



2024. aasta III 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:	info@liven.ee
Kodulehekülg:	Liven.ee
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Krista Tamme
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Auditiitor:	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Liven	4
Ülevaade 2024. aasta III kvartalist	5
Ülevaade projektidest	10
Äritegevusega seotud riskid	14
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 tütaretevõtetega kontsern või Liven) on 2014. aastal asutatud ja peamiselt Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja, kes on loonud ligi 800 kodu ja kelle arendusportfellis on erinevates staadiumites ettevalmistamisel üle 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 11 projekti, milles kokku on maad üle 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 Wohngarten 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 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%.

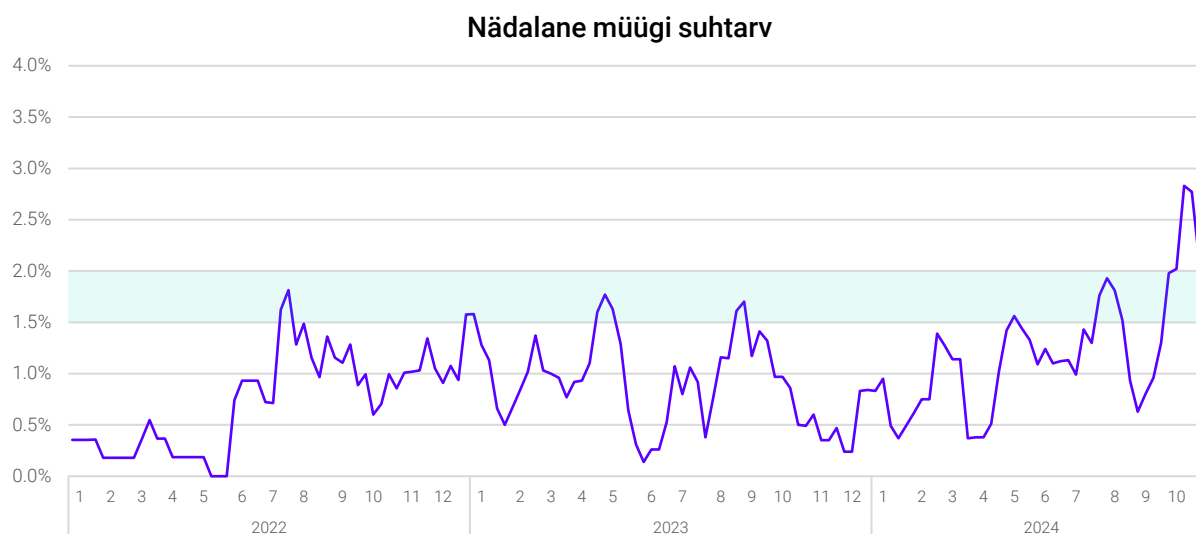
Nõukogu: Andres Aavik (esimees), Peeter Mänd, Krista Tamme

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

Ülevaade 2024. aasta III kvartalist

Kuigi väliskeskkonnas hüppelisi positiivseid arenguid ei toimunud, oli kvartali jooksul elukondliku kinnisvara turul siiski näha märke mõningasest optimismi taastumisest. Kolmanda kvartali jooksul sõlmisime 32 võlaõiguslepingut (VÕL; 2024 II kvartal 47; 2023 III kvartal: 21) ning kokku oleme esimese üheksa kuu jooksul sõlminud 95 VÕL (2023: 40). Suurima panuse kvartali jooksul sõlmitud uutesse müükidesse andsid ehituses oleva Regati arenduse VÕL sõlmimised ning Luuslangi projekti valmiskorterite müügid. Hinnanguliselt oli 2024. aasta 3 esimese kvartali 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 keskmiselt 1,5% tasemel, oktoobri jooksul üle 2,0%. 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)

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang tõusis III kvartali lõpuks 8,4 punkti 10-st (2024 II kvartal: 8,0; 2023 III kvartal: 8,9). Tagasiside hinnangu paranemine peegeldab 2024. aasta jooksul klienditagasiside hinnangute arvu ja tulemuse suurendamisele keskendumist.

2024. aasta III kvartali jooksul andsime klientidele asjaõiguslepingu alusel üle kokku 27 uut kodu valminud arendustes (2024 II kvartal: 29; 2023 III kvartal: 15). Nendest 11 Iseära projekti II etapis, 10 Luuslangi projekti I etapis, 3 Uus-Meremaa projekti II etapis ja 3 valmiskodu Magdaleena arenduses. Samas järjekorras mõjutasid projektid ka III kvartali finantstulemuse kujunemist. Kvartali müügituluks kujunes 7 057 tuhat eurot (2024 II kvartal: 8 546 tuhat eurot; 2023 III kvartal: 4 499 tuhat eurot) ning kvartali puhaskasumiks 342 tuhat eurot (2024 II kvartal: 443 tuhat eurot; 2023 III kvartal: -578 tuhat eurot).

Aasta esimese üheksa kuu jooksul oleme kokku üle andnud 68 uut kodu (2023: 74), teeninud 19 101 tuhat eurot müügitulu (2023: 19 052 tuhat eurot) ning 635 tuhat eurot puhaskasumit (2023: -1 470 tuhat eurot).

Varade maht kasvas kvartali jooksul 303 tuhande euro võrra tõustes perioodi lõpuks 73 104 tuhande euroni. Projektide ehituse rahastamiseks väljastati meile kvartali jooksul uusi pangalaene 5 245 tuhande euro ulatuses, kodude üleandmistele järgselt tasusime varasemaid ehituslaene 4 515 tuhande euro mahus. Koos muude laenudega suurenes laenukohustiste maht kvartali jooksul kokku 643 tuhande euro võrra 44 380 tuhande euroni. Laenu tagasimaksetega seoses vähenesid lühiajalised laenukohustised kvartali jooksul 315 tuhande euro võrra 9 738 tuhande euroni.

Raha ja raha ekvivalentide saldo vähenes kvartali jooksul 3 723 euro võrra 4 807 euronni kvartali lõpuks peamiselt seoses uue kinnistu soetusega.

