



2024. aasta I 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
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Liven	4
Ülevaade 2024. aasta I kvartalist.....	5
Aruandekuupäeva järgsed sündmused	10
Ülevaade projektidest.....	11
Äritegevusega seotud riskid ja 2024 väljavaade.....	15
Juhatuse kinnitus	16
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	18
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	19
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	20
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	21
Lisad	22

Liven

Liven AS (edaspidi koos tütaretevõtetega kontsern või Liven) on 2014 aastal asutatud ja peamiselt Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja, kes on loonud üle 700 kodu ja kelle arendusportfellis on erinevates staadiumites ettevalmistamisel ligi 1 500 kodu.

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

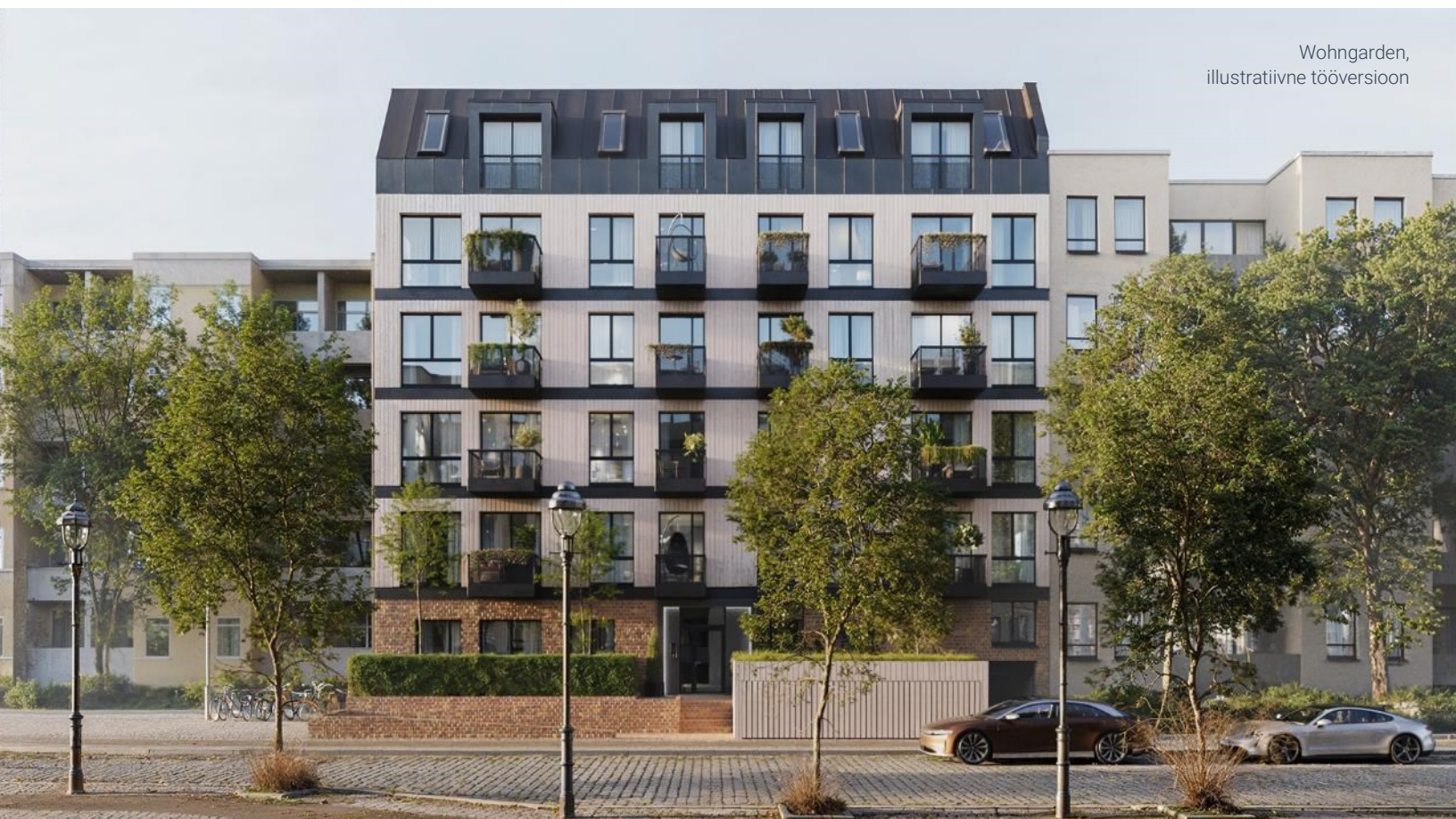
Liveni arendusportfellis on 10 projekti, milles kokku on maad ligi 1 500 uue kodu rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud viies arenduses – Magdaleena, Uus-Meremaa, Luuslangi, Iseära ja Regati. 2023. aastal laienes Liven Saksamaa turule soetades Berliinis kinnistu Wohngarden projekti arendamiseks. Lisaks planeeritakse veel nelja arendusprojekti Tallinnas.

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

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

Liveni tegevuse tulemuslikkuse hindamise peamised võtmenäitajad on enne hoonete ehituse valmimist sõlmitavad võlaõiguslepingute arv (enne lepingute sõlmimisega alustamist ka tasuliste broneeringute arv), hoonete valmimise järgselt sõlmitavate asjaõiguslepingute arv, müügitulu ning puhaskasum. Klienditeekonna jooksul mõõdab Liven klientide tagasisidehinnangut. Arendusportfelli hinnanguline suurus prognoositava 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%.

