välistamine nimetatud programmi realiseerimiseks emiteeritavate aktsiate puhul ning anda õigus Liven AS-ile optionsiprogrammide täitmiseks omandada oma aktsiaid.

Samuti kinnitasid aktsionärid dividendide maksmise summas 635 tuhat eurot. Dividendide summa kujunes dividendipoliitika kohaselt 25% 2023. aasta tulumaksueelsest kasumist (220 tuhat eurot), millele lisandus 12,5% 2022. aasta tulumaksueelsest kasumist (416 tuhat eurot). 2023. aastal maksti dividende vaid 12,5% 2022. aasta tulumaksueelsest kasumist.

### **Rohevõlakirjade avalik pakkumine**

2024. mai kuus toimus Liven AS rohevõlakirjade avalik pakkumine uute ja olemasolevate projektide arendamise rahastamiseks. Avalik pakkumine võimaldas samuti suurendada Liveni läbipaistvust ning laiendada investorite ringi. Rohevõlakirjadega kaasatavat kapitali võib Liven kasutada vaid Liveni kestliku rahastuse raamdokumendis kirjeldatud tingimustele vastavate projektide rahastamiseks. Rohevõlakirjade pakkumist ja emissiooni korraldas LHV Pank ning õigusnõustaja oli Ellex Raidla advokaadibüroo.

Avaliku pakkumise raames pakkus Liven kuni 4 000 tagamata võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 23. mai 2028 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 10,5% aastas. Pakkumises osalenud 2 819 investorit märkisid kokku 14 529 võlakirja, mis tähendas 3,63-kordset ülemärkimist. Ülemärkimise tõttu otsustas Liveni juhatus suurendada pakkumise mahtu kuni 6 200 võlakirjani ehk 6 200 tuhande euroni.

Võlakirjade pakkumisele eelnevalt alanud läbirääkimised uue kinnistu soetamiseks on jätkuvalt pooleli ning uut kinnistut ei ole õnnestunud veel soetada. Jätkame nii pooleli olevaid läbirääkimisi kui uute investeringu alternatiivide otsimist.

## Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	aprill-juuni			jaanuar-juuni		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	47	12	15	63	19	55
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	29	48	1	41	59	63
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne (10 punkti skaala)	8,0	8,9	9,0			
<b>Müügitulu</b>	<b>8 546</b>	<b>12 258</b>	<b>333</b>	<b>3 321</b>	<b>14 553</b>	<b>9 414</b>
Makstud intressidega korrigeeritud kulumieelne ärikasum (EBITDA)	2 664	155	90	3 321	151	2 747
EBITDA marginaal, %	31,2%	1,3%	27,0%	27,6%	1,0%	29,2%
Ärikasum /-kahjum	852	-327	-415	792	-780	1 912
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	10,0%	-2,7%	-124,8%	6,6%	-5,4%	20,3%
<b>Puhaskasum /-kahjum</b>	<b>443</b>	<b>-431</b>	<b>-418</b>	<b>293</b>	<b>-892</b>	<b>1 910</b>
Emaettevõtte omanike osa	443	-431	-406	293	-892	1 951
Mittekontrolliva osaluse osa	0	0	-11	0	0	-40
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, % <sup>e</sup>	5,2%	-3,5%	-122,1%	2,4%	-6,1%	20,7%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	11 853	11 807	11 515	11844	11 685	11 515
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes) <sup>e</sup>	0,037	-0,037	-0,035	0,025	-0,076	0,169
<b>Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*</b>	<b>11,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>18,7%</b>			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	14,8%	12,3%	15,1%			
Varade tootlus (ROA), %*	3,6%	1,0%	5,3%			
	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>			
Omakapitali määr, %	24,6%	26,7%	24,5%			
<b>Omakapitali määr</b> (ilma ehituslaenu deta), %	<b>27,4%</b>	<b>34,2%</b>	<b>31,4%</b>			
Varad perioodi lõpus	72 801	61 244	60 549			
Omakapital perioodi lõpus	17 886	16 373	14 860			
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	17 886	16 373	14 845			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,45	5,24	2,18			
Maksevõime kordaja	0,48	0,30	0,23			
Keskmine töötajate arv	29	27	22	28	26	22

<sup>e</sup> ettevõtte omanike osa; \* viimased 12-kuud

### Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

**Makstud intressidega korrigeeritud kulumieelne ärikasum (EBITDA)** = ärikasum + makstud intressid + intressikulu kapitaliseerimine varudes + põhivarade kulum ja väärtuse langus

**EBITDA marginaal:** EBITDA / müügitulu

**Ärikasumi marginaal:** ärikasum / müügitulu

**Puhaskasumi marginaal:** emettevõtte omanike osa puhaskasumist või -kahjumist / müügitulu

**Varade tootlus (ROA):** ärikasum / keskmine koguvara (perioodi keskmine)

**Omakapitali puhasrentaablus (ROE):** emettevõtte omanike osa puhaskasumist / aktsionäridele kuuluv omakapital (perioodi keskmine)

**Kapitalirentaablus (ROCE):** (kapitaliseeritud intressikuludega korrigeeritud kulumieelne ärikasum (EBITDA) - põhivarade kulum ja väärtuse langus) / (koguvara - lühiajalised kohustised (perioodi keskmine))

