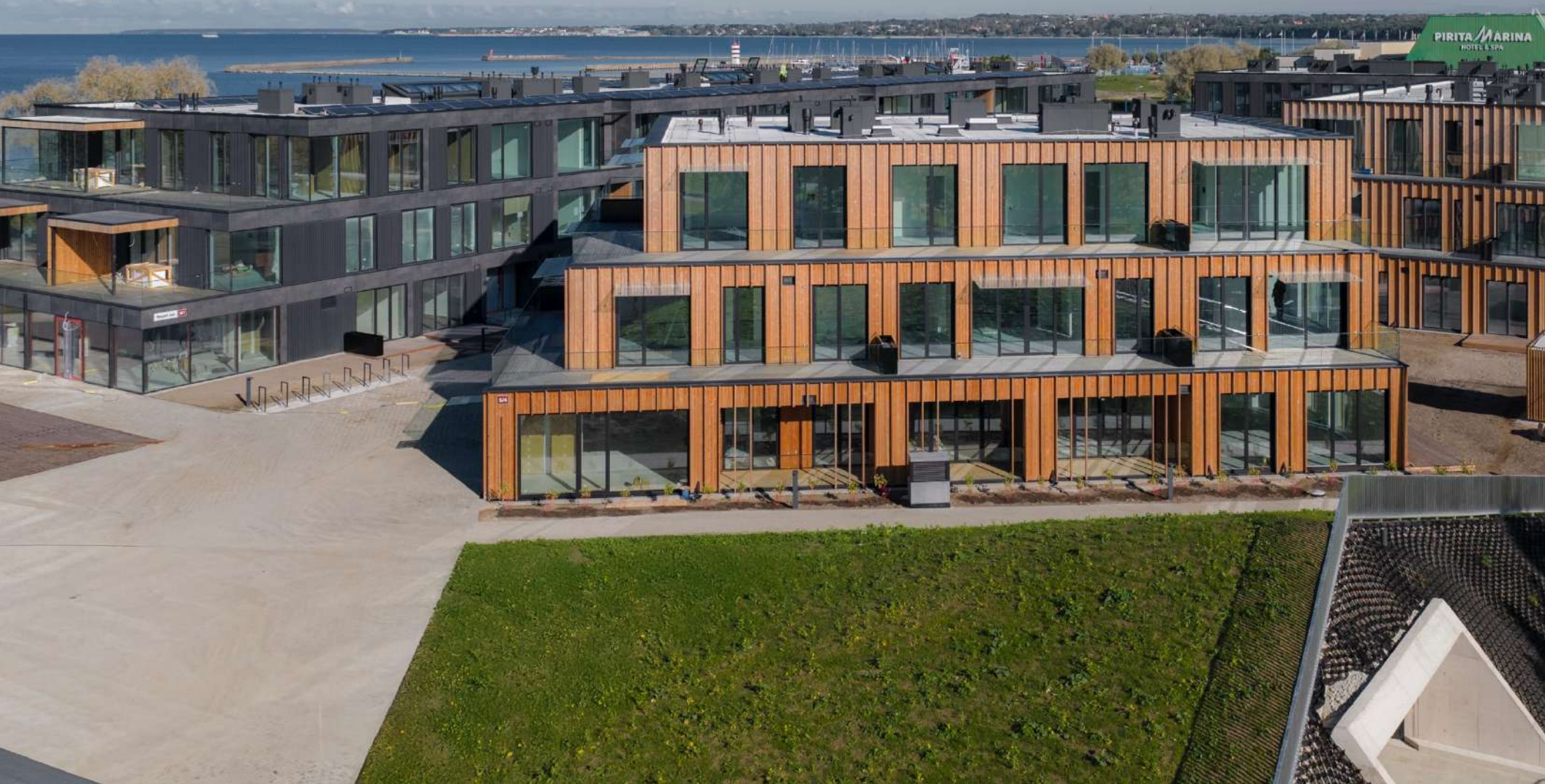




2025. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

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



Sisukord

Liven.....	4
Ülevaade 2025. aasta III kvartalist ja 9 kuust	5
Ülevaade projektidest.....	12
Äritegevusega seotud riskid	19
Tuleviku väljavaade.....	20
Juhatuse kinnitus.....	21
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	23
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	24
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	26
Lisad.....	27

Liven

Liven AS (edaspidi koos tütaretevõtetega kontsern või Liven) on 2014. aastal asutatud ja peamiselt Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja, kes on loonud üle 800 kodu ja kelle arendusportfellis on erinevates staadiumites ettevalmistamisel üle 1 600 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 üksteist projekti, milles kokku on maad üle 1 600 uue kodu ja äripinna rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud seitsmes arenduses – Luuslangi, Iseära, Regati, Olemuse, Virmalise, Peakorter ja Wohngarten Berliinis. 2023. aastal laienes Liven Saksamaa turule soetades esimese arenduskinnistu. Lisaks planeeritakse veel viite 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. Täiendavalt omab Liven AS 50% osalust Peakorteri projekti I etapi arendamise valdusettevõttes.

Liven AS-i (emaettevõtte) rohevõlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas alates 2024. aasta 24. maist (ISIN: EE3300004332) ja alates 2025. aasta 20. märtsist (ISIN: EE0000000354).

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 müügitulu (m²) 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

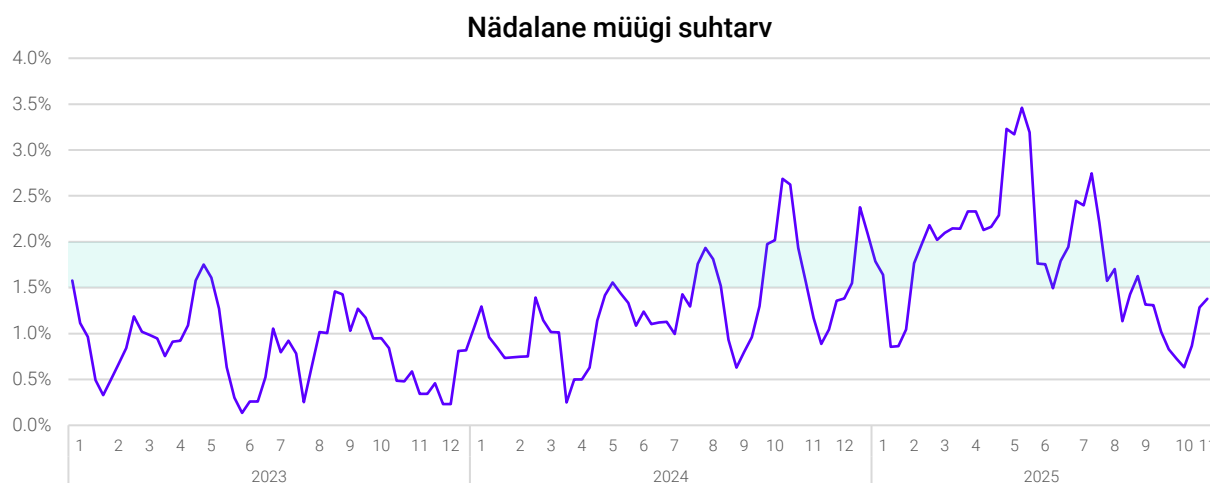
Juhatus: Andero Laur (esimees), Mihkel Simson, Alina Kester

Ülevaade 2025. aasta III kvartalist ja 9 kuust

2025. aasta III kvartalis püsis turg jätkuvalt aktiivne. Kvartali jooksul sõlmiti mitmete varasemalt tehtud broneeringute alusel võlaõiguslepingud (VÕL), eelkõige 2026. aastal valmivate ehitustega arendusprojektides. Kokku sõlmiti kvartali jooksul 60 VÕL (2025 II kvartal: 31; 2024 III kvartal: 32). 2025. aasta esimese üheksa kuu jooksul on kokku sõlmitud 116 VÕL, mis ületab eelmise aasta sama perioodi tulemust 22% võrra (2024: 95). Suurima panuse kvartalis sõlmitud uutesse lepingutesse andsid müügid Olemuse projektis ning Iseära arendusprojekti uutes ridamajades.

Kvartali müügitulemustele avaldas tugevaimat mõju Iseära II etapi viimaste ridamajade ehituse valmimine ja kodude üleandmine. Varem valminud kodude müük toimus samuti peamiselt Iseära projektis. Lisaks müüdi viimane kodu Uus-Meremaa arendusprojektis, millega projekt on täielikult realiseeritud.