Wohngarden,
illustratiivne tööversioon

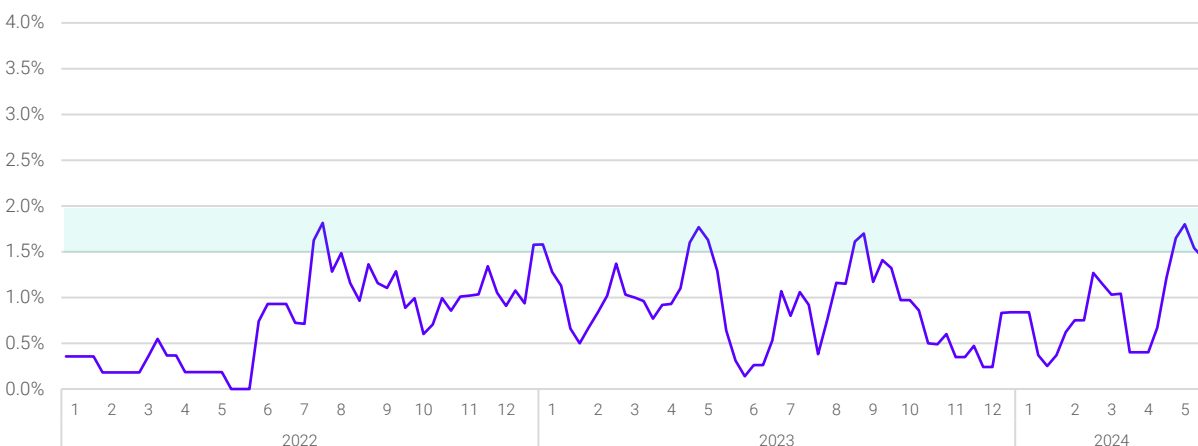


Ülevaade 2024. aasta I kvartalist

Väliskeskonnast ja hooajalisusest tulenevatest teguritest lähtuvalt jäi 2024. aasta esimene kvartal elukondlikule kinnisvaraarendusele ootuspäraselt jätkuvalt keeruliseks perioodiks. Kvartali jooksul sõlmisime kokku 16 võlaõiguslepingut (VÕL; 2023 I kvartal: 7), millesse suurima panuse andis eelmisel kvartalil alustatud Regati arendusprojekti VÕL lepingute sõlmimistega jätkamine. Valmiskorterite nõudlusele avaldas negatiivset mõju ka aasta algusest tõusnud käibemaksumäär ning nõudluse suurem koondumine sellele eelnevale perioodile.

Kvartali jooksul jätkasime ka tasuliste broneeringute tegemist nii Iseära projekti rida- kui kortermajade osas. Nädalane müügi suhtarv, mis peegeldab pakkumisest nii VÕL kui tasulise broneeringu alusel välja minevaid kodusid, on kvartali lõpus 1% tasemel tõustes II kvartali keskpaigaks 1,5% tasemele. Pikaajaliseks keskmiseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0%.

Nädalane müügi suhtarv



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

Esimeses kvartalis andsime klientidele üle kokku 12 uut kodu valminud arendustes (2023 I kvartalis: 11). Nendest 5 Uus-Meremaa projekti II etapis ning 7 Luuslangi projekti I etapis. Perioodi müügitulaks kujunes 3 498 tuhat eurot (2023 I kvartal: 2 294 tuhat eurot) ning perioodi puhaskahjumiks -150 tuhat eurot (2023 I kvartal: -461 tuhat eurot).

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav ja 10-punkti skaalas mõõdetav viimase 12-kuu kliendirahulolu tagasiside hinnang I kvartali jooksul 7,5-le (2023 I kvartali lõpus: 8,9/10). Tagasiside langus on eelkõige seotud nii möödunud 12-kuulisesse perioodi jäänud Magdaleena kui Iseära arendusprojektide I etappide ehituse valmimise aja ning kodude üleandmise viibimisega, parandamist vajava kliendisuhtluse ja ebasobivate asjaolude kokkulangemisest tuleneva ehitusjuhtimise kvaliteediga. Üks 2024. aasta fookusvaldkondi on klienditagasiside arvude ja tulemuse suurendamine.

Varade maht kahanes kvartali jooksul 1 008 tuhande euro võrra langedes 67 551 tuhande euroni. Omakapital kahanes 2024. aasta I kvartali lõpuks 18 024 tuhande euroni ning laenukohustiste maht suurenes kvartali jooksul 911 tuhande euro võrra 39 345 tuhande euroni. Ehituslaenu tasumise ning olemasolevate laenulepingute refinantseerimise ja pikendamise tulemustega vähenesid lühiajalised laenukohustised kvartali jooksul 15 764 tuhande euro võrra, kuid Uus-Meremaa projekti investorlaenu lühiajalisena kajastamise tulemusena olid lühiajalised kohustused kvartali lõpus 4 933 tuhat eurot. Uus-Meremaa laenu tagasimakse ajastus sõltub projekti müügitulu laekumiste ajastusest ning juhul, kui järgneva 12 kuu jooksul ei laeku piisavalt müügitulu, on Livenil õigus ka laenumakse tegemist edasi lükata.

Regati arendusprojekti finantseerimise muudatused ja ehitusega alustamine

Vastavalt varasemalt LHV Pank AS-iga sõlmitud kokkuleppele refinantseerisime 2024. aasta jaanuaris varasema kinnistu hüpoteegi tagatisel võetud 6 000 tuhande euro suuruse pangalaenu. Samuti leppisime kokku projektis seni olnud 3 000 tuhande euro suuruse allutatud mezzanine laenu pakkujatega laenu pikendamise tingimused.

2024. aasta märtsi alustas peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ Regati arendusprojekti ehitustöödega. Ehituse graafiku järgne valmimine on planeeritud 2025. aasta suvel. Ehituse peatöövõtjaga on olnud varasemalt hea kogemus ja koostöö nii Suur-Patarei kui Luuslangi kodude ehitamisest. Regati arenduse ehitust finantseerib LHV Pank AS. Ehituse arenguid on võimalik reaajas jälgida läbi [veebikaamera](#).

Luuslangi projekti ehituselaenude refinantseerimine ja kinnistu väljaost

Tegime 2024. aasta jaanuaris Luuslangi arendusprojekti viimase makse seni väljaostmata kinnistute eest. Samuti sõlmisime I etapis valminud korterite tagatisel laenu varasemate hoonete ja infrastruktuuri ehituse rahastamiseks võetud laenu refinantseerimiseks ning käibekapitali rahastamiseks. Refinantseerimine võimaldab ka mezzanine laenu vaheintressimakse varasemat tegemist.

