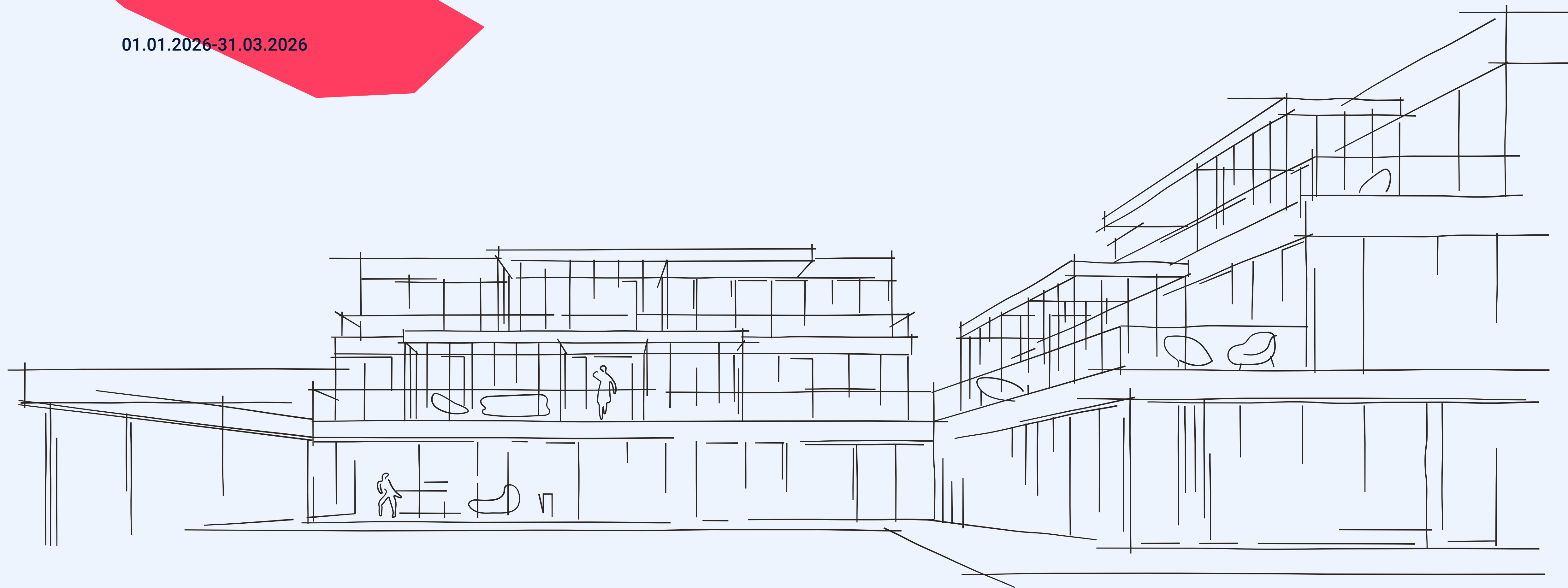


**Liven AS**

**2026. aasta I kvartali  
konsolideeritud auditeerimata aruanne**

01.01.2026-31.03.2026



# Liven AS kontsern

<b>Ärinimi:</b>	Liven AS
<b>Põhitegevusalad:</b>	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 68121)
<b>Registrikood:</b>	12619609
<b>Aadress:</b>	Telliskivi 60/5, Tallinn
<b>Telefon:</b>	+372 5336 5551
<b>E-posti aadress:</b>	<a href="mailto:info@liven.ee">info@liven.ee</a>
<b>Kodulehekülg:</b>	<a href="http://liven.ee">liven.ee</a>
<b>Nõukogu:</b>	Andres Aavik, Peeter Mänd, Krista Tamme
<b>Juhatus:</b>	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
<b>Audiitor:</b>	KPMG Baltics OÜ



## SISUKORD

<b>Liven .....</b>	<b>3</b>
<b>Ülevaade 2026. aasta I kvartalist .....</b>	<b>4</b>
<b>Ülevaade projektidest .....</b>	<b>10</b>
<b>Äritegevusega seotud riskid .....</b>	<b>18</b>
<b>Juhatus kinnitus .....</b>	<b>19</b>
<b>Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....</b>	<b>21</b>
<b>Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....</b>	<b>22</b>
<b>Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....</b>	<b>23</b>
<b>Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....</b>	<b>24</b>
<b>Lisad .....</b>	<b>25</b>

# Liven

Liven AS (edaspidi koos tütarettevõtetega kontsern või Liven) on 2014. aastal asutatud ja peamiselt Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja, kes on loonud üle 900 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 kontseptsioonid 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 müügis olevatele projektidele on ettevalmistamisel veel neli arendusprojekti Tallinnas.

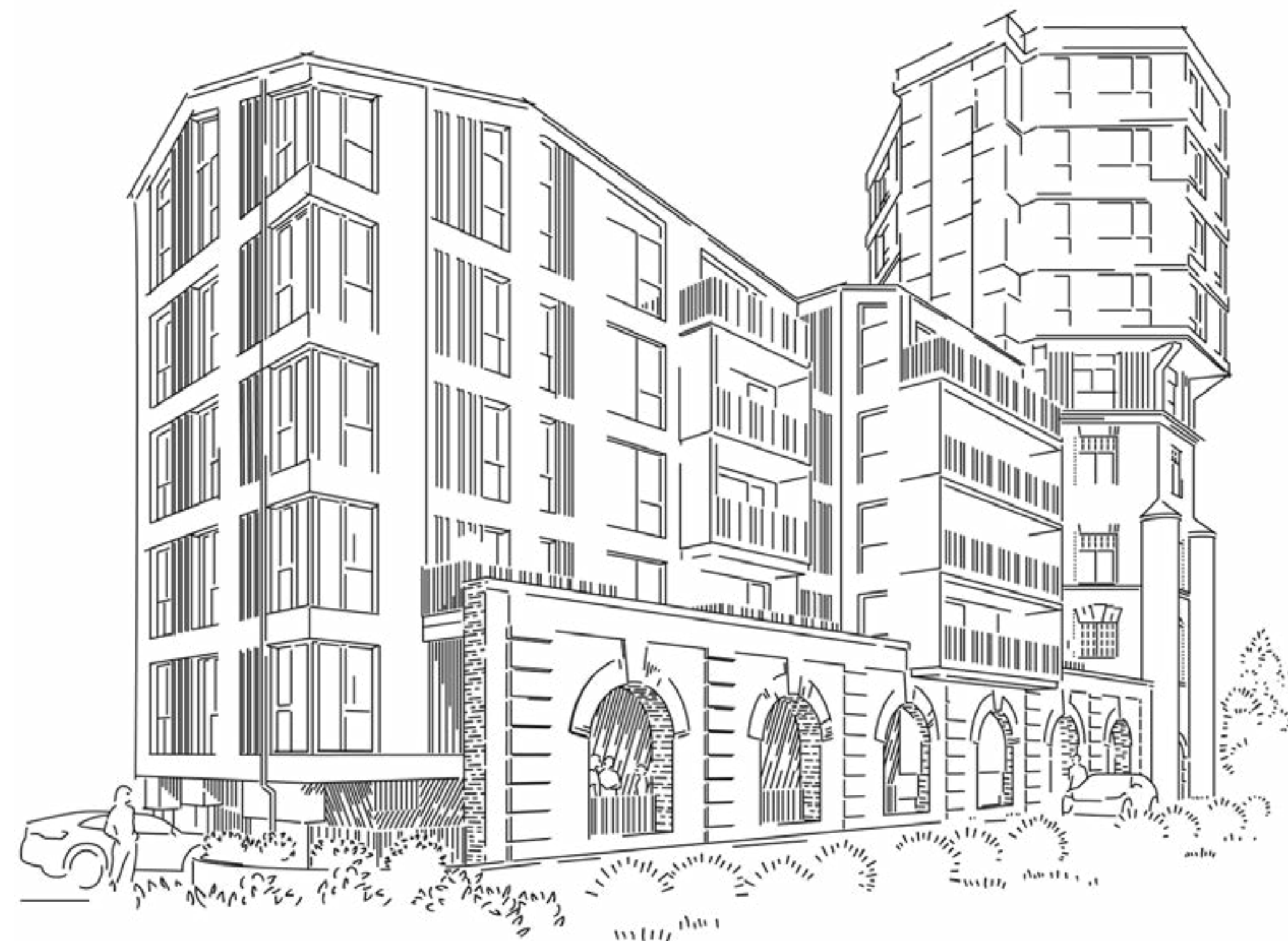
Kontserni kuulub emaettevõtte, Saksamaa valdusettevõtte ja projektide elluviimiseks asutatud ettevõtted. Kõik kontserni ettevõtted kuuluvad otse või läbi kaudse osaluse 100%-liselt Liven AS-ile. Täiendavalt omab Liven AS 50% osalust Peakorter projekti I etapi arenduse elluviimiseks asutatud ettevõttes.

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 müügimahu (m<sup>2</sup>) ja -tulu lõikes peegeldab tuleviku potentsiaali. Omakapitali määr ja ehituslaenuudega kohandatud omakapitali määr. Omakapitali tootluse siht ning sisemiselt kasutatav omakapitali hind on 20%.

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

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





I kvartalis **andsime üle kokku 14 kodu** (2025 I kvartal: 6; 2025 IV kvartal: 83). Neist värskelt valminud 12 kodu Regati projektis ning 2 varasemalt valminud kodu Iseära projektis.

2026. aasta I kvartali **müügituluks kujunes 6 937 tuhat eurot** (2025 I kvartal: 1 931 tuhat eurot; 2025 IV kvartal: 34 888 tuhat eurot) ja **puhaskasumiks 420 tuhat eurot** (2025 I kvartal: -705 tuhat eurot; 2025 IV kvartal: 5 014 tuhat eurot).

Eelkõige mitmes arendusprojektis jätkunud ning Luuslangi projektis alustatud uute ehituste tulemusena kasvas varade maht kvartali jooksul kokku 5 224 tuhande euro võrra 91 681 tuhande euroni. Uusi ehituse pangalaene väljastati kvartali jooksul kokku 5 315 tuhande euro ulatuses, kuid tulenevalt Regati projekti ehituslaenude tagastamisest ning refinantseerimisest suurenes ehituslaenude maht kvartali jooksul kokku 1 564 tuhande euro võrra ulatudes I kvartali lõpus 7 226 tuhande euroni ning muude laenukohustiste jääk 3 490 tuhande euro võrra. Kvartali lõpus ulatus laenukohustiste maht 51 796 tuhande euroni. Suuresti tulenevalt käibemaksukohustuse tasumisega vähenes raha ja raha ekvivalentide jääk kvartali jooksul 2 499 tuhande euro võrra 8 054 tuhande euroni.