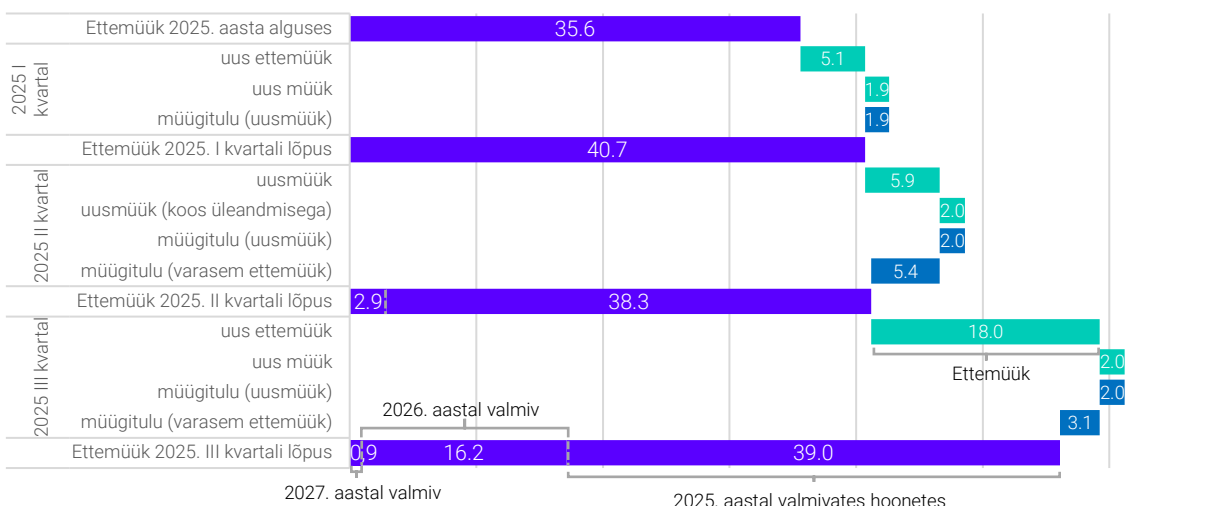
Nädalane müügi suhtarv, mis peegeldab pakkumisest nii VÕL kui tasulise broneeringu alusel välja minevaid kodusid, oli III kvartali jooksul küll madalam kui 2025. aasta varasemate kvartali jooksul, kuid püsis keskmiselt siiski pikaajalise keskmise taseme vahemikus. Madalam tase võrreldes eelnevate kvartalitega peegeldab nii hooajalist kõikumist kui ka tavapäraselt suurt huvi värskest müüki tulnud uute projektide vastu eelneval kvartalil. Pikaajaliseks keskmiseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0%.



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



Ettemüük, müük ja müügitulu (miljonites eurodes)



Perioodi jooksul sõlmitud võlaõiguslepinguid, mida ei anta sama perioodi jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleme ettemüügina. Kvartali alguse seisuga oli varasemalt tehtud ettemüügi hinnanguline rahaline maht 41,1 miljon eurot (2025 aasta algus: 35,6 miljon eurot), millest 38,3 miljon eurot projektides, mille ehitus valmib 2025. aasta jooksul. Kvartali jooksul sõlmisime uusi lepinguid 20 miljoni euro müügitulu mahus ning ettemüük moodustus kvartali jooksul tehtud uutest müükidest 18 miljon eurot. Sealhulgas ka 2026. ja 2027. aastal valmivates ehitustes. 2025. aasta IV kvartalile läheme vastu 86 võlaõigusliku lepinguga 2025. aasta jooksul valmivates ehitustes ja müügitulu mahuga 39,0 miljon eurot.

2025. aasta III kvartalis valmisid Iseära projekti II etapi viimased ridamajad, millest kvartali jooksul andsime klientidele üle 11 kodu. IV kvartalis on planeeritud anda üle veel vähemalt 13 kodu. Lisaks andsime Iseära arenduses üle 3 varem valminud kodu ning viimase kodu Uus-Meremaa arenduses. Kokku andsime kvartalis üle 15 pinda (2025 II kvartal: 35; 2024 III kvartal: 27).

III kvartali müügituluks kujunes 5 080 tuhat eurot (2025 II kvartal: 7 388 tuhat eurot; 2024 III kvartal: 7 057 tuhat eurot) ning kvartali puhaskasumiks 132 tuhat eurot (2025 II kvartal: 974 tuhat eurot; 2024 III kvartal: 342 tuhat eurot). Aasta esimese üheksa kuu jooksul oleme kokku üle andnud 56 uut kodu (2024: 68), teeninud 14 399 tuhat eurot müügitulu (2024: 19 052 tuhat eurot) ning 400 tuhat eurot puhaskasumit (2024: - 1 470 tuhat eurot).

Raha ja raha ekvivalentide saldo vähenes kvartali jooksul 3 948 tuhande euro võrra 5 626 tuhande euroni ning varade maht kasvas kvartali jooksul 5 034 tuhande euro võrra tõustes perioodi lõpuks 100 183 tuhande euroni. Rahasaldo muutust mõjutasid peamiselt 50/50 ühisettevõttesse tehtud investeering, Regati ja Wohngarteni projektide ehitus ning arenduslaenu osaline tagastamine Iseära projektis. Varade maht suurenes eelkõige seoses Regati projekti ehitusega.

Ehituse pangalaene väljastati kvartalis kokku 5 474 tuhande euro ulatuses (Regati projektis) kuid koos Iseära projekti ehituslaenu tagasimaksetega oli ehituslaenu netokasv 3 305 tuhat eurot. Muid laenukohustusi vähendasime kvartalis kokku 383 tuhande euro võrra. Kokku suurenes laenukohustiste maht kvartali jooksul 3 021 tuhande euro võrra, ulatudes 62 561 tuhande euroni. Järgmisel kvartalil väheneb laenukohustiste kogumaht ehituste valmimise ja kodude üleandmistest tõttu märkimisväärselt.

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang püsis ka kolmanda kvartali lõpus 9,5 punktil 10-st (2025 II kvartal: 9,5; 2024 III kvartal: 8,4).

Olulisemad sündmused arendusprojektides

Kvartali jooksul alustasime ehitustegevusega neljas uues arendusprojektis. Augustis algas **Luuslangi** projekti II etapi esimeste eluhoonete (Jalami tn 6/1 ja 6/2) ehitus, mille käigus valmib 39 uut kodu (peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ, rahastaja LHV Pank AS). Septembris alustati ehitust Nõmmel **Olemuse** projektis 72 uue koduga (peatöövõtja NOBE OÜ, rahastaja Coop Pank AS), Põhja-Tallinnas algas ehitus **Peakorteri** 67 koduga arenduses (peatöövõtja Oma Ehitaja AS, rahastaja Coop Pank AS) ning Harkujärvel **Iseära** järgmise etapi esimestes ridamajades 30 koduga (peatöövõtja Tesron Ehitus OÜ, rahastaja Bigbank AS). Kõikide projektide ehitused valmivad 2026. aasta jooksul või vahetult järgneval aastal.

2025. aasta III kvartalis sõlmisime Berliinis asuvas **Wohngarteni** arendusprojektis esimesed müügilepingud.

Septembris soetasime Maa- ja Ruumiameti enampakkumisel arenduskinnistu Tallinnas, Lasnamäe linnaosas Kuristiku asumis aadressil **Linnamäe tee 21a**. Ligi 8 700 m² suurusele kinnistule on planeeritud terviklik elu- ja ärihoonete kompleks, mis loob piirkonda kaasaegsed võimalused elamiseks, töötamiseks ja vaba aja veetmiseks. Tehingu väärtus on 1,1 miljonit eurot ning kogu projekti hinnanguline investeeringumaht on ligikaudu 22 miljonit eurot.

Septembris kehtestas Tallinna Linnavolikogu otsusega nr. 92 Kesklinnas asuva **Juhkentali tn 48** kinnistu detailplaneeringu.