Juhkentali 48 detailplaneering

2024. aasta I kvartalis võeti Tallinna Linnavolikogus vastu Juhkentali 48 detailplaneering. Aruande kuupäeva järgselt toimus detailplaneeringu avalik väljapanek, mille raames laekus planeeringu täiendamiseks ja muutmiseks ettepanekuid.



Liveni uus esindussalong ja Liven 10

2024. I kvartalis tähistasime 10. aasta möödumist Liveni asutamisest uue esindussalongi avamisega. Telliskivi loomelinnakus tänavatasandil asuvale uuele pinnale kolimise peamised kaalutlused olid klientidele parema ligipääsu ja parema teenuse kvaliteeti ning koduostu kogemuse pakkumise võimaldamine. Samuti Liveni kaubamärgi ja pakumiste nähtavuse suurendamine linnaruumis.

Saksa arendusprojekti ettevõtte ärinime muutus

2024. aasta alguses kanti registrisse Berliinis Hüttenroder Weg 11 aadressil asuva projekti, Wohngarden, arendamise ettevõtte nime muutus. Varasemalt Liven Hermsdorf GmbH nime kandnud äriühingu uus ärinimi on Liven HW11 GmbH.

Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	jaanuar-märts		
	2024	2023	2022
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	16	7	40
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	12	11	62
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne	7,5	8,9	9,0
Müügitulu	3 498	2 294	9 080
Makstud intressidega korrigeeritud kulumise eelne ärikasum (EBITDA)	657	-4	2 657
EBITDA marginaal, %	18,8%	-0,2%	29,3%
Ärikasum /-kahjum	-60	-453	2 327
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	-1,7%	-19,7%	25,6%
Puhaskasum /-kahjum	-150	-461	2 357
<i>Emaettevõtte omanike osa</i>	-150	-461	2 357
<i>Mittekontrolliva osaluse osa</i>	0	0	0
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, % ^e	-4,3%	-20,1%	26,0%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	11 834	11 561	11 515
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes) ^e	-0,013	-0,040	0,205
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	6,3%	3,2%	21,8%
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	9,6%	12,6%	12,6%
Varade tootlus (ROA), %*	1,9%	0,9%	6,5%
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Omakapitali määr, %	26,7%	26,5%	27,4%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenuideta), %	36,4%	34,1%	32,4%
Varad perioodi lõpus	67 551	64 839	52 614
Omakapital perioodi lõpus	18 024	17 168	15 239
<i>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	18 024	17 168	15 239
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,61	4,38	3,87
Maksevõime kordaja	0,25	0,32	0,37
Keskmine töötajate arv	27	23	21

^e ettevõtte omanike osa; * viimased 12-kuud

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arutamise 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: emaettevõtte omanike osa puhaskasumist või -kahjumist / müügitulu

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

Omakapitali puhasrentaablus (ROE): emaettevõtte omanike osa puhaskasumist / 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: emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / varad kokku

Kohandatud omakapitali määr: emaettevõtte 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

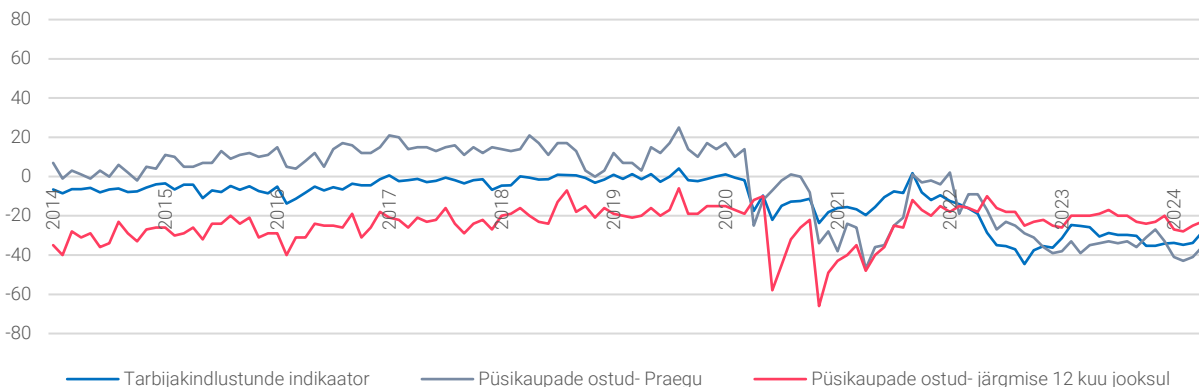
Alates 2022. aasta kevadest tõusnud 6 kuu Euribori määr (Euribor) saavutas viimase 15 aasta tipu 2023. aasta oktoobri keskpaigas jõudes 4,143%-ni. Sealt edasi on Euribor mõnevõrra langenud ning võrreldes 2023. aasta lõpuga püsis 2024. aasta I kvartalis stabiilne, jõudes märtsi lõpus tasemeni 3,851% (31.12.2023: 3,861%). Ka aruande perioodi järgselt ei ole Euribor oluliselt muutunud, püsites tasemel 3,82 – 3,87%.

2024. aasta jaanuaris ja märtsis toimunud Euroopa Keskpanga nõukogu koosolekul on otsustatud baasintressimäärad muutmata jätta, kuid üldine ootus turgudel on Keskpanga määrade ja Euribori langemisele 2024. aastal jooksul, eriti aasta teises pooles. Märtsis otsustas intressimäärasid langetada Šveitsi keskpank, mai kuus Rootsi keskpank.

Euribori langemise peamiseks eelduseks on taanduv inflatsioon ning ka Eestis jätkas tarbijahindade kasvutempo kvartali jooksul vähenemist. 2024. aasta I kvartalis oli aastane inflatsioonitempo 3,9% (2023 IV kvartal: 4.3%). Suure osa hinnakasvust põhjustasid aasta alguses jõustunud käibemaksu- ja aktsiisitõusud. Ilma maksutõusude mõjuta ulatus aastane hinnakasv märtsis 2,4%ni.