**Omakapitali määr:** emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / varad kokku

**Kohandatud omakapitali määr:** emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku - ehituse laenu)

**Lühiajaliste kohustiste kattekordaja:** käibevara / lühiajalised kohustised

**Kiirmaksevõime kordaja:** (käibevara - varud) / lühiajalised kohustised

## Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

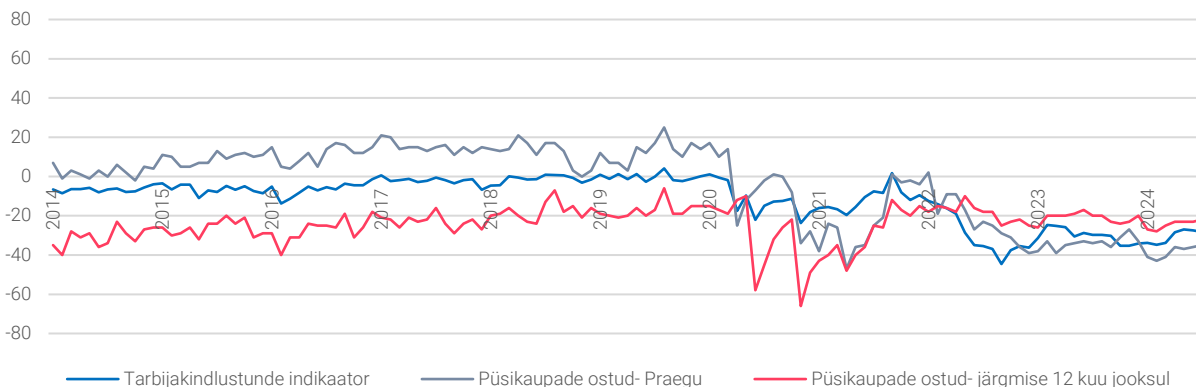
2023. aasta sügisel viimaste aastate tippu (4,143%) jõudnud 6-kuu Euribor (Euribor) on 2024. aasta jooksul mõnevõrra langenud. Võrreldes 2024. aasta I kvartaliga püsis Euribor II kvartalis stabiilne, näidates väikest langust ning jõudes perioodi lõpus 3,682%-ni (31.03.2024: 3,851%). Aruandekuupäeva järgselt on Euribor jätkanud langemist, jõudes 3,591%-ni.

2024. aasta juunis toimunud Euroopa Keskpanka nõukogu koosolekul otsustati baasintressimäärasid langetada 25 baaspunkti võrra. Juulis toimunud koosolekul jäi baasintressimäär muutmata ning kuigi Euroopa Keskpanka president ei ole andnud otsest viidet Keskpanka edasiste tegevuste kohta, on üldine ootus turgudel, et Keskpank langetab 2024. aasta teises pooles intresse veel 1-2 korral.

Euribori langemise peamiseks eelduseks on taanduv inflatsioon ning ka Eestis jätkas tarbijahindade kasvutempo kvartali jooksul vähenemist. 2024. aasta II kvartalis oli aastane inflatsioonitempo 2,5% (2024 I kvartal: 3,9%).

Statistikaameti viimaste andmete kohaselt ületas II kvartali keskmise hinnanguline brutopalga aastane kasv (9,3%) hindade kasvu. Sellest hoolimata oli pikalt madalal püsinud tarbijate kindlustunne jätkuvalt nõrk ka lõppenud kvartalis. Tarbijad peavad püsikaupade soetamist soodsamaks pigem järgmise 12 kuu jooksul kui praegu, mistõttu on üldine meelsus jätkuvalt olla ootel ja lükata ostuotsuseid edasi. Konjunkturiinstituudi juulikuu andmete põhjal on tarbijate kindlustunde indikaator võrreldes 2024. aasta I kvartaliga mõnevõrra paranenud, kuid püsisid siiski madalal tasemel (2024. I kvartali keskmine: -34; 2024. juuli: -28).

### Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Allikas: Konjunkturiinstituut

Eelnevast hoolimata oli turul märke koduostjate aktiveerumisest. Näiteks kasvas II kvartalis Maa-ameti tehingustatistika andmetel korterite järelmüügi maht 8,5% võrreldes eelmise kvartaliga (2024. II kvartal: 1 486 tehingut; 2024. I kvartal: 1 370 tehingut). Lisaks on näha ka tehingute mahtude kasvu uusarenduste turul.

### Uusarenduste turg

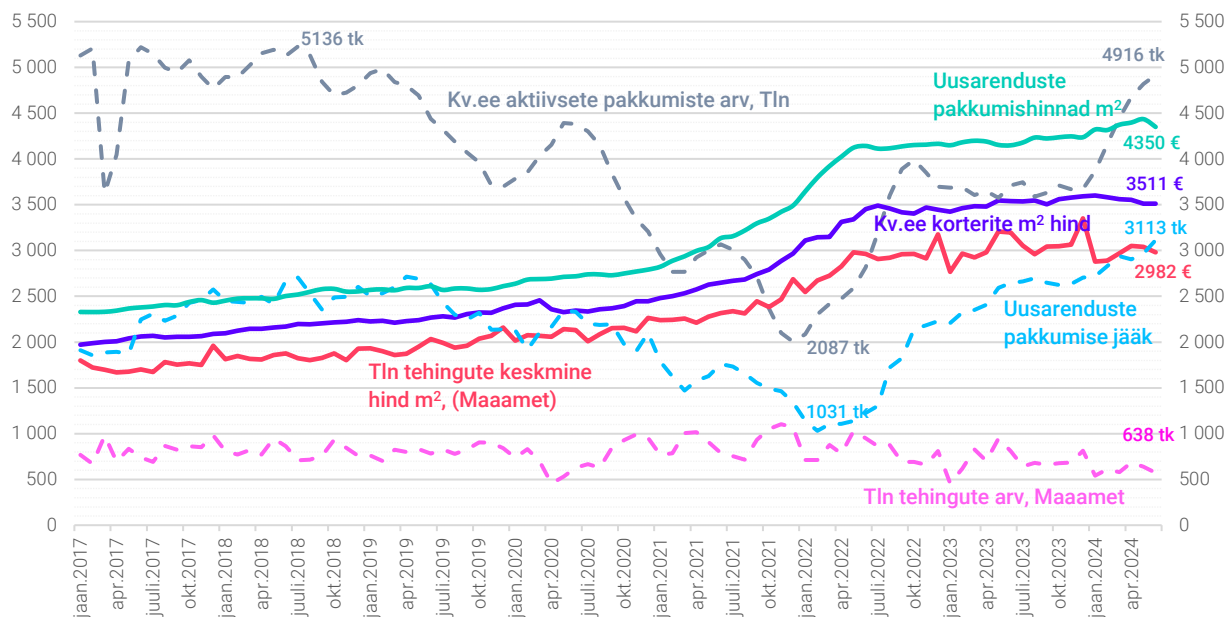
Võrreldes 2024. aasta I kvartaliga püsisid uusarenduste pakkumishinnad 2024. aasta II kvartalis stabiilsed, langedes vaid 0,5%. Turul tehtud tehingute arv kasvas 2024. aasta I kvartaliga võrreldes 63% võrra, olles tunduvalt kõrgem (79%) ka 2023. aasta II kvartali müügitulemustest. Uusi pakkumisi lisandus 46 ehk sarnases suurusjärgus võrreldes eelmise kvartaliga.