Olulisemad sündmused projektides

Kvartali alguses alustasime **Iseära** projekti II etapi viimase viie ridamaja ehitusega. Kvartali lõpus alustasime **Luuslangi** II etappi kuuluva Jalami 6 kortermaja eelmüügiga. 30. oktoobril väljastati **Virmalise 3** projekteerimistingimused 30 korteriga kortermaja projekteerimiseks.

Kalda 5 kinnistu soetus

Kvartali jooksul soetasime Tallinnas, Nõmme linnaosas aadressil Kalda 5 / Käokõrva 1-12 asuva kinnistu. Tehingu koguväärtus oli 2,5 miljonit eurot ning kinnistu soetuseks kasutasime 2024. aasta kevadel rohevõlakirjadega kaasatud vahendeid.

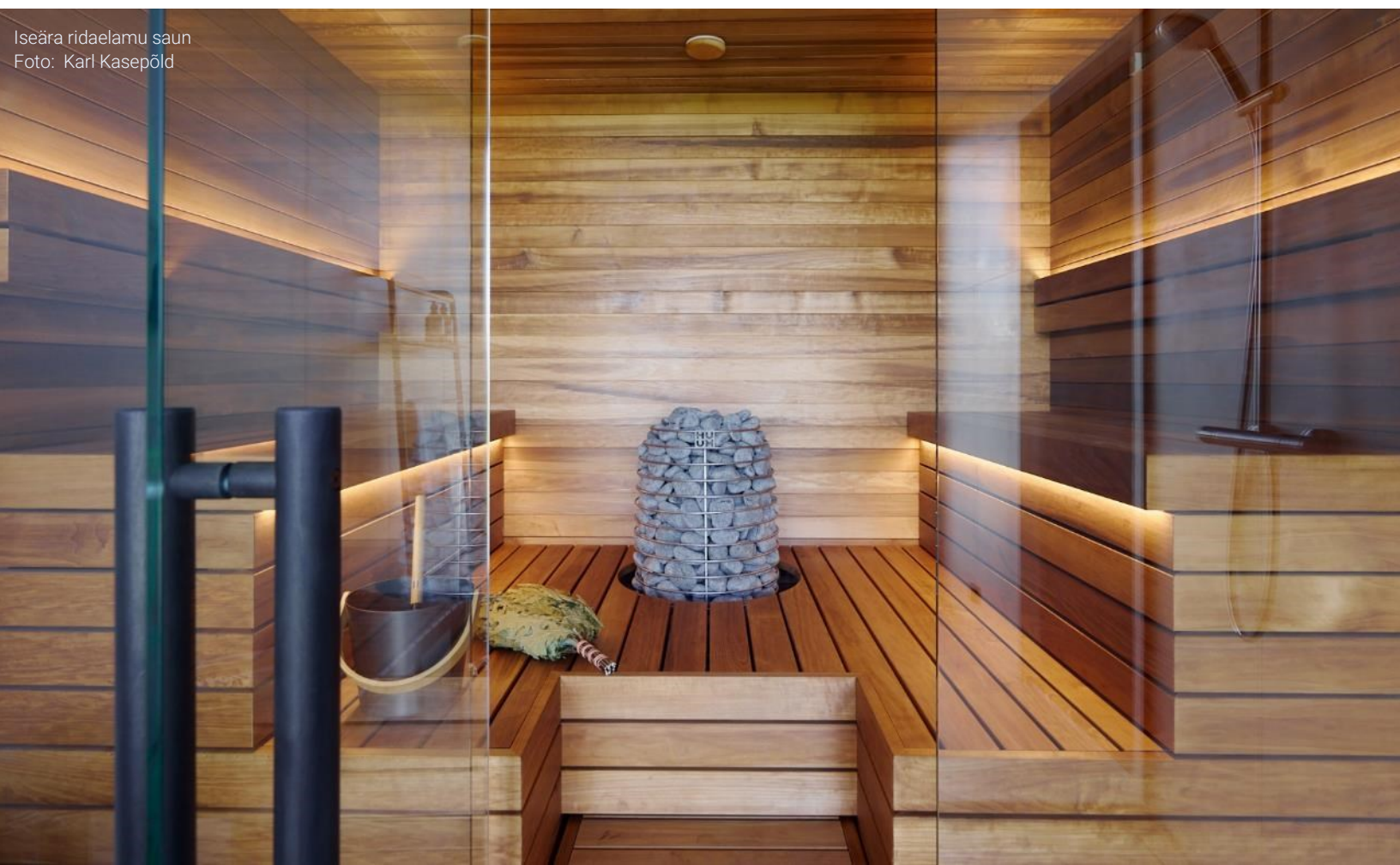
Olemasoleva detailplaneeringu ning väljastatud ehitusloa kohaselt on võimalik kinnistule ehitada 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 korteriga ning müüdava pinnaga ligikaudu 6 000 m². Arenduse müüki ja ehitust planeerime mitmes etapis ning müügiga plaanime alustada 2025. aastal.

Aktsiakapitali suurendamine seoses töötajate aktsioptsiooniprogrammidega

Kvartali jooksul otsustas Liven AS nõukogu vastavalt aktsionäride üldkoosoleku varasemale otsusele suurendada aktsiakapitali 14 575,80 euro võrra 1 185 424,20 eurolt 1 200 000,00 euronni 145 758 uue, 0,1 euro suuruse nimiväärtusega, lihtaktsia emiteerimise teel. Aktsiad emiteeriti ilma ülekursita ning aktsiate eest tasumine toimus täies ulatuses rahaliste sissemaksetega.

Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate emiteerimine viidi läbi aktsioptsiooniprogrammi LEOP („LEOP“) ja aktsioptsiooniprogrammi LEOP 2024-2027 („LEOP 2024-2027“) tingimuste täitmiseks. Uutest aktsiatest 47 495 aktsiat emiteeriti otse LEOP optiooni saajatele. 57 057 aktsiat kavatakse kasutada LEOP-i tingimuste täitmiseks ning 41 206 aktsiat LEOP-i 2024-2027 optioonifondi loomiseks.