Statistikaameti viimaste andmete kohaselt ületas I kvartali keskmise brutopalgaaastane kasv (9,1%) inflatsiooni. Sissetulekute statistikat mõjutas ka aasta alguses jõustunud miinimumpalga tõus.

Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Allikas: Konjunkturiinstituut

Tarbijate kindlustunne, mis on püsinud madal alates 2022. aasta teisest poolest, püsis sarnaselt eelnevale kvartalile nõrk ka läbi kogu 2024. aasta I kvartali. Deflatsiooniline ootus on mõjutanud elukondliku kinnisvara sektorit alates 2022. aasta sügisest ning see trend näis jätkuvat ka vähemalt 2024. aasta alguses. Tarbijad peavad püsikaupade soetamist soodsamaks pigem järgmise 12 kuu jooksul kui praegu, mistõttu on üldine meelsus olla ootel ja lükata ostuotsuseid jätkuvalt edasi. Konjunkturiinstituudi aprilli kuu andmetel põhjal on siiski näha kindlustunde paranemist.

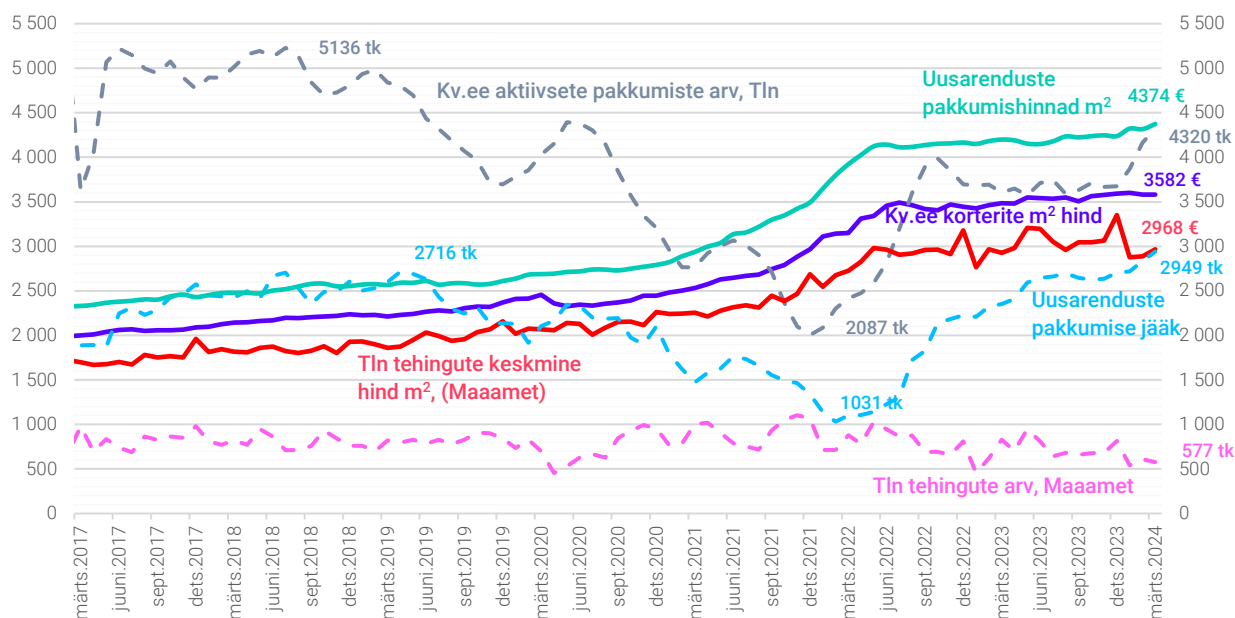
Uusarenduste turg

Võrreldes 2023. aasta IV kvartaliga tõusid uusarenduste pakkumishinnad 2024. aasta I kvartalis 8,6%, mida mõjutasid peamiselt paar uut lisandunud arendusprojekti ja käibemaksumäära muutus. Turul tehtud tehingute arv küll vähenes 25% võrra võrreldes 2023. aasta IV kvartaliga, olles samas tunduvalt kõrgem (64%) võrreldes 2023. aasta I kvartaliga. 2023. aasta lõpu müükide hüppeline kasv oli seotud sooviga teha tehingud enne 2024. aasta algusest rakendunud käibemaksumäära tõusu. Uusi pakkumisi lisandus 43 ehk 28% rohkem võrreldes eelmise kvartaliga.

Tulenevalt mitmete arendusprojektide ehituse valmimise tähtajast suurenes 2023. aasta lõpus hüppeliselt müümata valmiskorterite varu, mis ulatus aasta lõpus 889 korterini. 2024. aasta esimestel kuudel on valmiskorterite varu mõnevõrra vähenenud kuid tagasihoidliku teinguaktiivsuse tõttu on varu siiski püsinud sarnases suurusjärgus ulatuses märtsi lõpus 833 korterini. Ehk koduotsijate valikuvõimalused ning turukonkurents püsivad kõrged.

Perioodi jooksul müüdi uusarendustes (turult kogutud andmete põhjal) ca 310 korterit, mis on 25% madalam võrreldes eelnenud kvartaliga (2023 IV: ca 420), kuid samas 1,6 korda kõrgem aasta tagusest turu madalseisust (2023 I: ca 190).

Tallinna uue korteri keskmine ruutmeetrihind oli esimeses kvartalis 4 374 eurot, mis näitab aastast kasvu 14 protsenti. Kvartali võrdluses on hind kasvanud kaks protsenti.



Regati elutoa 3D illustatsioon

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Olulisemad sündmused arendusprojektides

- Aprillis võeti Tallinna Linnavalitsuse poolt vastu **Kadaka tee 88** detailplaneering. Mai kuus võeti detailplaneering vastu ka Tallinna Linnavolikogus. Detailplaneeringu avalik väljapanek algab lähitulevikus.
- Aprillis algas **Iseära II etapi** kolme kortermaja ehitus, mida teostab peatöövõtu korras Oma Ehitaja AS. Kokku 36 koduga ja 2025. aasta II kvartali lõpus valmivate kortermajade ehitust finantseerib Bigbank AS.
- Aprillis sõlmisime Bigbank AS-iga **Väike-Tallinn** projekti müümata äripinna finantseerimiseks 5-aastase laenulepingu summas 1 000 tuhat eurot. Väike-Tallinn projekti esimesel korruse äripind on välja üüritud operaatorile, kes korraldab seal majutustegevust.

