

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1.01.2024–31.12.2024

Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/>)

LIVEN AS

KONTSERN

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Telliskivi 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

Tegevusaruanne	6
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	33
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	34
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	35
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	36
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	37
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	38
Lisa 1. Üldine informatsioon	38
Lisa 2. Aruande koostamise alused	38
Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta	38
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud	38
Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	39
Lisa 6. Olulisemad arvestuspõhimõtted	41
Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	48
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	52
Lisa 9. Ettemaksud	52
Lisa 10. Varud	52
Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud	53
Lisa 12. Laenukohustised	53
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad	55
Lisa 14. Maksuvõlad	56
Lisa 15. Aktsiakapital ning reservid	56
Lisa 16. Aktsiapõhised maksed	58
Lisa 17. Müügitulu	60
Lisa 18. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	61
Lisa 19. Turustuskulud	61
Lisa 20. Üldhalduskulud	61
Lisa 21. Tööjõukulud	61
Lisa 22. Segmendiaruandlus	62
Lisa 23. Investeeringud tütarettevõtetesse	62
Lisa 24. Seotud osapooled	62
Lisa 25. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta	64
Lisa 26. Muud korrigeerimised	64
Lisa 27. Tingimuslikud kohustised	64
Lisa 28. Aruandekuupäeva järgsed sündmused	65
Lisa 29. Emaettevõtte finantsinformatsioon	65
Juhatuse kinnitus 2024. aasta majandusaasta aruandele	70
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	71
Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad	76

Hea investor

Mul on hea meel pöörduda nüüd juba mitte saja, vaid tuhandete investorite poole, kes osalesid Liveni rohevõlakirjade pakkumisel. Selle sammuga on Livenist saanud avalik ettevõtte ning suhtleme investorite ja avalikkusega nüüd börsi vahendusel ja vastavalt kehtivatele reeglitele. 2024. aasta tulemuste tutvustamiseks korraldasime esimese veebiseminari ning plaanime läbipaistvuse ja vahetuma infovahetuse tagamiseks sel viisil kvartaalselt suhelda. Võlakirjade pakkumine märgiti 3,6-kordselt üle ning on olnud rõõm näha, et oleme sellest ajast püsinud Tallinna börsi kümne aktiivsemalt kaubeldava võlakirja hulgas.

Vaadates tagasi aastale 2024, oli meie käibe- ja kasumipotentsiaal määratud valminud ning aruandeaastal valmivate kodude müügiga. Võimalikust maksimaalsest müügitulust saavutasime 84%, millega võime rahule jääda. Selle tulemusena siseneb aastasse 2025 väga väikese laovaruga – vaid 15 müümata valminud koduga (2024: 68). Meie sisemise kasumlikkuse eesmärgi – 20% omakapitali tootluse – saavutamiseks vajame müügitulu umbes 45 miljonit eurot. Aastal 2024 oli müügitulu 27,3 miljonit eurot.

2024. aastal tehtud töö tulevaste aastate kasvu nimel on olnud väga edukas. Alustasime 181 uue elu- ja äripinna ehitamist (2023: 30) ning sõlmisime 129 võlaõiguslikku müügilepingut, kogu müügitulu väärtusega 39 miljonit eurot, millest 70 kodu valmib ja kajastub müügitulus 2025. aastal. Portaali Citify.ee andmetel moodustasid need numbrid ligi 10% Suur-Tallinna (Tallinn + lähiümbrus) turumahust, kusjuures Livenil oli suurim turuosa. Lisaks jõudsid mitmed pikaajalised detailplaneeringud vastuvõtmise faasi ning väljastati projekteerimistingimused kesklinnas asuvalle Virmalise 3 kinnistule, kuhu planeerime kahe kortermaja ehitust.

Lõppenud aastal saime mitmeid avalikke tunnustusi, kuid kõige rohkem rõõmustab meid klientide tagasiside märgatav paranemine võrreldes eelmise aastaga. Kantar Emori kinnisvarafirmade maineuuringus oleme olnud viimase nelja aasta jooksul teisel kohal, ühel aastal jaganud esikohta Merkoga ning 2024. aastal kuulutati Liven esmakordselt Eesti kõige mainekamaks arendajaks. Kui Tallinnas valiti aasta arendusprojekti, oli meie Uus-Meremaa projekt kolmest nominendist ainus elukondlik arendus.

Meie arenguhüpe on seotud tegevustega Saksamaal ning Kodukujundaja tarkvara arendusega. Berliinis saime kõik vajalikud ehitusloa ning alustasime 2024. aasta lõpus eelmüüki. 2025. aasta esimesel poolel alustame ehitusega ning paralleelselt valmistame ette järgmisi maaoste. Kodukujundaja tarkvarale lisasime uusi funktsioone, mis võimaldavad teha klientide muudatusi ja viimistlusvalikuid senisest efektiivsemalt. Käesoleval aastal plaanime kohtuda konkurentidest arendajatega, et kaardistada nende huvi meie tarkvara kasutamise vastu.

Aastasse 2025 vaatame optimistlikult – valmivad mitmed suured projektid ning nende eelmüük on olnud väga edukas, luues tugeva aluse kasumlikkuse ja käibe-eesmärkide täitmiseks. Võlakirjade emissioonist saadud vahendeid kasutasime uue arenduskinnistu soetamiseks Nõmmel, kus saame ehitust alustada juba sel aastal. Lisaks on meil pooleli mitmeetapilised arendused, kus oleme valmis käivitama järgmisi etappe. Otsime aktiivselt uusi arenduskinnistuid nii Tallinnas kui ka Berliinis. Täname kõiki investoreid usalduse eest ning ootame põnevusega, mida uus aasta toob!

Andero Laur

Liven AS

Juhatuse esimees



Liveni eesmärk on rajada kõige ägedamaid kodusid ja pakkuda kõige personaalsemat teenindust

Foto: Kaupo Kalda



Regati arenduse I etapi ehitus

Tegevusaruanne

Liveni ärimudel

Liven AS (edaspidi ka emaeettevõtte või ettevõtte või koos tütarettvõtetega edaspidi kontsern) keskendub elukondliku kinnisvara arendamisele ja hea elukeskkonna loomisele. Liven on üks Eesti juhtivaid kinnisvaraarendajaid ning alates 2014. aastast oleme loonud enam kui 800 kodu.

Keskendume elamuarenduse väärtusahela igale etapile: arenduseks sobiva maa omandamine, arendamine, kontseptsiooni planeerimine, turundus ja müük ning müügijärgne teenindus. Ehituse juhtimisel kasutame väliseid partnereid.

Liveni väärtuspakkumise keskmeks on läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud koos erinevate sisustusalternatiividega ning võimalus oma uue kodu kujundamises osaleda. Mõõdame regulaarselt klientide rahulolu ning arvestame tagasisidet oma äritegevuse arendamisel ning töötajate tasustamisel.

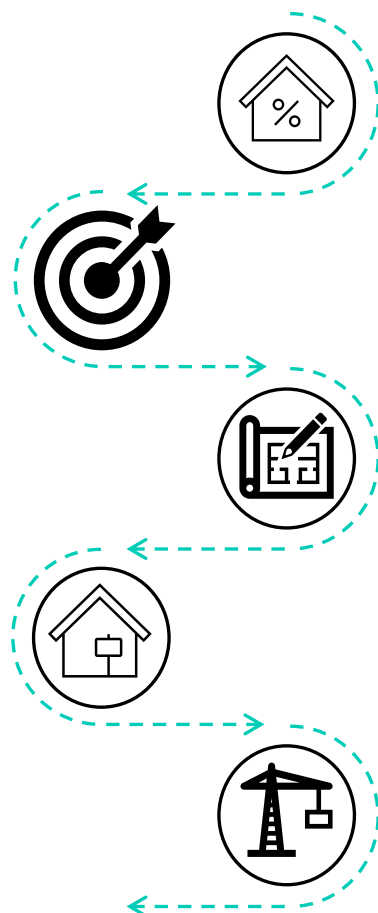
Meie väärtuspakkumise juures on kasumlikult ja kuluefektiivselt arendamiseks vaja meie hinnangul tegutseda arenenud majandus- ja finantseerimiskeskonnas ning kriitilise elanike arvuga, kuid jätkuvalt kasvavates linnades. Vajalike tööde mahu tõttu peab soetatavale kinnistule olema võimalik rajada rohkem kui 25 kodu. See tähendab, et me ei arenda ka eramuid. Keskendumine kodude loomisele tähendab kinnistute soetamisel jälgimist, et äripindade osakaal ei ületaks 25%.

Nii Liveni väärtuspakkumise kui ka riskide juhtimine toimub läbivalt kõigis arenduse etappides kuid kõige olulisem saab tehtud kohe alguses – maa ostu eelduseks on lisaks arendusprojekti toetava üldplaneeringu olemasolule detailne riskide hinnang ning konkurentsieeliste olemasolu. Investeeringu planeeritav omakapitali puhasrentaablus peab ületama 20%.

Ehitusega tahame alustada 50% eelmüügi täitumisel (sõlmitud võlaõiguslepingud), millega hoiame investeeringute riski madala ja veendume, et kliendid hindavad pakutavat. Sõltuvalt asjaoludest võib siiski õigustatud olla ka madalam määr.

Liveni arendusportfell on valdavalt keskendunud Tallinnale ning lähiumbrusele, kuid riskide hajutamiseks ja kasvuvõimaluste laiendamiseks soovime järkjärgult suurendada Berliinis Saksamaal asuvate kinnistute osakaalu. 2024. aasta lõpuga oli arendusprojektide portfellis 11 projekti, milles on erinevates arenduse faasides üle 1 400 kodu eeldatava müügi mahuga üle 371 miljoni euro. Arendusportfellis jagub tööd järgnevas neljaks-vieks aastaks, kuid sellel perioodil ei ole aastaste soovitud majandustulemuste saavutamiseks mahud hetkel piisavad.

Arendustsükli pikk ajaline kestus ning kinnistu soetamise ning ehituse kapitalimahukus tähendab, et ärimudelile on iseloomulik kõrge võõrkapitali kasutamise määr. Pikaajaline strateegiline eesmärk on saavutada 40% suurune ehituslaenudega kohandatud omakapitali määr, kuid heade investeerimisvõimaluste ja tagatiste korral võib ka madalam määr olla majanduslikult õigustatud.



2024. aasta võtmenäitajad

27,3 mln €
müügitulu

0,6 mln €
puhaskasum

3,1%
omakapitali tootlus

27,9%
kohandatud omakapitali määr

nr 1
mainelt kinnisvaraarendaja Eestis

9,2/10
klienditagasiside hinne

1 407
kodu, arendusportfelli maht
(võlaõiguslik leping)

~371 mln €
arendusportfelli hinnanguline müügitulu

Lisandunud arendusprojektid:

72 kodu
Kalda 5, Tallinn

6 761 m²
müüdav pind

Ülevaade 2024. aastast

Aastal jooksul toimunud sündmused ja arengud

2024. aastat iseloomustas paranev, kuid jätkuvalt keeruline majanduskeskkond. Lisaks Liveni 10. tegevusaasta tähistamisele ning uue salong-kontori pinnale kolimisele, samuti salong-kontori avamisele Berliinis olid aasta olulisemad sündmused:

- Üle 180 uue pinna ehitusega alustamine Regati ja Iseära projektides;
- Iseära arendusprojekti II etapi esimese 5 ridamaja ja 30 kodu ehituse valmimine;
- Kogu Iseära projekti infrastruktuuri väljaehitamine;
- Ligi 80% varasemalt valminud kodu müük Uus-Meremaa, Magdaleena ja Luuslangi projektides;
- Rohevõlakirjadega 6,2 miljoni euro kaasamine Nasdaq Tallinna võlakirjade börsil;
- Uue 72 kodu ehitusõigusega arenduskinnistu soetamine Nõmmel;
- Virmalise 3 projekteerimistingimuste väljastamine;
- Kadaka tee 88 ja Juhkentali 48 detailplaneeringute vastuvõtmine;
- Türi tänav 4 väljaüritud äripinna pikaajaline finantseerimine;
- Eelmüügi algus Luuslangi projekti II etapis ning Wohngarten projektis Berliinis;
- Liveni ajaloo kõrgeim uute müügilepingute arv ning kõrgeim turuosa Tallinnas ja lähiümbruses;
- Kantar Emori uuringu kohaselt kõige mainekam kinnisvaraarendaja Tallinnas ja lähiümbruses.



Regati arenduse I etapi ehitus
foto: Kaupo Kalda

Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskonna tegurid

2024. aasta pakkus Eesti kinnisvaraturule jätkuvalt väljakutseid ning peamised märksõnad olid kõrge konkurents, madal tarbijakindlus ning langevad intressimäärad.