Kvartali jooksul valmisid **Iseära** teise etapi viimased ridamajad ning andsime klientidele üle 38% etapis valminud kodudest.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Aruandekuupäeva järgselt soetasime enampakkumise teel arenduskinnistu Tallinnas, Haabersti linnaosas, **Järveotsa tee 16c**. Ligi 13 300 m² suurusele kinnistule on kavandatud eluhoonete kompleks koos piirkonna elukeskkonda väärtustavate äripindadega. Tehingu väärtus on 1,1 miljonit eurot ning kogu projekti hinnanguline investeeringumaht on ligikaudu 20 miljonit eurot.

Oktoobris algasid ehitustööd **Virmalise** projektis. 2026. aasta lõpus valmib Virmalise tn 3 aadressil neljakorruseline hoovialaga eluhoone 28 uue koduga. Projekti ehitustööde peatöövõtjaks on Bildgren Ehitus OÜ ning arhitektuurse lahenduse autoriteks on Liven ja Arhitektuuribüroo Kuup Ruut OÜ. Ehitust finantseerib Bigbank AS.

Oktoobris alustasime ka **Iseära** uute kortermajade (Lutsu tn 2, 4 ja 6) ehitustöödega. Projekti käigus valmib 2026. aasta sügisel 36 uut kodu. Kortermajade ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS ning ehitust rahastab Bigbank AS.

Oktoobris valmisid esimesed kodud **Regati** arendusprojektis ning algasid kodude üleandmised uutele omanikele.

Täpsem ülevaade sündmustest ja arengutest arendusprojektides on toodud „Ülevaade projektidest“ peatükist.



Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	III kvartal, juuli-september			9 kuud, jaanuar-september		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	60	32	21	116	95	40
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	15	27	15	56	68	74
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne (10 punkti skaala)	9,5	8,4	8,9			
Müügitulu	5 080	7 057	4 499	14 399	19 101	19 052
Makstud intressidega korrigeeritud kulumine eelne ärikasum (EBITDA)	1 370	2 314	741	4 147	5 645	892
EBITDA marginaal, %	27,0%	32,8%	16,5%	28,8%	29,5%	4,7%
Ärikasum /-kahjum	120	403	-574	445	1 195	-1 354
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	2,4%	5,7%	-12,8%	3,1%	6,3%	-7,1%
Puhaskasum /-kahjum	132	342	-578	399	635	-1 470
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, %	2,6%	4,8%	-12,8%	2,8%	3,3%	-7,7%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 000	11 908	11 811	12 000	11 865	11 727
Puhaskasum /-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,011	0,029	-0,049	0,033	0,054	0,125
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	1,8%	16,3%	0,0%			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	8,2%	18,0%	6,5%			
Varade tootlus (ROA), %*	0,6%	5,2%	0,2%			
	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023			
Omakapitali määr, %	18,5%	25,0%	23,2%			
Omakapitali määr (ilma ehituslaenu deta), %	24,8%	28,2%	32,1%			
Varade perioodi lõpus	100 183	73 104	68 177			
Omakapital perioodi lõpus	18 571	18 272	15 823			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,80	3,70	3,05			
Kiirmaksevõime kordaja	0,43	0,29	0,18			
Keskmine töötajate arv	36	33	29	36	29	27

* viimased 12-kuud

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

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

EBITDA marginaal: EBITDA / müügitulu

Ärikasumi marginaal: ärikasum / müügitulu

Puhaskasumi marginaal: puhaskasum või -kahjum / müügitulu

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

Omakapitali puhasrentaablus (ROE): puhaskasum / aktsionäridele kuuluv omakapital (perioodi keskmine)

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

Omakapitali määr: omakapital kokku / varad kokku

Kohandatud omakapitali määr: omakapital kokku / (varad kokku - ehituse laenu)

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara - varud) / lühiajalised kohustised

Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

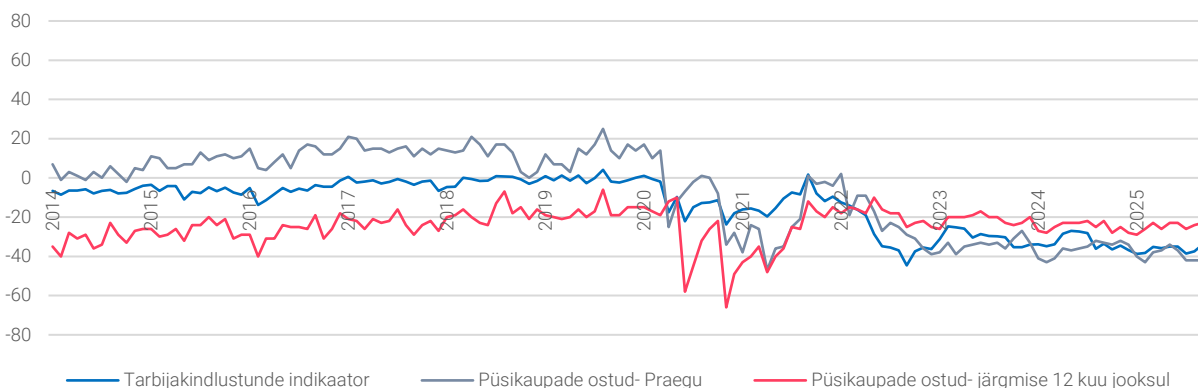
2025. aasta III kvartalis 6 kuu Euribori määra langustrend peatus ning määr stabiliseerus kvartali lõpuks 2,10% tasemel (30.06.2025: 2,05%; 31.12.2024: 2,57%).

Euroala inflatsioon on langenud Euroopa Keskpanga (EKP) pikaajalise eesmärgi (2%) lähedale ning pärast mitut baasintressimäärade langetust (100 baaspunkti võrra neljas etapis) 2025. aasta esimesel poolel otsustas EKP septembris jätta intressimäärad muutumatuks, viidates vajadusele hinnata varasemate otsuste mõju majandusele. EKP prognoosib 2025-2027 aastate inflatsiooniks vastavalt 2,1%, 1,7% ja 1,9%, mis viitab, et rahapoliitika suund jääb lähiajal tõenäoliselt stabiilseks.

Eestis oli 2025. aasta III kvartalis aastane tarbijahindade kasv Euroalast kiirem ning hinnad kasvasid eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 5,2% (2025 II kvartal: 4,8%; 2024 III kvartal: 3,0%). Eesti Panga värskeima prognoosi kohaselt kujuneb 2025. aasta keskmine inflatsioon tootmiskulude, maksutõusude ja jätkuva palgatõusu mõjul ligikaudu 5,3%. Tarbijahinnaindeks on viimase üheksa kuu jooksul tõusnud 3,5%.

Kõige viimaste kättesaadavate Statistikaameti andmete ning meie hinnangu põhjal kasvas keskmine brutopalk III kvartalis aastases võrdluses ligi 9%, ületades tarbijahindade kasvu. Hoolimata palgatõusust on tarbijate kindlustunne püsinud juba pikemat aega madal, mida kinnitavad ka majandusekspertide hinnangud, isegi kui olukord ei ole objektiivselt võrreldav ajaloolis nähtud madalpunktidega nagu Konjunkturiinstituudi poolt koostatud andmed osundavad.

Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud

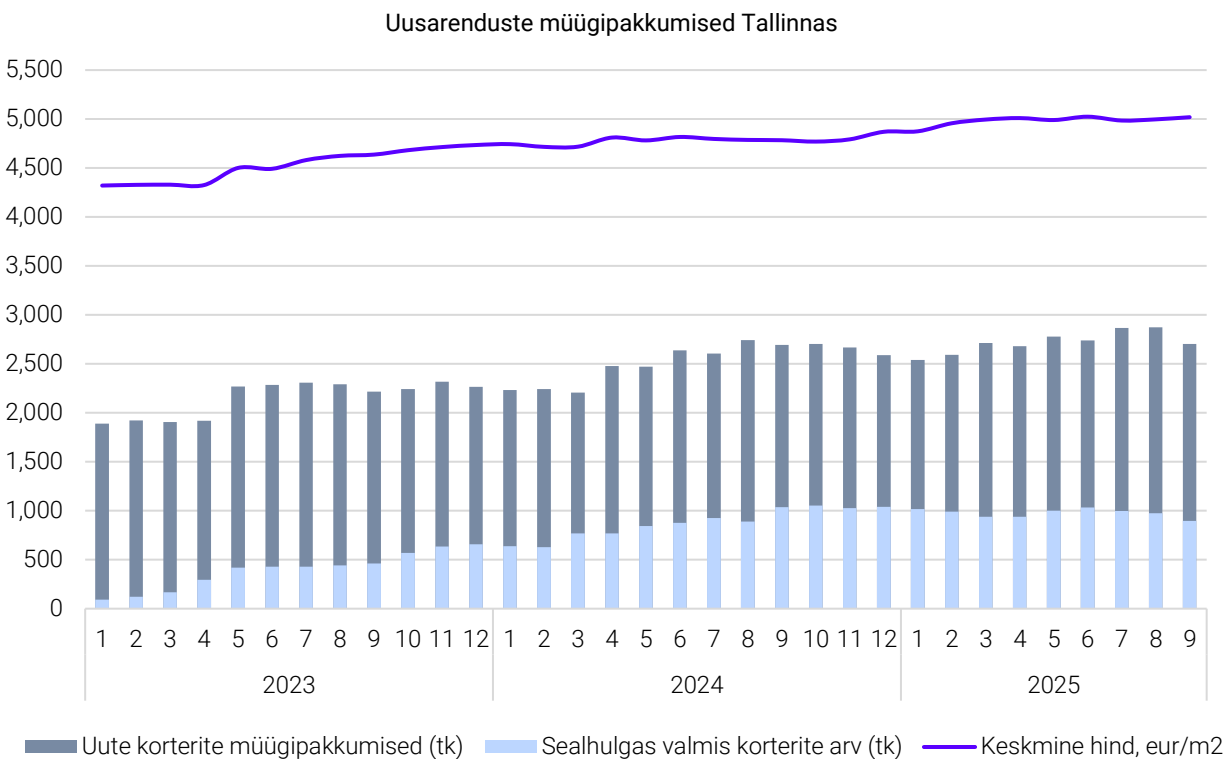


Allikas: Konjunkturiinstituut

Maa- ja Ruumiameti ostu-müügistatistika põhjal kasvas korterite (eluruumide) tehingute arv Tallinnas 2025. aasta III kvartalis 1,9% võrreldes eelneva kvartaliga (2025 III kvartal: 2 332; 2025 II kvartal: 2 289 tehingut). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli kasv 7,6%, mis viitab koduostjate aktiivsuse suurenemisele. Tehingute arv 2025. aasta esimese üheksa kuu jooksul ulatus 6 757-ni, ületades eelmise aasta sama perioodi 15,8% võrra (2024 esimese üheksa kuud: 5 837 tehingut). Tehingute aktiivsus on kasvanud eeskätt järelturul, kuid elavnemist on märgata ka uusarenduste segmendis, viidates turu järkjärgulisele taastumisele.

Uusarenduste turg

Võrreldes 2025. aasta teise kvartaliga püsisid uusarenduste pakkumishinnad kolmandas kvartalis üldjoontes stabiilsed. Citify andmebaasist kogutud andmete põhjal kasvas tehingute arv eelmise kvartaliga võrreldes 15,6% (II kvartal: 365 tehingut; I kvartal: 360 tehingut) ning aastases võrdluses 2024. aasta kolmanda kvartaliga 52,3% (2024. aasta III kvartal: 277 tehingut). 2025. aasta esimese üheksa kuuga on pakkumiste arv suurenenud 4,3% ja keskmine ruutmeetrihind 3,1%, viidates mõõdukale pakkumise ja hinnataseme kasvule. 1. juulil 2025 jõustunud käibemaksumäära tõus 22%-lt 24%-le suurendab küll lõpptarbija hinnakoormust, kuid selle mõju uusarenduste turule avaldub eeldatavasti järgnevatel perioodidel teatava viitega.



Allikas: Citify.eu allikast jälgitav turuinfo Tallinna uusarenduste pakkumiste ja hindade osas

Ülevaade projektidest

Projektid: 30.09.2025 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikud

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m²)	Müüdavate ühikute jaotus		Proгноositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)																								Proгноositav müügitulu (m EUR)
				Kodud (tk)	Äripinnad (m²)	2025				2026				2027				2028				2029				2030				
						1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Viimased pinnad varasemalt lõppenud projektides¹			610	1	493																								1,8	
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	25 745	263	416																								67,0	
Regati	Ehituses	2021	20 669	223	1 670																								101,2	
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 373	148	186																								28,5	
Wohngarten	Ehituses	2023	1 107	24	0																								10,0	
Olemuse	Ehituses	2024	6 854	72	0																								22,0	
Virmalise	Ehituses	2022	2 124	28	0																								10,4	
Peakorter I etapp²	Ehituses	2024	4 994	68	0																								10,8	
Juhkentali 48	Ehitusprojekt	2020	7 986	63	4 033																								23,8	
Kadakadabra	Detailplaneering	2017	24 733	402	0																								76,5	
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444																								35,4	
Järveotsa tee 16c³	Detailplaneering	2025	8 000	111	840																								24,4	
Linnamäe tee 21a	Detailplaneering	2025	9 500	81	4 760																								27,1	
Kokku			130 567	1 621	12 842																								438,9	

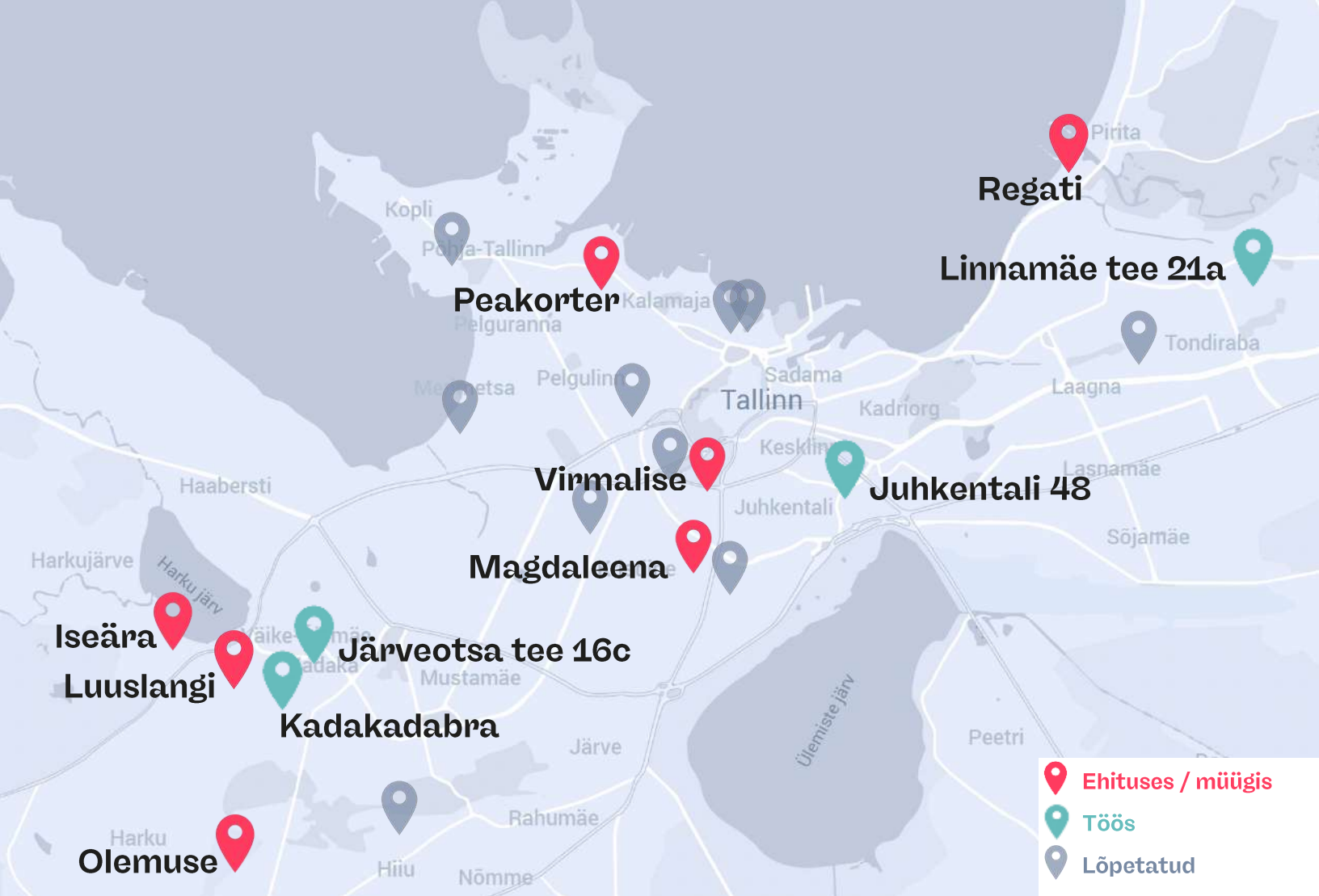
Nii siin tabelis kui ka järgnevatel lehekülgedel esitatud prognoositud müüdav pind kokku, müüdavate ühikute jaotus, ehitusperiood ja müügitulu on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda, eriti projektides või projekti etappides, kus planeeringute menetlus ei ole veel lõppenud või mille ehitustegevus ei ole veel alanud.