Korraline aktsionäride üldkoosolek

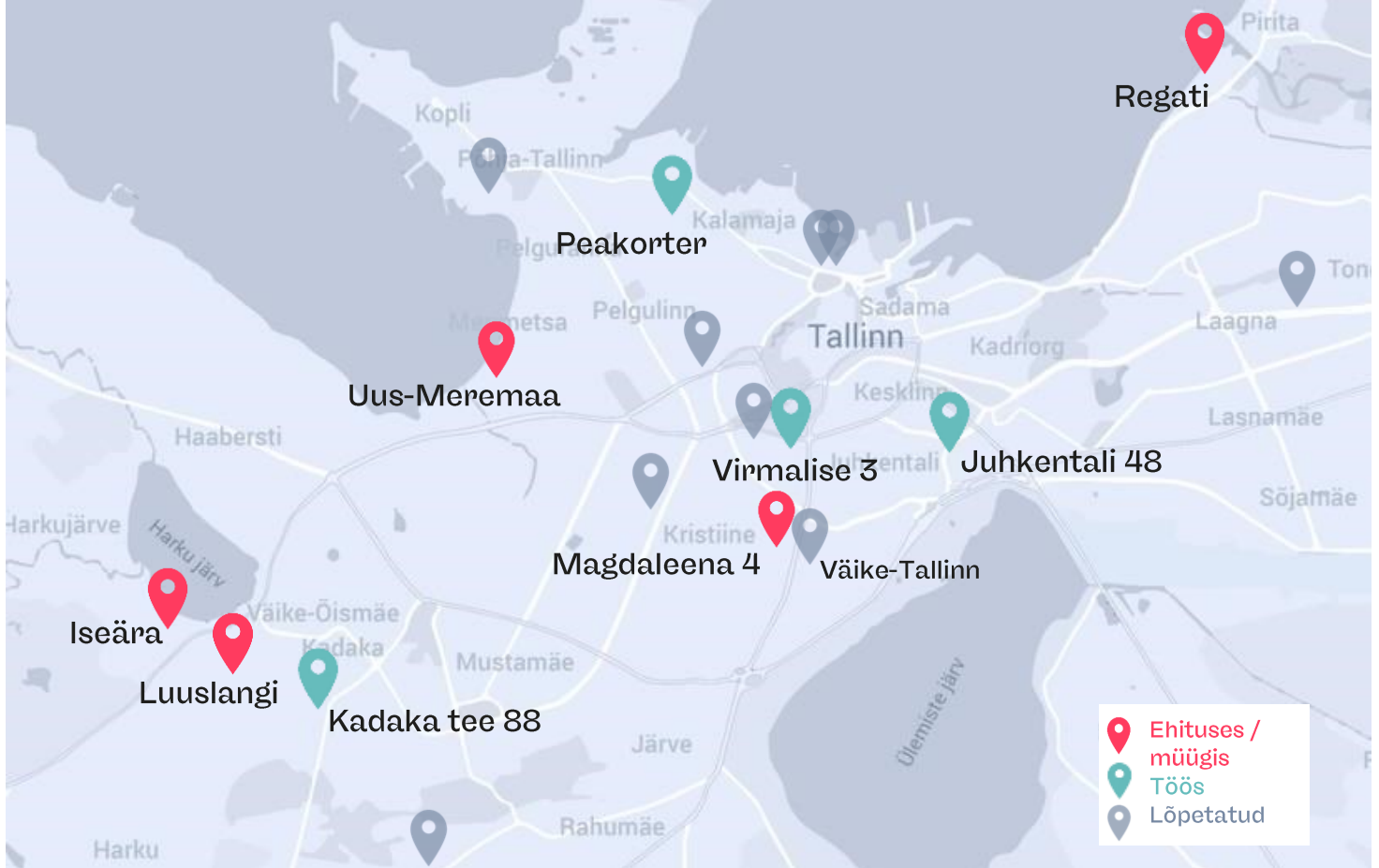
Liven AS-i korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 19. aprillil. Koosolekust võttis osa 28 aktsionäri, kes esindasid 94,0% kõigist hääletest. Aktsionärid kinnitasid 2023. majandusaasta aruande, kiitsid heaks nõukogu liikmete Andres Aavik ja Peeter Mänd volituste pikendamise ning kinnitasid uue Liveni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

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

Rohevõlakirjade avalik pakkumine

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

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



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 [majutustegevuseks](#).

Uus-Meremaa

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

Esimese kvartali jooksul anti üle 5 kodu arenduses valminud viimases kahes eluhoones, uusi müügilepinguid ei sõlmitud. Esimese kvartali järgselt sõlmiti 4 uut müügilepingut ning aruande esitamise kuupäeval on Lahepea 17 ja Lahepea 19 majades müümata kokku veel 20 korterit ja 1 äripind.

Magdaleena

Magdaleena projekti raames valmisid 2023. aasta suvel kaks uut kortermaja 20 koduga aadressil Asula põik 4 ning 2023. aasta lõpus valmis rekonstrueeritava puitfassaadiga kortermaja 10 koduga aadressil Magdaleena 4. Jätakuvalt on ehituses veel arendusprojekti [eramaja](#).

Kvartali jooksul jätkas Nostra OÜ Bigbank AS-i poolt finantseeritavate rekonstrueeritava hoone ehitust ning paekivihoone valmimine on planeeritud 2024. aasta II kvartalis. 2024. aasta I kvartalis arendusprojektis uusi müüke ei toimunud, kuid aruandekuupäeva järgselt sõlmiti üks uus asjaõigusleping ning arenduses on aruande esitamise seisuga kokku müüa veel 5 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).