Kogu 2024. aasta vältel 6-kuu Euribor (Euribor) langes, olles 2024. aasta alguses tasemel 3,86% ning jõudes 2024. aasta lõpuks 2,568%-le (31.12.2023: 3,9%). Kuna inflatsiooni aeglustumine euroalal kulges ootuspäraselt, siis otsustati 2024. aastal neljal Euroopa Keskpanga nõukogu koosolekul baasintressimäärasid 25 baaspunkti võrra langetada. Eestis mõjutasid stabiliseerunud tarbijahindasid paraku siiski tuntuvalt 2024. aasta algusest kehtima hakanud maksumuudatused (1,4% suurune kuine

mõju 2024. jaanuaris) ning viimase toel kasvas tarbijahinnaindeks aasta jooksul 3,5%. Statistikaameti viimaste andmete kohaselt langes SKP püsivhindades mõõdetuna 0,7% ning kolmandat järjestikust aastat (2023: 3,1%).

Ehitushindade osas oli erinevatel komponentidel aasta jooksul erisuunalisi arenguid. Aasta alguses mõjutas ehitusturgu tagasihoidlik nõudlus ja kõrge konkurents ning aasta esimeses pooles olid ehitushinnad hinnanguliselt kuni 5% võrra eelnevast aastast madalamad. Aasta teises pooles püsid ehitushinnad stabiilsed, kuid aasta lõpus oli turul mõningaid signaale ehitushindade tõusule pööramisest. Statistikaameti ehitushinna indeksi kohaselt püsid ehitushinnad 2024. aastal keskmiselt pigem muutumatud, kasvades vaid 1,6%.

Keskmesed brutopalgad kasvasid viimase teadaoleva info kohaselt 8,3% ehk palga ostujõud kasvas ka 2024. aastal. Keskmisest brutopalga kasvust hoolimata oli pikalt madalal püsinud tarbijate kindlustunne jätkuvalt nõrk ka 2024. aastal. Tarbijad peavad püsikaupade soetamist soodsamaks pigem järgmise 12 kuu jooksul kui praegu, mistõttu on üldine meelsus jätkuvalt olla ootel ja lükata ostuotsuseid edasi. Konjunkturiinstituudi viimaste andmete põhjal on tarbijate kindlustunde indikaator 2024. aasta lõpul viimase aja kõige madalamal tasemel (2024. aasta keskmine -33; 2023. aasta keskmine: -30). Aasta alguses mõjutas kindlustunnet kõige rohkem üldine ebakindlus majanduses ja maksumäärade tõus. Tööhõive olukord küll nõrgenes aasta jooksul, sealhulgas ka kitsamalt tööstuses ja ehituses, aga viimase statistika kohaselt ei ole muutused olnud üleliia ulatuslikud.

	2024*	2023	2022	2021	2020
SKP aastane muutus püsivhindades	-0,7%	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	8,3%	11,4%	11,6%	6,9%	2,9%
Töötuse määr	7,4%	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%
Ehitushinna indeks	1,6%	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%

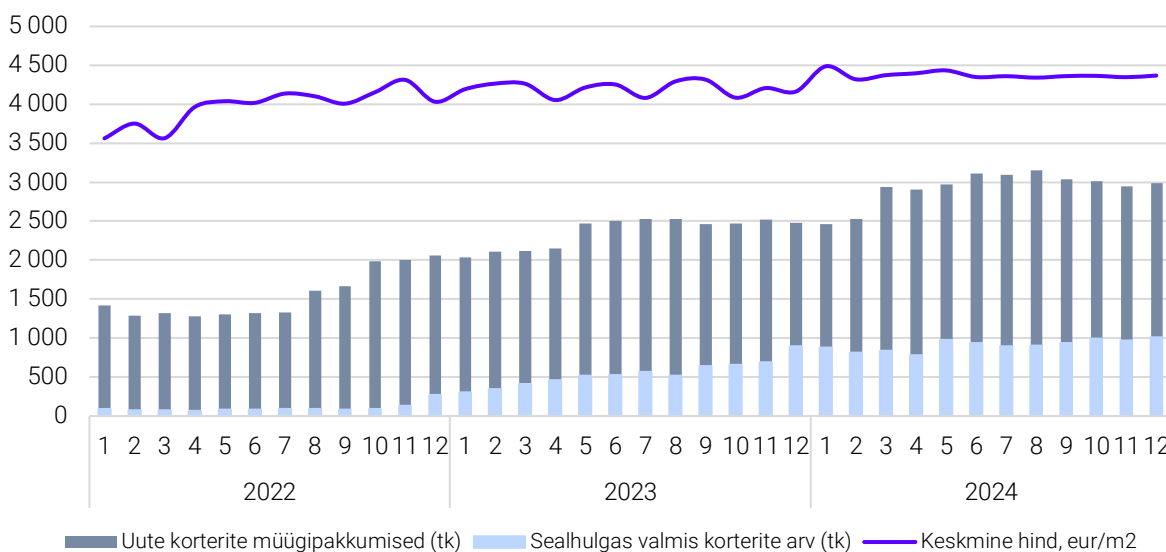
*aruande koostamise seisuga viimased saadaolevad andmed

Allikas: Statistikaamet

Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

2024. aastal jätkus nõrgast väliskeskonnast tulenev tehingute arvu mõningane langus. Maa- ja Ruumiameti andmetel tehti aasta jooksul Tallinna korteriomanditest eluruumidega 8 255 tehingut (2023: 8 537), mis on 3% langus võrreldes eelmise aastaga (2023: 12% langus). Siiski oli näha, et aasta teises pooles langus pidurdus ning tehingute arv tõusis. Statistikas kajastuvad ka varasematel perioodidel müüdid, aga aasta jooksul valminud ja üle antud korterid uusarendustes.

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



Allikas: Kontserni poolt erinevatest allikatest jälgitav turuinfo Tallinna uusarenduste pakkumiste ja hindade osas

Erinevatele turuinfo allikatele tuginedes hindab kontserni juhtkond, et Tallinna uusarendustes müüdüd korterite arv kasvas 2024. aastal ligikaudu 1 800 korterini (2023: 1 200). 2024. aasta müügitahud näitasid endisele tasemele tõusmise märke, suurenedes 2023. aastaga võrreldes 33%, millele aitas eelkõige kaasa Euribori järkjärguline langus.

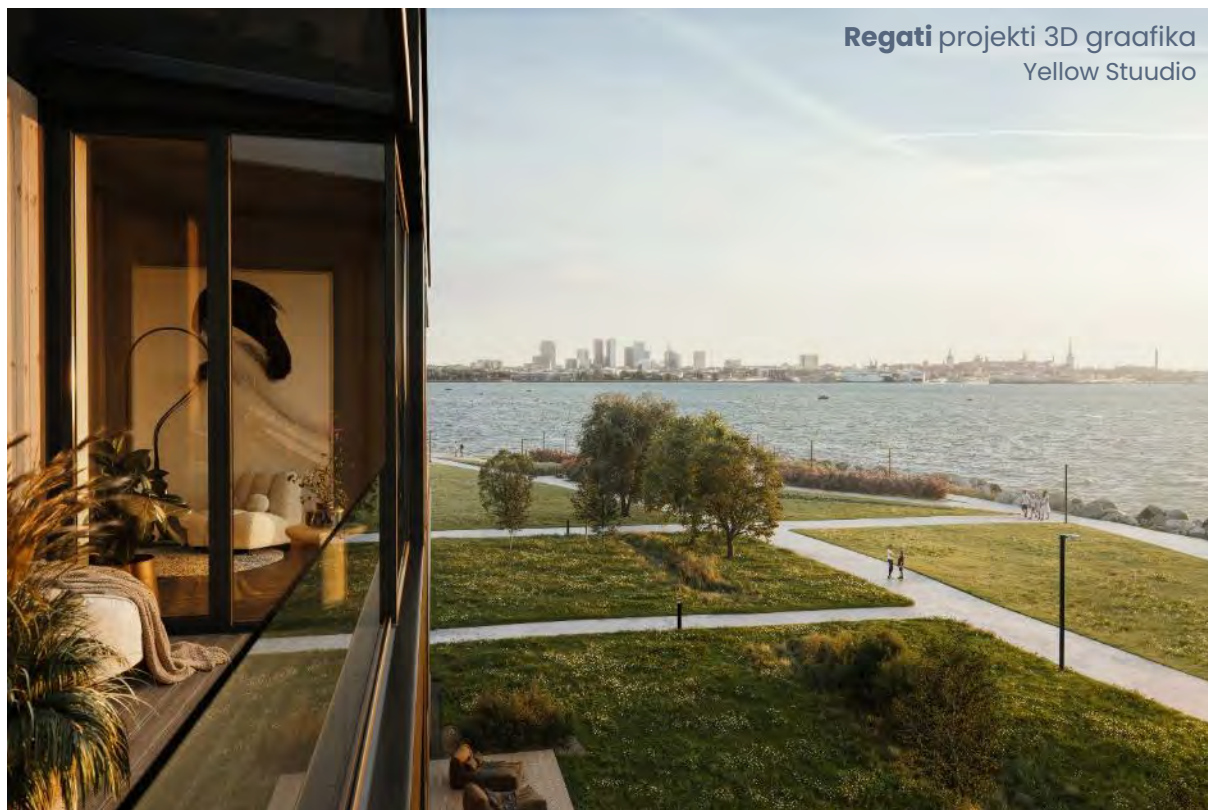
Intressimäärade langusest tulenev kapitali hinna odavnemine ning turuosaliste ootus intressimäärade jätkuvaks langemiseks mõjutas aasta jooksul positiivselt finantseerimistingimusi. Nii pankade kui teiste investorite huvi erinevate projektide rahastamiseks oli aasta jooksul kõrgem kui 2023. aastal.

Pakkumiste arv uusarendustes kasvas peamiselt 2024. aasta esimesel poolel, teisel poolaastal olulist tõusu enam polnud ning pakkumiste arv püsis ca 15% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Aasta lõpuks oli pakkumises ligi 3 000 korterit (31.12.2023: 2 500). Aasta lõpus suurenes valmis ehitatud korterite osakaal pakkumiste struktuuris kolmandikule. Uusi arendusi lisandus pakkumisse sarnases suurusjärgus võrreldes 2023. aastaga.

Uusarenduste pakkumishinnad püsisid 2024. aastal suhteliselt stabiilsed, kasvades võrreldes 2023. aastaga keskmiselt 3,9%. Keskmine Tallinna korteri müügihind kahanes Maa- ja Ruumiameti andmetel 2024. aastal 2 992 euroni m² kohta (2023: 3 068 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 2,5% madalam ning kõige enam mõjutas langust Pirita linnaosas tehtud tehingute hinnad (6,8% langust). Olulisi hinnamuutuseid ei ole turul viimase 1,5-2 aasta jooksul toimunud.

Tulenevalt suhteliselt nõrgast nõudlusest ning kõrgest konkurentsist püsisid uusarenduste müügihinnad siiski surve all. Jättes kõrvale paremad korterid arendustes, oli tehingute toimumiseks siiski vajalik teha täiendavaid sooduspakkumisi eelkõige konkurentsitihedates piirkondades, näiteks Haabersti linnaosas.

Arendusmaa pakkumiste osas oli alates 2024. aasta kevadest näha aktiivsuse kasvu. Lisaks pakkumiste arvu kasvule oli näha ka pakkumishindade langust, mis oli kohati isegi üle 10% madalam võrreldes varasemate aastate hinnatasemetega. Arvestades varasemate aastatega võrreldes madalamaid müügitemposid ja -hindu, on ka turul olev ostuhuvi koos pakkumishindadega langenud.



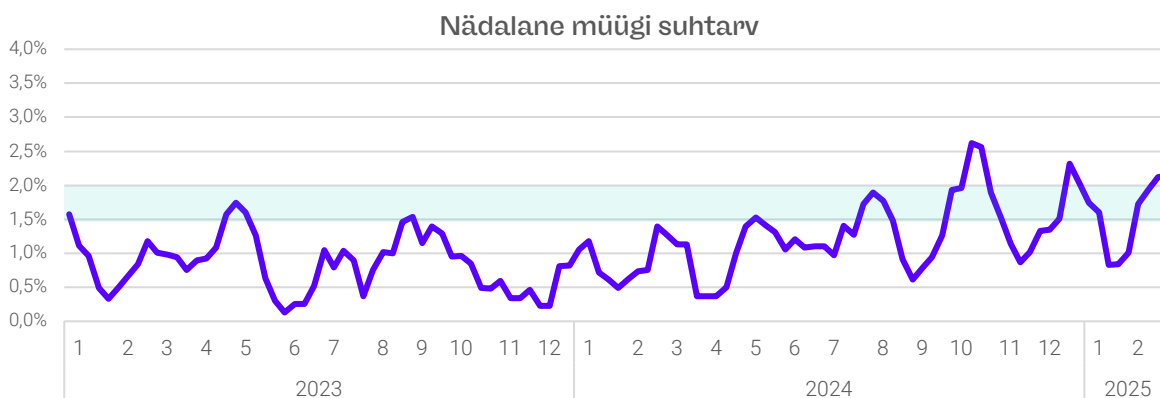
2024. aasta majandustulemused

Uued müügilepingud ja müügitulu

Müügi seisukohalt on peamine mõõdik uute klientidega võlaõiguslepingu sõlmimine, millega kaasneb koduostjate esimene makse, eelmüügi varases staadiumis ka tasuline broneerimine. Võrreldes varasemate aastatega oli 2024. aastal Livenil pakkumises lisaks ehituses olevatele kodudele ka arvestatavas koguses juba varasemalt valminud kodusid.