Iseära ridaelamu saun
Foto: Karl Kasepõld



Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	III kvartal, juuli-september			9 kuud, jaanuar-september		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	32	21	26	95	40	81
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	27	15	30	68	74	93
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne (10 punkti skaala)	8,4	8,9	8,9			
Müügitulu	7 057	4 499	5 198	19 101	19 052	14 612
Makstud intressidega korrigeeritud kulumise eelne ärikasum (EBITDA)	2 314	741	373	5 635	892	3 120
EBITDA marginaal, %	32,8%	16,5%	7,2%	29,5%	4,7%	21,4%
Ärikasum /-kahjum	403	-574	-95	1 195	-1 354	1 816
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	5,7%	-12,8%	-1,8%	6,3%	-7,1%	12,4%
Puhaskasum /-kahjum	342	-578	-95	635	-1 470	1 815
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, % ^e	4,8%	-12,8%	-1,8%	3,3%	-7,7%	12,4%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	11 908	11 811	11 515	11 865	11 727	11 515
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes) ^e	0,029	-0,049	-0,008	0,054	-0,125	0,158
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	16,3%	0,0%	20,0%			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	18,0%	6,5%	14,0%			
Varade tootlus (ROA), %*	5,2%	0,2%	5,1%			
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022			
Omakapitali määr, %	25,0%	23,2%	23,5%			
Omakapitali määr (ilma ehituslaenuideta), %	28,2%	32,1%	30,6%			
Varad perioodi lõpus	73 104	68 177	63 103			
Omakapital perioodi lõpus	18 272	15 823	14 860			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,70	3,05	1,97			
Kiirmaksevõime kordaja	0,29	0,18	0,17			
Keskmine töötajate arv	33	29	27	29	27	24

^e ettevõtte omanike osa; * viimased 12-kuud

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

Makstud intressidega korrigeeritud kulumise 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 kulumise 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 laenud)

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara - varud) / lühiajalised kohustised

Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

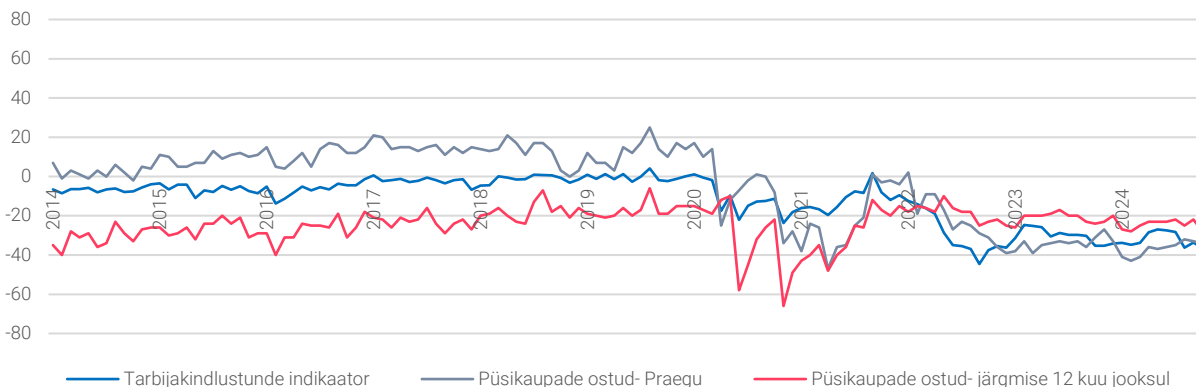
Aasta tagasi viimaste aastate tippu (4,143%) jõudnud 6-kuu Euribor (Euribor) on kogu 2024. aasta jooksul langenud. Võrreldes 2024. aasta II kvartaliga langes Euribor III kvartalis märgatavalt, jõudes perioodi lõpus 3,11%-ni (30.06.2024: 3,68%) ning aruandekuupäeva järgselt juba 2,89%-ni.

2024. aasta oktoobris toimunud Euroopa Keskpanka nõukogu koosolekul otsustati baasintressimäärasid langetada 25 baaspunkti võrra, kuna täidetud sai eeldus, et euroala aastainflatsioon langeks alla 2% taseme. Antud otsus vastas majandusanalüütikute varasemale prognoosile.

Euribori langemise peamiseks eelduseks on euroalal taanduv inflatsioon. Eestis oli 2024. aasta III kvartalis aastane tarbijahindade kasvutempo 3,0% (2024 II kvartal: 2,5%). Eesti Panga prognooside kohaselt kallineb 2024. aastal tarbijate ostukorv kokkuvõttes 3,5%.

Statistikaameti viimaste andmete kohaselt ületas III kvartali keskmise hinnanguline brutopalgaaastane kasv (8,1%) 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. Konjunktuuriinstituudi viimaste andmete põhjal on tarbijate kindlustunde indikaator võrreldes 2024. aasta II kvartaliga veel halvenenud ning püsib endiselt madalal tasemel (2024 oktoober: -37; 2024 II kvartali keskmine: -28). 2024. aasta oktoobrikuu kindlustunde näitaja on võrreldav kahe aasta tagase ajaga, mil tarbijate kindlustunne küündis lähiajaloo madalaimale tasemele.

Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Allikas: Konjunktuuriinstituut