Luuslangi projekti eristavad tugevused konkurentsivõimelises Haabersti piirkonnas on nii A-energiaklass kui hea elukeskkond ja väikesemahulised hooned. 2024. aasta algusest lisaks ka kohe sisse kolimiseks valmis kööginõu, vannitoa sisustuse ning paigaldatud valgustitega kodud.

Kvartali jooksul anti uutele omanikele üle 7 kodu ning kvartali lõpu järgselt on sõlmitud veel viis uut asjaõiguslepingut. Aruande esitamise kuupäeval on valminud eluhoonetes müümata kokku veel 29 kodu (müüdud 64%). II etapi ehituslubade menetlus on jätkuvalt lõppjärgus ning loodame need kätte saada 2024. aasta II kvartali jooksul. II etapi müügitegevustega plaanime alustada kui I etapist on müüdud 80% kodudest.

Iseära

Harkujärve külas asuvas Iseära projektis valmivad etapiviisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 384 kodu, 4 äripinda ning nelja rühmaline lastehoid.

Iseära II etapis valmib kokku 10 ridamaja 60 koduga ning kolm väikest 12-korteriga kortermaja. Kvartali jooksul jätkus 2024. suvel valmivate esimese viie ridamaja ehitus (Ehitaja Tesron Ehitus OÜ, finantseerija Bigbank AS) ning algasid ka kortermajade ehitustööd, ehitajaks Oma Ehitaja AS. Kortermajade ehitustööde lõpptähtaeg ning kodude üleandmine on planeeritud 2025. aasta II kvartalis.

Kvartali jooksul jätkus II etapi korter- ja ridamajade eelmüük. Kvartali lõpuks oli kortermajade osas sõlmitud 13/36 tasulist broneeringut (31.12.2023: 7/36). Aruande kuupäeva järgselt alustati korterite võlaõiguslike lepingute sõlmimist ning aruande esitamise seisuga oli sõlmitud 15 võlaõiguslikku lepingut. Esimese viie ridamaja osas on kvartali lõpuks sõlmitud 23/30 võlaõiguslikku lepingut (31.12.2023: 21/30) ning viimase viie ridamaja osas oli kvartali lõpuks sõlmitud 3/29 tasulist broneeringut (31.12.2023: 3/17) ja aruande kuupäeva järgselt veel lisaks 5 tasulist broneeringut.

Regati

Pirital, Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses aadressiga Regati puiestee 3 valmib kahes etapis 220 kodu. Kvartali jooksul algas I etapi ehitus, ehitajaks on Mitt & Perlebach OÜ ning finantseerija LHV Pank AS. Kvartali jooksul sõlmisime 12 võlaõiguslepingut ning aruande perioodi järgselt oleme sõlminud täiendavalt 5 lepingut. Aruande kuupäeva seisuga on kokku sõlmitud 34 võlaõiguslepingut, mis on 33,4% I esimese etapi planeeritavast m² mahust.

Wohngarden

2023. aasta suvel soetasime kinnistu Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11, kuhu plaanime hetkel olemasoleva hoone asemele rajada ~25 korteriga 6-korruselise eluhoone. Kvartali jooksul jätkusid projekteerimistegevus, ehitusloa menetlus ning ettevalmistused ehitushanke ja eelmüügiga alustamiseks. Aruande perioodi järgselt väljastati projektile ehitusluba. Eelmüügi on plaanis alustada 2024. aasta suvel ja ehitusega aasta lõpus.

Virmalise 3

Virmalise 3 asub Uue Maailma asumis, Tallinnas ning kinnistul asub hetkel välja üüritud ärihoone. Hoone on kavas lammutada ja taotlemisel on projekteerimistingimused 28-30 korteriga elamu ehitamiseks. 2024. aasta I kvartalis jätkas linn detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessiga ning projekteerimistingimuste aluseks olevat eskiisprojekti menetlemisega. Aruandekuupäeva järgselt tunnistati krundile varasemalt kehtestatud detailplaneering kehtetuks, mis oli vajalik projekteerimistingimuste menetlusega jätkamiseks. Jätkame kontseptsiooni täpsustamisega.

Juhkentali 48

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

Kvartali jooksul võeti detailplaneering Tallinna Linnavolikogus vastu ning aruande kuupäeva järgselt toimus planeeringu avalik väljapanek, mille raames laekus ettepanekuid planeeringu täiendamiseks ja muutmiseks.

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

Kadaka tee 88

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

Kvartali jooksul jätkus vastuvõtmise eelnõu kooskõlastamise protsess ning sellega seoses pikendasime projekti ajakava. Aruande kuupäeva järgselt võeti detailplaneering vastu nii Tallinna linnavalitsuse kui ka linnavolikogu poolt. Käesoleva aasta jooksul kavatsame alustada kontseptsiooni loomisega ning arhitektuurse projekteerimisega.

Peakorter

Projekti raames on kavas rajada kuus kortermaja 137 korteriga. Peakorteri projekti detailplaneering on 2023. aastal läbinud avaliku väljapaneku ja arutelu ilma naabrite ja ametite poolsete märkusteta ning olemas on vajalike ametite, välja arvatud Terviseameti kooskõlastused. 2024. I kvartalis esitasime Tallinna Linnaplaneerimise Ametile korrigeeritud detailplaneeringud ning aruandekuupäeva järgselt sõlmisime Tallinna linnaga teede ja tehnovõrkude lepingu. Kinnistu ja sellel asuv hoone on välja üüritud.



Äritegevusega seotud riskid

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

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

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

Arendustegevuse kapitalimahukuse tõttu sõltub kontserni tegevus ja majandustulemused suutlikkusest kaasata sobivatel tingimustel ja vajalikus mahus kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Kõrge konkurentsitas ja regulatsioonide 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.