¹ Sisaldab pikaajaliselt välja üüritud ja finantseeritud Väike-Tallinna äripinda, mida käsitleme kinnisvarainvesteeringuna ning prognoositavas müügitulus on kajastatud turuväärtus.

² 50/50 ühisettevõtte, mida ei konsolideerita rida-realt. Tabelis müüdav pinnad ja äripinnad on kajastatud kogu projekti mahus aga prognoositav müügitulu 50% ulatuses ehk hinnanguline mõju Liven AS-ile

³ Omandatud 2025. aasta IV kvartalis.

Arendusprojektide portfellis olev müüdav pind oli 2025. aasta III kvartali lõpus kokku 122 567 m² (30.06.2025: 114 623 m²; 30.09.2024: 115 678 m²) ning äriplaanide kohases müügitulus 414,5 miljonit eurot (30.06.2025: 377,6 miljonit eurot; 30.09.2024: 377,5 miljonit eurot). Portfelliimaht kasvas kvartali jooksul Linnamäe tee 21a kinnistu ning aruandekuupäeva järgselt Järveotsa tee 16c kinnistu soetamise tulemusel.



Varasemalt lõppenud projektid

Portfellis arendusprojektid, mille ehitus on valminud, kus enam hilisemaid ehituse etappe ei ole, kuid millest on veel müügitulu realiseerumas.

Väike-Tallinn

2022. aastal valminud Väike-Tallinna projektis olev äripind on majutustegevuseks välja üüritud ning käsitleme seda kinnisvarainvesteeringuna.

Magdaleena

Projekti raames valmisid 2023. aasta suvel kaks uut kortermaja 20 koduga, 2023. aasta lõpus rekonstrueeritava puitfassaadiga kortermaja 10 koduga ning 2024. aasta suvel valmis paekivihoone ehitus. Müüa on veel viimane kodu arendusprojekti [eramajas](#).

Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljaselgitatud ehitusõigusega arendused

Iseära

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 16 OÜ
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatuse:	Etapiline – valmis, ehituses
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamuboksi, 151 korterit
Müüdav pind (m ²):	38 815
- millest ehituses	9%
- millest veel ehitada	51%
Energiaklass:	A
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 II kvartal

Harkujärve külas asuvas Iseära projektis valmivad etapiviisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 380 kodu ning nelja-rühmaline lastehoid. I etapp valmis 2023. aastal, II etapi esimesed 5 ridamaja 2024. a. kevadel ning kortermajad 2025. a. kevadel. Lõppenud kvartalis lõppes ka II etapi viimase 5 ridamaja ehitus.

III kvartalis andsime üle 11 kodu II etapis valminud viimases viies ridamajas. Lisaks andsime varasemalt valminud II etapi hoonetes üle kaks kodu kortermajades ja ühe ridamajakodu.

Aruande kuupäeva seisuga on II etapis valminud hoonetes müügis veel neli kodu. Septembris algasid järgmise etapi esimese viie ridamaja ning oktoobris kolme kortermaja ehitustööd, mis valmivad 2026. aasta teises pooles. 30.09.2025 oli ehitatavatest 30 ridamajakodust müüdud 16 (30.06.2025: 7) ning 36 korterist 8 (30.06.2025: 6). Oktoobris müüdi veel 2 ridamajakodu.

Projekti kõigi ridamajade ehituse peatöövõtja on Tesron Ehitus OÜ ning kortermajade ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS. Projekti kinnistute soetust, hoonete ning infrastruktuuri ehitust on rahastanud Bigbank AS.

Regati

Pirital, Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses aadressiga Regati puiestee 3 ja 5 valmib kahes etapis kokku 220 kodu.

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 20 OÜ
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatuse:	I etapi ehitus
Arhitekt:	Salto arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m ²):	20 669
- millest ehituses	51%
- millest veel ehitada	49%
Energiaklass:	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

III kvartalis jätkus 2024. aastal alanud I etapi ehitus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ; finantseerija: LHV Pank AS). 112 kodu ja 7 äripinnaga eluhoonete ehituse valmimine ja esimeste kodude üleandmine toimub 2025. aasta IV kvartalis.

30.09.2025 oli müüdud 71 kodu müügis olevast 112-st (30.06.2025: 65) ning oktoobris müüdi veel 2 kodu.

Regati kodud Pirital
Arhitekt: Salto arhitektid



Luuslangi

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 12 OÜ
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatust:	I etapp valmis; II etapi ehitus
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m²):	14 212
- millest ehituses	17%
- millest veel ehitada	47%
Energiaklass:	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 II kvartal

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) ning müüa on veel etapis valminud viimased 3 kodu.

Kvartali jooksul algas II etapi esimeste majade (Jalami 6) ehitus (peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ ning rahastaja LHV Pank AS). 30.09.2025 oli müüdud 16 kodu müügis olevast 39-st (30.06.2025: 13) ning oktoobris müüdi veel 5 kodu.

Luuslangi kodud
Arhitekt: Kadarik Tüür arhitektid



Wohngarten

Projekti ettevõtte:	Liven HW11 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatust:	Ehituses
Arhitekt:	aalt+studio
Kodude arv:	24 korterit
Müüdav pind (m²):	1 109
Energiaklass:	KfW 40
Koduleht:	liven.de/wohngarten
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11 plaanime rajada 24 korteriga 6-korruselise eluhoone. Kvartali jooksul jätkusid uue eluhoone ehitustööd ning alustati müügilepingute sõlmimistega. 30.09.2025 oli müüdud 3 kodu müügis olevast 24-st (30.06.2025: 7) ning oktoobris müüdi veel 1 kodu. Kodusid plaanime üle anda 2027. aasta alguses.

Olemuse

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 22 OÜ
Asukoht:	Kalda 5, Pääsküla, Tallinn
Staatust:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Lumia
Kodude arv:	72 korterit
Müüdav pind (m²):	6 854
Energiaklass:	A*
Koduleht:	olemuse.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 II kvartal

*Projekteeritud A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega

Nõmmel, aadressil Kalda 5, valmib 12 kolmekorruselise eluhoonet kokku 72 koduga. 2025. aasta III kvartalis algasid hoonete ehitustööd (ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ; rahastaja: Coop Pank AS). Esimesi kodusid plaanime üle anda 2026. aasta teises pooles.

30.09.2025 oli müüdud 22 kodu müügis olevast 72-st (30.06.2025: 9) ning oktoobris müüdi veel 2 kodu.



Virmalise

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 21 OÜ
Asukoht:	Virmalise 3, Uus Maailm, Tallinn
Staatust:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo
Kodude arv:	28 korterit
Müüdav pind (m²):	2 124
Energiaklass:	A
Koduleht:	virmalise.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Tallinnas, Uue Maailma asumis, Virmalise tn 3 valmib 2026. aasta lõpuks 28 koduga korterelamu.

2025. aasta III kvartalis alustasime VÕL lepingute sõlmimisi ning lammutasime olemasoleva hoone. Oktoobris algas uue hoone ehitus (peatöövõtja Bilgren Ehitus OÜ; rahastaja Bigbank AS). 30.09.2025 oli müüdud 8 kodu müügis olevast 28-st (30.06.2025: 6).



Peakorter I etapp

Projekti ettevõtte:	EK 6 OÜ
Asukoht:	Erika 6a ja 6b, Karjamaa, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Kodude arv:	68 korterit
Müüdav pind (m ²):	4 994
Energiaklass:	A
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

Koostöös Oma Grupp OÜ-ga valmib 2027. aasta alguses 2027. aastal 50/50 ühisprojekti raames Põhja-Tallinnas, aadressil Erika tn 6a ja 6b kaks korterelamut 67 koduga. Ühe hoone koosseisus ka 9-korruseline veetorni imiteeriv tornlahendus.