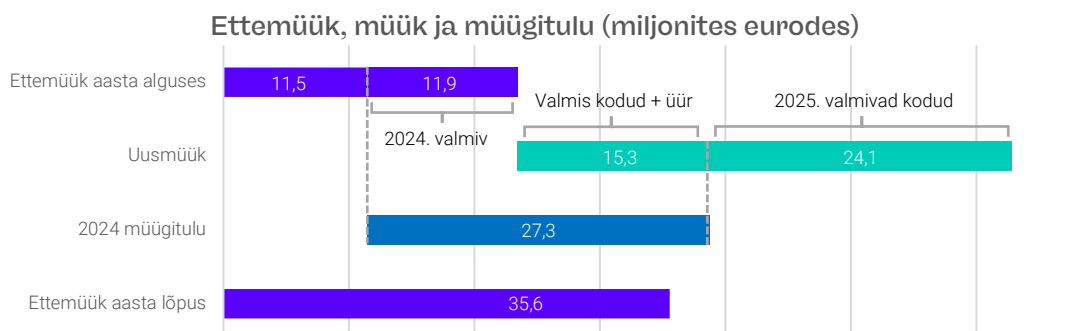
Sarnaselt eelmisele aastale oli ka 2024. aastal pakkumises keskmiselt 180 kodu. Sõlmisime aasta jooksul kokku 129 uut võlaõiguslepingut, mis on kõrgeim lepingute arvu maht Liveni ajaloos (2023: 69 lepingut). Ka uute lepingute rahaline maht, koos käibemaksuga 51,1 miljon eurot, on kõrgeim tulemus ettevõtte ajaloos ning 61% kõrgem 2023. aastal sõlmitud lepingute 31,8 miljoni euro suurusest rahalisest mahust.

Müügi olukorrast annab hea ülevaate nädalane müügi suhtarv: nelja nädala keskmine nädalas sõlmitud võlaõiguslike lepingute või tasuliste broneeringute arv suhtena kõigi saadaolevate kodude arvuga. Pikaajaliseks normaalseks tasemeks võib pidada 1,5–2,0% vahemikku jäävat näitajat, mida võib tõlgendada kui kogu pakkumises oleva mahu 1–1,5-aastast müügiperioodi. Väliskeskonna tegurite mõjul, st kõrgete ning kasvavate intressimäärade ning madala tarbijakindluse tõttu on suhtarv olnud varasematel aastatel pigem madal, kuid hakkas 2024. aastal taastumise märke näitama, jõudes aasta teisel poolel korduvalt pikaajalisele normaalsele tasemele või isegi ületas seda.



Nädalas sõlmitud võlaõigus- või ostuhuvilepinguid / saadaaval olevad kodud (4 nädala libisev keskmine); allikas: Liven

Aasta jooksul sõlmitud võlaõiguslepinguid, mida ei anta sama aasta jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleme ettemüügina. 31.12.2023 seisuga oli ettemüügi hinnanguline rahaline maht 23,4 miljon eurot, millest 2024. aasta jooksul valmivate ehitustega projektides 11,9 miljon eurot. Aasta jooksul sõlmisime uusi lepinguid varem valminud ning aasta jooksul valminud projektides kokku 39,1 miljoni euro müügitulu mahus ning ettemüük moodustus aasta jooksul tehtud uutest müükidest 24,1 miljon eurot. Koos varasema ettemüügiga läheme 2025. aastale vastu 86 võlaõigusliku lepinguga aasta jooksul valmivates ehitustest, müügitulu maht 35,6 miljon eurot.



Müügitulu kinnisvara müügist kajastame asjaõiguslepingu sõlmimise ning omandi koduostjale üleandmise järel. 2024. aastal sõlmisime kokku vaid 92 asjaõiguslepingut (2023: 148). Aasta alguses anti üle kodusid 2023. aasta lõpus valminud Uus-Meremaa arendusprojekti II etapis valminud kahes Lahepea tänaval asuvas hoones, Luuslangi projekti I etapis valminud viies Jalami tänaval asuvas hoones ning Magdaleena tänaval asuvas rekonstrueeritud hoones. Suvel valmisid kodud Iseära arenduse teise etapi esimeses viies ridamajas.

Tulenevalt madalamast kodude valmimise ning üleantud kodude arvust jäi 2024. aasta 27,3 miljoni eurone müügitulu 23,7% madalamaks võrreldes 35,8 miljoni euroga 2023. aastal.

2024. aastal ja varem lõppenud ja valmis olnud arendusprojektid:

31.12.2024					
Müüdnud korterite osakaal*					
Tütarettevõtja	Projekt, etapp	Asukoht	Suurus ja ühikute arv	VÕL (arv/%)¹	AÕL (arv/%)¹
Liven Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, II etapp	Lahepea tn, Tallinn	5 108 m ² , 58 kodu ja 2 äripinda	57 / 92%	57 / 92%
Liven Kodu 12 OÜ	Luuslangi, I etapp	Jalami tn, Tallinn	5 060 m ² , 80 kodu	71 / 87%	71 / 87%
Liven Kodu 16 OÜ	Iseära, II-A etapp	Harkujärve	3 539 m ² , 30 kodu	27 / 89%	27 / 89%
Liven Kodu 19 OÜ	Magdaleena, II etapp	Magdaleena 4, Tallinn	822 m ² , 11 kodu	9 / 76%	9 / 76%

2023. aastal ja varem lõppenud ja valmis olnud arendusprojektid:

31.12.2023					
Müüdnud korterite osakaal*					
Tütarettevõtja	Projekt, etapp	Asukoht	Suurus ja ühikute arv	VÕL (arv/%)¹	AÕL (arv/%)¹
Liven Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, I etapp	Lahepea tn, Tallinn	9 101 m ² , 126 kodu ja 5 äripinda	131 / 100%	131 / 100%
Liven Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, II etapp	Lahepea tn, Tallinn	5 108 m ² , 58 kodu ja 2 äripinda	35 / 52%	30 / 42%
Liven Kodu 6 OÜ	Magdaleena, I etapp	Asula-põik 4, Tallinn	1 576 m ² , 20 kodu	20 / 100%	20 / 100%
Liven Kodu 12 OÜ	Luuslangi, I etapp	Jalami tn, Tallinn	5 060 m ² , 80 kodu	44 / 52%	38 / 44%
Liven Kodu 15 OÜ	Väike-Tallinn	Türi 4, Tallinn	5 453 m ² , 80 kodu ja 1 äripind	80 / 91%	80 / 91%
Liven Kodu 16 OÜ	Iseära, I etapp	Harkujärve	5 935 m ² , 48 kodu	48 / 100%	48 / 100%
Liven Kodu 19 OÜ	Magdaleena, II etapp	Magdaleena 4, Tallinn	822 m ² , 11 kodu	5 / 39%	4 / 33%

Kasum ja finantsseisund

Valminud ja ehituses olevate arenduste portfelli põhjal oli 2024. aastal võimalik üle anda kuni 110 elu- ja äripinda. Sellest lähtuvalt hindasime aasta eest 2024. müügitulu potentsiaaliks suurusjärku 30 miljon eurot. Kasumi osas pidasime aasta eest võimalikuks 2022. ja 2023. aasta tulemuste vahele jäävat suurust (puhaskasum 2023. aastal: 0,8 miljon eurot, 2022. aastal: 3,3 miljon eurot).

Tulenevalt madalamast kodude üleandmise arvust, võrrelduna nii 2022. kui 2023. aastaga, jäi kontserni 2024. aasta puhaskasum tagasihoidlikult vaid 0,6 miljoni euro suuruseks (2023: 0,8 miljon euro; 2022: 3,3 miljon eurot). Täiendavalt avaldas tulemustele negatiivset mõju kombinatsioon erinevatest teguritest, sealhulgas eelarvestatud kasumlikkuse vähenemine varasemalt lõppenud ehitusega projektides, suurenenud tulevikku suunatud kulud (sealhulgas turustuskulud ning Berliini laienemisega seotud kulud), madalam kapitaliseeritavate kulude osakaal seoses müümata valmishitatud kodudega mitmes arenduses ning üldine kuluinflatsioon. 2024. aasta puhaskasum sisaldab ka 0,3 miljoni euro suurust

¹ projektis sõlmitud lepinguid kuupäevaks, protsendimäär ruutmeetrite proportsiooni alusel

kasumit Türi tänaval asuva äripinna õiglase väärtuse muutusest. Tulenevalt tagasihoidlikust kasumist oli omakapitali puhasrentaablus 2024. aastal vaid 3,1% (2023: 4,6%). Viimase osas on pikaajaline eesmärk 20%, kuid ka aasta eest hindasime, et 2024. aastal ei ole võimalik seda täita.

Seoses aktiivse ehitus- ja arendustegevusega kasvas varade maht aasta jooksul 14,1% ehk 9,7 miljoni euro võrra 78,3 miljoni euroni. Peamiselt tulenes varade suurenemine ehituses olevate Iseära ja Regati projektide varude mahu suurenemisest ning rahasaldo suurenemisest.

Raha ja raha ekvivalentide saldo oli 31.12.2024 seisuga 5,9 miljon eurot (31.12.2023: 3,7 miljon eurot). Omakapital kasvas 2024. aasta lõpuks 18,2 miljoni euroni (2023: 18,1 miljon eurot) ning laenukohustiste maht kasvas 47,3 miljoni euroni (2023: 38,4 miljon eurot).

Aasta jooksul suurenes laenukohustiste saldo 8,8 miljoni euro võrra. Pangalaene ehituse finantseerimiseks väljastati meile aasta jooksul 23,4 miljoni ulatuses, ning kodude üleandmiste järgselt tasusime varasemaid ehituslaene 20,3 miljoni euro mahus. Kõige olulisem muutus laenukohustiste osas oli seotud 6,2 miljoni euro mahus rohevõlakirjade emiteerimisega. Aasta jooksul finantseerisime pikaajalise pangalaenuga ka Väike-Tallinna äripinna (1,0 miljon eurot) ning refinantseerisime Iseära arendusprojekti arenduslaenu ja infrastruktuuri laenu (täiendav infrastruktuuri ehituse rahastus 0,8 miljon eurot). Regati projekti arendus- ja investorlaenude refinantseerimise tulemusena suurenesid laenude saldod kokku 2,3 miljon eurot. Uus-Meremaa projektis tasusime investorlaene 3,2 miljoni eurot ning Kadaka tee 88 projektis vähenes võlakirjade saldo lunastamise järel 0,6 miljoni eurot. Ehituslaenudega kohandatud omakapitali määr oli 31.12.2024 seisuga 27,9% (31.12.2023: 32,0%), mis on siiski madalam kui pikaajaline eesmärk hoida omakapitali suhet kogu varades suurusjärgus 40%.

Klienditagasiside ja Liveni brändi tuntus

Kvaliteedi arendamiseks ja juhtimiseks on Liveni ärimudeli keskne osa koguda kõigis projektides koduostjate tagasisidet. Seda tehakse läbivalt neljas etapis: peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist, peale muudatustööde tähtaja saabumist, peale asjaõiguslepingu sõlmimist kodu üleandmisel ostjale ja peale garantiitööde lõppu. Uuendame järjepidevalt klientide tagasiside kogumise süsteemi oma tööle võimalikult vahetu ja tervikliku sisendi saamiseks. Kliendirahulolu hindame 10-palli skaalal.

2024. aasta jooksul oli klientide tagasiside hinnang meile 9,2, mis on tunduvalt kõrgem aasta eest antud hinnangust (2023: 8,0). 2023. aasta madalam hinnang oli peamiselt seotud ehituse valmimise aja ja kodude üleandmise viibimisega. Kogu 2024. aasta hoidsime kliendirahulolu suurendamist täiendavas fookuses.

Kantar Emori iga-aastase kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu kohaselt tõusis Liven 2024. aastal esmakordselt kõige mainekamaks kinnisvaraarendajaks. Liven on turul hinnatatud kõige atraktiivsemate arenduste poolest ning meid kirjeldatakse kui eristuvat, stiilset ja moodsa arhitektuuriga silma paistvat arendajat.