2024 väljavaade

Meie nägemus 2024. aasta väljavaatele ei ole võrreldes 2023. aastaaruandes kirjeldatule oluliselt muutunud. Peamisteks väljakutseteks 2024. aastal jäävad nõudlus ja müügid. Kuigi ootame, et kinnisvara sektorit mõjutav keskkond ja välistegurid paranevad, jääb aasta, eriti esimene pool, jätkuvalt keeruliseks ja riskiderohkeks. Ka oodatav intresside langetamise stsenaarium ei too ilmselt kaasa hüppelist kasvu nõudluses. Koos keskkonna paranemisega ootame ka nõudluse suurenemist eelkõige aasta teisel poolel ning oleme siis valmis ka kiirelt uut pakkumist turule tooma.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg. 2024. aasta tulemus on 2022. ja 2023. aastate nägu, mil alustasime väheste projektide ehitusega ja mille kulubaasile avaldas kiire inflatsioon kõige suuremat mõju. Valminud ja varasemalt ehituses olevate arenduste portfelli põhjal saame alanud aastal üle anda kuni 110 elu- ja äripinda ehk 2024. müügitulu maksimaalne potentsiaal jääb 30 miljoni euro suurusjärku ning kasumipotentsiaal 2022. ja 2023. aasta tulemuste vahele. See tähendab, et ka käesoleval aastal jääb meil 20%-lise omakapitali tootluse eesmärgi saavutamiseks müügimahtu liialt väheks.

Ka Tallinna planeeringute menetlustes on jätkuvalt väljakutseid, kuid viimasel ajal on olnud ka positiivseid arenguid. Loodame jätkuvalt mitme pikale veninud menetluse lõpuni jõudmist 2024. aastal või 2025. aasta esimeses pooles.

Viimaste aastate jooksul ei ole turul olnud palju häid võimalusi uute kinnistute soetamiseks, kuid hetkel paistab, et 2024. aasta jooksul võib võimalusi tekkida.

2024. aastal tehtavate tegevustega loome oma 2025. ja 2026. aastate majandustulemusi. Heade tulemuste saavutamiseks on vaja nii väliste tegurite paranemist kui sisemist tööd kulubaasi vähendamisega. Paljuski Regati ja Iseära projektide arengute tulemusena ootame majandustulemuste olulist paranemist 2025. ja 2026. aastatel.

Juhatuse kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuaande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2024. aruandeaasta 31. märtsil 2024 lõppenud 3 kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 31. märts 2024 on kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja teabe esitusviisi, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Juhatuse parima teadmise kohaselt annab tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest ning raamatupidamise lühendatud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit ja majandustulemusi;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatuse esimees

Mihkel Simson

Juhatuse liige

Alina Kester

Juhatuse liige



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		3 002	3 721	2 933
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		99	1 326	447
Ettemaksed	1	517	321	1 294
Varud	2	62 789	62 112	59 683
Käibevarad kokku		66 407	67 480	64 357
Põhivarad				
Põhivara		429	388	246
Immateriaalne põhivara		340	296	236
Vara kasutusõigus		375	395	0
Põhivarad kokku		1 144	1 079	482
VARAD KOKKU		67 551	68 559	64 839
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	3	4 933	17 106	6 486
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4	7 097	9 121	8 200
Eraldised		2 384	2 384	0
Lühiajalised kohustised kokku		14 414	28 611	14 686
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	3	34 411	21 328	32 269
Võlad tarnijatele ja muud võlad	4	673	469	709
Eraldised		29	29	7
Pikaajalised kohustised kokku		35 113	21 826	32 985
Kohustised kokku		49 527	50 437	47 671
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital		1 184	1 183	1 181
Ülekurss		9 354	9 339	9 250
Opsioonireserv		390	363	326
Omaaktsiad		0	-1	-1
Kohustuslik reservkapital		115	115	102
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 131	6 347	6 772
Aruandeaasta kasum		-150	775	-461
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 024	18 122	17 168
Mittekontrolliv osalus		0	0	0
Omakapital kokku		18 024	18 122	17 168
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		67 551	68 559	64 839

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (jaanuar-märts)	2023 3 kuud (jaanuar-märts)
Müügitulu	5	3 498	2 294
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	7	-2 981	-2 235
Brutokasum		517	59
Turustuskulud	8	-275	-199
Üldhalduskulud	9	-298	-319
Muud äritulud		0	6
Muud ärikulud		-4	0
Ärikasum		-60	-453
Finantstulu		15	1
Finantskulu		-105	-9
Finantstulud ja -kulud kokku		-90	-8
Kasum enne tulumaksu		-150	-461
Tulumaksukulu		0	0
Aruandeperioodi puhaskasum		-150	-461
Emaettevõtte omanike osa		-150	-461
Mittekontrolliva osaluse osa		0	0
Aruandeperioodi koondkasum		-150	-461
Emaettevõtte omanike osa		-150	-461
Mittekontrolliva osaluse osa		0	0
Tavakasum aktsia kohta	11	-0,013	-0,040
Lahustatud kasum aktsia kohta	11	-0,012	-0,039

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		-60	-453
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		79	37
Mitterahalised tehingud		50	0
Muud korrigeerimised		846	473
Korrigeerimised kokku		975	510
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	971	254
Varude muutus	2	-676	-5 318
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4	-1 186	-1 404
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		24	-6 411
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-148	-37
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		0	4
Laekunud intressid		15	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-133	-33
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	3	13 065	5 892
Saadud laenude tagasimaksed	3	-13 067	-809
Liisingu maksed		-30	-5
Makstud intressid	3	-638	-412
Laekumised sihtfinantseerimisest		59	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		1	1 051
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-610	5 717
RAHAVOOD KOKKU		-719	-727
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		3 721	3 660
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-719	-727
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		3 002	2 933

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurss	Opsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum	
Saldo seisuga 31.12.2022	1 152	8 228	274	-1	102	6 772	16 526
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	775	775
Emiteeritud aksiakapital	32	1 022	0	0	0	0	1 054
Aktsioptsioonid	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	-150	-150
Emiteeritud aksiakapital	1	0	0	0	0	0	1
Aktsioptsioonid	0	15	36	0	0	0	51
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	1	0	0	1
Muud muutused omakapitalis	0	0	-9	0	0	9	0
Saldo seisuga 31.03.2024	1 184	9 354	390	0	115	6 981	18 024