2025. aasta III kvartalis alustasime VÕL lepingute sõlmimisi ja ehitusega (ehituse peatöövõtja Oma Ehitaja AS, ehituse finantseerija Coop Pank AS).

Kodusid plaanime üle anda 2027. aasta esimeses pooles. 30.09.2025 oli müüdud 18 kodu müügis olevast 68-st (30.06.2025: 9).

Peakorteri I etapi kodude ehitus Põhja-Tallinnas
Arhitekt: PIN Arhitektid



Juhkentali 48

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 17 OÜ
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	63 korterit pluss äripinnad
Müüdav pind (m ²):	7 986
Energiaklass:	LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

Aadressil Juhkentali 48 on 2025. aasta septembris kehtestatud detailplaneeringu kohaselt õigus rajada elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m² äripindadega. IV kvartalis viime läbi arhitektuurikonkursi ning jätkub projekti kontseptsiooni täpsustamine.

Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Projektid, milles ehitusõigus on veel väljaselgitamisel.

Kadakadabra

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 10 OÜ
Asukoht:	Kadaka tee 88, Astangu, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Arhitekt:	Pluss Arhitektid
Kodude arv:	396 korterit
Müüdav pind (m ²):	24 632
Energiaklass:	A*/ LEED
Hoonete ehituse algus:	2026 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 II kvartal

**Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned*

2017. aastal soetatud projektis valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe kuni nelja korruselise kortermaja 396 korteriga.

Kvartali jooksul jätkus detailplaneeringu kehtestamise menetlus ja projekteerimine.

Kodude eelmüügi alguse ning ehituse ajastus sõltub detailplaneeringu kehtestamise ajastusest.

Peakorter II etapp

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 18 OÜ
Asukoht:	Erika 12, Karjamaa, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Arhitekt:	P-
Kodude arv:	137 korterit ja 7 äripinda
Müüdav pind (m ²):	8 872
Energiaklass:	A* / LEED
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 III kvartal

**Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned*

2020. aastal soetatud Erika tn 12 kinnistule on projekti raames kavas rajada etapiliselt kuus kortermaja 137 korteri ning 7 äripinnaga.

Kvartali jooksul jätkus detailplaneeringu kehtestamise menetlus.

Peakorteri planeeritud II etapi kodud Põhja-Tallinnas



Järveotsa tee 16c

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 24 OÜ
Asukoht:	Järveotsa tee 16, Haabersti, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	121 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m²):	8 000
Energiaklass:	A*/ LEED
Hoonete ehituse algus:	2029 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 IV kvartal

**Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned*

Aruande perioodi järgselt soetasime Maa- ja Ruumiameti korraldatud enampakkumise käigus Tallinnas, Haabersti linnaosas, Järveotsa tee 16c asuva arenduskinnistu. Kinnistule on kavas rajada eluhoonete kompleks koos elukeskkonnale väärtust lisavate äripindadega.

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatava detailplaneeringu menetluse käigus.

Linnamäe tee 21a

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 23 OÜ
Asukoht:	Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	154 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m²):	9 500
Energiaklass:	A*/ LEED
Hoonete ehituse algus:	2030 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2032 III kvartal

**Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned*

2025. aasta septembris soetasime Maa- ja Ruumiameti korraldatud enampakkumise käigus Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Linnamäe tee 21a asuva arenduskinnistu. Kinnistule on kavas rajada terviklik elu- ja ärihoonete kompleks.

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatava detailplaneeringu menetluse käigus.

Äritegevusega seotud riskid

Peamised Liveni äritegevusega seotud riskid hõlmavad turu-, tegevus- ja finantsriske, sh. 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 finantseesmärgi.

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

Kuigi kontsernil on märkimisväärne arendusportfell ning töötame pidevalt uute potentsiaalsete projektide leidmise nimel puudub kindlus tulevikus sobivate ja piisavalt kasumlike kinnisvaraprojektide leidmise osas.

Arendustegevuse kapitalimahukuse tõttu sõltub kontserni tegevus ja majandustulemused suutlikkusest kaasata sobivatelt tingimustelt ja vajalikust mahus kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Arendustegevus ei ole olemuselt klassikalises mõistes hooajaline, kuid hoonete valmimise ja korterite üleandmise ajastus koondub sageli suve algusesse või aasta lõppu. Elukondliku kinnisvara arendusele on iseloomulik projektipõhine ja mitmeaastane tsüklilisus, mis ei järgi kindlat kvartaalset mustrit.

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

Käesoleval aastal on Livenil pakkumisse lisandunud mitmeid uusi projekte, mille ehitust ka lõppenud kvartalil või vahetult selle järgselt alustasime. Jätkame kõigis müügis olevatest projektides müügilepingute sõlmimist ka aasta viimases kvartalis. Aruande kuupäevaks oleme sõlminud rohkem müügilepinguid, kui 2024. aastal kokku ning aasta lõpuks ootame uut Liveni müügilepingute rekordit.

Kuigi Euribori languse peatumine ja habras tarbijakindlus ei ole üleliia toetav müügikeskkond, on näha, et nõudlus Liveni kodude järele on olemas. Lähemas tulevikus ootame keskkonna stabiilset taastumist, mida toetavad jätkuv (ehkki aeglasem) palgakasv ja pankade valmisolek laene finantseerida. Laiemalt sõltub turu edasine areng jätkuvalt paljuski välisteguritest, eelkõige intressimäärade, geopoliitilise olukorra ja maksukeskkonna arengutest.

Jätkuvalt loodame pikaleveninud planeeringute menetluste lõpule jõudmist 2025. aasta jooksul nii Kadaka tee 88 kui ka Erika 12 kinnistute osas, kuid kui uue koalitsiooni ja linnavalitsuse moodustamine võtab tavapärasest kauem aega, lükkuvad planeeringute kehtestamised tõenäoliselt uude aastasse.

2025. aasta III kvartali ja esimese 9 kuu finantstulemused on olnud suures plaanis ootuspärased, peegeldades ehituste lõppemise ajastust. Enamus 2025. aasta müügitulust ja kasumist teenime viimases kvartalis, mis lisandub 9 kuu jooksul teenitud 14,4 miljonile eurole müügitulule ja 0,4 miljonile eurole puhaskasumile. III kvartali lõpu 56,1 miljoni euro suurusest ettemüügiportfellist (30.06.2025: 38,2 miljon eurot; 31.12.2024: 35,6 miljon eurot) moodustavad 2025. aastal valmivad projektid 39,0 miljonit eurot. Valdav enamus sellest on Regati projektis, kus alustasime esimeste kodude üleandmisega oktoobri lõpus.

Varasemalt oodatud 55 miljoni euro suuruse müügitulu teenimine 2025. aastal püsib positiivsete asjaolude kokkulangemisel jätkuvalt võimalik. Müügitulu sõltub aga eelkõige kodude üleandmise ajastusest, mida mõjutab Regati projekti ehituse loodetust mõnevõrra hilisem valmimine, mistõttu võib osa kodude üleandmisi ja müügitulu lükkuda uue aasta algusesse. Seetõttu peame täna tõenäolisemaks, et sõltuvalt üleandmise tempost kujuneb 2025. aasta müügituluks 45-50 miljonit eurot. Jätkuvalt püsib eeldus 20%-lise omakapitali puhasrentaabluse saavutamiseks 2025. aastal.

Koos ehituste valmimise ja kodude üleandmistega väheneb laenukohustiste saldo 2025. aasta lõpuks aasta alguse lähedasele tasemele ning kapitalistruktuur paraneb ka seoses teenitava kasumiga. Ehituslaenude maht on Liveni ärimudelile omaselt tsükliline ning sõltub suurel määral arendusportfelli koosseisust, mistõttu eeldame 2026. aasta keskpaigas taas laenumahtude kasvu seoses 2025. aasta teises pooles alanud ehituste finantseerimisega.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg ning turunduskulude ja müügitulude ajaline nihe. Kolmandas kvartalis jätkasime aktiivselt projektide müüki, mille müügitulu ja kasum kajastuvad hilisemates perioodides, valdavalt 2026. aasta majandustulemustes.