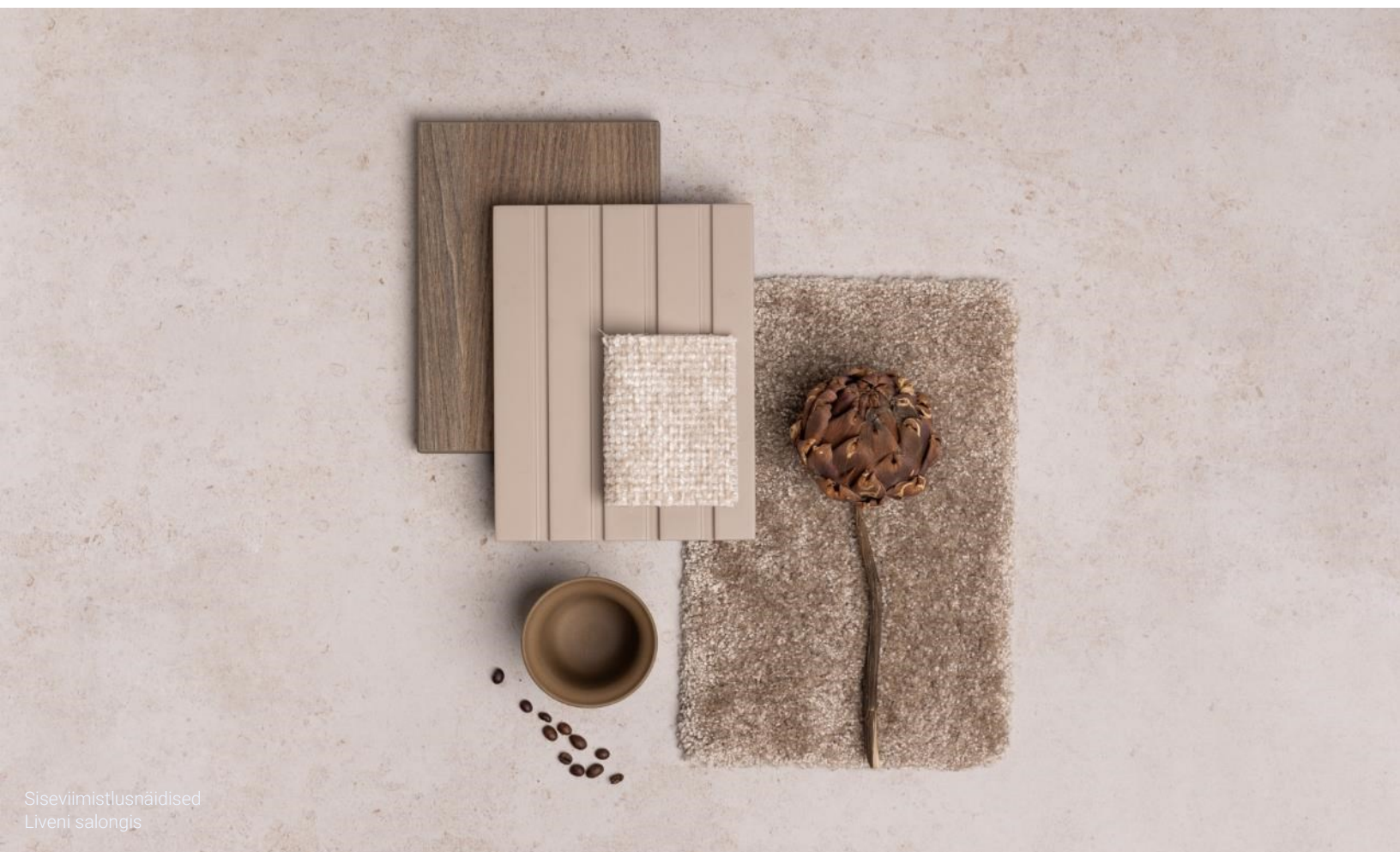
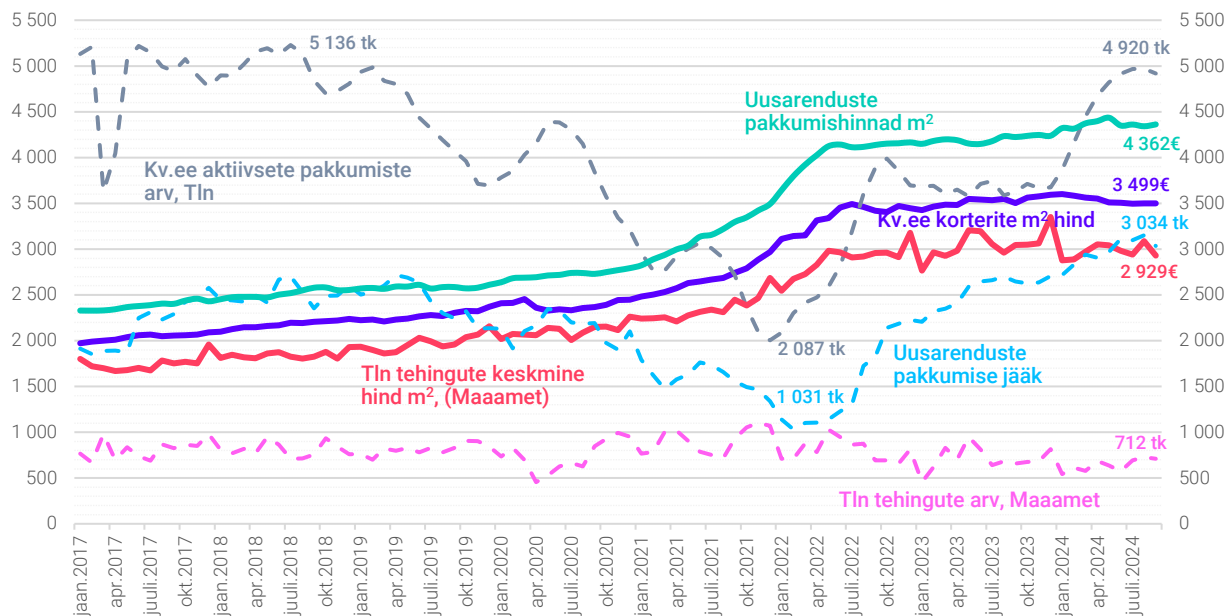
Eelnevast hoolimata oli turul märke koduostjate aktiveerumisest. Näiteks kasvas III kvartalis Maa-ameti ostu-müügistatistika andmetel korterite (eluruumide) tehingute arv Tallinnas 12,3% võrreldes eelmise kvartaliga (2024. III kvartal: 2 141 tehingut; 2024. II kvartal: 1 906 tehingut). Siiski on aktiivsus suurenenud ennekõike järelturu ostu-müügitehingutes ning uusarenduste müügid on püsinud pigem tagasihoidlikud.