Seoses arendusprojektide ehituse jätkamisega kasvab laenukohustiste kogumaht aasta esimeses pooles. Ehituse valmimiste ja sellega seonduvalt koos kodude üleandmisega väheneb laenukohustiste maht taas 2026. aasta lõpuks.

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang püsis ka neljanda kvartali lõpus stabiilselt kõrgel – **9,6 punkt 10-st** (2025 I kvartal: 9,5; 2025 IV kvartal: 9,6).

## Olulisemad sündmused

Jaauaris sõlmisime **Luuslangi** projekti II etapi järgmiste eluhoonete ehituse peatöövõtulepingu Mitt & Perlebach OÜ-ga, kes on ka arendusprojekti varasemate eluhoonete ehituse peatöövõtja. Jalami 4 eluhoonetes valmib 2027. aasta esimeses pooles 39 kodu.

Jaauaris refinantseerisime **Regati** projekti varasema rahastajaga valminud kodude tagatisel laenukohustised ning ehituslikest lisa- ja muudatustöödest tulenevad kulud.

Veebruaris kiitis Tallinna Linnavolikogu heaks **Kadakadabra** arendusprojekti detailplaneeringu kehtestamise.

Veebruaris otsustas nõukogu kiita heaks juhatuse ettepaneku jätkata **Juhkentali 48** kinnistul arendatavat projekti üürimaja kontseptsiooniga. 2025. aasta lõpus alanud arhitektuurikonkurssi võitis Apexi arhitektuuribüroo võidutöö Jauch, mille alusel jätkatakse projekti edasist arendamist.

Tulevaste projektide arendamiseks asutasime märtsis Eestis kolm uut 100%-lise osalusega äriühingut: Liven Kodu 25 OÜ, Liven Kodu 26 OÜ ning Liven Kodu 27 OÜ. Kõigi äriühingute osakapital on 2 500 eurot ning kolmeliikmelisse juhatusse kuuluvad Andres Aavik, Mihkel Simson ja Andero Laur.

## Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Jätkasime ettevalmistusi ning teavitasime kavatsusest käesoleva aasta kevadel korraldada aktsiate esmase avaliku pakkumise ning taotleda aktsiate kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

Aprillis otsustas nõukogu muuta kehtetuks varasemad 191 850 aktsia mahus välja antud personaliseeritud eesmärkidega optiooni ning asendada need kuni 508 500 aktsia mahus uute optioonidega. Uute optioonide väljateenimisaeg on vähemalt 3 aastat ning need eeldavad Liveni aktsiate kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsil. Väljateenimise eesmärgid jagunevad astmeliselt 5 aasta peale ning eesmärgistatud on aktsia kuue kuu keskmine hind, vahemikus 8,95-10,64 eurot.

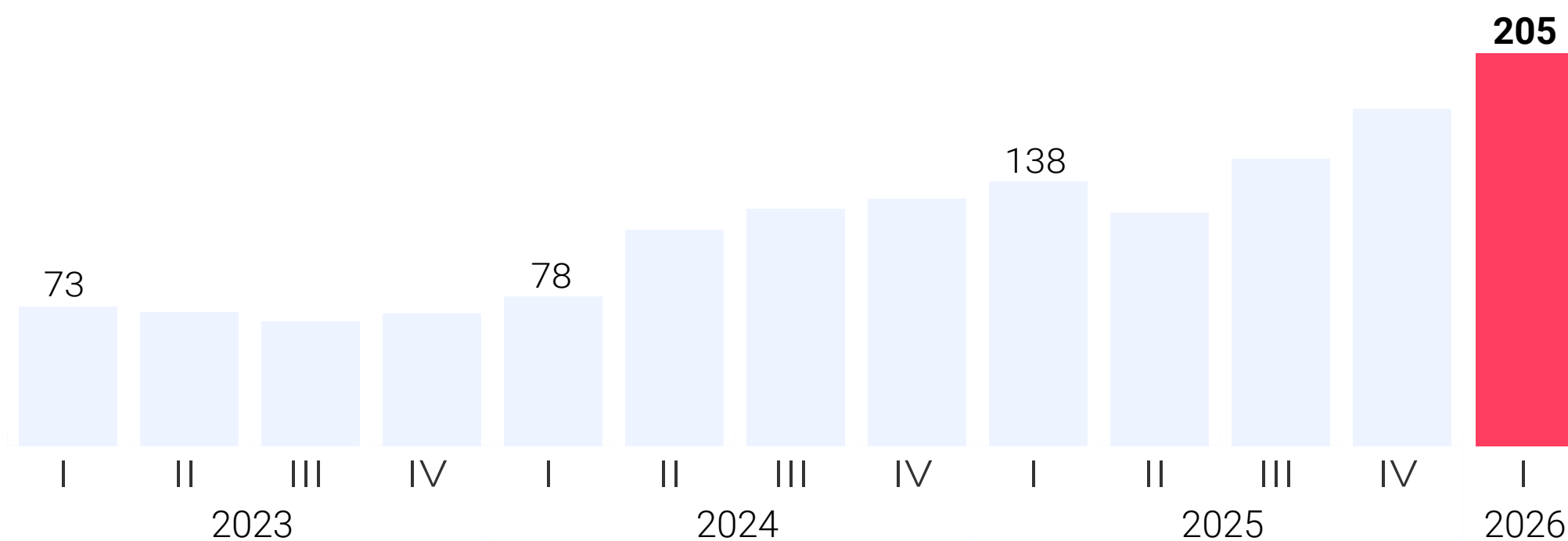
9. aprillil 2026 toimunud korralisel aktsionäride üldkoosolekul osales 28 aktsionäri ning 93,5% kõigist häälttest. Aktsionärid kinnitasid 2025. majandusaasta aruande ja 1 362 tuhande euro ulatuses dividendide väljamaksmise. Seoses kavandatava avaliku aktsiate pakkumisega kinnitasid aktsionärid läbiviimise ettevalmistamise ja aktsiate kauplemisele võtmise, olemasolevate aktsionäride eesõigus välistamise uute aktsiate märkimiseks ning muutsid põhikirja pikendades nõukogule antud õigus aktsiakapitali suurendamiseks.

Tulevase projekti arendamiseks volitasime aprillis notarit esitama asutamiseavaldust Berliini Charlottenburgi kohtu äriregistrile uue tütarettvõtte Liven P19 GmbH asutamiseks (100%-line osalus). Eeldame, et äriühing kantakse registrisse 2026. aasta II kvartali jooksul.

Kinnisvaraarenduse tulemused on kvartalite lõikes ebaühtlased, mistõttu pakub pikemaajalistest suundumustest parema ülevaate libiseva 12 kuu vaade. Turu dünaamikat peegeldab kõige vahetumalt uute müügilepingute arv. Viimaste aastate põhjal on kaalutud keskmine periood VÕL müügilepingust üleandmiseni AÕL alusel olnud ligi 15 kuud ehk turusuundumused jõuavad suuremas mahus müügitulu ja kasumini tavapäraselt 4-5 kvartalise viitajaga.

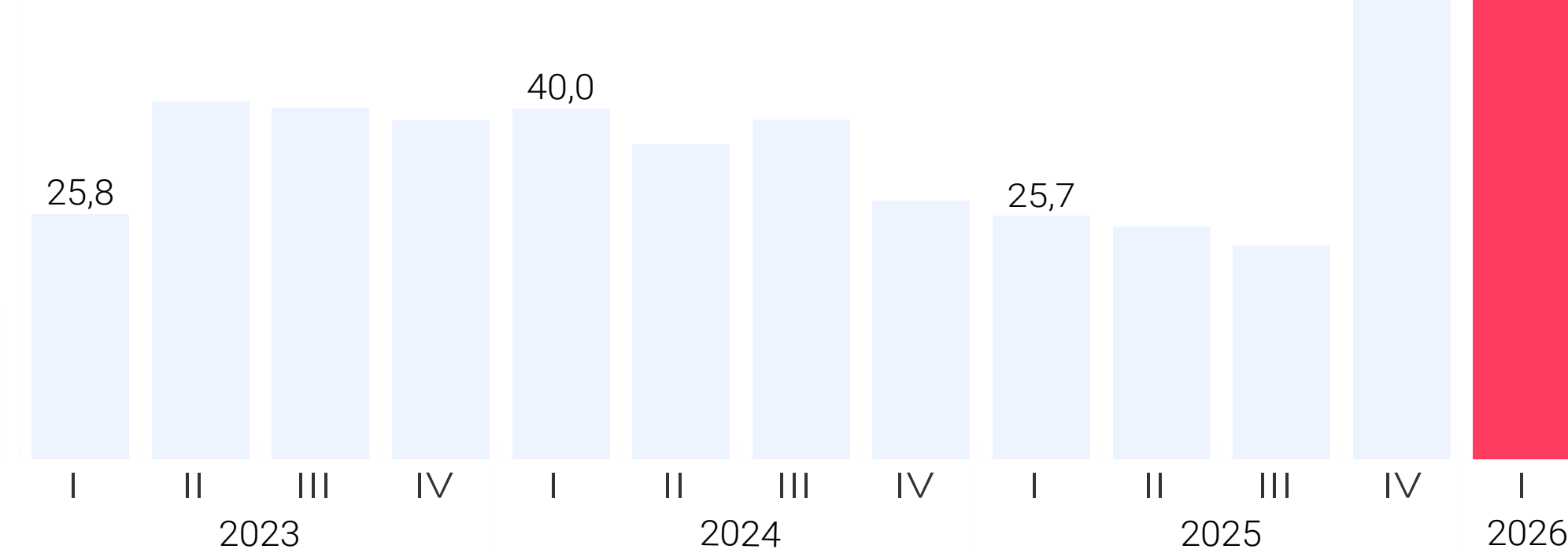
### Uued müügid, VÕL lepingute arv

(libisevad 12 kuud)