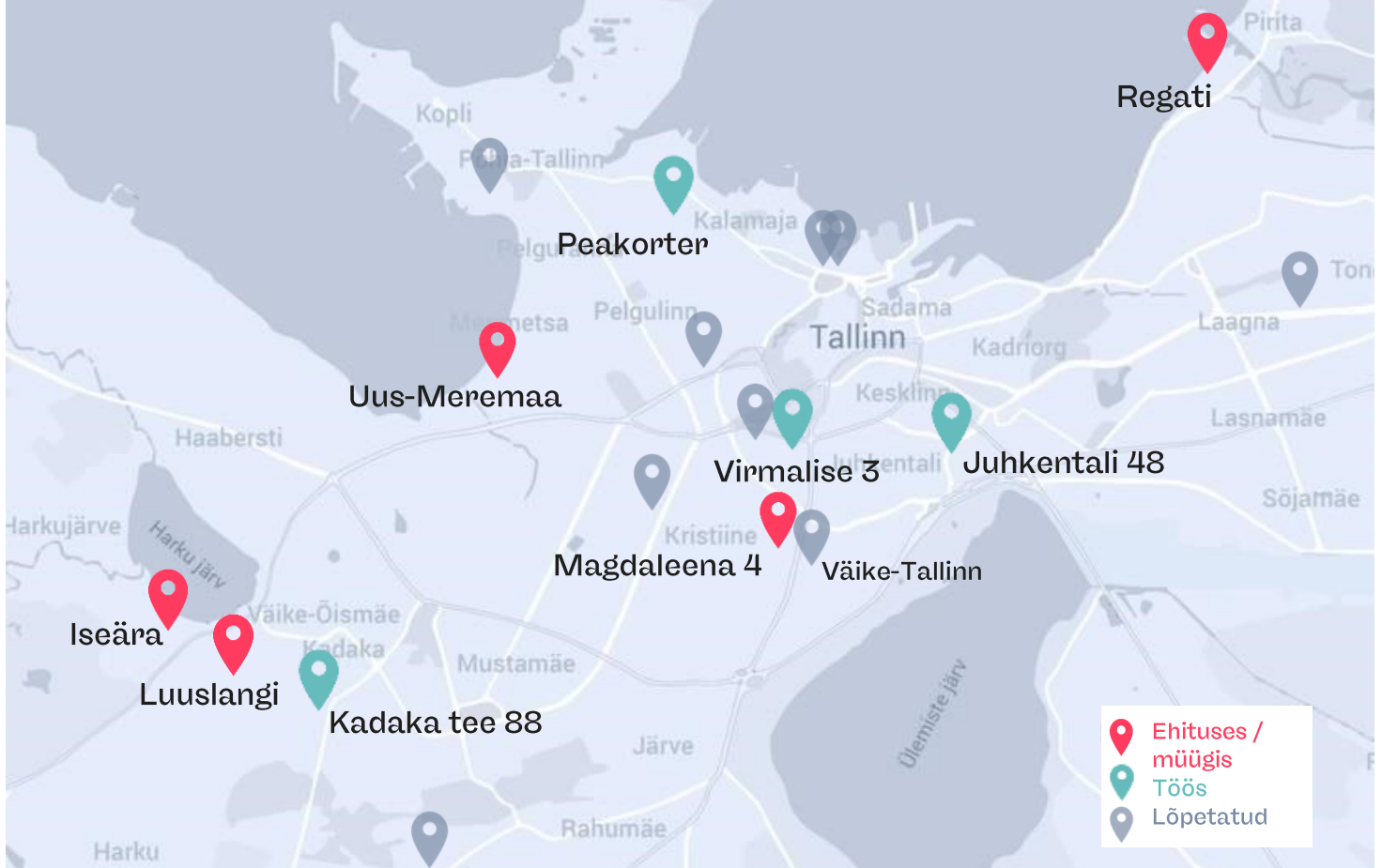
Tulenevalt mitmete arendusprojektide ehituse valmimisest 2024. aasta kevadel püsis müümata valmiskorterite varu II kvartalis suhteliselt kõrge ulatuses kvartali lõpuks 933 korterini (2024. I kvartal: 833; 2023. II kvartal: 525). Koduotsijate valikuvõimalused ning turukonkurents püsivad jätkuvalt kõrged.

Turult kogutud andmete põhjal müüdi II kvartali jooksul müüdi uusarendustes ca 513 korterit, mis on 63% kõrgem võrreldes eelnenud kvartaliga (2024 I kvartal: ca 314). Võrreldes aastataguse perioodiga on kasv olnud veelgi suurem (2023 II kvartal: ca 286).

Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind oli II kvartalis 4 350 eurot, mis näitab aastast kasvu 4,8%. Kvartali võrdluses on hinnad püsinud suhteliselt muutumatuna, langedes vaid 0,5%.







### Väike-Tallinn

Kvartali jooksul jätkus tavapärase garantiitööde teostamine Tallinnas, Türi tänaval, 2021. aasta lõpus ja 2022. aasta alguses valminud projektis. Aruande koostamise seisuga on müümata 1. korruse 493 m<sup>2</sup> suuruse äripind, mis on alates 2023. aasta juunist välja üüritud operaatorile [majutustegevuse](#) korraldamiseks.