2026. aastal lõppevad ehitused neljas projektis, kus on võimalik üle anda kokku kuni 205 uut kodu, mille potentsiaalne müügitulu maht on ligikaudu 55 miljonit eurot. Nendele lisandub müügitulu 2025. aastal valminud, kuid veel müümata või üle andmata jäänud kodudest. Seega on 2026. aasta heale tulemusele alus pandud ning jätkame tööd 2027. aasta tulemuse nimel.

Hetkel ehituses olevatest projektidest valmivad 2027. aastal Peakorter I etapp ning Wohngarten Saksamaal, Berliinis.

Käesoleval kvartalil ning oktoobris tehtud uute kinnistute ostud lisavad arendusportfelli nii uue piirkonna kui ajalist jätkuvust. Seega on Liveni arendusportfellis jätkuvalt piisavalt mahtu järgneva 4–5 aastaks, kuid arendusportfelli suurendamiseks otsime aktiivselt uusi kinnistuid ning peame läbirääkimisi nende omandamiseks või arendamiseks koostöös maaomanikega.

Juhatuse kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuanne tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2025. aruandeaasta 30. septembril 2025 lõppenud 9-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 30. september 2025 on kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja teabe esitusviisi, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Juhatuse parima teadmise kohaselt annab tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest, seal hulgas majandusaasta järelejäänud 3 kuu osas, ning raamatupidamise lühendatud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ning 2025. aasta 9 kuul toimunud olulisi sündmusi ja nende mõju lühendatud raamatupidamisaruandele;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatuse esimees



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		5 626	5 905	4 807
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	1 332	1 270	81
Ettemaksed	2	1 643	385	715
Varud	4	86 706	67 902	65 138
Käibevarad kokku		95 306	75 462	70 741
Põhivarad				
Ettemaksed	2	44	44	44
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	1 484	0	0
Kinnisvarainvesteering	5	1 960	1 350	1 064
Põhivara		318	423	432
Immateriaalne põhivara		456	401	386
Vara kasutusõigus		614	618	437
Põhivarad kokku		4 877	2 836	2 363
VARAD KOKKU		100 183	78 298	73 104
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	6	2 784	6 405	9 738
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	17 021	11 234	8 838
Eraldised		35	99	528
Lühiajalised kohustised kokku		19 840	17 739	19 104
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	6	59 777	40 851	34 642
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	1 868	1 398	1 032
Eraldised		127	72	54
Pikaajalised kohustised kokku		61 772	42 322	35 728
Kohustised kokku		81 612	60 061	54 832
OMAKAPITAL				
Aktiivkapital		1 200	1 200	1 190
Ülekurss		9 581	9 562	9 540
Opsioonireserv		323	317	321
Omaaktsiad		-6	-9	0
Kohustuslik reservkapital		120	118	118
Eelmiste perioodide jaotamata kasum /-kahjum		6 953	6 491	6 468
Aruandeaasta kasum /-kahjum		399	558	635
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 571	18 237	18 272
Omakapital kokku		18 571	18 237	18 272
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		100 183	78 298	73 104

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Müügitulu	8	5 080	7 057	14 399	19 101
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	9	-4 281	-5 987	-11 603	-15 951
Brutokasum		799	1 070	2 796	3 150
Turustuskulud	10	-376	-327	-1 410	-978
Üldhalduskulud	11	-326	-352	-1 166	-993
Muud äritulud		32	21	254	33
Muud ärikulud		-9	-10	-29	-17
Ärikasum		120	403	445	1 195
Finantstulu		40	31	76	57
Finantskulu		-28	-92	-94	-448
Finantstulud ja -kulud kokku		12	-61	-18	-391
Kasum enne tulumaksu		132	342	427	804
Tulumaksukulu		0	0	-28	-169
Aruandeperioodi puhaskasum /-kahjum		132	342	399	635
Emaettevõtte omanike osa		132	342	399	635
Aruandeperioodi koondkasum /-kahjum		132	342	399	635
Emaettevõtte omanike osa		132	342	399	635
Tavakasum /-kahjum aktsia kohta	15	0,011	0,029	0,033	0,054
Lahustatud kasum /-kahjum aktsia kohta	15	0,011	0,028	0,033	0,052

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar- september)	2024 9 kuud (jaanuar- september)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST					
Puhaskasum /-kahjum		132	342	399	634
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum ja väärtuse langus		119	90	387	251
Aksiaoptsioonide programmi reserv		18	0	85	0
Mitterahalised tehingud		0	27	0	179
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		0	0	-159	0
Intressitulu		-40	-31	-76	-57
Intressikulu		29	92	94	448
Dividendide tulumaks		0	0	28	169
Muud korrigeerimised		1 356	866	3 257	1 474
Korrigeerimised kokku		1 482	1 044	3 616	2 464
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 3	-1 182	430	-1 319	747
Varude muutus	4	-6 364	-4 354	-18 804	-3 026
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	1 707	-9	5 745	491
Muud rahavood äritegevusest		-50	0	13	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-4 275	-2 547	-10 350	1 311
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-59	-97	-225	-314
Antud laenud		-1 450	0	-1 450	0
Laekunud intressid		6	46	41	71
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 503	-51	-1 634	-243
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST					
Saadud laenud	6	6 029	5 245	26 572	28 089
Saadud laenude tagasimaksed	6	-3 019	-4 515	-11 221	-23 025
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-51	-39	-144	-119
Tasutud intressid	6	-1 131	-1 821	-3 315	-4 189
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	0	0	59
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	5	0	7
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist		2	0	21	1
Makstud dividendid		0	0	-180	-635
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0	-28	-170
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 830	-1 125	11 705	18
RAHAVOOD KOKKU		-3 948	-3 723	-279	1 086
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		9 574	8 530	5 905	3 721
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 948	-3 723	-279	1 086
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		5 626	4 807	5 626	4 807

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurss	Opsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum	
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183	9 339	363	-1	115	7 122	18 122
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	635	635
Emitteeritud aksiakapital	7	0	0	0	0	0	7
Aktsiaoptsioonid	0	200	-58	0	0	0	142
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	1	0	0	1
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635
Muud muutused omakapitalis	0	0	16	0	0	-16	0
Saldo seisuga 30.09.2024	1 190	9 540	321	0	118	7 103	18 272
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	-77	-77
Emitteeritud aksiakapital	10	0	0	0	0	0	10
Aktsiaoptsioonid	0	0	17	0	0	0	17
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	-9	0	0	14
Muud muutused omakapitalis	0	0	-21	0	0	23	2
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200	9 562	317	-9	118	7 049	18 237
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	399	399
Aktsiaoptsioonid	0	0	92	0	0	0	92
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	19	0	3	0	0	21
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-85	0	0	86	1
Saldo seisuga 30.09.2025	1 200	9 581	323	-6	120	7 352	18 571

Lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern“) 2025. aasta kolmanda kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditele („IFRS (EL)“, IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2025. aasta kolmanda kvartali ja 9 kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid nagu 2024. aasta auditeeritud finantsaruandes, kui lisades ei ole välja toodud teisiti. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2024. aasta auditeeritud andmed ja 2024. aasta kolmanda kvartali ja 9 kuu auditeerimata andmed. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

Kontsern ei ole teinud muudatusi arvestushinnangutes, mis mõjutaksid 2025. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet, välja arvatud rahavoogude aruande sektsiooni „rahavood äritegevusest“ koostamispõhimõtte muudatus: varasema ärikasumi asemel lähtutakse alates 2025. aasta I kvartalist puhaskasumist.

Lisa 2. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Ettemaksed tarnijatele	144	72	105
Ettemaksed tarnijatele varude eest	0	0	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	971	51	103
Maksude ettemaksed	529	262	508
Kokku lühiajalised ettemaksed	1 643	385	715
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	44	44	44
Kokku pikaajalised ettemaksed	44	44	44

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Nõuded ostjate vastu	1 196	1 239	46
Antud laenud	15	15	15
Intressinõuded	9	9	9
Muud nõuded	112	8	11
Kokku lühiajalised nõuded ostjate vastu	1 332	1 270	81
Antud laenud	1 450	0	0
Intressinõuded	34	0	0
Kokku pikaajalised nõuded ostjate vastu	1 484	0	0

Pikaajalised nõuded kajastavad Peakorteri projekti I etapi arendamiseks loodud 50/50 ühisettevõtte, EK 6 OÜ, tegevuse rahastamiseks antud laenu- ja nendega seotud intressinõudeid.