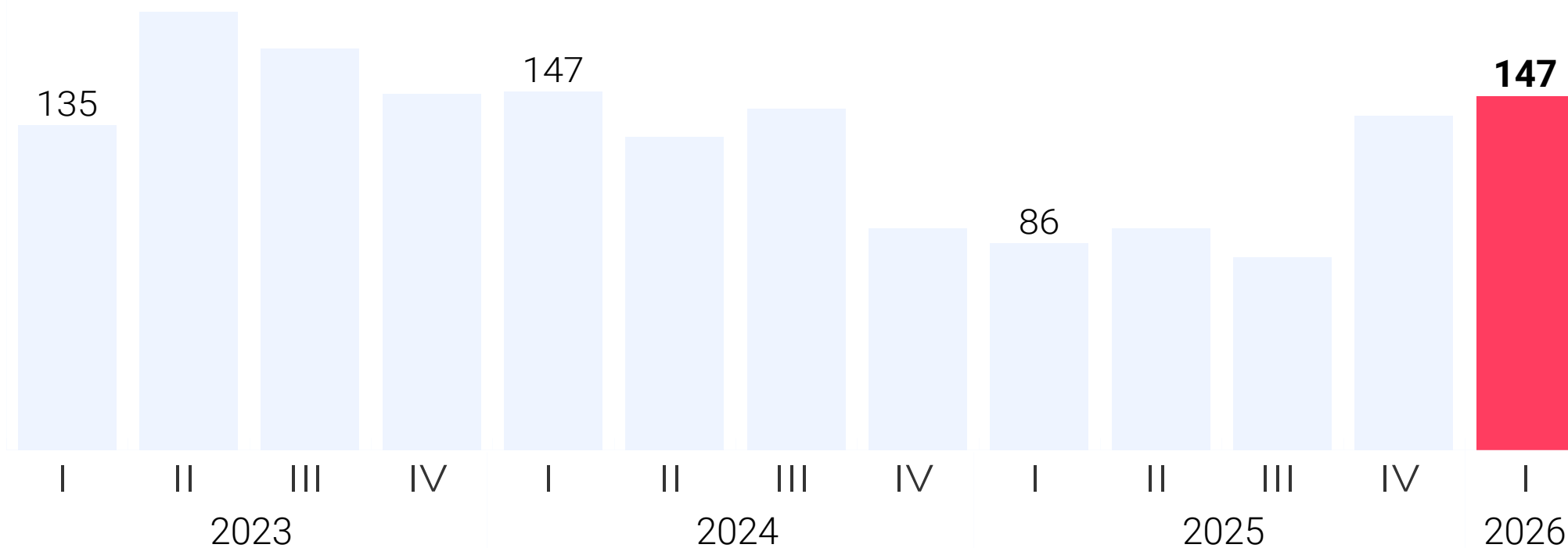
### Müügitulu, miljonites eurodes

(libisevad 12 kuud)



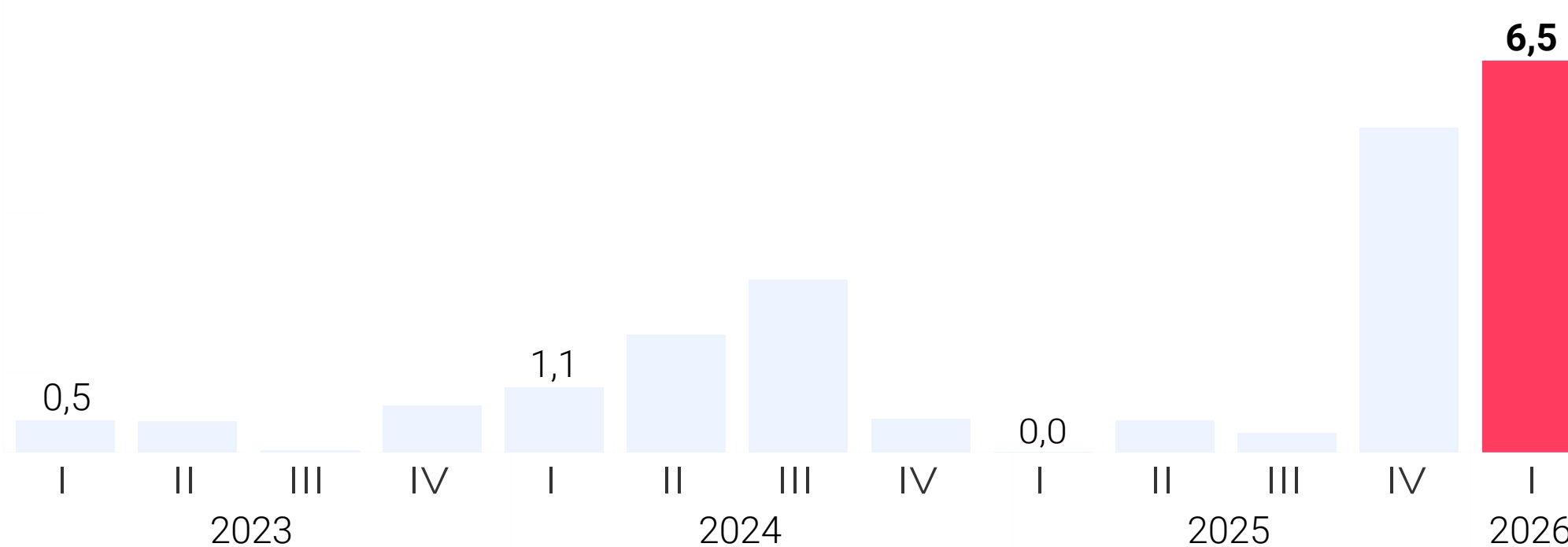
### Üleandmised, AÕL lepingute arv

(libisevad 12 kuud)



### Puhaskasum, miljonites eurodes

(libisevad 12 kuud)



## Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	I kvartal, jaanuar – märts		
	2026	2025	2024
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	54	25	16
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	14	6	12
Viimase 12 kuu klienditagasiside hinne (10 p skaala)	9,6	9,5	7,5
<b>Müügitulu</b>	<b>6 937</b>	<b>1 931</b>	<b>3 498</b>
Makstud intressidega korrigeeritud kulumine eelne ärikasum (EBITDA)	1 541	387	657
EBITDA marginaal, %	22,2%	20,0%	18,8%
Ärikasum	518	-687	-60
Ärikasumi marginaal, %	7,5%	-35,6%	-1,7%
<b>Puhaskasum</b>	<b>420</b>	<b>-705</b>	<b>-150</b>
Puhaskasumi marginaal, %	6,1%	-36,5%	-4,3%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 000	12 000	11 834
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,035	-0,059	-0,013
<b>Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*</b>	<b>32,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,3%</b>
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	16,7%	11,6%	9,6%
Varade tootlus (ROA), %*	7,2%	0,9%	1,9%
	<b>31.03.2026</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>
Omakapitali määr, %	26,2%	19,8%	26,7%
<b>Omakapitali määr (ilma ehituslaenuideta), %</b>	<b>28,4%</b>	<b>25,5%</b>	<b>36,4%</b>
Varade perioodi lõpus	91 681	88 810	67 551
Omakapitali perioodi lõpus	24 026	17 588	18 024
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)	2,85	6,19	4,61
Kiirmaksevõime kordaja (korda)	0,34	0,76	0,25
Keskmine töötajate arv	34	36	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:** emattevõtte omanike osa puhaskasumist või -kahjumist / müügitulu

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

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

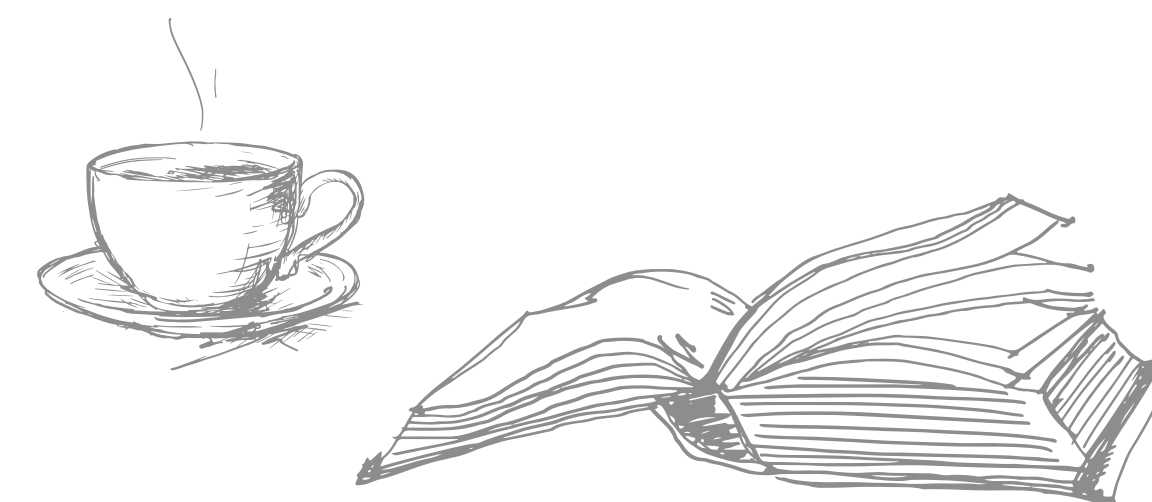
**Kapitalirentaablus (ROCE):** (kapitaliseeritud intressikuludega korrigeeritud kulumine eelne ärikasum (EBITDA) - põhivarade kulum ja väärtuse langus) / (koguvara - lühiajalised kohustised (perioodi keskmine))