Aprillis sõlmisime Bigbank AS-iga Väike-Tallinn projekti müümata äripinna finantseerimiseks 5-aastase laenulepingu summas 1 000 tuhat eurot.

### Uus-Meremaa

Projekti raames valmis Mustjõe piirkonnas, Stroomi ranna vahetus läheduses, 2022. aasta lõpus kolm eluhoonet (kõik kodud müüdnud) ning 2023. aasta lõpus kaks eluhoonet. Kõigi viie hoone ehituse peatöövõtja oli Oma Ehitaja AS ja ehitust finantseeris Coop Pank AS.

Teise kvartali jooksul sõlmiti 6 uut müügilepingut ning perioodi jooksul anti üle 5 kodu arenduse viimases kahes eluhoones. Teise kvartali lõpu järgselt sõlmiti veel 2 uut müügilepingut ning aruande esitamise kuupäeval on Lahepea 17 ja Lahepea 19 majades müümata kokku veel 16 korterit ja 1 äripind.

### Magdaleena

Magdaleena projekti raames valmisid 2023. aasta suvel kaks uut kortermaja 20 koduga aadressil Asula põik 4 (kõik kodud müüdnud) ning 2023. aasta lõpus valmis rekonstrueeritava puitfassaadiga kortermaja 10 koduga aadressil Magdaleena 4. Kvartali jooksul lõpetas Nostra OÜ Bigbank AS-i poolt finantseeritava rekonstrueeritava [paekivihoone](#) ehituse.

2024. aasta II kvartalis sõlmiti üks uus müügileping, pärast aruande kuupäeva veel üks ning aruande esitamise seisuga on arenduses müüa veel 4 kodu (sh arendusprojekti eramaja).



## Luuslangi

Haabersti linnajaos asuvas Luuslangi projektis arendatakse etapiviisiliselt 13 kortermaja 224 koduga. Arenduse I etapi korterelamute ehitus valmis 2023. aasta lõpus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ, rahastaja Bigbank AS).

Kvartali jooksul sõlmiti kokku 10 uut müügilepingut ning kvartali lõpu järgselt on sõlmitud veel 5 uut lepingut. Aruande esitamise kuupäeval on valminud eluhoonetes müümata kokku veel 19 kodu (müüdud 76%).

Aruande kuupäeva järgselt kinnitati II etapi ehitusluba ning alustasime ettevalmistust II etapi müügiga alustamiseks. II etapi eelmüügiga plaanime alustada, kui I etapis on müüdud 80% kodudest.

## Iseära

Harkujärve külas asuvas Iseära projektis valmivad etapiviisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 384 kodu, 4 äripinda ning nelja rühmaline lastehoid. I etapp, 48 kodu, valmis 2023. aastal (kõik kodud müüdud).

Iseära II etapis valmib kokku 10 ridamaja 59 koduga ning kolm väikest 12-korteriga kortermaja. Kvartali jooksul valmis neist esimese viie ridamaja ehitus ning anti üle 14 kodu (ehituse peatöövõtja: Tesron Ehitus OÜ). Juulis anti üle veel 9 kodu ning aruande avaldamise kuupäevaga on müümata veel 7 kodu.

Aprillis algas Iseära II etapi kolme kortermaja ehitus (36 kodu), mille ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS. Kvartali lõpuks oli sõlmitud 17/36 müügilepingut (31.03.2024: 13/36 tasulist broneeringut) ning aruande kuupäevaga on müümata 19 kodu. Ehitustööde lõpptähtaeg ning kodude üleandmine on planeeritud 2025. aasta II kvartalis.

II kvartalis algas ka II etapi viimaste ridamajade müügilepingute sõlmimine (29 kodu). Kvartali lõpuks oli sõlmitud 8 müügilepingut (31.03.2024: 3/29 tasulist broneeringut) ning juulis lisandus veel 2 lepingut. Aruande esitamise kuupäeva seisuga on müümata 19 kodu. Aruande kuupäeva järgselt algas ka ehitus, mille lõpptähtaeg ja kodude üleandmine on planeeritud 2025. aasta III kvartalis (ehituse peatöövõtja: Tesron Ehitus OÜ). Iseära projekti kinnistute soetust ning I ja II etapi hoonete ehitust on rahastanud Bigbank AS.

## Regati

Pirital, Tallinna Piritä Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses aadressiga Regati puiestee 3 valmib kahes etapis 220 kodu. 2024. aasta II kvartalis jätkus eelmises kvartalis alustatud I etapi ehitustegevus, ehitajaks on Mitt & Perlebach OÜ ning finantseerija LHV Pank AS. I etapi planeeritud valmisaeg on 2025. aasta II kvartal. Kvartali jooksul suurenes sõlmitud võlaõiguslepingute arv 5 võrra ning aruande perioodi järgselt oleme sõlminud täiendavalt 3 lepingut. Aruande avaldamise kuupäeva seisuga on kokku sõlmitud 37 võlaõiguslepingut, mis on 39,1% I esimese etapi planeeritavast m<sup>2</sup> mahust.

## Wohngarden

2023. aasta suvel soetasime kinnistu Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11, kuhu plaanime hetkel olemasoleva hoone asemele rajada ~25 korteriga 6-korruselise eluhoone. Kvartali jooksul väljastati projektile ehitusluba ning jätkusid lammutusloa taotlemise tegevused, projekteerimistegevus ja ettevalmistused ehitushanke ja eelmüügiga alustamiseks. Eelmüügiga on plaanis alustada 2024. aasta III kvartalis ja ehitusega aasta lõpus või järgmise aasta alguses.

## Virmalise 3

Virmalise 3 asub Uue Maailma asumis, Tallinnas ning kinnistul asub 2024. aasta augustini välja üüritud ärihoone. Hoone on kavas lammutada ja taotlemisel on projekteerimistingimused 28-30 korteriga elamu ehitamiseks. 2024. aasta II kvartalis tunnistas linn krundile varasemalt kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks ning jätkati projekteerimistingimuste aluseks oleva eskiisprojekti menetlemisega. II kvartalis jätkusid tegevused kontseptsiooni väljatöötamise ja täpsustamisega.