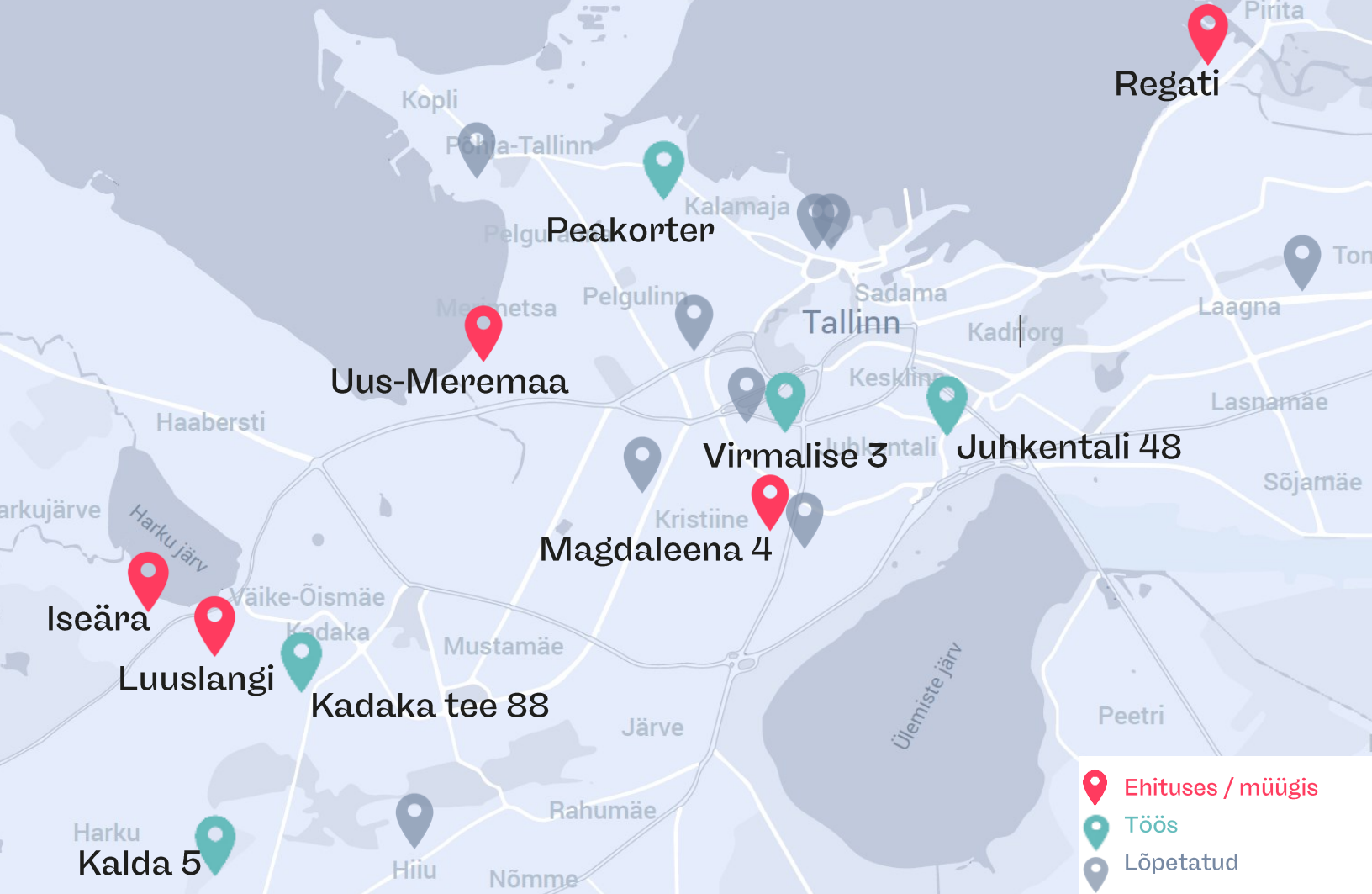
Uusarenduste turg

Võrreldes 2024. aasta II kvartaliga püsisid uusarenduste pakkumishinnad 2024. aasta III kvartalis stabiilsed, kasvades vaid 0,3%. Turult kogutud andmete põhjal kahanes tehtud tehingute arv eelneva kvartaliga võrreldes 28% võrra (2024 III kvartal: 368 tehingut; 2024. II kvartal: 513 tehingut), olles 8% võrra madalam ka 2023. aasta III kvartali müügitulemustest (404 tehingut). Uusi pakkumisi lisandus vaid 38 ehk sarnases suurusjärgus võrreldes eelmise kvartaliga.

Tulenevalt mitmete arendusprojektide ehituse valmimisest 2024. aasta kevadel ja suvel ning tagasihoidlikust müügitahust püsis müümata valmiskorterite varu III kvartalis suhteliselt kõrge ulatuses kvartali lõpuks 931 korterini (2024. II kvartal: 933; 2023. III kvartal: 640). Koduotsijate valikuvõimalused ning turukonkurents püsivad jätkuvalt kõrged.

Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetri pakkumishind oli III kvartalis 4 362 eurot, mis näitab aastast kasvu 3,3%. Kvartali võrdluses on pakkumishinnad püsinud suhteliselt muutumatuna, tõustes vaid 0,3%.





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 m² suurune äripind, mis on alates 2023. aasta juunist välja üüritud operaatorile [majutustegevuse](#) korraldamiseks.

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.

Kolmanda kvartali jooksul sõlmiti 3 uut müügilepingut ning perioodi jooksul anti üle 3 kodu arenduse viimases kahes eluhoones. Kolmanda kvartali lõpu järgselt sõlmiti veel 3 uut müügilepingut ning aruande esitamise kuupäeval on Lahepea 17 ja Lahepea 19 majades müümata kokku veel 12 korterit ja 1 äripind.

Oktoobris toimunud Tallinna Ettevõtluspäeval sai Uus-Meremaa projekt nominatsiooni parima arendusprojekti kategoorias, olles kolme nominendi hulgas ainuke elukondliku kinnisvaraarenduse esindaja.