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

**Kohandatud omakapitali määr:** emattevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku miinus ehituse laenud)

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

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





## Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

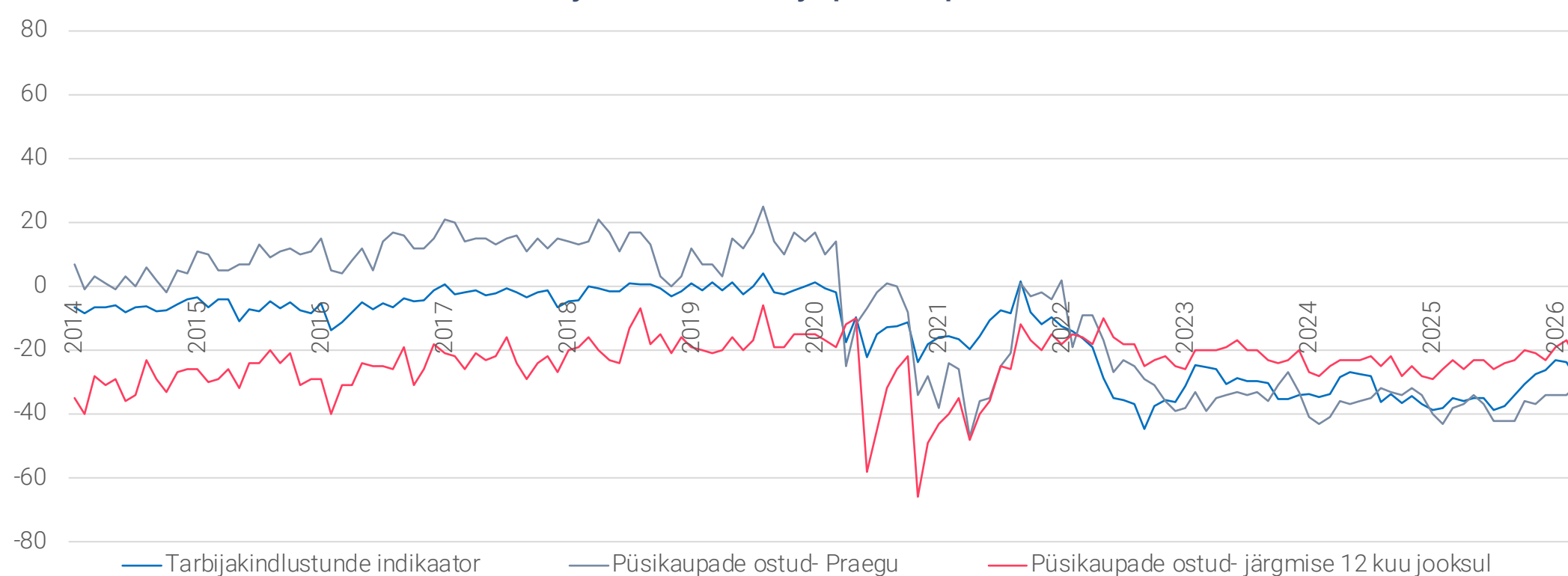
2026. aasta I kvartalit iseloomustasid vastandlikud suunad: ühelt poolt Eesti leibkondade ostujõu jätkuv ja kindel taastumine, teiselt poolt aga süvenenud geopoliitiline ebakindlus. Kuigi Euroopa Keskpank (EKP) hoidis märtsis baasintressimäärad muutmata, kergitas süvenenud ebakindlus 6-kuu Euribori kvartali lõpuks 2,475% tasemele (31.03.2025: 2,39%; 31.12.2025: 2,14%). 2026–2028. aastate inflatsiooniks prognoosib EKP vastavalt 2,6%, 2,0% ja 2,1%, mis pigem viitab siiski rahapoliitika pikaajalisele stabiilsusele.

Intressimäärade survest hoolimata on Eesti majandusfoon normaliseerumas. Kuigi Eesti inflatsioon on Euroala keskmisest jätkuvalt kiirem, on 2026. aasta I kvartali 3,6%-line hindade kasv (2025 I kvartal: 4,4%; 2025 IV kvartal: 4,1%), märk olukorra stabiliseerumisest. Eesti Panga prognoosi kohaselt kujuneb 2026. aasta inflatsiooniks tootmiskulude, maksutõusude ja jätkuva palgatõusu mõjul ligikaudu 3,8%.

Kõige viimaste kättesaadavate Statistikaameti andmete ning meie hinnangu põhjal kasvas keskmine brutopalk I kvartalis aastases võrdluses ligi 6,2%, ületades tarbijahindade kasvu. Olulist rolli eluasemete kättesaadavuse parandamisel mängib 2026. aasta algusest rakendunud ühtne tulumaksuvaba miinimum, mis on suurendanud leibkondade igakuist netosissetulekut ja laenuvõimekust.

Maa- ja Ruumiameti ostu-müügistatistika kohaselt tehti Tallinnas 2026. aasta I kvartalis korteriomanditega 2 074 tehingut (2025 I kvartal: 2 127 tehingut; 2025 IV kvartal: 2 193). Võrreldes 2025. aasta neljanda kvartali rekordtasemega (2 203 tehingut) oli maht 5,9% võrra väiksem. Samas uusarenduste vaates näitab nii aastane võrdlus kui kvartali jooksul toimunud aktiivsuse kasv arengut stabiilse kasvu suunas.

Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Allikas: Konjunktuuriinstituut

Liven

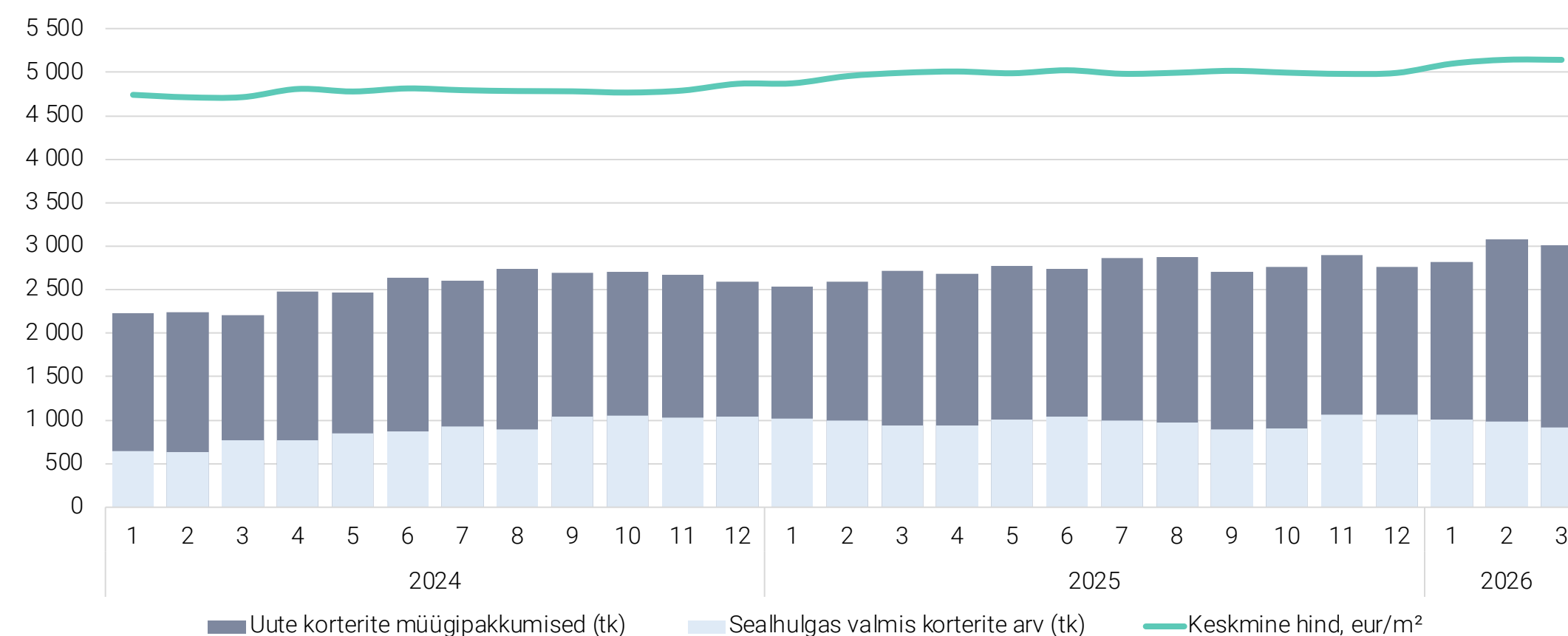
## Tallinna ja lähiümbruse uusarenduste turg

Võrreldes 2025. aasta neljanda kvartaliga kasvasid Tallinna uusarenduste pakkumised ja keskmine müügihind 2026. aasta I kvartalis üldjoontes mõõdukalt. 2025. aasta IV kvartali võrdluses suurenes keskmine uute korterite müügipakkumiste arv Citify.eu andmetel 8,8% (2026 I kvartal: 3 008 tk; 2025 IV kvartal: 2 765 tk). Aastases võrdluses oli kasv 11,0% (2025 I kvartal: 2 711 tk). Keskmine ruutmeetri hind suurenes 2,8% võrreldes eelmise kvartaliga (2025 IV kvartali keskmine: 4 991 €/m<sup>2</sup>; 2026 I kvartali keskmine: 5 129 €/m<sup>2</sup>).

Citify.eu andmetel sõlmiti I kvartalis 445 müügilepingut, mida on 20,9% rohkem võrreldes eelneva kvartaliga (2025 IV kvartal: 368;) ning 23,6% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2025 I kvartal: 360). Sellele lisaks müüdi Tallinna lähiümbruses I kvartali jooksul kokku 216 korterit ja ridaelamut, mida oli Citify.eu andmetel 46,9% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2025 I kvartal: 147), mis näitab suuremat nõudluse taastumist just väljaspool Tallinna.

Kuigi viimase kolme aasta jooksul on valmis korterite jääk turul selgelt kasvanud, siis 2026. aasta I kvartali suhteliselt kõrge tehingute aktiivsus vähendas jääki 916 korteri tasemele (31.03.2025: 939 korterit; 31.12.2025: 1 063 korterit). Valmis korterite arv moodustas I kvartalis keskmiselt 32,7% kogu pakkumisest (2025 I kvartal: 37,7%; 2025 IV kvartal: 35,9%).

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



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

# Ülevaade projektidest

## Projektid: 31.03.2026 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikud

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m <sup>2</sup> )	Müüdavate ühikute jaotus		Prognoositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)						Prognoositav müügitulu (miljon eurot)	
				Kodud (tk)	Äripinnad (m <sup>2</sup> )	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
<b>Valmis ja arendatavad kinnisvarainvesteeringud<sup>1</sup></b>			9 465	-	-								33,6
<b>Iseära</b>	Lõpetatud, ehituses	2019	23 658	246	416								63,0
<b>Regati</b>	Lõpetatud <sup>2</sup>	2021	14 236	147	1 670								68,9
<b>Luuslangi</b>	Lõpetatud, ehituses	2018	9 234	146	186								28,6
<b>Wohngarten</b>	Ehituses	2023	1 107	24	0								10,1
<b>Olemuse</b>	Ehituses	2024	6 854	72	0								22,3
<b>Virmalise</b>	Ehituses	2022	2 124	28	0								10,1
<b>Peakorter I etapp<sup>3</sup></b>	Ehituses	2025	4 994	68	0								10,8
<b>Kadakadabra</b>	Ehitusprojekt	2017	24 733	391	0								76,5
<b>Peakorter II etapp</b>	Detailplaneering	2020	8 872	137	444								35,4
<b>Järveotsa tee 16c</b>	Detailplaneering	2025	8 000	111	840								24,4
<b>Linnamäe tee 21a</b>	Detailplaneering	2025	9 500	154	975								28,7
<b>Kokku</b>			<b>122 776</b>	<b>1 527</b>	<b>4 531</b>								<b>412,4</b>