## Juhkentali 48

Aadressil Juhkentali 48 rajatakse elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m<sup>2</sup> äripindadega.

Detailplaneering on Tallinna Linnavolikogus vastu võetud ning kvartali jooksul toimus planeeringu avalik väljapanek, mille raames laekus ettepanekuid planeeringu täiendamiseks ja muutmiseks. Pärast aruande kuupäeva toimunud planeeringu avalikul arutelul jäid planeeringu täiendamiseks ja muutmiseks tehtud ettepanekud kehtima.

Järgnevatel kvartalitel toimub detailplaneeringu täiendamine, projekti kontseptsiooni täpsustamine ja võistlustingimuste ning lähteülesande koostamine planeeritava arhitektuurikonkursi korraldamiseks.

## Kadaka tee 88

Arendusprojekti raames valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe kuni nelja korruselise kortermaja 396 korteriga.

Aprillis võeti Tallinna Linnavalitsuse poolt vastu Kadaka tee 88 detailplaneering. Mai kuus võeti detailplaneering vastu ka Tallinna Linnavolikogus ning detailplaneeringu avalik väljapanek kestab juuli lõpuni.

Käesoleva aasta jooksul kavatseme alustada kontseptsiooni loomisega ning arhitektuurse projekteerimisega.

## Peakorter

Projekti raames on kavas rajada Erika tänav 12 aadressile kuus kortermaja 137 korteriga. Peakorteri projekti detailplaneering on 2023. aastal läbinud avaliku väljapaneku ja arutelu ilma naabrite ja ametite poolsete märkusteta ning olemas on vajalike ametite, välja arvatud Terviseameti kooskõlastused. 2024. II kvartalis sõlmisime Tallinna linnaga teede ja tehnovõrkude lepingu. Kinnistu ja sellel asuv hoone on välja üüritud.



## Äritegevusega seotud riskid

Peamised Liveni äritegevusega seotud riskid hõlmavad turu-, tegevus- ja finantsriske, sealhulgas kapitaliseerituse ja finantseerimisega seotud riske. Riskide juhtimine on kontserni strateegilise juhtimise keskne osa, mille eesmärk on tuvastada ja minimeerida majanduslikke riske, et saavutada strateegilisi ja finantseesmärke.

Kontserni majandustulemused sõltuvad töövõtjate ja koostööpartnerite suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Kontsern on avatud turukontsentratsiooniriskile, kuna tegutseb üksnes elukondliku kinnisvara arendajana.

Hetkel on kontsernil märkimisväärne arendusportfell ning kontsern töötab pidevalt uute potentsiaalsete projektide leidmise nimel, kuid puudub kindlus tulevikus sobivate ja piisavalt kasumlike kinnisvaraprojektide leidmise osas.

Arendustegevuse kapitalimahukuse tõttu sõltub kontserni tegevus ja majandustulemused suutlikkusest kaasata sobivatel tingimustel ja vajalikus mahus kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Kõrge konkurentsitase ja regulatsioonide ja maksude muutused kujutavad endast täiendavaid riske.

On suurenenud risk, et riigi- ja kohalike omavalitsuste või ametkondade poolt kehtestatavad regulatsioonid ei arvesta piisaval määral nõuete negatiivset mõju ehitus- ja arenduskuludele ning seeläbi väheneb kinnisvara kättesaadavus.

## Tuleviku väljavaade

Hoolimata turu mõningasest elavnemisest II kvartali jooksul jäävad nii 2024. aasta II poolaastal kui ka järgnevatel aastatel jätkuvalt peamisteks väljakutseteks väliskeskonna mõjurid nõudlusele ja müükidele. Ootame elukondliku kinnisvara sektorit mõjutavate väliste tegurite jätkuvat järkjärgulist paranemist, eelkõige intressimäärade langemist ning reaalpalga kasvu. Nõudluse püsimisel ning suurenemisel oleme valmis kiirelt ka uut pakkumist turule tooma.

Käesolev ja järgnevad aastad jäävad keskkonna poolest jätkuvalt keeruliseks ja riskiderohkeks ka avaliku sektori kõikidel tasemetel. Tallinna planeeringute menetlustes on olnud positiivseid arenguid, kuid olulised väljakutsed püsivad. Loodame jätkuvalt mitme pikale veninud menetluse lõpuni jõudmist 2024. aastal või 2025. aasta esimeses pooles. Planeeritavad käibe- ja tulumaksu määrade tõstmised suurendavad lähiaastatel uusarenduste müügihindu, vähendavad sissetulekuid ning kinnisvara kättesaadavust.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg ning müügimahtude kasvule eelnevatel perioodidel toimuv turunduskulude kasv. 2024. aasta tulemus peegeldab 2022. ja 2023. aastate olusid ja otsuseid, mil alustasime vähete projektide ehitusega ning kiire inflatsioon avaldas suurimat mõju kulubaasile. Liveni 20%-lise omakapitali tootluse eesmärgi saavutamiseks vajame aastas 40 miljonit eurot ületavat müügitulu. Ehkki järgnevatel aastatel on vajalik maht portfellis olemas, on meil käesoleval aastal võimalik üle anda kokku maksimaalselt kuni 110 elu- ja äripinda ning 2024. aasta müügitulu maksimaalne potentsiaal jääb 30 miljoni euro suurusjärku. Esimesel poolaastal saavutasime 12,0 miljoni eurose müügitulu ning andsime üle 41 kodu, ehk 37% kogu võimalikust. Juuli lõpuks 54% kogu võimalikust.