Lisad

Lisa 1. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Ettemaksed tarnijatele	19	145	113
Ettemaksed tarnijatele varude eest	10	30	123
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	212	36	830
Maksude ettemaksed	276	109	227
Kokku	517	321	1 293

Lisa 2. Varud

All toodud tabelis on esitatud varud grupeerituna vastavalt tütaretevõtete poolt läbiviidavate arendusprojektide staatusele ning ajalisel järjekorras. Erineva staatusega mitmeetapiliste projektide puhul on varud esitatud kõige hilisemas arendusetapi staatuse grupis. Mitmeetapilised projektid, mille varasemates etappides on nii lõpetatud ehitusi kui hilisemas etapis on kas pooleli olev või veel mitte alustatud ehitus on kajastatud staatuse „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“ all. Erandina on Luuslangi projekti arendusega seotud varud 31.03.2024 seisuga esitatud „Ehitus lõpetatud“ staatuse all, kuna valdav osa varudest on seotud I etapis valminud hoonetega ning järgnevate etappide ehitusega ei ole alustatud.

(tuhandetes eurodes)	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Ehitus lõpetatud	16 815	10 443	1 074
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	14 217	20 986	7 225
Ehituses	16 101	0	26 270
Ehitusprojekt	2 972	18 194	14 008
Planeering ja muud varud	12 684	12 489	11 106
Kokku	62 789	62 112	59 683

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.

31.03.2024	Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.03.2024	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
					Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
	Pangalaenu ehitus	4,8-4,9%+6k euribor	7 886	0	595	7 291	0
	Pangalaenu ehitus	4,9-6,99%	1 311	0	137	1 173	0
	Pangalaenu, arendus	4,9-7,95%+6k euribor	13 301	0	0	13 301	0
	Võlakirjad	8,5-10,5%	6 400	500	600	5 800	0
	Investorlaenu	8,0-14,0%*	10 379	7 115	3 591	6 788	0
	Kokku		39 277	7 615	4 924	34 353	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.

31.03.2023				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.03.2023	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu. ehitus	2,9-6% + 6k euribor	3 871	0	2 211	1 660	0
Pangalaenu. ehitus	4,9-6,99%	10 557	0	0	10 557	0
Pangalaenu. arendus	4,9-6,0% + 6k euribor	3 816	0	0	3 816	0
Pangalaenu. arendus	6,0%	6 000	0	0	6 000	0
Võlakirjad	8%	4 400	200	2 600	1 800	0
Investorlaenu	8,0-14,0%*	9 977	6 565	1 660	8 317	0
Kokku		38 621	6 471	6 471	32 149	0

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

Lisaks eelevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 31.03.2024 seisuga kokku 68 tuhande euro ulatuses (31.12.2023: 71 tuhat eurot). Kõik laenu nii 31.03.2024, 31.12.2023 kui 31.03.2023 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenu sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenu 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 2 400 tuhat eurot. Sõltuvalt projekti tegeliku lõpp-tulemi kujunemisest võib edukusest sõltuv lisaintress osutada hinnangulisest suurusest nii suuremaks kui väiksemaks.

Lisa 4. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Võlad tarnijatele	1 601	1 526	3 108
Saadud ettemaksed	3 760	2 739	4 520
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele	142	118	112
Maksuvõlad	368	1 963	124
Intressivõlad	173	1 013	309
Muud võlad	1 053	1 763	28
Muud võlad kokku	1 736	4 857	573
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	7 097	9 121	8 200
Saadud ettemaksed	0	28	0
Intressivõlad	314	97	671
Muud võlad	360	345	38
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	673	469	709

Nii 31.03.2024, 31.12.2023 kui 31.03.2023 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Muud võlad sisaldavad peamiselt eraldi valminud ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest bilansipäeva seisuga.

Lisa 5. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
Kinnisvara müük	3 305	2 197
Mööbli ja sisustuse müük	115	60
Üüritulu	78	37
Müügitulu kokku	3 498	2 294

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

Lisa 6. Töjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
Palgakulu	372	397
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	107	115
Kokku	479	512
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	27	23
sh töölepingu alusel töötavad isikud	24	20
sh juhatause liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3

Lisa 7. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
Ehitus- ja sisustuskulud		1 935	1 433
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		100	80
Tööjõukulud	6	291	341
Finantseerimistasud		569	289
Põhivara kulum		19	10
Muud kulud		67	82
Kokku		2 981	2 235

Lisa 8. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
Meediakulu		129	30
Tööjõukulud	6	70	69
Põhivara kulum		25	20
Muud kulud		51	80
Kokku		275	199

Lisa 9. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
Tööjõukulud	6	118	102
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		11	38
Lähetuse ja transpordi kulud		12	26
Kontori kulud		21	48
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		73	79
Õigusteenused		9	12
Põhivara kulum		34	7
Muud kulud ja korrigeerimised		20	7
Kokku		298	319

Lisa 10. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.03.2024	Osaluse % 31.12.2023	Osaluse % 31.03.2023
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

2024. aasta I kvartalis muudeti registris Saksamaa hoonestusprojekti arendamiseks rajatud ettevõtte ärinime senise Liven Hermsdorf GmbH asemel Liven HW11 GmbH-ks.

2023. aasta viimase kvartali jooksul alustasime Liven Kodu 11 OÜ ühendamise protsessi Liven Kodu OÜ-ga. Ühendamisprotsess lõpetati 2024. aasta I kvartalis.

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 aktsiaoptsoonidest potentsiaalselt lisanduv lihtaktsiate arv.

(aktsiate arv)	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	11 833 785	11 560 562
Aktsiaoptsoonid perioodi lõpus	332 869	312 561
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 166 654	11 873 123

(eurodes)	2024 3 kuud (jaanuar – märts)	2023 3 kuud (jaanuar – märts)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/-kahjumist (tuhat eurot)	-150	-461
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	-0.013	-0.040
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	-0.012	-0.039

aku, kui suur on korter