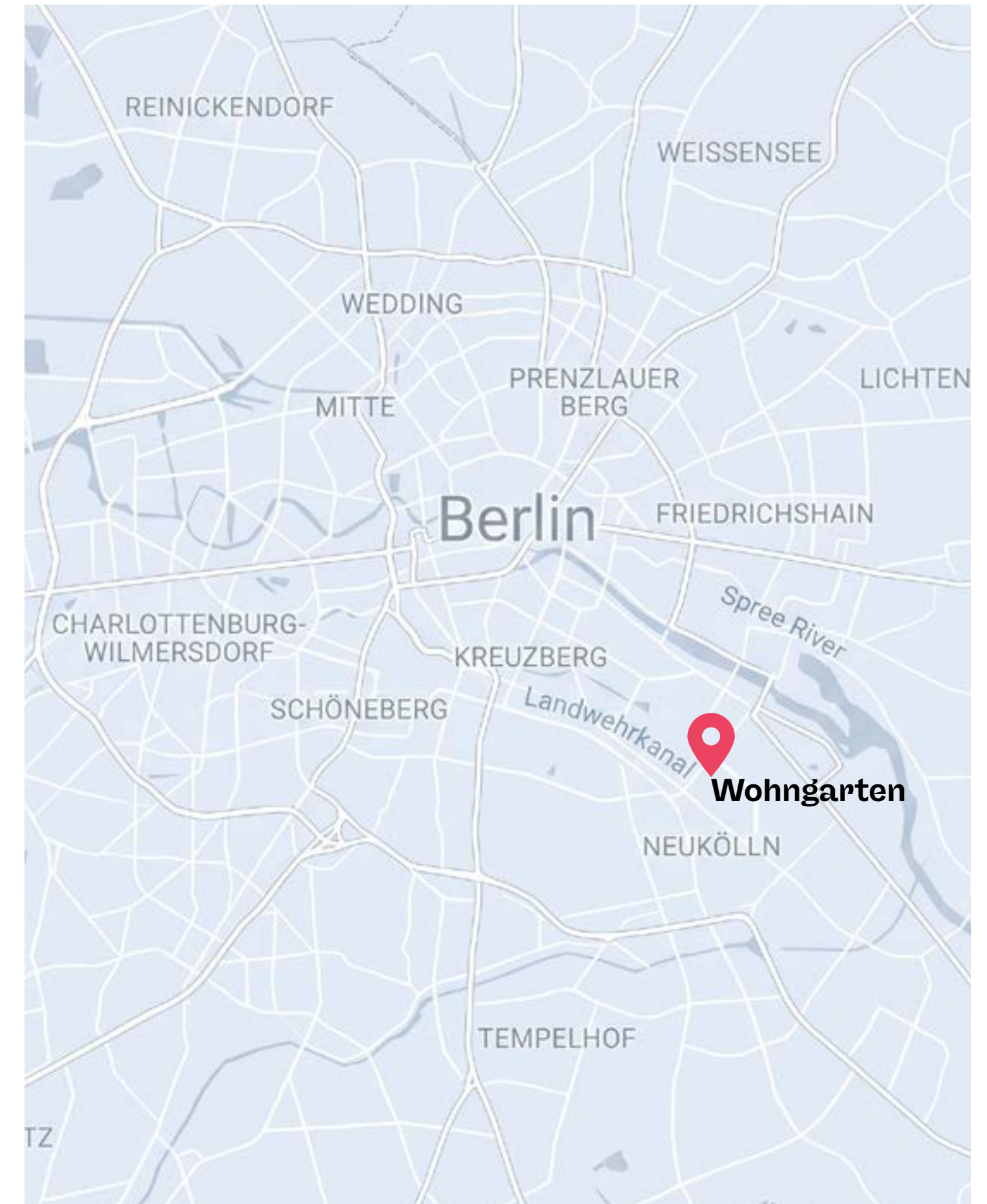
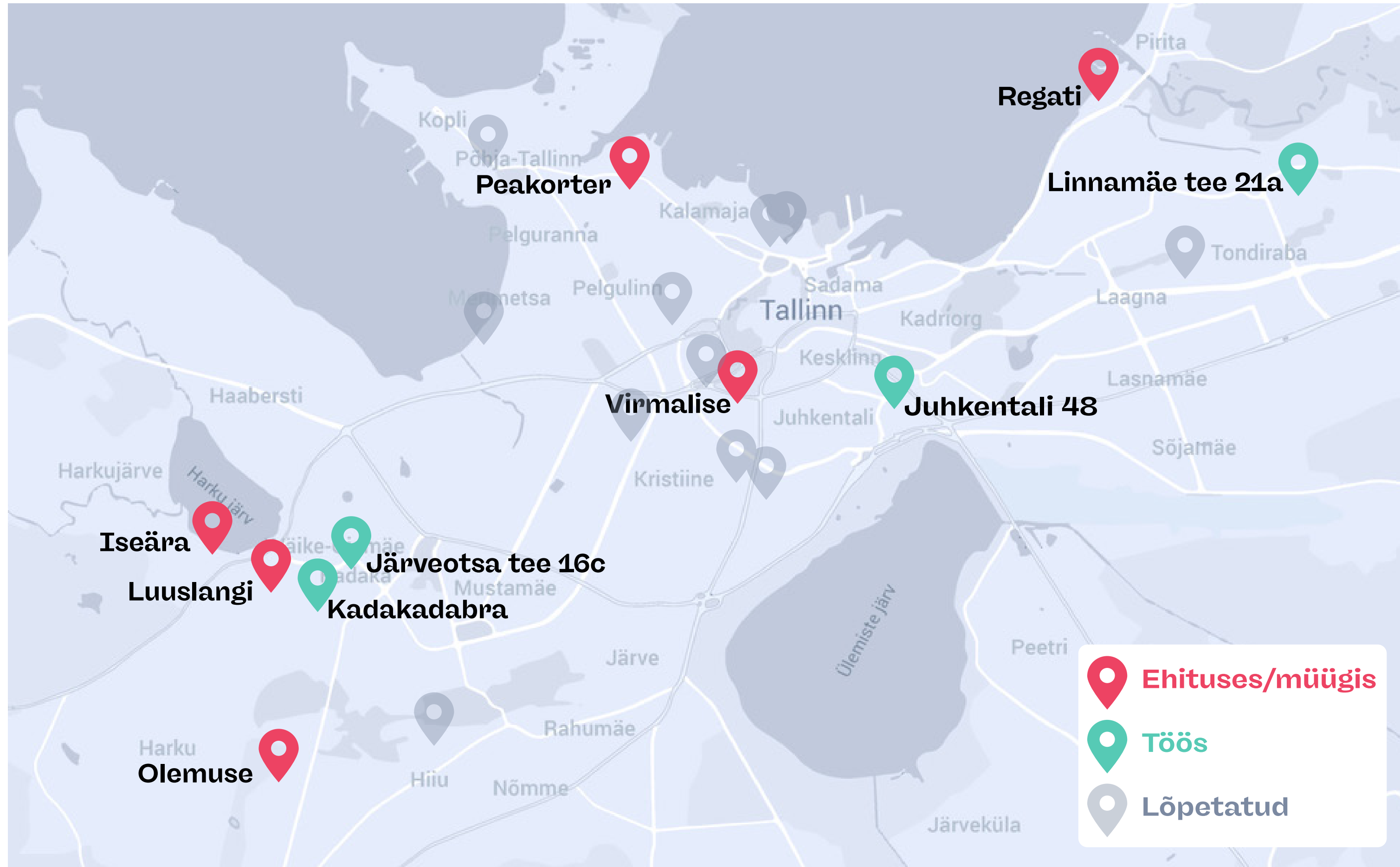
Nii siin tabelis kui ka järgnevatel lehekülgedel esitatud prognoositud müüdav pind kokku, müüdavate ühikute jaotus, ehitusperiood ja müügitulu on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda, eriti projektides või projekti etappides, kus planeeringute menetlus ei ole veel lõppenud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

<sup>1</sup> Sisaldab pikaajaliselt välja üüritud ja finantseeritud Väike-Tallinna äripinda ning Juhkentali 48 projekti. Prognoositavas müügitulus kajastuvad turuväärtused.

<sup>2</sup> Regati projekti I etapi hoonete ehitus on lõppenud, kuid II etapi ehitustöödega ei ole veel alustatud, siin klassifitseeritud „Lõpetatud“ kategoorias.

<sup>3</sup> 50/50 ühissettevõtte, mida ei konsolideerita rida-realt. Tabelis müüdavad pinnad ja äripinnad on kajastatud kogu projekti mahus aga prognoositav müügitulu 50% ulatuses ehk hinnanguline mõju Liven AS-ile.

Arendusprojektide portfellis olev müüdav pind oli 2026. aasta I kvartali lõpus kokku 122 776 m<sup>2</sup> (31.03.2025: 113 334 m<sup>2</sup>; 31.12.2025: 123 117 m<sup>2</sup>) ning äriplaanide kohases müügitulus 412,4 miljonit eurot (31.03.2025: 372,5 miljonit eurot; 31.12.2025: 411,9 miljonit eurot). Portfelli maht vähenes kvartali jooksul tulenevalt kodude üleandmisest Regati ja Iseära projektides.



## Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljaselgitatud ehitusõigusega arendused

### Iseära

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 16 OÜ</b>
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatust:	Etapiline – valmis, ehituses
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamuboksi, 151 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	38 815
- millest ehituses	15%
- millest veel ehitada	45%
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. Alates 2023. aastast on igal aastal valminud arendusprojektis uued ridamajad ning 2025. aastal valmisid ka esimesed kortermajad. I kvartalis andsime üle 2 kodu II etapi valmis kodudest ning müüa on veel viimased kaks kodu.

2026. aasta teises pooles valmivad 2025. aastal alanud viie ridamaja (30 kodu) ning kolme kortermaja (36 kodu) ehitustööd. 31.03.2026 seisuga oli ehitatavates hoonetes müüdud 21 kodu rida- ning 23 kortermajades (31.12.2025: 21 kodu rida- ja 11 kortermajades). Aruandekuupäeva järgselt on

täiendavalt müüdud 3 kodu rida- ja kortermajades.

Käimas on järgmise nelja ridamaja eelmüük, mille ehitusega plaanime alustada 2026. aastal, kus 31.03.2026 seisuga on 22 uuest kodust broneeritud 9 (31.12.2025: 6).

Järgnevate etappide eelmüügi ja ehitusega alustamise aeg sõltub varasemate etappide müügitempost.

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

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 20 OÜ</b>
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatust:	I etapp valmis, II etapp ehitusprojekt
Arhitekt:	Salto arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	20 669
- millest veel ehitada	49%
Energiaklass:	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 I kvartal

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

2025. aasta lõpus valmis I etapi kodude ehitus (112 kodu ja 7 äripinda). Ehituse peatöövõtja oli Mitt & Perlebach OÜ ning finantseerija LHV Pank AS. I kvartalis andsime üle 12 kodu. 31.03.2026 oli müüdud ja üle antud kokku 76 kodu (31.12.2025: 64).

2025. aasta detsembris väljastati projektile II etapi ehitusluba. II etapi müügi ja ehitusega plaanime alustada 2026. aasta teises pooles, sõltuvalt ka I etapis valminud kodude müügitempost.