2024. aasta otsuse ja tegevustega loome oma 2025. ja 2026. aastate majandustulemusi. Heade tulemuste saavutamiseks on vaja nii väliste tegurite paranemist kui sisemist tööd kulubaasi vähendamisega. Paljuski Regati ja Iseära projektide arengute tulemusena ootame majandustulemuste olulist paranemist 2025. ja 2026. aastatel. Arendusportfellis on piisavalt mahtu järgnevaks 3-4 aastaks kuid ettevaatalt jätkame arendusportfelli suurendamiseks aktiivselt läbirääkimisi ning ostu alternatiivide otsimist ja kaalumist.



## Juhatus kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2024. aruandeaasta 30. juunil 2024 lõppenud 6-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 30. juuni 2024 on kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja teabe esitusviisi, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Juhatus parima teadmise kohaselt annab tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest ning raamatupidamise lühendatud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit ja majandustulemusi;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatusesimees



## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
<b>Käibevarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid		8 530	3 721	1 918
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		653	1 326	402
Ettemaksed	1	617	321	1 186
Varud	2	60 785	62 112	57 265
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>70 584</b>	<b>67 480</b>	<b>60 771</b>
<b>Põhivarad</b>				
Kinnisvarainvesteering		1 064	0	0
Põhivara		404	388	211
Immateriaalne põhivara		358	296	262
Vara kasutusõigus		390	395	0
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>2 217</b>	<b>1 079</b>	<b>473</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>72 801</b>	<b>68 559</b>	<b>61 244</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	3	10 053	17 106	1 108
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4	8 814	9 121	7 893
Eraldised		1 570	2 384	0
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>20 437</b>	<b>28 611</b>	<b>9 001</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	3	33 684	21 328	35 051
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4	753	469	815
Eraldised		41	29	5
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>34 478</b>	<b>21 826</b>	<b>35 871</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>54 915</b>	<b>50 437</b>	<b>44 872</b>
<b>OMAKAPITAL</b>				
Aktsiakapital		1 185	1 183	1 181
Ülekurss		9 405	9 339	9 250
Opsioonireserv		416	363	378
Omaaktsiad		0	-1	-1
Kohustuslik reservkapital		118	115	115
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 468	6 347	6 342
Aruandeaasta kasum		293	775	-892
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>17 886</b>	<b>18 122</b>	<b>16 373</b>
<b>Omakapital kokku</b>		<b>17 886</b>	<b>18 122</b>	<b>16 373</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>72 801</b>	<b>68 559</b>	<b>61 244</b>



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (aprill-juuni)	2023 3 kuud (aprill-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)	2023 6 kuud (jaanuar-juuni)
Müügitulu	5	8 546	12 258	12 045	14 553
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	7	-6 983	-12 079	-9 964	-14 315
<b>Brutokasum</b>		<b>1 563</b>	<b>179</b>	<b>2 081</b>	<b>238</b>
Turustuskulud	8	-376	-207	-651	-406
Üldhalduskulud	9	-344	-299	-642	-618
Muud äritulud		12	4	12	10
Muud ärikulud		-3	-4	-7	-4
<b>Ärikasum</b>		<b>852</b>	<b>-327</b>	<b>793</b>	<b>-780</b>
Finantstulu		10	2	25	3
Finantskulu		-250	-2	-356	-11
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-239</b>	<b>0</b>	<b>-331</b>	<b>-8</b>
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>612</b>	<b>-327</b>	<b>462</b>	<b>-788</b>
Tulumaksukulu		-169	-104	-169	-104
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>443</b>	<b>-431</b>	<b>293</b>	<b>-892</b>
Emaettevõtte omanike osa		443	-431	293	-892
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>443</b>	<b>-431</b>	<b>293</b>	<b>-892</b>
Emaettevõtte omanike osa		443	-431	293	-892
Tavakasum aktsia kohta	11	0,037	-0,037	0,025	-0,076
Lahustatud kasum aktsia kohta	11	0,036	-0,036	0,024	-0,074

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (aprill-juuni)	2023 3 kuud (aprill-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)	2023 6 kuud (jaanuar-juuni)
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>					
Ärikasum		852	-327	793	-780
<b>Korrigeerimised:</b>					
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>		82	36	161	73
<i>Mitterahalised tehingud</i>		100	0	152	0
<i>Muud korrigeerimised</i>		-236	636	607	1 109
<b>Korrigeerimised kokku</b>		<b>-54</b>	<b>672</b>	<b>780</b>	<b>1 182</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	-653	148	318	402
Varude muutus	2	2 004	2 379	1 328	-2 939
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4	1 685	-233	500	-1 637
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>3 834</b>	<b>2 638</b>	<b>3 838</b>	<b>-3 772</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-70	-55	-218	-92
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		0	0	0	4
Antud laenud		0	6	0	6
Laekunud intressid		11	0	26	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-59</b>	<b>-49</b>	<b>-192</b>	<b>-82</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>					
Saadud laenud	3	9 779	6 564	22 844	12 456
Saadud laenude tagasimaksed	3	-5 442	-9 199	-18 509	-10 008
Liisingu maksed		-49	-3	-79	-8
Makstud intressid	3	-1 731	-446	-2 368	-859
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	0	59	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		2	0	2	1 051
Makstud dividendid		-635	-416	-635	-416
Makstud ettevõtte tulumaks		-171	-104	-171	-104
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 753</b>	<b>-3 604</b>	<b>1 143</b>	<b>2 112</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>5 528</b>	<b>-1 015</b>	<b>4 809</b>	<b>-1 742</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul</b>		<b>3 002</b>	<b>2 993</b>	<b>3 721</b>	<b>3 660</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 528	-1 015	4 809	-1 742
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul</b>		<b>8 530</b>	<b>1 918</b>	<b>8 530</b>	<b>1 918</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurs	Opsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum	
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>1 152</b>	<b>8 228</b>	<b>274</b>	<b>-1</b>	<b>102</b>	<b>6 772</b>	<b>16 526</b>
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	775	775
Emiteeritud aktsiakapital	32	1 022	0	0	0	0	1 054
Aktsiaoptsioonid	0	89	94	0	0	0	183
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	13	-13	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	0	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-416	-416
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	5	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 183</b>	<b>9 339</b>	<b>363</b>	<b>-1</b>	<b>115</b>	<b>7 122</b>	<b>18 122</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	293	293
Emiteeritud aktsiakapital	2	0	0	0	0	0	2
Aktsiaoptsioonid	0	66	38	0	0	0	104
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	0	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635
Muud muutused omakapitalis	0	0	16	0	0	-16	0
<b>Saldo seisuga 30.06.2024</b>	<b>1 185</b>	<b>9 405</b>	<b>416</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>6 761</b>	<b>17 886</b>

2023. ja 2024. aastatel on toimunud omaaktsiate võõrandamised, kuid mahus, mis tuhande euroni ümardamisel aruandes ei kajastu.