Kliendid hindavad meid:

9,2 / 10

Mainekaimad
kinnisvaraarendajad Eestis:

- 1. Liven**
- 2. Merko**
- 3. YIT Eesti**

Wohngarten projekti 3D graafika
Yellow Studio

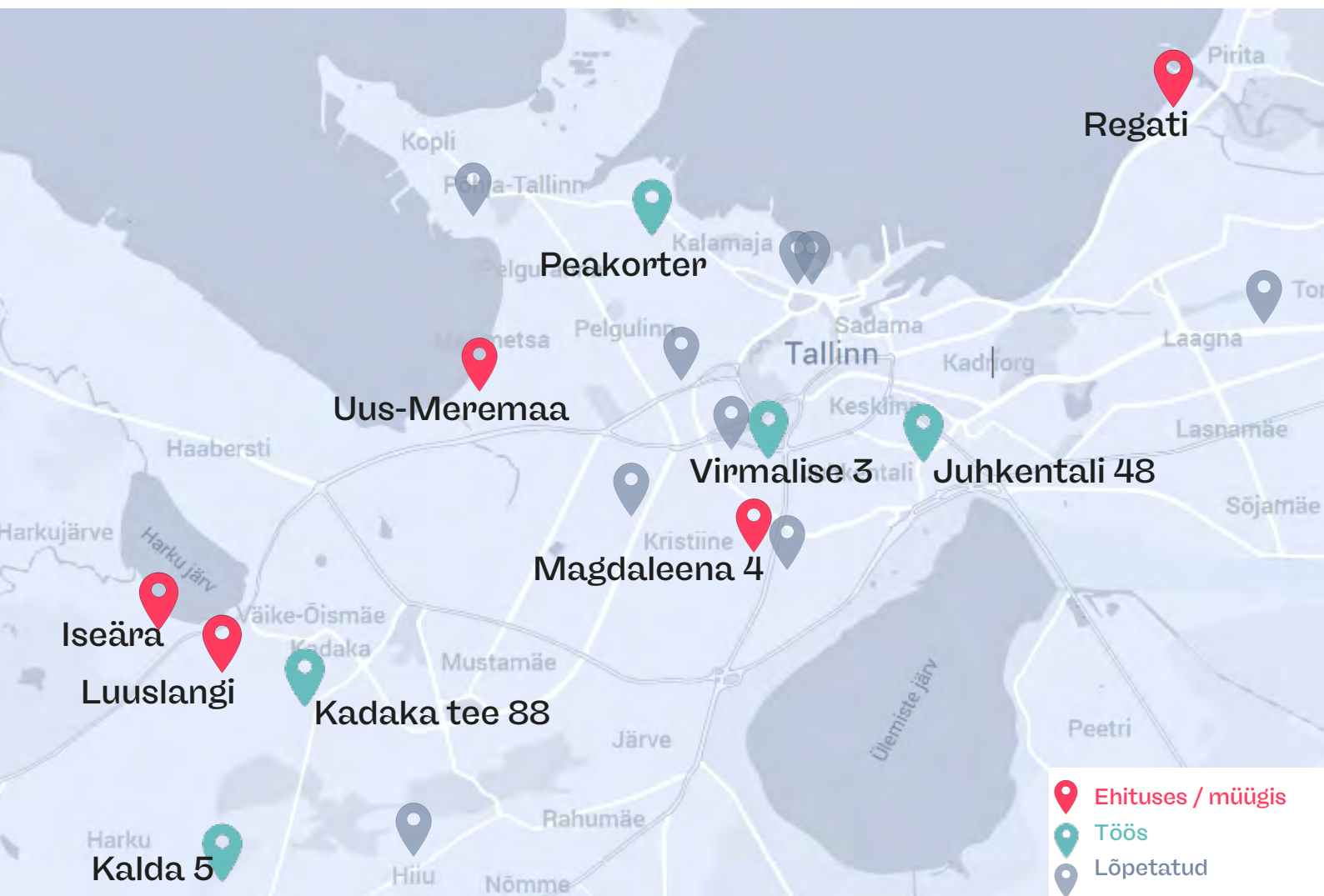


Ülevaade olulistest näitajatest ja suhtarvudest

(tuhandetes eurodes)	2024	2023	2022	2021	2020
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	129	69	106	125	127
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	92	148	186	35	54
Viimase 12 kuu klienditagasiside hinne (10-p skaala)	9,2	8,0	8,9	9,0	9,2
Arendusportfelli maht aasta lõpus (müüdav VÕL tk)	1 407	1 496	1 557	1 719	1 575
Müügitulu	27 266	35 765	32 618	6 278	9 000
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)*	6 701	3 788	7 618	1 353	2 165
EBITDA marginaal, %*	24,6%	10,6%	23,4%	21,5%	24,1%
Ärikasum	1 287	867	3 324	656	1 436
Ärikasumi marginaal, %*	4,7%	2,4%	10,2%	10,4%	16,0%
Puhaskasum	558	775	3 324	638	1 439
<i>Emaettevõtte omanike osa</i>	558	775	3 324	647	1 333
<i>Mittekontrolliva osaluse osa</i>	0	0	0	-9	106
Puhaskasumi marginaal, %*	2,0%	2,2%	10,2%	10,3%	14,8%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	11 899	11 753	11 515	10 888	10 178
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,047	0,066	0,289	0,059	0,141
<i>Ettevõtte omanike osa (eurodes)</i>	0,047	0,066	0,289	0,059	0,131
Varad perioodi lõpus	78 298	68 559	60 279	50 257	18 437
Omakapital perioodi lõpus	18 237	18 122	16 526	12 881	6 923
<i>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	18 237	18 122	16 526	12 807	6 840
Omakapitali määr, %*	23,3%	26,4%	27,4%	25,5%	37,1%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenuideta), %*	27,9%	32,0%	32,6%	28,3%	37,1%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	3,1%	4,6%	22,4%	6,6%	21,8%
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	13,6%	8,6%	22,3%	5,9%	17,9%
Varade tootlus (ROA), %*	1,8%	1,3%	5,8%	1,9%	8,7%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)*	4,25	2,36	3,87	2,55	4,70
Kiirmaksevõime kordaja (korda)*	0,43	0,19	0,37	0,26	0,75
Keskmine töötajate arv	31	27	24	16	9

* Tabelis esitatud alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate ja suhtarvutuste valemid ning arvutusteks kasutatud algandmed on esitatud peatükis Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad leheküljel 76.

Arendusportfell ja arendustegevus 2024. aastal



31.12.2024 seisuga oli Livenil erinevates arendusfaasides kokku 11 arendusprojekti (31.12.2023: 10).

Arendusportfell koosneb Tallinnas, selle lähiumbruses ja Berliinis asuvatest kinnistutest, mille müüdav maapealne pind kokku oli 31.12.2024 seisuga 113 882 m² (31.12.2023: 115 433 m²), mis võimaldab tulevikus luua 1 407 kodu (31.12.2023: 1 426) ning 9 714 m² äripindasid (31.12.2023: 9 769 m²). Liveni ärimudel keskendub kodude ning elukeskkonda toetavate äripindade loomisele, mistõttu on viimaste osakaal madal, nii 31.12.2024 kui 31.12.2023 seisuga 8,5%.

Arendusportfelli kinnistute konsolideeritud korrigeeritud soetusmaksumus kajastatud varudes on 30,6 miljonit eurot (31.12.2023: 29,0 miljonit eurot) ning kontsern ei ole neid kinnisvarainvesteeringuteks ümber klassifitseerinud ega turuväärtuses kajastanud (ainsa erandina Türi tänaval asuv 493 m² suurune välja üüritud äripind). Samuti on arenduseks ning ehituseks tehtud kulud kapitaliseeritud varudesse. Konsolideeritud varade maht oli 31.12.2024 seisuga 78,3 miljonit eurot (31.12.2023: 68,6 miljonit eurot), millest varud moodustasid 67,9 miljonit eurot ehk 86,7% (2023: 62,1 miljonit eurot ehk 90,6%).

Varasemalt ja aruandeperioodil lõppenud projektid

2024. aasta alguses valmis Luuslangi I etapi viimase 35 kodu ehitus ning aasta jooksul valmisid ka Iseära II etapi esimese viie ridamaja ehitus ning Magdaleena projekti paekivihoone ehitus.

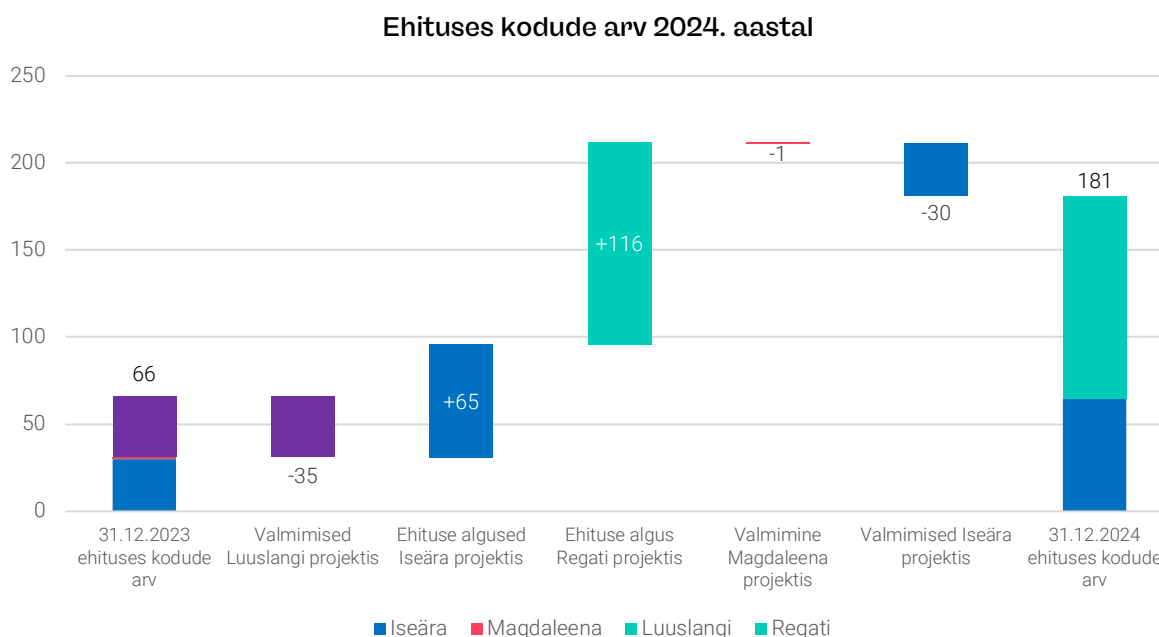
Koos 2023. aasta lõpus valminud ehitustega on 31.12.2024 seisuga valmis elu- ja äripindasid müüa veel Uus-Meremaa II etapis (3), Luuslangi I etapis (9), Magdaleena II etapis (2) ning Iseära II etapi esimeses viies ridamajas (3).

Müüdavad pinnad on Uus-Meremaa ja Magdaleena projektides viimased. Luuslangi ja Iseära projektide arendus jätkub ka järgmistes etappides.

2022. aastal valminud Väike-Tallinna projektis olev äripind on majutustegevuseks välja üüritud ning käsitleme seda alates 2024. aastast kinnisvarainvesteeringuna.

Ülevaade müügis ning ehituses olevatest projektidest

2024. aastal alustasime ehitust nii Regati projektis (112 kodu ja 4 äripinda) kui Iseära projekti II etapi kortermajades (36 kodu) ja selle etapi viimases viies ridamajas (29 kodu). 2024. aasta lõpus oli ehituses kokku 181 elu- ja äripinda. Kõigi aasta lõpus ehituses olnud hoonete valmimine on planeeritud 2025. aasta jooksul.



Uute kinnistute ost

2024. teises pooles soetasime kinnistu Tallinnas Nõmme linnaosas Kalda 5 / Käokõrva 1-12. Tehingu koguväärtus oli 2,5 miljonit eurot ning kinnistu soetuseks kasutasime 2024. aasta kevadel rohevõlakirjadega kaasatud vahendeid. Olemasoleva detailplaneeringu ning väljastatud ehitusloa kohaselt on võimalik kinnistule ehitada 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 korteriga ning müüdava pinnaga ligikaudu 6 700 m².

Projekti kavandame 3–5-toalisi kodusid aedlinna elu väärtustavatele peredele. Majade ümber tuleb avar hooviala, kus asub lisaks mänguväljakule ka võrkpalliplats ning hooned on planeeritud paiknema maleruudustikuna ja ilmakaarte suhtes avatuna. Arenduse müüki ja ehitust planeerime mitmes etapis ning müügiga plaanime alustada 2025. aasta esimeses pooles.

Lõpetatud ehitusega projektid



Projekt:	Magdaleena Liven Kodu 6 OÜ ja Liven Kodu 19 OÜ
Asukoht	Asula põik 4, Magdaleena 4, Tallinn
Staatust:	Lõpetatud
Arhitekt:	Eek & Mutso
Kodude arv:	31 korterit
Müüdav pind (m ²):	2 396
Energiaklass	B
Koduleht:	magdaleena.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2021 IV kvartal
Hoonete ehituse lõpp:	2024 II kvartal

2024. aasta jooksul toimus eelnenud aasta lõpul Kitseküla asumis aadressil Magdaleena 4 valminud rekonstrueeritud hoone kodude müük ning suvel valmis arendusprojekti viimane hoone, paekivihoone (üks kodu).

Magdaleena projektis oli 2024. aasta lõpu seisuga müüa veel arendusprojekti viimane kodu rekonstrueeritud puithoones ning kodu paekivihoones.

2023. aasta juulis esitasime Harju Maakohtule hagiavalduse nõudega Reparo Ehitus OÜ vastu seoses Magdaleena arendusprojekti I etapi ehituse peatöövõtja lepinguliste kohustuste mittetäitmisest tulenevalt tekitatud kahju hüvitamiseks. 2024. aasta jooksul ja aruande koostamise hetkeks ei ole kohtuvaidluses olulisi arenguid toimunud.