## Luuslangi

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 12 OÜ</b>
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	35%
- millest veel ehitada	29%
Energiaklass:	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 II kvartal

Haabersti linnaosas asuvas Luuslangi projektis valmib etapiviisiliselt 13 kortermaja 224 koduga. Arenduse I etapi korterelamute ja 80 kodu ehitus valmis 2023. aasta lõpus (rahastaja: Bigbank AS). Müüa on veel viimased 2 kodu.

Kvartali jooksul jätkus II etapi esimeste majade (Jalami 6) ning algas viimaste majade (Jalami 4) ehitus ja VÕL lepingute sõlmimine. Jalami 6 valmib 2026. ja Jalami 4 2027. aastal. 31.03.2026 oli müüdud vastavalt 24 kodu 39-st (31.12.2025: 22) ning 11 kodu 39-st. Aruandekuupäeva järgselt on täiendavalt müüdud vastavalt 1 ja 4 kodu.

Projekti ehituse peatöövõtja on olnud Mitt & Perlebach OÜ.



## Wohngarten

Projekti ettevõte:	<b>Liven HW11 GmbH</b>
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 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11 arendame esimese pilootprojektina Saksamaa turul 24 korteriga kuuekorruselist eluhoonet.

Kvartali jooksul jätkusid 2027. aastal valmiva eluhoone ehitustööd. 31.03.2026 oli müüdud 7 kodu (31.12.2025: 4). Aruandekuupäeva järgselt on täiendavalt müüdud või broneeritud 3 kodu.



## Olemuse

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 22 OÜ</b>
Asukoht:	Kalda 5, Pääsküla, Tallinn
Staatust:	Ehituses
Arhitekt:	Lumia
Kodude arv:	72 korterit
Müüdav pind (m²):	6 854
Energiaklass:	A+10%*
Koduleht:	olemuse.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

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

Nõmmel, aadressil Kalda 5, valmib 2026. aasta teises pooles 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 koduga.

2026. aasta I kvartalis jätkusid hoonete ehitustööd (ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ; rahastaja: Coop Pank AS). 31.03.2026 seisuga oli müüdud 34 kodu (31.12.2025: 24). Aruandekuupäeva järgselt on täiendavalt müüdud 2 kodu.



## Virmalise

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

Tallinnas, Uue Maailma asumis, Virmalise tn 3 valmib 2026. aasta lõpuks suletud hoovialaga eluhoone 28 koduga.

I kvartalis jätkusid 2025. aasta oktoobris alanud ehitustööd (peatöövõtja Bilgren Ehitus OÜ; rahastaja Bigbank AS). 31.03.2026 oli müüdud 10 kodu (31.12.2025: 8).



## Peakorter I etapp

Projekti ettevõte:	<b>EK 6 OÜ</b>
Asukoht:	Erika 6a ja 6b, Karjamaa, Tallinn
Staatust:	Ehituses
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Kodude arv:	68 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	4 994
Energiaklass:	A
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

Koostöös Oma Grupp OÜ-ga valmib 2027. aasta alguses 50/50 ühisprojekti raames Põhja-Tallinnas, aadressil Erika tn 6a ja 6b kaks korterelamut 68 koduga. Ühe hoone koosseisus ka üheksakorruselise osaliselt rekonstrueeritav veetorn.

2026. aasta I kvartalis jätkasime ehitustöödega (ehituse peatöövõtja Oma Ehitaja AS, ehituse finantseerija Coop Pank AS). 31.03.2026 oli müüdud 26 kodu (31.12.2025: 20). Aruandekuupäeva järgselt on täiendavalt müüdud 2 kodu.



## Juhkentali 48

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 17 OÜ</b>
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatust:	Ehitusprojekt
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	8 972
Energiaklass:	A, LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

Aadressil Juhkentali 48 kehtestati 2025. aasta septembris detailplaneering, kuhu on planeeritud kaheksakorruseline hoone koos maa-aluse parklaga.

Kvartali jooksul otsustasime jätkata edasist planeerimist üürimaja kontseptsiooni alusel. 2025. aasta lõpus alanud arhitektuurikonkurssi võitis Apexi arhitektuuribüroo võidutöö Jauch. Hoone ehitustööde algus on planeeritud 2026. aasta lõpu.



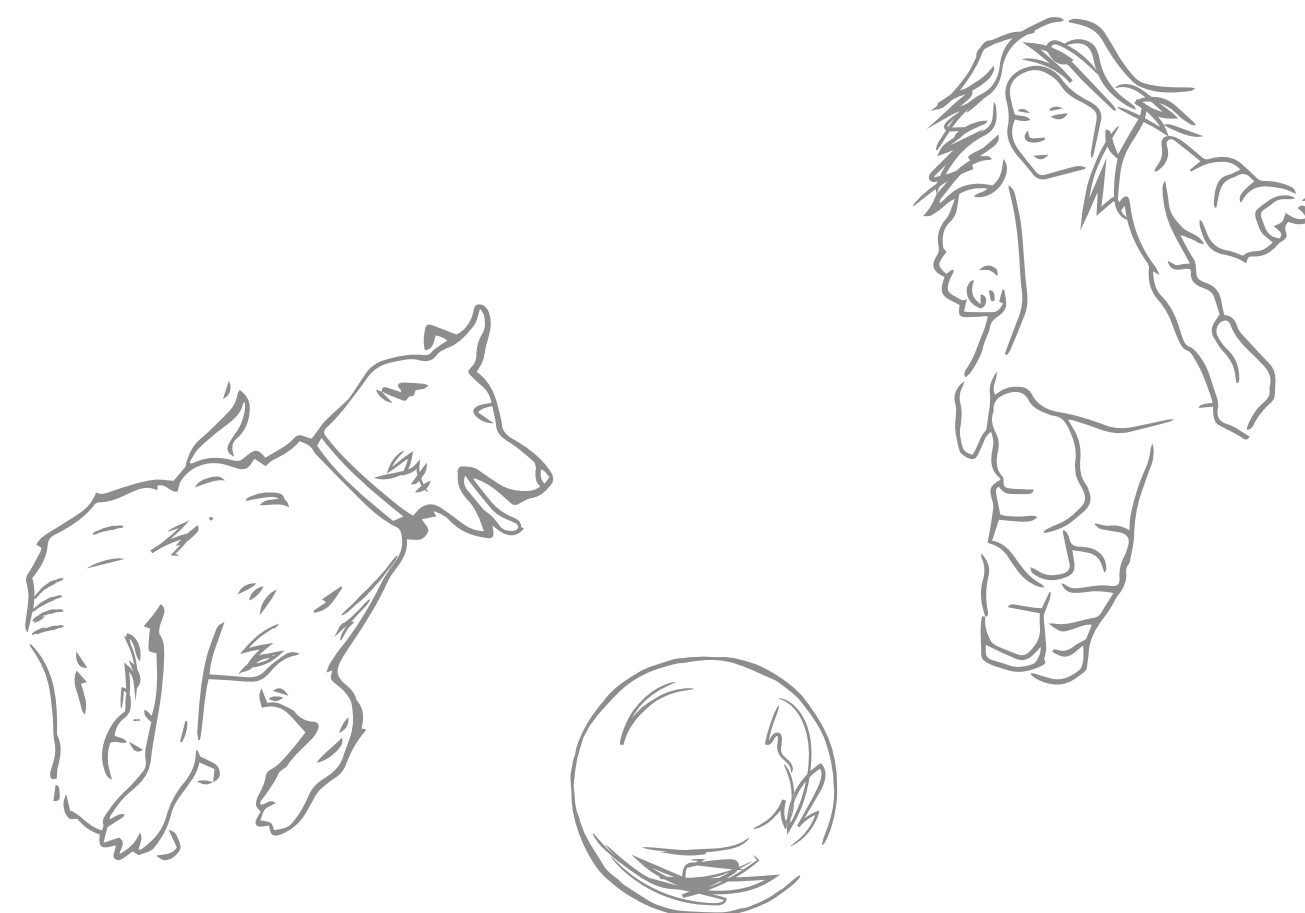
## Kadakadabra

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 10 OÜ</b>
Asukoht:	Kadaka tee 88, Astangu, Tallinn
Staatust:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Pluss Arhitektid
Kodude arv:	391 korterit
Müüdav pind (m²):	24 733
Energiaklass:	A, LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 II kvartal

2017. aastal soetatud projektis valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe- kuni neljakorruselist kortermaja ligi 391 korteriga.

2026. aasta veebruaris otsustas Tallinna Linnavolikogu kehtestada Kadaka tee 88 detailplaneeringu.

Kvartali jooksul tegime ettevalmistusi I etapi kodude eel-müügiga alustamiseks ning sõltuvalt müügitempost plaanime ehitusega alustada 2026. aasta teises pooles.



## Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Projektid, milles ehitusõigus on veel väljaselgitamisel.

### Peakorter II etapp

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 18 OÜ</b>
Asukoht:	Erika 12, Karjamaa, Tallinn
Staatust:	Detailplaneering
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	137 korterit ja 7 äripinda
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	8 872
Energiaklass:	A+10% / LEED*
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2027 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 IV 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 etapiviisiliselt kuus kortermaja 137 korteri ning 7 äripinnaga.

Kvartali jooksul jätkus pikaleveninud detailplaneeringu kehtestamise menetlus. Ootame menetluse lõppu ning planeeringu kehtestamist 2026. aasta jooksul.



### Linnamäe tee 21a

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 23 OÜ</b>
Asukoht:	Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn
Staatust:	Detailplaneering
Kodude arv:	154 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	9 500
Energiaklass:	A+10%/ 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

Arendusportfelli kasvatamiseks soetasime 2025. aasta septembris Maa- ja Ruumiameti enampakkumisel Lasnamäel, aadressil Linnamäe tee 21a asuva arenduskinnistu (ligi 9 500 m<sup>2</sup>). Kinnistule on planeeritud terviklik elu- ja ärihoonete kompleks (ligi 154 elu- ja äripinda).

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatava detailplaneeringu menetluse käigus.

### Järveotsa tee 16c

Projekti ettevõte:	<b>Liven Kodu 24 OÜ</b>
Asukoht:	Järveotsa tee 16c, Haabersti, Tallinn
Staatust:	Detailplaneering
Kodude arv:	111 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	8 000
Energiaklass:	A+10%/ 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

2025. aasta lõpus 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.

## 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. Kontsern tegutseb vaid elukondliku kinnisvara arendajana ja on avatud turukontsentratsiooni-riskile.