Lisa 4. Varud

Varud on järgnevas tabelis esitatud vastavalt arendusprojektide staatusele ja ajalisele järjestusele. Mitmeetapilised projektid on kajastatud nende kõige hilisemas arendusetapis. Kui projektis on nii lõpetatud kui pooleliolev või alustamata ehitus, on see esitatud grupis „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“. Erandina on Luuslangi projekti kõik varud esitatud grupis „Ehitus lõpetatud“.

(tuhandetes eurodes)	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Ehitus lõpetatud	4 373	5 734	12 058
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	11 572	13 775	10 793
Ehituses	58 658	28 590	23 058
Ehitusprojekt	4 111	8 092	3 374
Planeering ja muud varud	7 992	11 710	15 854
Kokku	86 706	67 902	65 138

Varudest ümberklassifitseeritud objektide kohta vaata lisa 5.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Kinnisvarainvesteeringud	1 960	1 350	1 064
Bilansiline maksumus	1 960	1 350	1 064

Kinnisvarainvesteeringuna kajastame alates 2024. aastast II kvartalist operaatorile majutustegevuse korraldamiseks välja üüritud Türi tn 4 äripinda. Seoses Kadakadabra projekti kinnistu ärimaa sihtotstarbega osa võõrandamisega (VÕL) on kinnistu osa alates 2025. aasta II kvartalist kuni ostjale üleandmiseni kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

Lisa 6. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii hüpoteeklaene kohalikelt kommertspankadelt kui ka tagatud ja tagamata võlakirju ning allutatud juunior- või mezzanine-laene. Viimaseid iseloomustab, et põhiosa ja intressimaksed sõltuvad suuremal määral arendusprojekti rahavoogudest ning toimuvad reeglina kas etappide lõpus või koos laenu lõppmaksega. Projektide ehituse rahastamiseks kasutab kontsern pangalaene.

30.09.2025				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.09.2025	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,5-4,6% + 6k Euribor	25 379	0	2 155	23 223	0
Pangalaenu, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	16 143	0	26	16 117	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	15 449	1 181	600	14 849	0
Investorlaenu	13,0-14,0%	5 588	4 285	0	5 588	0
Kokku		62 558	5 466	2 781	59 777	0

31.12.2024				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2024	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,6-4,9% + 6k Euribor	13 033	0	0	13 033	0
Pangalaenu, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	15 173	0	831	14 342	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	11 850	878	4 000	7 850	0
Investorlaenu	8,0-14,0%*	7 153	5 358	1 565	5 588	0
Kokku		47 209	6 238	6 396	40 813	0

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

30.09.2024				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.09.2024	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud, ehitus	4,8-4,9% + 6k Euribor	7 194	0	0	7 194	0
Pangalaenud, ehitus	4,9%	1 173	0	1 173	0	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	12 996	0	2 224	10 772	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	12 441	878	2 600	9 841	0
Investorlaenud	8,0-14,0%*	10 525	7 233	3 737	6 788	0
Kokku		44 330	8 111	9 734	34 596	0

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

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 30.09.2025 seisuga kokku 3 tuhande euro ulatuses (31.12.2024: 48 tuhat eurot; 30.09.2024: 50 tuhat eurot). Kõik laenud nii 30.09.2025, 31.12.2024 kui ka 30.09.2024 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenud sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

Kuni Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas noteeritud võlakirjade (Liven 10,5% 4Y green bond, ISIN EE3300004332; Liven 9,0% 4Y green bond, ISIN EE0000000354) täieliku lunastamiseni on Liven AS-il järgmised finantskohustused:

- Kontserni kohandatud omakapitali määr¹ on rohkem kui 20%. 30.09.2025 seisuga: 24,8%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr² on vähem kui 3,0. 30.09.2025 seisuga: 2,0.
- Äriühing tagab igal hetkel kontodel vaba raha olemasolu vähemalt kahel järjestikusel intressimakse kuupäeval tasumisele kuuluva intressisumma ulatuses, milleks on 605 tuhat eurot. Liven AS konsolideerimata raha saldo 30.09.2025 seisuga: 3 461 tuhat eurot.

Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Võlad tarnijatele	2 754	3 005	2 958
Saadud ettemaksed	11 286	6 093	4 826
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele	211	163	142
Maksuvõlad	1 128	1 248	392
Intressivõlad	328	310	216
Muud võlad	1 314	415	304
Muud võlad kokku	2 981	2 137	1 054
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	17 021	11 234	8 838
Intressivõlad	1 316	762	627
Rendikohustis	496	512	0
Muud võlad	56	124	405
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	1 868	1 398	1 032

Nii 30.09.2025, 31.12.2024 kui ka 30.09.2024 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. Pikaajaline rendikohustis kajastab viieaastaseid kontorirendilepinguid Tallinnas ja Berliinis ning transpordivahendite rendikohustusi.

¹ Kohandatud omakapitali määr (%) = emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku – ehituse laenud)

² Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenud) / emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

Lisa 8. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Kinnisvara müük	4 862	6 684	13 694	18 302
Mööbli ja sisustuse müük	85	293	418	557
Teenuse müük	76	0	83	0
Üüritulu	57	80	204	242
Müügitulu kokku	5 080	7 057	14 399	19 101

Nii 2025. kui ka 2024. aasta esimese 9 kuu jooksul oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemad käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega.

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Ehitus- ja sisustuskulud		3 183	4 754	8 585	12 245
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		140	218	418	600
Tööjõukulud	12	440	307	1 394	901
Finantseerimistasud		378	629	762	1 921
Projekteerimistasud		49	0	135	0
Liitumistasud		29	0	82	0
Põhivara kulum		20	21	64	60
Muud kulud		43	58	164	224
Kokku		4 281	5 987	11 603	15 951

Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Meediakulu		134	132	445	387
Tööjõukulud	12	142	85	456	229
Põhivara kulum		44	27	139	78
Muud kulud		57	84	370	284
Kokku		376	327	1 410	978

Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Tööjõukulud	12	127	132	577	386
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		20	32	61	53
Lähetuse ja transpordi kulud		18	29	39	42
Kontori kulud		18	30	56	67
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		44	61	122	216
Õigusteenused		9	6	38	59
Põhivara kulum		55	43	184	114
Muud kulud ja korrigeerimised		36	19	89	54
Kokku		326	352	1 166	993

Lisa 12. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Palgakulu	543	400	1 858	1 171
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	167	123	569	345
Kokku	709	523	2 427	1 516
Töötajate keskmine arv taandatusa täistööajale	36	33	36	29
sh töölepingu alusel töötavad isikud	33	30	33	26
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3	3	3

Lisa 13. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratletud Liven AS juhatuse jälgitavate aruannete alusel. Juhatus käsitleb kontserni äritegevust kui ühtset segmenti ning hindab selle tulemuslikkust peamiselt müügitulu, ärikasumi ja nende kasvu alusel. Nii 2025. kui ka 2024. aasta esimesel 9 kuul teeniti kogu müügitulu Eestis.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Müügitulu	8	5 080	7 057	14 399	19 101
Ärikasum /-kahjum		120	403	445	1 195

Lisa 14. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 30.09.2025	Osaluse % 31.12.2024	Osaluse % 30.09.2024
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 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
EK 6 OÜ ¹	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	50	-	-
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 ²	100 ²	100 ²
Liven R101 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 ²	-	-

¹ sidusettevõtte, mida ei konsolideerita rida-realt

² 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH

Lisa 15. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

Tavakasum aktsia kohta on arvatud, jagades emaettevõtte omanike puhaskasumi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud kasumi puhul lisatakse arvutusse ka optsioonidest tulenevad potentsiaalsed lihtaktsiad.

(aktsiate arv, tuhandetes)	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 000	11 908	12 000	11 865
Aktsiaoptsioonid perioodi lõpus	231	279	231	279
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 231	12 186	12 231	12 144

(eurodes)	2025 III kvartal (juuli-september)	2024 III kvartal (juuli-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/- kahjumist (tuhandetes eurodes)	132	342	399	635
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	0,011	0,029	0,033	0,054
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	0,011	0,028	0,033	0,052