Projekt:	Uus-Meremaa Liven Kodu 5 OÜ
Asukoht:	Lahepea 11, 13, 15, 17 ja 19, Tallinn
Staatust:	Lõpetatud
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Kodude arv:	183 korterit
Müüdav pind (m ²):	14 209
Energiaklass	A
Koduleht:	uusmeremaa.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2021 I kvartal
Hoonete ehituse lõpp:	2023 IV kvartal

Uus-Meremaa projektis Lahepea tänaval rajati kokku viis kortermaja 183 kodu ja 8 äripinnaga.

2022. aastal lõppes esimese kolme kortermaja ehitus ning valmis 125 kodu ja 6 äripinda.

2023. aasta lõpus lõppes projekti viimase kahe kortermaja ehitus, milles valmis kokku 58 kodu ja kaks äripinda.

2024. aasta lõpus oli müüa veel arendusprojekti viimased 2 kodu ja 1 äripind.

Müügis ja ehituses olevad projektid



Projekt:	Luuslangi Liven Kodu 12 OÜ
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatus:	I etapp valmis; II etapi eelmüük
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m ²):	14 163
Energiaklass	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

Astangu asumis asuvas Luuslangi projektis valmib etapiliselt kokku 13 kortermaja 224 koduga. Kogu projektist on 2024. aasta lõpuga uutele koduomanikele üle antud 32% kodudest.

I etapi lõpp

Aasta jooksul jätkus kodude müük 2023. aasta lõpus ja 2024. alguses valminud I etapi viies kortermajas (kokku 80 kodu). Aasta lõpus oli müüa veel I etapi viimased 9 kodu.

II etapi algus

Sügisel alustasime II etapi esimese hoone eelmüügi ning tasuliste broneerimislepingute sõlmimisega. II etapis plaanime ehitada 4 kortermaja 78 koduga. Etapi ehituse algus on planeeritud 2025. ja lõpp 2026. aastasse.

III etapp

Planeeritud 4 kortermaja ja 80 koduga müügi ja ehituse alguse ajastus sõltub eelkõige eelneva etapi müügitempost. Tänapäevaste teadmiste kohaselt valmib etapi ehitus 2027. aasta lõpus.



Projekt:	Iseära Liven Kodu 16 OÜ
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatus:	Etapiiline – valmis, ehituses,
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamuboksi, 151 korterit
Müüdav pind (m ²):	38 836
Energiaklass	A
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 II kvartal

Harkujärve külas Harku vallas valmib etappide kaupa 39 ridamaja ja 13 kortermaja kokku üle 380 koduga. Kogu projektist on 2024. aasta lõpuga uutele koduomanikele üle antud 20% kodudest.

II etapi ehitus

2024. aastal valmisid Iseära projekti teises etapis 30 kodu esimeses viies ridamajas. 2024. aasta jooksul alustasime II etapis 36 kodu ehitamist kolmes kortermajas ning 29 kodu ehitamist etapi viimases viies ridamajas. Kodud valmivad 2025. aastal.

III etapi ehitus

2025. aastal plaanime alustada projekti III etapis 36 kodu müüki kortermajades ning 24 kodu müüki järgmistes ridamajades.

Järgmiste etappide ehituse algus

Järgnevate etappide eelmüügi ja ehitusega alustamise aeg sõltub varasemate etappide müügitempost. III etapi ehitusega plaanime alustada 2025. aastal.



Projekt:	Regati Liven Kodu 20 OÜ
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatust:	I etapi ehitus
Arhitekt:	Salto Arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m ²):	20 669
Energiaklass	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 II kvartal

Regati projektis Pirital rajatakse kahes etapis kokku seitse kortermaja 220 kodu ja 5 äripinnaga. 2024. aastal alanud I etapi nelja maja ehituse, kus valmib 112 kodu ja 4 äripinda,

valmimine on planeeritud 2025. aasta teise poolde. I etapis valmib 51% projekti müüdavast pinnast. II etapi eelmüügi ja ehituse algus sõltub I etapi müügitempost.



Projekt:	Wohngarten Liven HW11 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatust:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	ALT studio
Kodude arv:	~25 korterit
Müüdav pind (m ²):	1 118
Energiaklass	KfW 40
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoone ehituse algus:	2025 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 II kvartal

2023. aasta suvel soetasime kinnistu Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11, kuhu plaanime hetkel olemasoleva hoone asemele rajada ~25 korteriga 6-korruselise eluhoone.

Aasta lõpus alustasime projekti eelmüügiga ning prognoosime ehituseks piisava eelmüügi mahu täitumist ning ehitusega alustamist 2025. aasta suvel.

Eelmüügi alguse ootel olevad projektid

Aasta lõpus toimus Nõmme linnaosas soetatud uue projekti arhitektuurikonkurss, mille võitis asukohatundlikult loomuliku, vaoshoitud, loodusliku, kaasaegse, aga liigsete efektideta arhitektuuriga LUMIA arhitektide võistlustöö. Võidutöö lahendus sobib hästi väikelastega peredele ja on aedlinna hubase miljööga. Sarnaselt sundimatule, justkui juhuslikule hoonete paiknemisele ning metsaaluste kõnniradade orgaanilise võrgustikuga dialoogis olevale vabavormilisel organiseeritusele sai projekti nimeks **Olemuse**.

Aasta lõpus väljastati Uue Maailma asumis **Virmalise 3** asuvalle kinnistule projekteerimistingimused 30 korteriga elamu projekteerimiseks, misjärel alustasime ka ettevalmistusi ehitusloa taotlemiseks.

Mõlema projekti eelmüügiga plaanime alustada 2025. aasta kevadel ning piisava eelmüügi mahu täitumise korral alustame aasta teises pooles ka ehitusega.

Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Ehitusõiguse ootel olevates projektides jätkusid detailplaneeringu või projekteerimise tingimuste menetlused. Kõikides projektides toimus edasiminekuid, kuid planeeringute menetlemine on jätkuvalt aeglane. Sellest tulenevalt on pikenenud nii Kadaka tee 88, Juhkentali 48, kui Erika 12 projektide ajakavad.

Aasta jooksul võeti vastu **Kadaka tee 88** detailplaneering ning korraldasime ka arhitektuurikonkursi, mille võitjaks valiti Pluss Arhitektid tööga ÄngelHeinaMaa. Arendusprojekti raames on planeeritud arendada etapiviisiliselt kokku 17 kahe- kuni neljakorruselist kortermaja 396 korteriga. Esimeste kodude ehituse algusega soovime alustada 2026. aastal.

Aasta jooksul toimunud **Juhkentali 48** detailplaneeringu vastuvõtmise ning naabrite antud tagasiside järgselt on planeering suunatud edasiseks menetluseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumisse. Projekti ajakava on pika ja jätkuva menetlusega seoses täiendavalt edasi lükkunud.

Erika tänav 12 (**Peakorter**i projekt) planeering läbis 2023. aastal avaliku väljapaneku ja arutelu ilma naabrite- ja ametitepoolsete märkusteta ning olemas on vajalike ametite, välja arvatud Terviseameti kooskõlastused. Viimase osas aasta jooksul edasiminekut ei olnud ning aasta lõpus otsustati planeeringu menetlust jätkata ilma Terviseameti kooskõlastuseta. Projekti raames on kavas rajada etapiliselt kuus kortermaja 137 korteriga.

Tänase parima teadmise ja prognoositud ajakava kohaselt plaanime Juhkentali 48 elu- ja ärihoone ning Peakorter*i* projekti esimeste eluhoonete ehitusega alustada 2026. aastal ning hoonete ehituse valmimised jäävad 2027. aastasse.

Kadaka tee 88 arhitektuurikonkursi
võidutöö **ÄngelHeinaMaa**
Pluss Arhitektid



Liveni keskkonnaalased eesmärgid ja Rohefinantseerimise Raamistik

Globaalsete keskkonnamurede kasvades suureneb ka ehitussektori tähtsus keskkonnasäästlikkuse edendamisel. Livenis tunneme vastutust jätkusuutliku tuleviku kujundamisel ja EL-i ambitsioonikate 2050. aasta süsinikuneutraalsuse ja keskkonnakaitse eesmärkide täitmisele kaasaaitamisel. Meie jätkusuutlikkuse tegevuskava pole vaid strateegia, vaid see on sisuline pühendumus keskkonnakaitsele ja vastutustundlikule ressursihaldusele. Püüame oma tegevuste kaudu anda positiivse panuse ülemaailmsetesse jätkusuutlikkuse pingutustesse, tagades samal ajal oma äritegevuse pikaajalise edu.

Koostöös LHV Pangaga ning lähtudes Rahvusvahelise Kapitalituru Liidu rohevõlakirjade põhimõtetest ja Laenuturu Liidu rohelaenude põhimõtetest vormistasime 2024. aastal oma tegevuste ja plaanide põhjal Liveni Rohefinantseerimise Raamistiku. Liveni Rohefinantseerimise Raamistiku osas on andnud sõltumatu osapoole arvamuse ka rahvusvaheline agentuur S&P Global Ratings. Kaasasime 2024. aasta kevadel esimese Baltikumi kinnisvarasektori rohevõlakirjade avaliku pakkumise käigus 6,2 miljoni euro mahus vahendeid olemasolevate ja uute rohefinantseerimise raamistikule vastavate projektide rahastamiseks.

Liveni peamised keskkonnaalased fookusvaldkonnad:

- 1. Roheliste märgistega projektid.** Eelistame jätkusuutlikkuse sertifikaatidega projekte, nagu LEED või BREEAM, suurendades läbipaistvust ja vastutustundlikkust meie ehituspraktikates.
- 2. Energiaefektiivsus.** Eesmärk kavandada hooned ületama riiklikke standardeid, eesmärgiga olla oma naabruskondades energiaefektiivsuse osas esimese 10% hulgas ja ületada nõutud energiatõhususe miinimumnõudeid.
- 3. Jätkusuutlike materjalide integreerimine.** Oleme pühendunud kõrge CO₂-heitega materjalide jälgimisele ja asendamisele jätkusuutlike alternatiividega, nagu puit, soodustades sellega ringmajanduse mudelit ja ressursitõhusust ning vähendades keskkonnamõju.

Panus ÜRO säästva arengu eesmärkidesse

Kinnisvaraarendus saab oluliselt panustada ÜRO säästva arengu eesmärkide saavutamisele. Liveni tegevusvaldkonnas on eriti olulised ja asjakohased neli ÜRO säästva arengu eesmärki:



Säästvate materjalide ja ressursside kasutamine, et vähendada inimeste tervisele või keskkonnale kahjulikke aineid sisaldavate ehitusmaterjalide ohtu.

3.9 Vähendada oluliselt ohtlikest kemikaalidest põhjustatud surmade ja haigestumiste arvu.



Energiakasutuse vähendamine arendusprojektides ja taastuvenergia võimaluste rakendamine.

7.2. Suurendada 2030. aastaks oluliselt taastuvenergia osakaalu üleilmset tootetavas energias.

7.3. Kahekordistada 2030. aastaks energiatõhususe määra.



Jäätmete kasutamise tõhustamine.

11.6 Vähendada 2030. aastaks linnade negatiivset keskkonnamõju elaniku kohta, pöörates erilist tähelepanu õhu kvaliteedile ning olme- ja muude jäätmete käitlemisele.



Eesmärk kaasa aidata järgmiste eesmärkide saavutamisele:

12.2 Saavutada loodusvarade säästev majandamine ja tõhus kasutamine.

12.4 Saavutada kemikaalide ja kõikide jäätmete keskkonnaohutu käitlemine kooskõlas kokkulepitud rahvusvaheliste raamistikega kogu nende elutsükli jooksul ning vähendada oluliselt nende sattumist õhku, vette ja pinnasesse, et viia miinimumini nende negatiivne mõju inimestele ja keskkonnale.

12.5 Vähendada vältimise, vähendamise, ringlussevõtu ja taaskasutamisega oluliselt jäätmete teket.

Liveni Rohefinantseerimise Raamistiku peamised tingimused

Liveni Rohefinantseerimise Raamistikus on määratletud investeeringud, mida on võimalik rahastada kontserni ettevõtte poolt emiteeritud roheliste rahastamisvahenditega (laenud, võlakirjad).

Raamistik koosneb viiest põhimõttest:

1. Tulude kasutamine
2. Projekti valiku protsess
3. Tulude haldamine
4. Aruandlus
5. Kontroll

Rohevõlakirjade või -laenudega kaasatud kapitali kasutatakse Raamistikus määratletud rohefinantseerimise tingimustele vastavate projektide finantseerimise või refinantseerimise sihtotstarbel. Tingimustele vastavad projektid moodustavad nn roheportfelli. Tulude kasutamisel ja haldamisel lähtume portfelli põhimõttest ning kaasatud kapitali kasutamine ei ole eksklusiivselt ühegi kindla projektiga seotud. Tulude haldamiseks peame tulude kasutamise registrit ning avaldame 12 kuu jooksul pärast kapitali kaasamist iga-aastaselt (kuni kaasatud vahendite täieliku jaotamiseni) roheline rahastamise aruande tulude jaotamise ja keskkonnamõju kohta, kus tulude jaotamise on üle vaadanud sõltumatu väline osapool.