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. Arendustegevuse 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

2026. aasta järele jäävat üheksat kuud iseloomustab vastandlike tegurite koostoime. Kuigi aasta alguses rakendunud ühtne tulumaksuvaba miinimum ja reaalpalga kasv on majapidamiste sissetulekuid ning kindlustunnet parandanud, on maailmapoliitiline ebakindlus ja Euribori oodatust suurem volatiilsus lisanud turule ettevaatlikkust. Hoolimata väliskeskonna survest on nõudlus uute kodude järele nii I kvartali lõpus kui peale kvartali lõppu püsinud jätkuvalt tugev ning senine tarbijate käitumine turul ei anna täna alust varem seatud prognoose korrigeerida.

Aasta jooksul saame potentsiaalselt üle anda kuni 268 kodu ja äripinda varem valminud ja aasta jooksul valmivates hoonetes, hinnangulises müügitulu mahus 86 miljonit eurot. Peame jätkuvalt realistlikuks suurusjärgus 2/3 võimaliku mahu realiseerimist, mis tähendab rohkem kui 190 kodu üleandmist ning ligi 20% müügitulu kasvu ligi 59 miljoni euron. Koos müügitulu kasvuga ootame ka puhaskasumi kasvu ning 20% omakapitali puhaskasumi eesmärgi ületamist.

II kvartali alguses on meil 133 kodu ning 39,7 miljoni euro suurune ettemüügiportfell, millest 35,0 miljoni euro mahus ootame ehituste valmimist ja üleandmist 2026. aastal. Lisaks turunõudlusele sõltub saavutatav müügitulu ka ehituste aegsast valmimisest ja üleandmistest enne aasta lõppu.

2026. aasta heale tulemusele panime aluse eelneval aastal alustatud müükide ja ehitustega ning jätkame tööd nii 2027. kui järgnevatel aastatel tulemuste nimel. Hetkel ehituses olevatest projektidest valmivad 2027. aastal Peakorter I etapp, viimased hooned Luuslangi II etapis ning Wohngarten Saksamaal, Berliinis.

Ehituslaenude maht on Liveni ärimudelile omaselt tsükliline ning sõltub suurel määral arendusportfelli koosseisust. Seoses käimasolevate ehitustöödega eeldame ehituslaenude mahu kasvu 2026. aasta keskpaigani.

Ootame pikaleveninud planeeringu menetluse lõpule jõudmist Erika 12 kinnistu osas.

Olemasolevas maaportfellis on tööd jätkuvateks aastateks, aga näeme turul võimalusi uute kinnistute soetamiseks, mis võimaldaksid pikaajaliselt pakkumise ja müügitulu mahte oluliselt kasvatada. Jätkame aktiivseid läbirääkimisi kinnistute soetamiseks nii Tallinnas kui Berliinis ning niisamuti ettevalmistusi aktsiate esmaseks avalikuks pakkumiseks ning kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

## Juhatus kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuanne tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2026. aruandeaasta 31. märtsil 2026 lõppenud 3-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 31. märts 2026 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 õiglasel ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest, seal hulgas majandusaasta järelejäänud 9 kuu osas, ning raamatupidamise lühendatud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ning 2026. aasta 3 kuul toimunud olulisi sündmusi ja nende mõju lühendatud raamatupidamisaruandele;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

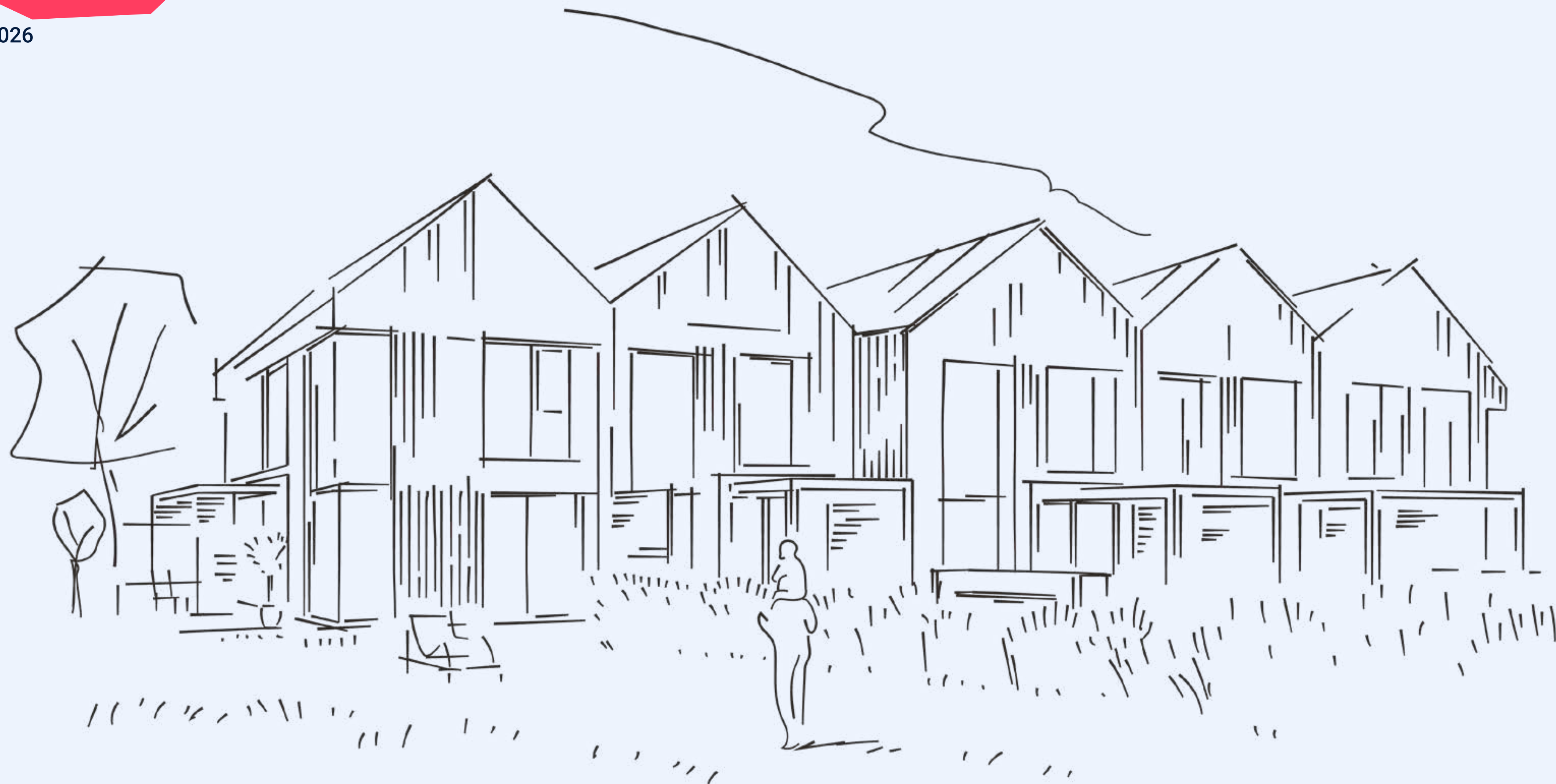
Andero Laur

Juhatusesimees

The logo for Liven AS, featuring the word "Liven" in a stylized, handwritten-style script.

# Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

01.01.2026-31.03.2026



## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
<b>Käibevarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid		8 054	8 553	9 916
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	985	1 456	56
Ettemaksed	3	915	531	635
Varud	4	72 377	71 009	75 349
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>82 331</b>	<b>81 549</b>	<b>85 956</b>
<b>Põhivarad</b>				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	1 585	1 535	0
Ettemaksed	3	44	44	44
Kinnisvarainvesteeringud	5	6 395	1 960	1 350
Materiaalsed põhivarad		265	296	406
Immateriaalsed põhivarad		460	467	395
Kasutusõigusega varad		600	606	659
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>9 349</b>	<b>4 908</b>	<b>2 854</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>91 681</b>	<b>86 457</b>	<b>88 810</b>

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	6	15 369	11 882	2 039
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	13 419	13 822	11 789
Eraldised		95	97	50
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>28 884</b>	<b>25 801</b>	<b>13 878</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	6	36 428	34 850	55 645
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	2 200	2 065	1 610
Eraldised		144	151	89
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>38 771</b>	<b>37 066</b>	<b>57 344</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>67 655</b>	<b>62 866</b>	<b>71 222</b>
<b>OMAKAPITAL</b>				
Aktiakapital		1 200	1 200	1 200
Ülekurss		9 593	9 586	9 575
Opsioonireserv		259	262	331
Omaaktsiad		-3	-4	-8
Kohustuslik reservkapital		120	120	118
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		12 437	7 012	7 077
Aruandeaasta kasum		420	5 414	-705
<b>Omakapital kokku</b>		<b>24 026</b>	<b>23 590</b>	<b>17 588</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>91 681</b>	<b>86 457</b>	<b>88 810</b>

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Müügitulu	8	6 937	1 931
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	9	-5 568	-1 698
<b>Brutokasum</b>		<b>1 369</b>	<b>233</b>
Turustuskulud	10	-455	-454
Üldhalduskulud	11	-393	-461
Muud äritulud		14	22
Muud ärikulud		-17	-27
<b>Ärikasum</b>		<b>518</b>	<b>-687</b>
Finantstulud		66	14
Finantskulud		-164	-33
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-98</b>	<b>-19</b>
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>420</b>	<b>-705</b>
Tulumaksukulu		0	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>420</b>	<b>-705</b>
Emaettevõtte omanike osa		420	-705
Aruandeperioodi koondkasum		420	-705
Emaettevõtte omanike osa		420	-705
Tavakasum aktsia kohta	15	0,035	-0,059
Lahustatud kasum aktsia kohta	15	0,034	-0,058

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>			
Puhaskasum		420	-705
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		132	140
Intressitulu		-66	-14
Intressikulu		164	33
Muud korrigeerimised		-3 551	1 151
<b>Korrigeerimised kokku</b>		<b>-3 322</b>	<b>1 310</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	86	965
Varude muutus	4	-1 368	-7 447
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	-400	439
Muud rahavood äritegevusest		1	0
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-4 582</b>	<b>-5 438</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-48	-57
Laekunud intressid		16	14
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-32</b>	<b>-42</b>