Magdaleena

Magdaleena projekti raames valmisid 2023. aasta suvel kaks uut kortermaja 20 koduga aadressil Asula põik 4, 2023. aasta lõpus valmis rekonstrueeritava puitfassaadiga kortermaja 10 koduga aadressil Magdaleena 4 ning 2024. aasta II kvartalis lõpetas Nostra OÜ Bigbank AS-i poolt finantseeritava rekonstrueeritava paekivihoone ehituse.

2024. aasta III kvartalis sõlmiti 2 uut müügilepingut, pärast aruande kuupäeva veel üks ning aruande esitamise seisuga on arenduses müüa veel 2 viimast 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 1 uus leping. Aruande esitamise kuupäeval on valminud eluhoonetes müümata kokku veel 14 kodu (müüdud 82,5%).

Kvartali lõpus alustati II etapi esimeste majade avaliku eelmüügi ja ostuhuvi registreerimisega. Aruande esitamise seisuga on kahe esimese hoone müügis olevast 39 pinnast ostuhuvi leping sõlmitud 4 kodu osas. II etapi ehitusega on plaanis alustada 2025. aasta II kvartalis.

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. Hetkel on käimas II etapp, milles valmib kokku 10 ridamaja 59 koduga ning kolm väikest 12-korteriga kortermaja.

II etapi esimesed 5 ridamaja valmisid eelmisel kvartalil ning III kvartalis anti üle 9 kodu (ehituse peatöövõtja: Tesron Ehitus OÜ). Aruande kuupäeva järgselt sõlmiti veel üks uus müügileping ning aruande avaldamise kuupäevaga on müümata veel 5 kodu.

II etapi kolme kortermaja ehitus (36 kodu) algas 2024. II kvartalis (ehituse peatöövõtja: Oma Ehitaja AS). Kvartali lõpuks oli sõlmitud 18 müügilepingut (30.06.2024: 17) ning oktoobris lisandus veel 1 leping. Aruande esitamise kuupäeva seisuga on müümata 16 kodu ja 1 äripind. Ehitustööde lõpptähtaeg ning kodude üleandmine on planeeritud 2025. aasta II kvartalis.

III kvartali jooksul alustasime II etapi viimase 5 ridamaja ja 29 kodu ehitamisega (ehituse peatöövõtja: Tesron Ehitus OÜ). Kvartali jooksul sõlmiti 4 uut müügilepingut (2024. II kvartal: 8) ning oktoobris lisandus veel 2 lepingut. Aruande esitamise kuupäeva seisuga on veel müümata 15 kodu. Ehituse valmimise tähtaeg ja kodude üleandmine on planeeritud 2025. aasta III kvartalis.

Iseära projekti kinnistute soetust ning I ja II etapi hoonete ehitust on rahastanud Bigbank AS.

Regati

Pirital, Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses aadressiga Regati puiestee 3 valmib kahes etapis 220 kodu. 2024. aasta III kvartalis jätkus I etapi ehitus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ; finantseerija: LHV Pank AS). I etapi planeeritud valmisaeg on 2025. aasta III kvartal. Kvartali jooksul suurenes sõlmitud võlaõiguslepingute arv 11 lepingu võrra ning oktoobris oleme sõlminud täiendavalt ühe lepingu. Aruande avaldamise kuupäeva seisuga on kokku sõlmitud 46 võlaõiguslepingut, mis on 45,9% I etapi planeeritavast m² mahust.

Wohngarten

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 kuulutati välja ehitushange ning toimusid ettevalmistavad tegevused eelmüügiga alustamiseks. Eelmüügiga alustasime oktoobris ja ehitusega on plaanis alustada järgmise aasta alguses.

Virmalise 3

Virmalise 3 asub Uue Maailma asumis, Tallinnas. Kinnistul asub 2024. aasta augustini välja üüritud ärihoone, mis on kavas lammutada. 30. oktoobril väljastati projekteerimistingimused 30 korteriga elamu projekteerimiseks. Kvartali jooksul jätkusid tegevused kontseptsiooni täpsustamisega ning alustasime ettevalmistusi ehitusloa taotlemiseks.

Juhkentali 48

Aadressil Juhkentali 48 rajatakse elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m² äripindadega.

Detailplaneering on Tallinna Linnavolikogus vastu võetud ning eelmisel kvartalil jooksul toimus planeeringu avalik väljapanek, mille raames laekus ettepanekuid planeeringu täiendamiseks ja muutmiseks. Kvartali jooksul toimunud planeeringu avalikul arutelul jäid planeeringu täiendamiseks ja muutmiseks tehtud ettepanekud kehtima planeering suunati edasiseks menetluseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi. 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 korruselist kortermaja 396 korteriga.

Juuli lõpuni kestis arendusprojekti detailplaneeringu avalik väljapanek, millele muudatusettepanekuid ei laekunud. Kvartali jooksul on töösse võetud kontseptsiooni loomine ning arhitektuurikonkursi tingimuste koostamine.

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. Käesoleval kvartalil jätkusid tegevused seoses Terviseameti kooskõlastuse puudumisega. Kinnistu ja sellel asuv hoone on välja üüritud.

Kalda 5

Käesoleval kvartalil soetasime kinnistu Tallinnas, Nõmme linnaosas, aadressil Kalda 5 / Käokõrva 1-12. Olemasoleva detailplaneeringu ning väljastatud ehitusloa kohaselt on võimalik kinnistule ehitada 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 korteriga ning müüdava pinnaga ligikaudu 6 000 m².

III kvartalis kuulutasime välja projekti arhitektuurikonkursi, mille tööd laekusid pärast aruande kuupäeva. Uuel kvartalil tegeleme arhitektuurikonkursi võitja selgitamisega ning alustame projekteerimishanke protsessiga.



Näidiskodu Iseära II etapis
Foto: Karl Kasepõld

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 finantseesmärke.