## Lisad

### Lisa 1. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Ettemaksed tarnijatele	18	145	178
Ettemaksed tarnijatele varude eest	3	30	166
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	340	36	804
Maksude ettemaksed	255	109	38
<b>Kokku</b>	<b>617</b>	<b>321</b>	<b>1 186</b>

### Lisa 2. Varud

All toodud tabelis on esitatud varud grupeerituna vastavalt tütaretevõtete poolt läbiviidavate arendusprojektide staatusele ning ajalisel järjekorras. Erineva staatusega mitmeetapiliste projektide puhul on varud esitatud kõige hilisemas arendusetapi staatuse grupis. Mitmeetapilised projektid, mille varasemates etappides on nii lõpetatud ehitusi kui hilisemas etapis on kas pooleli olev või veel mitte alustatud ehitus on kajastatud staatuse „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“ all. Erandina on Luuslangi projekti arendusega seotud varud 30.06.2024 seisuga esitatud „Ehitus lõpetatud“ staatuse all, kuna valdav osa varudest on seotud I etapis valminud hoonetega ning järgnevate etappide ehitusega ei ole alustatud.

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Ehitus lõpetatud	14 972	10 443	1 737
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	11 258	20 986	20 326
Ehituses	18 525	0	9 485
Ehitusprojekt	3 077	18 194	14 421
Planeering ja muud varud	12 953	12 489	11 296
<b>Kokku</b>	<b>60 785</b>	<b>62 112</b>	<b>57 265</b>

Väike-Tallinn müümata äripind on alates käesolevast kvartalist kajastatud mitte varu vaid kinnisvarainvesteeringuna.

### Lisa 3. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii kohalike kommertspankade poolt väljastatud hüpoteegi tagatisel pangalaene kui võlakirju aga ka tagamata ja pangalaenudele allutatud juunior laene või *mezzanine* tüüpi investorlaene. Viimaseid iseloomustab, et põhiosamaksete ja intressimaksete tingimused arvestavad suuremal määral arendusprojektide rahavoogudega ning reeglina toimuvad intressimaksed kas projekti etappide lõpus või laenuperioodi lõpus koos laenu tagasimaksuga. Projektide ehituse rahastamiseks kasutab kontsern pangalaene.

30.06.2024	Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.06.2024	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
					Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
	Pangalaenu, ehitus	4,8-4,9% + 6k euribor	6 460	0	2 387	4 073	0
	Pangalaenu, ehitus	4,9%	1 173	0	1 173	0	0
	Pangalaenu, arendus	3,9-7,95% + 6k euribor	13 001	0	2 224	10 777	0
	Võlakirjad	8,5-10,5%	12 600	878	600	12 000	0
	Investorlaenud	8,0-14,0%*	10 451	7 173	3 663	6 788	0
	<b>Kokku</b>		<b>43 685</b>	<b>8 051</b>	<b>10 047</b>	<b>33 638</b>	<b>0</b>

\*Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist. Laenu põhiosa lühiajaline tagasimakse on tinglik ning selle ajastus sõltub projekti müügitulu laekumiste ajastusest. Juhul, kui järgneva 12 kuu jooksul ei laeku piisavalt müügitulu, on Liven Kodu 5 OÜ-l õigus ka laenumakse tegemist edasi lükata.

31.12.2023				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2023	Sh saadud laenuid seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenuid, ehitus	4,8-4,9% + 6k euribor	9 043	0	5 726	3 317	0
Pangalaenuid, ehitus	4,9-6,99%	2 940	0	1 766	1 174	0
Pangalaenuid, arendus	4,9-6,0% + 6k euribor	4 506	0	0	4 506	0
Pangalaenuid, arendus	6,0%	6 000	0	6 000	0	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	4 400	400	600	3 800	0
Investorlaenuid	8,0-14,0%*	11 473	7 068	3 000	8 473	0
<b>Kokku</b>		<b>38 362</b>	<b>7 468</b>	<b>17 093</b>	<b>21 269</b>	<b>0</b>

\*Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist.

30.06.2023				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.06.2023	Sh saadud laenuid seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenuid, ehitus	4,8-4,9% + 6k euribor	2 225	0	0	2 225	0
Pangalaenuid, ehitus	4,9-6,99%	11 201	0	0	11 201	0
Pangalaenuid, arendus	4,9-6,0% + 6k euribor	2 700	0	0	2 700	0
Pangalaenuid, arendus	6,0%	6 000	0	0	6 000	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	4 400	200	0	4 400	0
Investorlaenuid	8,0-13,5%*	9 526	6 245	1 100	8 426	0
<b>Kokku</b>		<b>36 052</b>	<b>6 445</b>	<b>1 100</b>	<b>34 952</b>	<b>0</b>

\*Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist.

Lisaks eelevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 30.06.2024 seisuga kokku 52 tuhande euro ulatuses (31.03.2024: 68 tuhat eurot). Kõik laenud nii 30.06.2024, 31.12.2023 kui 30.06.2023 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenuid sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

Seoses ehituse valmimise ja projekti eeldatava lõpuga järgmise 12 kuu jooksul on juhtkond äriplaani alusel hinnanud Liven Kodu 5 OÜ investorlaenu edukusest sõltuva lisaintressi kohustuse võimalikuks täiendavaks suuruseks 2 355 tuhat eurot. Sõltuvalt projekti tegeliku lõpp-tulemi kujunemisest võib edukusest sõltuv lisaintress osutada hinnangulisest suurusest nii suuremaks kui väiksemaks. Kvartali jooksul tasuti nimetatud intressi 850 tuhat eurot.