Rohefinantseerimise tingimustele vastavate projektide valikukriteeriumite määramisel on lähtutud ÜRO energiakasutuse vähendamise ning jäätmete kasutamise tõhustamise säästva arengu eesmärkidest ning arvestades ka Euroopa Liidu taksonoomiamäärusega parimal võimalikul viisil. Rohefinantseerimise kõlbulik arendusprojekt peab vastama kohalikul turul olevale liginullenergia hoone tingimustele, olema hinnatud oluliste kliimaga seotud riskide suhtes ning vastavama vähemalt ühele järgmistest tingimustest:

- vastama vähemalt BREEAM-sertifikaat „Väga hea“ või kõrgema taseme nõuetele, või
- vastama LEED-sertifikaat „Gold“ või kõrgema taseme nõuetele, või
- Saksamaal vastama vähemalt KfW 40 või kõrgematele nõuetele, või
- vastama A-energiamärgisest vähemalt 10% paremale energiaefektiivsusele.

Rohefinantseerimise tingimustele vastavad projektid ehk roheportfell oli 2024. aastal:

Projekt	Vähemalt LEED „Gold“, BREEAM „Väga hea“	Vähemalt KfW 40	A-energiamärgisest vähemalt 10% parem energiaefektiivsus
Regati	Otsustatud		
Wohngarten		Otsustatud	
Olemuse			Otsustatud
Juhkentali 48	Otsustatud		
Kadaka tee 88	Otsustamisel		Otsustamisel
Peakorter	Otsustamisel		Otsustamisel

Keskendumine rahvusvahelistele sertifikaatidele

Eelistame rahvusvaheliste jätkusuutlikkuse sertifikaatidega projekte nagu LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) või BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*), mis lähenevad jätkusuutlikule arendamisele laiemalt kui vaid energiatõhusus. Sertifikaadid väljastatakse hoonetele, mille projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel on järgitud keskkonناسäästu ja jätkusuutlikkuse põhimõtteid. Samuti on programmidel väga arvestatav kattuvus ÜRO kestliku arengu eesmärkidega.

Eestis on seni LEED-sertifikaadi kasuks otsustanud eelkõige paljud uued büroohooned, kuid seni veel vaid üksikud eluhooned. 2025. aastal valmivad Liveni esimesed LEED-piloodiks olevad majad Regati projektis, millele taotleme LEED-sertifikaadi kõrgeimat, Platinum taset. 2024. aastal on Liveni arendusmeeskonnas juba kaks LEED Green Associate taseme omanikku ning aasta jooksul algasid ettevalmistused edasi liikumiseks LEED Accredited Professional taseme saavutamiseks.



Kuigi rahvusvaheliste jätkusuutlikkuse sertifikaatidega hoonete projekteerimine ning ehitamine on meie kinnisvaraarenduse valdkonnas üks kõige suurema võimaliku mõjuga lähenemine jätkusuutlikule

tegevusele, jätkasime aasta jooksul valdkonnas kasutatavate heade juhtimispraktikate ja kasutatavate mõõdikute kaardistamist.

Liven on kindlalt pühendunud jätkusuutlikkusele ja keskkonnakaitsele. Jätkusuutlikkuse integreerimisega igapäevategevustesse ja juhtimisstruktuuridesse ei ehita me mitte ainult täna, vaid kujundame ka paremat homset tulevaste põlvkondade jaoks.

Liveni ühiskondlik ja sotsiaalne mõju

Liveni ühiskondlik panus ning vastutus avaldub eelkõige läbi ühise linnaruumi aastakümneteks või isegi -sadadeks kujundamise nii visuaalse välisarhitektuuri kui arendusprojektide üldalade ning nende ühiskondliku kasutuse kaudu.

Väikese inimressursi piires ning ühiskondlikult piiratud mõjuga, aga siiski on meile olulised märksõnad ka haridus ja järelkasv. Meie panus ja vastutus selles valdkonnas avaldub eelkõige iga-aastaste tasustatud praktikakohade ja -võimaluste pakkumise näol ning samuti haridusasutustes külalisloengute andmises.

Personal

2024. aastal töötas kontsernis keskmiselt 31 inimest (2023: 27 inimest) ning aastane tööjõukulu oli 2,4 miljon eurot (2023: 2,1 miljon eurot). Juhatuse liikmetele maksti 2024. aastal töötasusid summas 248 tuhat eurot (2023: 206 tuhat eurot). Nõukogu liikme töö ei olnud ei 2024. ega ka 2023. aastal tasustatud. Juhatuse liikmete tagasikutsumisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2024 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 136 tuhat eurot (31.12.2023: 111 tuhat eurot).

Töötasude suurenemine võrreldes eelneva aastaga oli seotud eelkõige keskmise töötajate arvu suurenemisega.

Võime rahule jääda 2024. aasta 9,7%-lise tööjõu voolavuse näitajaga (töölt lahkunud täistööajaga töötajate arv jagatuna keskmise töötajate arvuga). 2023. aasta näitaja 44,4% oli selgelt tavapärasest tasemest oluliselt kõrgem ja seda mõjutas aasta alguses toimunud üle-ettevõteline töökohtade koondamine. Kui koondamine välja jätta, oli ka 2023. aasta tööjõu voolavuse näitaja umbes 10%.

2024. aasta lõpus oli meeste/naiste protsentuaalne jagunemine 56/44 (2023: 61/39).

Opsiooniprogrammid

2019. aastal töötas Liven välja töötajatele ja võtmepartneritele mõeldud aktsia- ja opsiooniprogrammi LEOP, mille eesmärk on anda Liveni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada Liveni aktsiakapitali ja saada osa kontserni edust. 2022. aasta lõpus täitus programmis kolmeaastane aktsiate soetamise periood. Programmi opsioonide realiseerimine toimub 2023–2025 jooksul. Sarnaselt LEOP-programmile kinnitasid aktsionärid 2024. aastal uue töötajate aktsia- ja opsiooniprogrammi (LEOP 2024–2027).

2021. aastal kinnitas aktsionäride üldkoosolek kuni 2024. aasta lõpuni kestva opsiooniprogrammi. Programmist tulenevalt on opsioonide saajal personaliseeritud eesmärgid ning see erineb ka muude tingimuste poolest LEOP aktsia- ja opsiooniprogrammidest.

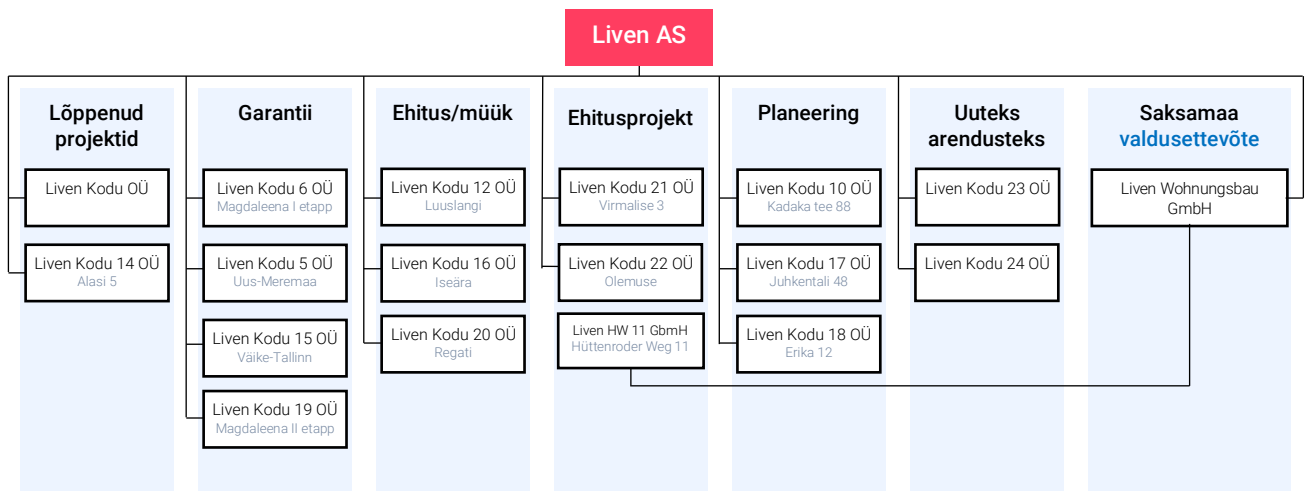
Detailsem ülevaade opsiooniprogrammidest ning nendega seotud aktsiate, sh omaaktsiate liikumisest on esitatud raamatupidamise aruande lisades 15 ja 16.

Kontserni struktuur

31.12.2024 seisuga kuulus kontserni 19 ettevõtet (31.12.2023: 20). Kõikide kontserni ettevõtete põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus. Liven AS on kontserni valdusettevõtte, Liven Kodu OÜ on lõppenud projekte ühendav ettevõtte, Liven Wohnungsbau GmbH on Saksamaa valdusettevõtte ning kõik ülejäänud ettevõtted on hoonestusprojektide arenduse eesmärgil asutatud ettevõtted. Liven AS omab otseselt või kaudselt 100%-list kontrolli kõigi tütarettevõtete üle.

Projekti staadiumite kirjeldus:

Uuteks arendusteks	Arendustegevust ei ole veel alustatud, ettevõtte on asutatud uue võimaliku arendusprojekti läbiviimise ja sellega seotud kinnistu omandamise eesmärgil.
Planeering	Ehitusõiguse saamiseks on käimas detailplaneeringu või projekteerimistingimuste koostamine.
Ehitusprojekt	Ettevalmistav faas enne ehitust. Selles staadiumis koostatakse ehitusprojekt, taotletakse vajalikud load ning korraldatakse ehitushange. Osadel juhtudel võib olla vajalik projekteerimistingimuste menetlus.
Ehitus/müük	Hoonet ehitatakse (või varasemate etappide ehituse valmimise järgselt on kavas ka järgmistest etappides ehitada). Üldjuhul on selleks hetkeks 40–50% ehituses olevast mahust müüdud võlaõiguslike lepingute alusel.
Garantii	Garantiiperiood 2 aastat.
Lõppenud	Garantiiperioodi lõpu ja kõigi korteriomandite müügi järgselt ühendatakse hoonestusprojektide arenduse eesmärgil asutatud ettevõtted struktuuri lihtsustamise eesmärgil Liven Kodu OÜ-ga.



31.12.2024 seisuga on Liven Kodu 5 OÜ ja Liven Kodu 10 OÜ osad panditud laenuandjate kasuks.

2024. aastal ühendasime Liven Kodu 11 OÜ Liven Kodu OÜ-ga.



Elutuba **Iseära** kodus

Sisearhitekt: Carolyn Kodar, foto: Karl Kasepõld

Juhtimine

2023. aasta aktsionäride üldkoosolekul otsustasid aktsionärid rakendada Finantsinspektsiooni koostatud juhiste ja soovituslike reeglite kogumit – Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) – alates kontserni aktsiate noteerimisest börsil. Kuigi kontserni aktsiad ei ole börsil noteeritud, vastas kontserni juhtimine juba 2023. aastal läbiviidud analüüsi põhjal valdavalt HÜT-is kirjeldatud juhistele ja soovituslike põhimõtetele. Suurem osa analüüsitud „mittevastavustest“ tulenes asjaolust, et kontserni väärtpaberid ei olnud Nasdaq Tallinna börsil aktsia- ega võlakirja nimekirjades noteeritud ning olid seotud eelkõige investoritele suunatud veebilehega ja andmete avaldamisega veebilehel, kättesaadava info dubleerimisega inglise keelde ning muudele börsil juba noteeritud ettevõtetele rakenduvate kohustuslike Nasdaq Tallinna nõuetega.

Aktsionäride üldkoosolek on Liven AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Nii Liven AS-i nõukogu kui juhatus oli 2024. aastal kolmeliikmelised. Auditikomiteed kontsernil ei ole ning funktsiooni täidab Liveni AS-i nõukogu. Koosolekule, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, on nõukogul õigus kutsuda ka kontserni audiitor.

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (*International Standards on Auditing*). Audiitori valib ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Audiitor valitakse hanke käigus ja tavaliselt kaheks aastaks. Valikukriteeriumiteks on auditimeeskonna kogemus, audiitorbüroo maine, kuulumine rahvusvahelisse võrgustikku, audiitori sõltumatus ja teenuste hind. Aktsionäride üldkoosolekul kinnitati aastateks 2023–2024 kontserni audiitoriks KPMG Baltics OÜ. 2024. aasta auditite (sh kõik tüürettevõtted) tasud on summas 49 tuhat eurot.

Aktsionäride üldkoosolek

Aktsionäride üldkoosolek on Liven AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas ning erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel. Üldkoosoleku pädevuses on põhikirja ja aktsiakapitali muutmine, nõukogu liikmete valimine ja tasustamise otsustamine, audiitori määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ning muude põhikirjas ja seadustes ettenähtud küsimuste otsustamine.

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 Aaviku ja Peeter Männi volituste pikendamise ning kinnitasid uue Liveni töötajate aktsioptioniprogrammi. Viimasega seonduvalt otsustati ka aktsionäride märkimise eesõiguse välistamine nimetatud programmi realiseerimiseks emiteeritavate aktsiate puhul ning anda õigus Liven AS-ile optiooniprogrammide täitmiseks omandada oma aktsiaid.