Kontserni majandustulemused sõltuvad töövõtjate ja koostööpartnerite suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Tegutseb üksnes elukondliku kinnisvara arendajana on Kontsern 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 sobivatel tingimustel ja vajalikus mahus kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Kõrge konkurentsitas 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 nii II kui III kvartali jooksul jäävad nii 2024. aasta viimases kvartalis kui ka järgnevatel aastatel jätkuvalt peamisteks väljakutseteks väliskeskonna mõjurid nõudlusele ja müükidele. Ootame elukondliku kinnisvara sektorit mõjutavate väliste tegurite järkjärgulise paranemise jätkumist, 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. Hoolimata positiivsetest arengutest püsivad Tallinna planeeringute menetlustes olulised väljakutsed. Loodame jätkuvalt mitme pikale veninud menetluse lõpuni jõudmist 2024. aastal või 2025. aasta esimeses pooles. Planeeritud maksumäärade tõstmised ning lisanduvad maksud 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 väheste 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. Aasta esimese üheksa kuu jooksul andsime üle 68 kodu, ehk 62% kogu võimalikust. Oktoobri lõpuks 65% kogu võimalikust. Aasta esimese üheksa kuu jooksul saavutasime 19,1 miljoni eurose müügitulu ning hindame, et portfellis olev 2024. aasta jooksul veel müüdavate ja üleantavate pindade müügitulu potentsiaal on 13,9 miljonit eurot. Selle täies mahus reaalseerumine aasta viimastel kuudel ei ole tõenäoline, kuid realiseerumata osa jääb toetama järgnevatel perioodide tulemusi.

2024. aasta otsuste ja tegevustega loome oma 2025. ja 2026. aastate majandustulemusi. Heade tulemuste saavutamiseks on vaja nii väliste tegurite paranemist kui sisemist tööd kulubaasi vähendamiseks. Paljuski Regati ja Iseära projektide arengute, aga ka 2024. aastal realiseerimata müügipotentsiaali 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 vahearuarande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2024. aruandeaasta 30. septembril 2024 lõppenud 9-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 30. september 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 vahearuaranne 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	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		4 807	3 721	2 773
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		81	1 326	90
Ettemaksed	1	715	321	1 127
Varud	2	65 138	62 112	63 656
Käibevarad kokku		70 741	67 480	67 646
Põhivarad				
Ettemaksed	1	44	0	0
Kinnisvarainvesteering		1 064	0	0
Põhivara		432	388	234
Immateriaalne põhivara		386	296	297
Vara kasutusõigus		437	395	0
Põhivarad kokku		2 363	1 079	531
VARAD KOKKU		73 104	68 559	68 177
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	3	9 738	17 106	14 542
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4	8 838	9 121	7 629
Eraldised		528	2 384	0
Lühiajalised kohustised kokku		19 104	28 611	22 171
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	3	34 642	21 328	30 099
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4	1 032	469	80
Eraldised		54	29	4
Pikaajalised kohustised kokku		35 728	21 826	30 183
Kohustised kokku		54 832	50 437	52 354
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital		1 190	1 183	1 183
Ülekurss		9 540	9 339	9 250
Opsioonireserv		321	363	404
Omaaktsiad		0	-1	-1
Kohustuslik reservkapital		118	115	115
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 468	6 347	6 342
Aruandeaasta kasum		635	775	-1 470
Emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 272	18 122	15 823
Omakapital kokku		18 272	18 122	15 823
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		73 104	68 559	68 177

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Müügitulu	5	7 057	4 499	19 101	19 052
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	7	-5 987	-4 499	-15 951	-18 814
Brutokasum		1 070	0	3 150	238
Turustuskulud	8	-327	-283	-978	-689
Üldhalduskulud	9	-352	-316	-993	-934
Muud äritulud		21	30	33	40
Muud ärikulud		-10	-5	-17	-9
Ärikasum		403	-574	1 195	-1 354
Finantstulu		31	6	57	9
Finantskulu		-92	-10	-448	-21
Finantstulud ja -kulud kokku		-61	-4	-391	-12
Kasum enne tulumaksu		342	-578	804	-1 366
Tulumaksukulu		0	0	-169	-104
Aruandeperioodi puhaskasum		342	-578	635	-1 470
Emaettevõtte omanike osa		342	-578	635	-1 470
Aruandeperioodi koondkasum		342	-578	635	-1 470
Emaettevõtte omanike osa		342	-578	635	-1 470
Tavakasum aktsia kohta	11	0,029	-0,049	0,054	-0,125
Lahustatud kasum aktsia kohta	11	0,028	-0,048	0,052	-0,122

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST					
Ärikasum		403	-574	1 195	-1 354
Korrigeerimised:					
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>		90	34	251	107
<i>Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist</i>		-1	0	-2	0
<i>Mitterahalised tehingud</i>		27	0	179	0
<i>Muud korrigeerimised</i>		867	579	1 476	1 688
Korrigeerimised kokku		983	613	1 904	1 795
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	430	371	747	773
Varude muutus	2	-4 354	-6 177	-3 026	-9 117
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4	-9	-470	491	-2 107
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-2 547	-6 237	1 311	-10 010
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-97	-123	-314	-215
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		0	0	0	3
Antud laenud		0	0	0	6
Laekunud intressid		46	6	71	7
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-51	-117	-243	-199
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST					
Saadud laenud	3	5 245	11 112	28 089	23 568
Saadud laenude tagasimaksed	3	-4 515	-2 620	-23 025	-12 628
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-39	-5	-119	-13
Tasutud intressid	3	-1 821	-1 281	-4 189	-2 139
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	0	59	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		5	2	7	1 054
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist		0	0	1	0
Makstud dividendid		0	0	-635	-416
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0	-170	-104
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 125	7 208	18	9 322
RAHAVOOD KOKKU		-3 723	854	1 086	-887
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		8 530	1 919	3 721	3 660
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 723	854	1 086	-887
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		4 807	2 773	4 807	2 773

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Opsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum	
Saldo seisuga 31.12.2022	1 152	8 228	274	-1	102	6 772	16 526
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
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
Emiteeritud aktsiakapital	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

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

Lisad

Lisa 1. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Ettemaksed tarnijatele	105	145	187
Ettemaksed tarnijatele varude eest	0	30	23
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	103	36	780
Maksude ettemaksed	508	109	127
Kokku lühiajalised ettemaksed	715	321	1 127
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	44	0	0
Kokku pikaajalised ettemaksed	44	0	0

Lisa 2. Varud

Järgnevalt on varud esitatud grupeerituna vastavalt arendusprojektide staatusele ning ajalises järjekorras. Mitmeetapiliste projektide puhul on varud esitatud kõige hilisemas arendusetapi staatuse grupis. Mitmeetapilised projektid, mille varasemates etappides on nii lõpetatud ehitusi kui hilisemates kas pooleli olev või veel mitte alustatud ehitus, on kajastatud grupis „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“. Erandina on Luuslangi projekti arenduse varud 30.09.2024 seisuga esitatud „Ehitus lõpetatud“ staatuse all, kuna valdav osa varudest on seotud valminud hoonetega ning järgnevate etappide ehitus ei ole alanud.