Seoses Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas noteeritud võlakirjadega (Liven 10,5% 4Y green bond; ISIN: EE3300004332) on Liven AS-il kuni võlakirjade täieliku lunastamiseni järgmised finantskohustused:

- Kontserni kohandatud omakapitali määr<sup>1</sup> on rohkem kui 20%. 30.06.2024 seisuga: 27,4%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr<sup>2</sup> on vähem kui 3,0. 30.06.2024 seisuga: 2,0.
- Äriühing tagab igal hetkel kontodel vaba raha olemasolu vähemalt kahel järjestikusel intressimakse kuupäeval tasumisele kuuluva intressisumma ulatuses, milleks on 326 tuhat eurot. Liven AS konsolideerimata raha saldo 30.06.2024 seisuga: 6 247 tuhat eurot.

<sup>1</sup> Kohandatud omakapitali määr (%) = emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku – ehituse laenuid)

<sup>2</sup> Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenuid) / emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

## Lisa 4. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Võlad tarnijatele	2 471	1 526	2 972
Saadud ettemaksed	4 502	2 739	3 301
<b>Muud võlad</b>			
Võlad töövõtjatele	148	118	105
Maksuvõlad	745	1 963	727
Intressivõlad	223	1 013	235
Muud võlad	726	1 763	553
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>1 842</b>	<b>4 857</b>	<b>1 620</b>
<b>Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>8 814</b>	<b>9 121</b>	<b>7 893</b>
Saadud ettemaksed	0	28	38
Intressivõlad	384	97	777
Muud võlad	369	345	0
<b>Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>753</b>	<b>469</b>	<b>815</b>

Nii 30.06.2024, 31.12.2023 kui 30.06.2023 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Muud võlad sisaldavad peamiselt eraldi valminud ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest bilansipäeva seisuga.

## Lisa 5. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2024 3 kuud (aprill-juuni)	2023 3 kuud (aprill-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)	2023 6 kuud (jaanuar-juuni)
Kinnisvara müük	8 313	12 001	11 618	14 205
Mööbli ja sisustuse müük	149	219	265	273
Üüritulu	84	38	162	75
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>8 546</b>	<b>12 258</b>	<b>12 045</b>	<b>14 553</b>

Nii 2024. I ja II kvartalis kui ka 2023. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos Kinnisvara müügiga ning mõlemad käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega.

## Lisa 6. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2024 3 kuud (aprill-juuni)	2023 3 kuud (aprill-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)	2023 6 kuud (jaanuar-juuni)
Palgakulu	398	360	770	757
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	115	101	223	216
<b>Kokku</b>	<b>513</b>	<b>461</b>	<b>993</b>	<b>973</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	29	27	28	26
sh töölepingu alusel töötavad isikud	26	24	25	23
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3	3	3

## Lisa 7. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (aprill-juuni)	2023 3 kuud (aprill-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)	2023 6 kuud (jaanuar-juuni)
Ehitus- ja sisustuskulud		5 557	9 884	7 492	11 317
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		282	692	382	773
Tööjõukulud	6	303	296	594	636
Finantseerimistasud		723	687	1 292	976
Põhivara kulum		19	8	39	18
Muud kulud		98	512	166	595
<b>Kokku</b>		<b>6 983</b>	<b>12 079</b>	<b>9 964</b>	<b>14 315</b>

## Lisa 8. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (aprill-juuni)	2023 3 kuud (aprill-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)	2023 6 kuud (jaanuar-juuni)
Meediakulu		127	66	255	96
Tööjõukulud	6	74	64	144	133
Põhivara kulum		26	21	52	41
Muud kulud		149	56	200	136
<b>Kokku</b>		<b>376</b>	<b>207</b>	<b>651</b>	<b>406</b>

## Lisa 9. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (aprill-juuni)	2023 3 kuud (aprill-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)	2023 6 kuud (jaanuar-juuni)
Tööjõukulud	6	136	101	255	203
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		10	36	21	73
Lähetuse ja transpordi kulud		2	31	14	57
Kontori kulud		17	49	37	97
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		82	57	156	136
Õigusteenused		44	12	53	24
Põhivara kulum		36	7	71	14
Muud kulud ja korrigeerimised		16	6	35	14
<b>Kokku</b>		<b>344</b>	<b>299</b>	<b>642</b>	<b>618</b>

## Lisa 10. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 30.06.2024	Osaluse % 31.12.2023	Osaluse % 30.06.2023
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 19 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 20 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 21 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 22 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 23 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 24 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100*	100*	100*

\* 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH

## Lisa 11. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

Tavakasumi leidmiseks aktsia kohta on emaettevõtte omanike osa puhaskasumist jagatud kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud kasumi leidmiseks on teostatud sarnane arvutus, kuid kaalutud keskmisele aktsiate arvule on liidetud aktsiaoptioonidest potentsiaalselt lisanduv lihtaktsiate arv.

(aktsiate arv)	2024 3 kuud (aprill – juuni)	2023 3 kuud (aprill – juuni)	2024 6 kuud (jaanuar – juuni)	2023 6 kuud (jaanuar – juuni)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	11 853	11 807	11 844	11 685
Aktsiaoptioonid perioodi lõpus	326	313	326	313
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 180	12 120	12 170	11 997

(eurodes)	2024 3 kuud (aprill – juuni)	2023 3 kuud (aprill – juuni)	2024 6 kuud (jaanuar – juuni)	2023 6 kuud (jaanuar – juuni)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/-kahjumist (tuhat eurot)	443	-431	293	-892
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	0,037	-0,037	0,025	-0,076
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	0,036	-0,036	0,024	-0,074





Luuslangi hoov  
Foto: Karl Kasepõld