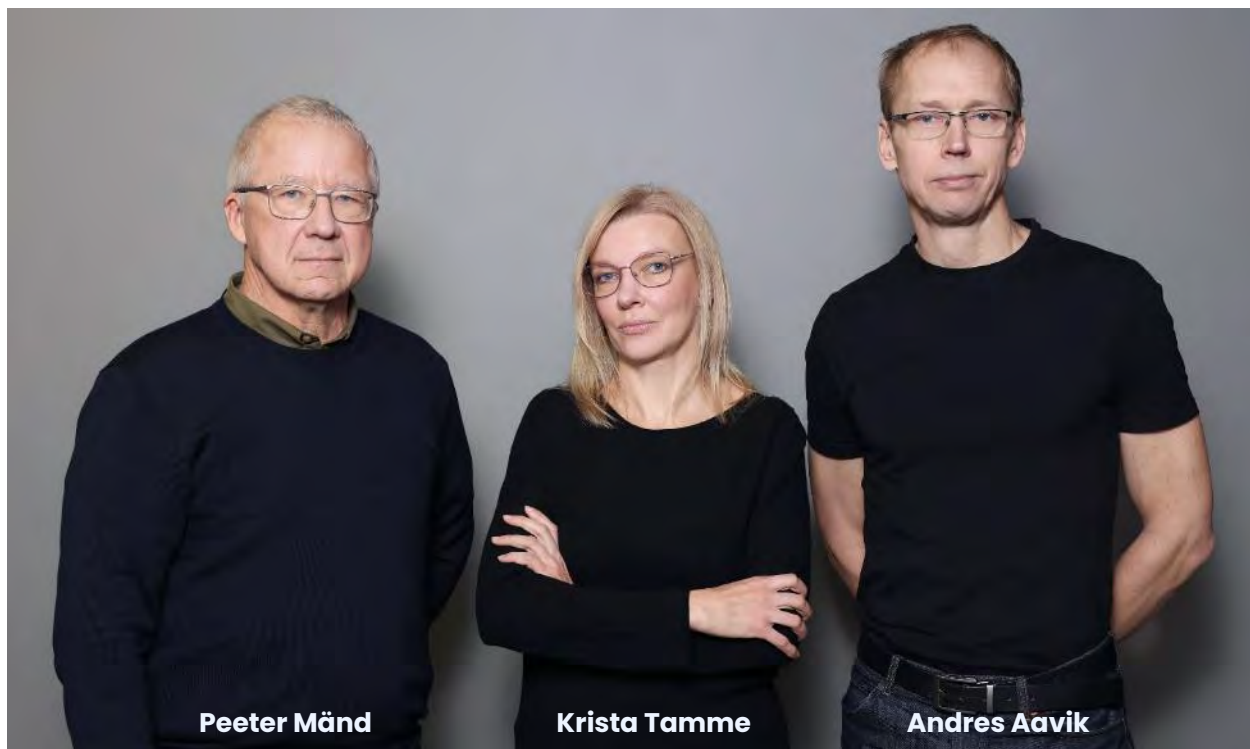
Samuti kinnitasid aktsionärid dividendide maksmise summas 635 tuhat eurot. Dividendide summa kujunes dividendipoliitika kohaselt 25% 2023. aasta tulumaksueelsest kasumist (220 tuhat eurot), millele lisandus 12,5% 2022. aasta tulumaksueelsest kasumist (416 tuhat eurot). 2023. aastal maksti dividende vaid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

Üldkoosoleku kokkukutsumise teade saadeti aktsionäridele e-kirjaga, avaldati üleriigilise levikuga päevalehes ning tehti kättesaadavaks ka Liveni veebilehel, kuhu olid lisatud ka kõik vajalikud dokumendid üldkoosolekul otsuse tegemiseks.

Üldkoosolek toimus eesti keeles ning praktilistel kaalutlustel valiti ühehäälselt koosolekut juhatama juhatusesimees. Koosolekul osalesid nõukogu ja juhatusesimees, kutsutud oli ka audiitor. Koosolekut oli võimalik jälgida interneti vahendusel. Aktsionäril, kes ei saanud või ei soovinud üldkoosolekust osa võtta, oli võimalik päevakorras olevate eelnõude osas hääletada, edastades e-kirja teel enne koosoleku toimumist digiallkirjastatud hääletusedeli.

Liven AS nõukogu

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline:

**Andres Aavik** (*nõukogu esimees*)

Andres Aavik on üks Liveni asutajatest. Kinnisvaraarenduses on ta tegev aastast 1997 ning on selle aja jooksul arendanud üle 2 000 korteri ja juhtinud kehtestamiseni enam kui 10 detailplaneeringut. Aastatel 2001–2013 töötas Andres Skanska AS-is erinevatel ametikohtadel alates projektijuhist kuni juhatuse esimehena viimasel kahel aastal.

Andres on Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse esimees.

Peeter Mänd

Peeter Mändi ettevõtluskogemus algab 1990. aastast metsanduskontserni AS Sylvester ühe asutajaliikme ja selle metsandusdirektorina. Alates 2002. aastast on Peeter OÜ Ivard juhatuse liikmena tegev erinevates ärivaldkondades, sealhulgas kinnisvarasektoris. Sellealastest ettevõtmistest seni tuntuim on Eften Capital AS, mille kaasasutaja ja nõukogu liige on Peeter alates 2008. aastast.

Krista Tamme

Viimased 20 aastat on Krista Tamme tegutsenud IKT-sektori ettevõtetes finants- ja üldjuhtimise positsioonidel, sh juhatuse ja nõukogu liikmena. Krista Tamme on Liveni aktsionäri Probus OÜ juhatuse liige alates 2022. aastast ning Liveni nõukogu liige alates 2023. aasta aprillist.

Liven AS juhatus

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline:



Andero Laur (juhatuse esimees)

Andero on üks Liveni asutajatest, kes on ehituse ja kinnisvaraga tegelema alates aastast 2007. Anderol on magistrikraad ehitusjuhtimises ning ta on lõpetanud Harvardi ülikooli Advanced Management Development Program in Real Estate juhtimisprogrammi. Enne Liveni asutamist töötas Andero 7 aastat erinevatel positsioonidel Skanska AS-is. Livenis vastutab Andero üldjuhtimise ja Saksamaa turule sisenemise eest.

Alina Kester

Alina on Liven AS-i juhatuse liige alates 2018. aastast. Turunduse valdkonnas on ta töötanud üle kümne aasta, alates 2013. aastast. Lisaks aastatepikkusele töökogemusele kinnisvara turundamisel on Alinal turunduses ka kaks magistrikraadi. Livenis vastutab ta turunduse, müügi, sisearhitektuuri ja disaini eest.



Mihkel Simson

Mihkel on üks Liveni asutajatest ning tal on ehitusjuhtimise kogemusi alates 2006. aastast. Alates 2016. aastast on Mihkli vastutusvaldkondadeks olnud ehituslepingud, klienditugi ja garantii, alates 2024. aastast ka kõik Liveni portfellis olevad äripinnad ning nende arenduse ning müügi ja väljaüürimisega seonduv.



Live juhtorganite liikmetele kuuluvad aktsiad

Liveni nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate Liven AS-i aktsiate arv ning aktsioptsioonide alusel tulevastel perioodidel omandatavate aktsiate võimalik arv 31.12.2024 seisuga:

	Ametikoht	Aktsiate arv	Opsioonide arv
Andres Aavik	Nõukogu esimees	2 820 000	0
Peeter Mänd	Nõukogu liige	1 199 813	0
Krista Tamme	Nõukogu liige	0	0
Andero Laur	Juhatusesimees	2 600 000	0
Alina Kester	Juhatusesimees	30 166	68 100
Mihkel Simson	Juhatusesimees	2 600 000	0

Aktsiad ja aktsionärid

Liveni AS aktsiad (ISIN: EE3100003112) on registreeritud Nasdaq CSD Eesti filiaalis. Seisuga 31.12.2024 oli Liven AS emiteerinud kokku 12 000 000 aktsiat (31.12.2023: 11 831 295 aktsiat). Aktsiate arv ilma omaaktsiateta oli 11 910 565, (2023: 11 822 821).

Vastavalt kehtivale põhikirjale koosneb Liven AS aktsiakapital lihtaktsiatest nimiväärtusega 0,1 eurot. Kõik aktsiad on üht liiki ning iga aktsia annab aktsionäride üldkoosolekul ühe hääle. Eelisaktsiaid ega eriõigustega aktsiaid emiteeritud ei ole. Vastavalt põhikirjale on aktsiad vabalt võõrandatavad, kuid aktsionäride lepingu kohaselt on olemasolevatel aktsionäridele eelisostu- ja kaasamüügiõigus.

Aktsia- ja optsooniprogrammide elluviimiseks ja tingimuste täitmiseks emiteeriti 2024. aasta jooksul kokku 168 705 uut aktsiat, millest 98 263 aktsiat omandati vahetult peale emiteerimist omaaktsiatena. Aktsia- ja optsooniprogrammide elluviimiseks ja tingimuste täitmiseks võõrandati aasta jooksul ka omaaktsiaid. 31.12.2024 seisuga kuulus Liveni AS-ile 89 435 omaaktsiat (2023: 8 474). Detailssem ülevaade omaaktsiate liikumisest on esitatud raamatupidamise aruande lisas 15.

Liveni aktsiad ei ole avalikuks kauplemiseks ühelgi börsil noteeritud ning tulenevalt ka aktsionäride vahel sõlmitud kokkuleppe piirangutest aktiivset kauplemist Liveni aktsiatega ei ole toimunud. Viimane olulise rahalise mahuga tehing oli 2023. aastal toimunud aktsiaemissioon, mille põhjal oli aktsiakapitali turuväärtus 49,4 miljon eurot ning selle põhjal leitud 2024. aasta P/E suhtarv (turuväärtus / puhaskasum) oli 88,6 (2023: 63,8, 2022: 14,9) ning dividenditootlus 1,3% (2023: 0,8%).

Liveni aktsionärid 31.12.2024 seisuga:

Aktsionär	Aktsionäride arv	Eraisik	Ettevõtte	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
Verdale OÜ	1	0	1	2 820 000	23,7%
BKK Holding OÜ	1	0	1	2 600 000	21,8%
OÜ LAUR & PARTNERS	1	0	1	2 600 000	21,8%
Probus OÜ	1	0	1	1 392 751	11,7%
Ivard OÜ	1	0	1	1 199 813	10,1%
LEOPi programmiga liitunud aktsionärid	34	26	8	351 674	3,0%
Teised aktsionärid	48	10	38	946 327	7,9%
Kokku	87	36	51	11 910 565	100%
Liven AS oma (tresoor) aktsiad	1	0	1	89 435	
Kokku (koos omaaktsiatega)	88	36	52	12 000 000	

Ühegi aktsionäri osalus, välja arvatud tabelis esitatud aktsionärid, ei ole suurem kui 5%.

Aksionäride leping

2019. aasta aktsiaemissiooni järgselt sõlmiti aktsionäride vahel leping, milles lepiti kokku kontserni üldine strateegia, põhimõtted kontserni tegevuse juhtimiseks, finantseerimiseks ning reguleeriti omavahelisi suhteid seoses aktsionäriks olemisega. Muuhulgas käsitleb leping aktsiate võõrandamise tingimusi ja piiranguid, nagu eelisostuõigus ja kaasamüügiõigus. Kokkuleppe kohaselt lõppeb leping automaatselt Liven AS-i aktsiate börsil noteerimise järgselt, mis on ka üks lepingus kokkulepitud eesmärgi.

Nasdaq Tallinna börsil noteeritud võlakirjad

2024. mais viis Liveni läbi rohevõlakirjade avaliku pakkumise ning alates 2024. aasta 24. maist kauplevad Liveni rohevõlakirjad (ISIN: EE3300004332) Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas. Pakkumist ja emissiooni korraldas LHV Pank ning õigusnõustaja oli Ellex Raidla advokaadibüroo.

Liven pakkus 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 3,6-kordset ülemärkimist. Ülemärkimise tõttu suurendas juhatus pakkumise mahtu 6 200 võlakirjani ehk 6,2 miljoni euroni.

Alates kauplemise algusest kuni 31.12.2024 tehti Nasdaq Tallinna Börsil Liveni võlakirjadega 438 tehingut (Tallinna turu kolmas tulemus) koguväärtuses 673 012 eurot (seitsmes tulemus). Aasta viimase kauplemispäeva tehingute kaalutud keskmine väärtus ühe võlakirja kohta (koos kogunenud intressiga) oli 1 095,67 eurot ning (ilma kogunenud intressita) 1 084,30 eurot. Koos kahe tehtud intressimaksega oli võlakirjade brutotootlus emiteerimisest kuni 31.12.2024 14,8%. Võlakirjade tootlus aegumiseni (arvestamata varasema lunastamise võimalust) oli 7,6%.

Dividendipoliitika

Jaotada igal aastal 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist dividendidena. Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning eeldus, et dividendide jaotamine ei kahjusta kontserni tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

Ülevaade äritegevusega seotud riskidest

Riskide juhtimine on kontserni strateegilise juhtimise keskne osa, mille eesmärk on tuvastada ja minimeerida majanduslikke riske, et saavutada strateegilisi ja finantseesmärgi. Peamised riskid hõlmavad turu-, tegevus- ja finantsriske, sealhulgas kapitaliseerituse ja finantseerimisega seotud riske. Detailsem finantsriskide kirjeldus on leitav aastaaruande lisa 7.