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Saadud laenud	6	12 950	13 008
Saadud laenude tagasimaksed	6	-7 896	-2 554
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed		-55	-42
Makstud intressid	6	-891	-934
Laekunud omaaktsiate müügist		7	14
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>4 115</b>	<b>9 492</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-499</b>	<b>4 011</b>
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		8 553	5 905
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-499	4 011
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul</b>		<b>8 054</b>	<b>9 916</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurss	Opsioonireserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>	<b>1 200</b>	<b>9 562</b>	<b>317</b>	<b>-9</b>	<b>118</b>	<b>7 049</b>	<b>18 237</b>
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	-705	-705
Aktsiaoptsoonid	0	0	35	0	0	0	35
Omaaktsiate võõrandamine	0	13	0	1	0	0	14
Muud muutused omakapitalis	0	0	-21	0	0	27	7
<b>Saldo seisuga 31.03.2025</b>	<b>1 200</b>	<b>9 575</b>	<b>331</b>	<b>-8</b>	<b>118</b>	<b>6 371</b>	<b>17 588</b>
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	6 119	6 119
Aktsiaoptsoonid	0	0	78	0	0	0	78
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	11	0	4	0	0	15
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-147	0	0	117	-30
<b>Saldo seisuga 31.12.2025</b>	<b>1 200</b>	<b>9 586</b>	<b>262</b>	<b>-4</b>	<b>120</b>	<b>12 426</b>	<b>23 590</b>
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	420	420
Aktsiaoptsoonid	0	0	9	0	0	0	9
Omaaktsiate võõrandamine	0	7	0	-1	0	0	8
Muud muutused omakapitalis	0	0	-12	0	0	12	0
<b>Saldo seisuga 31.03.2026</b>	<b>1 200</b>	<b>9 593</b>	<b>259</b>	<b>-3</b>	<b>120</b>	<b>12 857</b>	<b>24 026</b>

# Lisad

## Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern“) 2026. aasta I kvartali 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. 2026. aasta I kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid nagu 2025. aasta auditeeritud finantsaruandes, kui lisades ei ole välja toodud teisiti. Vahearuanne on võrdlusperioodidena esitatud 2025. aasta auditeeritud andmed ja 2025. aasta I kvartali auditeerimata andmed. Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2026. aasta I kvartali konsolideeritud auditeerimata vahearuanne. Käesolev konsolideeritud auditeerimata raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

## Lisa 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Nõuded ostjate vastu	955	1 425	24
Antud laenud	15	15	15
Intressinõuded	9	9	9
Muud nõuded	7	7	8
<b>Kokku lühiajalised nõuded</b>	<b>985</b>	<b>1 456</b>	<b>56</b>
Antud laenud	1 450	1 450	0
Intressinõuded	135	85	0
<b>Kokku pikaajalised nõuded</b>	<b>1 585</b>	<b>1 535</b>	<b>0</b>

Pikaajalised nõuded kajastavad EK 6 OÜ, tegevuse rahastamiseks antud laenu- ja nendega seotud intressinõudeid.

## Lisa 3. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Ettemaksed tarnijatele	74	17	66
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	106	39	39
Maksude ettemaksed	735	475	530
<b>Kokku lühiajalised ettemaksed</b>	<b>915</b>	<b>531</b>	<b>635</b>
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	44	44	44
<b>Kokku pikaajalised ettemaksed</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>

## Lisa 4. Varud

Alljärgnevalt toodud tabelis on esitatud varud grupeerituna vastavalt kontserni tütarettevõtete poolt läbiviidavate arendusprojektide staatusele ning ajalises järjekorras. Mitmeetapiliste projektide puhul põhineb varude arvestuslik jaotus arendusprojekti äriplaani. Võrreldavuse tagamiseks on täpsustatud võrdlusperioodide näitajate rühmitamist. Varudest ümberklassifitseeritud objektide kohta vaata lisa 5.

(tuhandetes eurodes)	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Ehitus lõpetatud	17 569	21 838	3 148
Ehituses	28 945	20 434	36 404
Ehitusprojekt	19 906	18 265	23 783
Planeering ja muud varud	5 957	10 472	12 014
<b>Kokku</b>	<b>72 377</b>	<b>71 009</b>	<b>75 349</b>

## Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	
<b>Raamatupidamislik maksumus 31.03.2025</b>	<b>1 350</b>
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	610
<b>Raamatupidamislik maksumus 31.12.2025</b>	<b>1 960</b>
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	4 435
<b>Raamatupidamislik maksumus 31.03.2026</b>	<b>6 395</b>

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. 2026. aasta algul otsustasime Juhkentali arendusprojekti luua üürimaja kontseptsioon ning oleme kogu projekti kapitaliseeritud varud ümberklassifitseerinud kinnisvarainvesteeringuks.

## Lisa 6. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii hüpoteeklaene kohalikelt kommertsbankadelt 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.

Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.03.2026	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,5-4,6% + 6kE	7 226	0	0	7 226	0
Pangalaenu, arendus	3,9-7,95% + 6kE	22 744	0	11 027	11 717	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	15 473	1 166	2 600	12 873	0
Investorlaenu	8,0-14,0%	6 353	4 285	1 742	4 611	0
<b>Kokku</b>		<b>51 796</b>	<b>5 451</b>	<b>15 369</b>	<b>36 428</b>	<b>0</b>

6kE = 6-kuu Euribor

Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2025	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,5-4,6% + 6kE	5 662	0	3 751	1 911	0
Pangalaenu, arendus	3,9-7,95% + 6kE	19 254	0	7 529	11 725	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	15 461	1 166	600	14 861	0
Investorlaenu	8,0-14,0%	6 353	4 285	0	6 353	0
<b>Kokku</b>		<b>46 730</b>	<b>5 451</b>	<b>11 880</b>	<b>34 850</b>	<b>0</b>

6kE = 6-kuu Euribor.

Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.03.2025	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,5-4,8% + 6kE	19 841	0	0	19 841	0
Pangalaenu, arendus	3,9-7,95% + 6kE	14 984	0	831	14 142	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	16 026	1 181	0	16 026	0
Investorlaenu	13,0-14,0%	6 788	5 059	1 200	5 588	0
<b>Kokku</b>		<b>57 638</b>	<b>6 240</b>	<b>2 031</b>	<b>55 607</b>	<b>0</b>

6kE = 6-kuu Euribor.

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 31.03.2026 seisuga kokku 2 tuhande euro ulatuses (31.12.2025: 3 tuhat eurot; 31.03.2025: 46 tuhat eurot). Kõik laenu nii 31.03.2026, 31.12.2025 kui ka 31.03.2025 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenu sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

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

- Kontserni kohandatud omakapitali määr<sup>1</sup> on rohkem kui 20%. 31.03.2026 seisuga: 28,4%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr<sup>2</sup> on vähem kui 3,0. 31.03.2026 seisuga: 1,86.
- 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 31.03.2026 seisuga: 4 282 tuhat eurot.

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

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

## Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Võlad tarnijatele	4 981	3 216	3 067
Saadud ettemaksed	5 668	5 554	7 207
<b>Muud võlad</b>			
Võlad töövõtjatele	267	221	212
Maksuvõlad	633	3 157	479
Intressivõlad	220	251	429
Viitvõlad	1 429	1 203	197
Rendikohustis	160	155	139
Muud võlad	61	65	59
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>2 770</b>	<b>5 052</b>	<b>1 515</b>
<b>Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>13 419</b>	<b>13 822</b>	<b>11 789</b>
Intressivõlad	1 687	1 504	945
Rendikohustis	470	484	542
Muud võlad	43	77	122
<b>Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>2 200</b>	<b>2 065</b>	<b>1 610</b>

Nii 31.03.2026, 31.12.2025 kui ka 31.03.2025 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Viitvõlad sisaldavad peamiselt tekkepõhiseid kohustisi ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest bilansipäeva seisuga. Pikaajaline rendikohustis on seotud viieaastase kontori rendilepinguga Tallinnas ja viieaastase kontori rendilepinguga Berliinis.

## Lisa 8. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Kinnisvara müük	6 752	1 795
Mööbli ja sisustuse müük	78	70
Teenuse müük	73	0
Üüritulu	34	67
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6 937</b>	<b>1 931</b>

Nii 2026. I kvartalis kui ka 2025. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemad käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega. Teenuse müügi all kajastame tulusid Kodukujundaja litsentsi müügist ning ühissetevõttele osutatud projektijuhtimisteenuste ja kodude müügiteenuste eest.

## Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Ehitus- ja sisustuskulud		3 626	807
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		660	58
Tööjõukulud	12	569	537
Finantseerimistasud		340	193
Projekteerimistasud		146	6
Liitumistasud		18	10
Põhivara kulum		58	22
Muud kulud		151	65
<b>Kokku</b>		<b>5 568</b>	<b>1 698</b>

## Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Meediakulu		177	112
Tööjõukulud	12	166	166
Põhivara kulum		13	43
Muud turustuskulud		99	133
<b>Kokku</b>		<b>455</b>	<b>454</b>

## Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Tööjõukulud	12	183	267
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		22	21
Lähetuse ja transpordi kulud		5	9
Kontori kulud		18	21
Raamatupidamise ja auditi kulud		54	39
Õigusteenuste ja konsultatsioonikulud		22	12
Põhivara kulum		61	75
Muud kulud		28	18
<b>Kokku</b>		<b>393</b>	<b>461</b>

## Lisa 12. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Palgakulu	696	740
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	222	230
<b>Kokku</b>	<b>918</b>	<b>970</b>
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	34	36
sh töölepingu alusel töötavad isikud	31	33
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3

## Lisa 13. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratletud Liven AS juhatuse jälgitavate aruannete alusel. Juhatuse käsitleb kontserni äritegevust kui ühtset segmenti ning hindab selle tulemuslikkust peamiselt müügitulu, ärikasumi ja nende kasvu alusel. Nii 2026. I kvartalis kui ka 2025. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Müügitulu	8	6 937	1 931
Ärikasum / -kahjum		518	-687

## Lisa 14. Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused äriühingutes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Äriühingute loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.03.2026	Osaluse % 31.12.2025	Osaluse % 31.03.2025
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
Liven Kodu 25 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	0	0
Liven Kodu 26 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	0	0
Liven Kodu 27 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	0	0
EK 6 OÜ <sup>1</sup>	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	50	50	0
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 <sup>2</sup>	100 <sup>2</sup>	100 <sup>2</sup>
Liven R101 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 <sup>2</sup>	100 <sup>2</sup>	0

<sup>1</sup> ühisettevõtte, mida ei konsolideerita rida-realt

<sup>2</sup> 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)	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 000 000	12 000 000
Aktsiaoptsioonid perioodi lõpus	206 315	248 460
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 206 315	12 248 460

(tuhandetes eurodes)	2026 3 kuud (jaanuar-märts)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist / -kahjumist	420	-705
Tavakasum aktsia kohta	0,035	-0,059
Lahustatud kasum aktsia kohta	0,034	-0,058



Vahearuandes on kasutatud Regati ja Iseära kodude pilte.  
Sisearhitektid: Joanna Lättemägi, Carolyn Kodar ja Anita Karma.