(tuhandetes eurodes)	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Ehitus lõpetatud	12 058	10 443	1 078
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	10 793	20 986	20 724
Ehituses	23 058	0	12 912
Ehitusprojekt	3 374	18 194	17 463
Planeering ja muud varud	15 854	12 489	11 479
Kokku	65 138	62 112	63 656

Väike-Tallinn müümata äripind on alates 2024. II kvartalist kajastatud varu asemel kinnisvarainvesteeringuna.

Lisa 3. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii kohalike kommertsbankade 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 tagasimaksega. Projektide ehituse rahastamiseks kasutab kontsern pangalaene.

30.09.2024			Laenude tagasimaksed			
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.09.2024	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,8-4,9% + 6k euribor	7 194	0	0	7 194	0
Pangalaenu, ehitus	4,9%	1 173	0	1 173	0	0
Pangalaenu, 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
Investorlaenu	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 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 laenu seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,8-4,9% + 6k euribor	9 043	0	5 726	3 317	0
Pangalaenu, ehitus	4,9-6,99%	2 940	0	1 766	1 174	0
Pangalaenu, arendus	4,9-6,0% + 6k euribor	4 506	0	0	4 506	0
Pangalaenu, arendus	6,0%	6 000	0	6 000	0	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	4 400	400	600	3 800	0
Investorlaenu	8,0-14,0%*	11 473	7 068	3 000	8 473	0
Kokku		38 362	7 468	17 093	21 269	0

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

30.09.2023				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.09.2023	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,8-4,9%+6k euribor	3 700	0	0	3 700	0
Pangalaenu, ehitus	4,9-6,99%	15 214	0	3 840	11 374	0
Pangalaenu, arendus	4,9-6,0%+6k euribor	3 900	0	0	3 900	0
Pangalaenu, arendus	6,0%	6 000	0	6 000	0	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	4 400	400	0	4 400	0
Investorlaenu	8,0-14,0%*	11 352	8 275	4 700	6 652	0
Kokku		44 566	8 675	14 540	30 026	0

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

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 30.09.2024 seisuga kokku 50 tuhande euro ulatuses (31.06.2024: 52 tuhat eurot). Kõik laenud nii 30.09.2024, 31.12.2023 kui 30.09.2023 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenu 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 1 035 tuhat eurot ning 30.09.2024 seisuga on antud hinnangul põhinevat lisaintressi tasumata 470 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 määr¹ on rohkem kui 20%. 30.09.2024 seisuga: 28,2%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr² on vähem kui 3,0. 30.09.2024 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 30.09.2024 seisuga: 3 145 tuhat eurot.

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

² Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenu) / emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

Lisa 4. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Võlad tarnijatele	2 958	1 526	1 242
Saadud ettemaksed	4 826	2 739	3 619
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele	142	118	110
Maksuvõlad	392	1 963	236
Intressivõlad	216	1 013	888
Muud võlad	304	1 763	1 534
Muud võlad kokku	1 054	4 857	2 768
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	8 838	9 121	7 629
Saadud ettemaksed	0	28	42
Intressivõlad	627	97	38
Muud võlad	405	345	0
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	1 032	469	80

Nii 30.09.2024, 31.12.2023 kui 30.09.2023 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 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Kinnisvara müük	6 684	4 355	18 302	18 559
Mööbli ja sisustuse müük	293	101	557	374
Üüritulu	80	43	242	118
Müügitulu kokku	7 057	4 499	19 101	19 052

Nii 2024. 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 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Palgakulu	400	496	1 171	1 253
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	123	144	345	360
Kokku	523	640	1 516	1 613
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	33	29	29	27
sh töölepingu alusel töötavad isikud	30	26	26	24
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3	3	3

Lisa 7. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Ehitus- ja sisustuskulud		4 754	3 497	12 245	14 814
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		218	278	600	1 050
Tööjõukulud	6	307	430	901	1 067
Finantseerimistasud		629	101	1 921	1 077
Põhivara kulum		21	7	60	25
Muud kulud		58	186	224	781
Kokku		5 987	4 499	15 951	18 814

Lisa 8. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Meediakulu		132	117	387	213
Tööjõukulud	6	85	71	229	204
Põhivara kulum		27	21	78	61
Muud kulud		84	74	284	209
Kokku		327	283	978	689

Lisa 9. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Tööjõukulud	6	132	139	386	342
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		32	49	53	155
Lähetuse ja transpordi kulud		29	34	43	58
Kontori kulud		30	29	67	126
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		61	46	216	182
Õigusteenused		6	2	59	26
Põhivara kulum		43	6	114	21
Muud kulud ja korrigeerimised		19	11	54	24
Kokku		352	316	993	934

Lisa 10. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 30.09.2024	Osaluse % 31.12.2023	Osaluse % 30.09.2023
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 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	11 907 543	11 811 185	11 864 890	11 727 256
Aktsiaoptioonid perioodi lõpus	278 907	288 533	278 907	288 533
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 186 450	12 099 718	12 143 797	12 015 789

(eurodes)	2024 III kvartal (juuli-september)	2023 III kvartal (juuli-september)	2024 9 kuud (jaanuar-september)	2023 9 kuud (jaanuar-september)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/-kahjumist (tuhat eurot)	342	-578	635	-1 470
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	0,029	-0,049	0,054	-0,125
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	0,028	-0,048	0,052	-0,122