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 vajalikul määral kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Kõrge konkurentsitaseme ja regulatsioonide muutused kujutavad endast täiendavaid riske.

Tuleviku väljavaade

2025. aastal ootame majanduskeskkonna jätkuvat paranemist ning kinnisvaraturu hiljutine elavnemine annab lootust nõudluse jätkuvaks taastumiseks. Kuid samuti pakub keskkond jätkuvalt väljakutseid ning on mõjutatud väliskeskonna teguritest, eelkõige intressimäärade, geopoliitika, maksukeskkonna ja tarbijate kindlustunde arengutest.

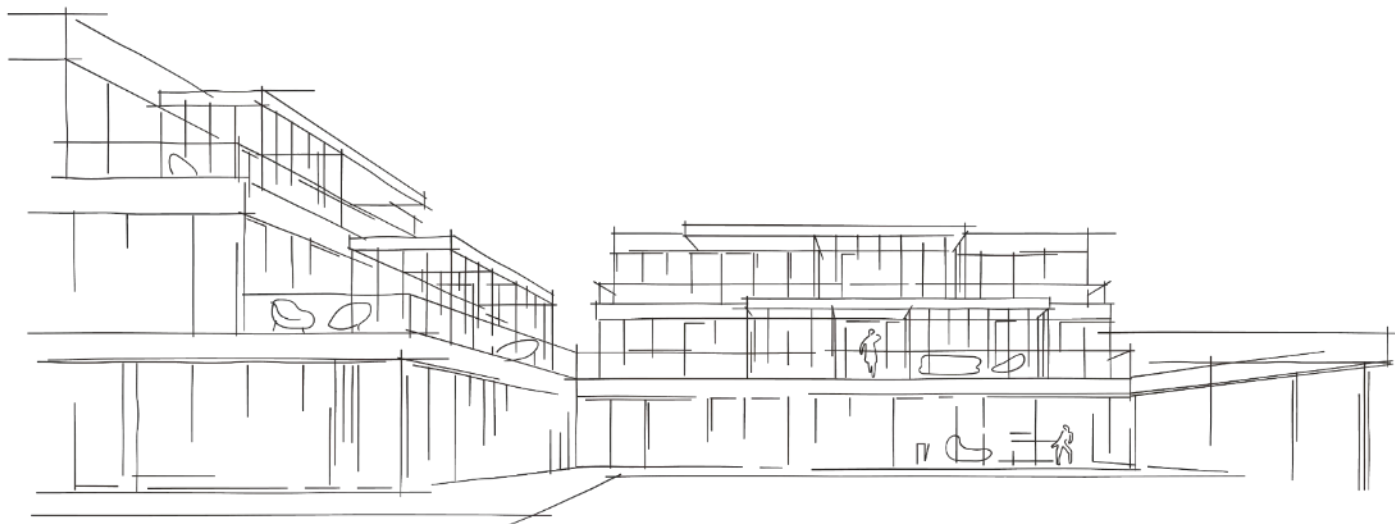
Intressimäärade ja reaalpalga osas on üldine ootus paranemise jätkumisele ka 2025. aastal ning seeläbi kinnisvara kättesaadavuse tuntavale paranemisele. Eeldusel, et uusarenduste tehingute hinnad püsivad aasta jooksul paljuski muutumatud, näeme kättesaadavuse paranemise jõudsat jätku 2022. aasta kättesaadavuse tasemele või isegi paremaks. 2025. aasta algusest kerkinud tulumaksumäär ning aasta keskel kerkiv käibemaksumäär teisalt aeglustavad kättesaadavuse paranemise tempot.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg ning müügimahtude kasvule eelnevatel perioodidel toimuv turunduskulude kasv. 2025. aasta tulemus peegeldab varasema paari aasta olusid ja otsuseid, mil alustasime Iseära ja Regati projektides eelmüükide ja ehitusega. 2025. aastal on meil võimalik üle anda kokku maksimaalselt kuni 194 elu- ja äripinda maksimaalselt kuni 75 miljoni euro suuruse müügitulu mahus. Aasta alguseks on võlaõiguslik müügileping sõlmitud neist 86 osas ja 36 miljoni euro müügitulu mahus.

Kahel eelneval keerulisel aastal ei ole õnnestunud 20% omakapitali tootluse sihti täita, kuid paljuski ehituste valmimiste tulemusena Regati ja Iseära projektides ootame majandustulemuste olulist paranemist 2025. ja 2026. aastatel. Viimase poole aasta müügitempo jätkumisel ootame 2025. aasta müügitulu suurusjärgus 55 miljon eurot ning eeldame, et sellest piisab 20%-lise omakapitali tootluse eesmärgi saavutamiseks. Aasta esimeses kvartalis meil käimasolevates ehitustes valmimisi ei ole ning enamuse planeeritud müügitulust ja kasumist teenime aasta teises pooles.

Aasta tagasi loodetud mitmest pikaleveninud planeeringu menetlusest jõudis lõpule vaid Virmalise 3. Jätkuvalt ootame Kadaka tee 88, Juhkentali 48 ja Erika 12 planeeringute menetluse lõpulejõudmist, seekord 2025. aasta jooksul.

2025. aasta tegevuste ja otsustega loome 2026. ja 2027. aastate majandustulemusi. Heade tulemuste saavutamiseks on jätkuvalt vaja nii väliste tegurite paranemist kui sisemist tööd kulubaasi efektiivsusega. Jätkame alanud aasta jooksul Luuslangi II etapi ning Wohngarteni eelmüügiga, alustame Iseära järgmiste etappide ning samuti mitme uue projekti eelmüükidega ning loodetud eelmüügimahu täitumisel ka projektide ehitustega. Liveni arendusportfellis on piisavalt mahtu järgnevas 4–5 aastaks, kuid arendusportfelli suurendamiseks otsime aktiivselt uusi kinnistuid ning peame läbirääkimisi nende omandamiseks.



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	7	5 905	3 721
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	1 270	1 326
Ettemaksed	9	385	321
Varud	10	67 902	62 112
Käibevarad kokku		75 462	67 480
Põhivarad			
Ettemaksed		44	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	1 350	0
Materiaalsed põhivarad		423	388
Immateriaalsed põhivarad		401	296
Kasutusõiguse varad		618	395
Põhivarad kokku		2 836	1 079
VARAD KOKKU		78 298	68 559
Lühiajalise kohustised			
Laenukohustised	12	6 405	17 106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	11 234	9 121
Eraldised	12	99	2 384
Lühiajalised kohustised kokku		17 739	28 611
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12	40 851	21 328
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	1 398	469
Eraldised		72	29
Pikaajalised kohustised kokku		42 322	21 826
Kohustised kokku		60 061	50 437
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	15	1 200	1 183
Ülekurss	15	9 562	9 339
Opsioonireserv	15, 16	317	363
Omaaktsiad	15	-9	-1
Kohustuslik reservkapital		118	115
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 491	6 347
Aruandeaasta kasum		558	775
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 237	18 122
Omakapital kokku	15	18 237	18 122
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		78 298	68 559

Lisad lehekülgedel 38–69 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024	2023
Müügitulu	17	27 266	35 765
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	18	-23 429	-32 681
Brutokasum		3 837	3 084
Turustuskulud	19	-1 418	-1 022
Üldhalduskulud	20	-1 419	-1 200
Muud äritulud		312	14
Muud ärikulud		-26	-8
Ärikasum		1 287	868
Finantstulud		79	17
Finantskulud	10	-647	-6
Finantstulud ja -kulud kokku		-568	11
Kasum enne tulumaksu		719	879
Tulumaksukulu		-162	-104
Aruandeperioodi puhaskasum		558	775
Emaettevõtte omanike osa		558	775
Aruandeperioodi koondkasum		558	775
Emaettevõtte omanike osa		558	775
Tavakasum aktsia kohta	25	0,047	0,066
Lahustatud kasum aktsia kohta	25	0,046	0,064

Lisad lehekülgedel 38–69 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024	2023
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		1 287	868
Korrigeerimised:			
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>		359	148
<i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus</i>	11	-286	0
<i>Muud korrigeerimised</i>	26	2 153	3 333
Korrigeerimised kokku		2 226	3 481
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8,9	-112	343
Varude muutus	10	-5 790	-7 692
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	2 838	1 886
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		449	-1 115
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-395	-421
Laekunud intressid		96	15
Laekumised sihtfinantseerimisest		150	0
Muud laekumised investeerimistegevusest		0	9
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-148	-397
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	12	32 199	30 147
Saadud laenude tagasimaksed	12	-24 327	-26 286
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed		-174	-51
Makstud intressid	12	-5 041	-2 772
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	15	7	1 054
Laekunud omaaktsiate müügist	15, 16	25	0
Makstud dividendid	15	-635	-416
Makstud ettevõtte tulumaks		-171	-104
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 883	1 572
RAHAVOOD KOKKU		2 184	61
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		3 721	3 660
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 184	61
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	7	5 905	3 721

Lisad lehekülgedel 38–69 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Kokku	Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiakapital	Ülekurs	Optiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum			
Saldo seisuga 31.12.2022	1 152	8 228	274	-1	102	6 772	16 526	0	16 526
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	775	775	0	775
Emiteeritud aktiakapital	32	1 022	0	0	0	0	1 054	0	1 054
Aktsiaoptioonid	0	89	94	0	0	0	183	0	183
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	13	-13	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-416	-416	0	-416
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	5	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183	9 339	363	-1	115	7 122	18 122	0	18 122
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	558	558	0	558
Emiteeritud aktiakapital	17	0	0	0	0	0	17	0	17
Aktsiaoptioonid	0	200	-41	0	0	0	159	0	159
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	-8	0	0	15	0	15
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635	0	-635
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	7	2	0	2
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200	9 562	317	-9	118	7 049	18 237	0	18 237

Detailsem info kontserni omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.

Lisad lehekülgedel 38–69 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi ka emaettevõtte või ettevõtte) on Eesti Vabariigis 2014. aastal asutatud äriühing. Emaettevõtte registreeritud aadress on Telliskivi tn 60/5, Tallinn, 10111, Eesti Vabariik. Liven AS 31.12.2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

Lisa 2. Aruande koostamise alused

Kontserni 31.12.2024 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus. Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes. Tütaretevõtete aruandluskohustus on kohaliku standardi järgselt ning standardi erinevuste korral on käesolevas konsolideeritud aruandes tehtud vajalikud kohandused info IFRSi kohaseks esitamiseks.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud kontserni juhatuse 21.03.2025. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma kontserni nõukogu ja kinnitama aktsionäride üldkoosolek.

Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatuse kasutanud hinnanguid, mis mõjutavad kontserni arvestuspõhimõtete rakendamist ning aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude kajastatud summasid. Tegelikud tulemused võivad erineda nendest hinnangutest.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse pidevalt läbi. Muudatusi hinnangutes kajastatakse edasiulatuvalt.

Olulised hinnangud

- Lisa 10 „Varud“ on hinnatud varude allahindlusvajadust.

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitise) kaupa. Igale objektile koostatakse selle eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus, NRV), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. 2024. aastal hindas kontsern lähtuvalt projekti NRV-st alla Magdaleena 4 arendusprojekti varusid 30 tuhande euro ulatuses. 2023. aastal varusid alla ei hinnatud. Ülejäänud arendusprojektide osas näitas varude allahindluse tundlikkuse test, et NRV ülehindamisel 10% (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% väiksemad) jäävad projektid kasumlikuks ning täiendava allahindluse vajadust ei ole.

Õiglase väärtuste mõõtmine

Mitmed kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamismõõded nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase – varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase – hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase – hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Lisateave õiglase väärtuse mõõtmisel tehtud eelduste, sisendite ning hinnangute kohta on toodud järgmistes lisades:

- Lisa 7 „Finantsinstrumendid“
- Lisa 11 „Kinnisvarainvesteeringud“
- Lisa 16 „Aktsiapõhised maksed“

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Aruandepäeval esitatud varade ja kohustiste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada.

Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31.12.2024 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb need standardid, tõlgendused ja muudatused rakendada siis, kui need jõustuvad.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine. Kontsern ei ole ühtki neist uutest ja muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused)
- „Finantsinstrumentide liigitamise ja mõõtmise muudatused“ (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused)
- IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuse tütarettevõtted: avalikustatav teave“
- IFRS standardite iga-aastased edasiarendused – 11. köide.

Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 alanud aruandeperioodidele ja mida Euroopa Liit ei ole 18. novembri 2024 seisuga veel heaks kiitnud, kuid võivad kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju avaldada:

Standard/tõlgendus	Arvestuspõhimõtte eelseisva muutmise olemus	Võimalik mõju raamatupidamise aruandele
<p>IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja avalikustamine“ (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)</p>	<p>Standardiga IFRS 18 asendatakse standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“. Peamised muutused nõuetes on esitatud kokkuvõtlikult allpool.</p> <p><i>Struktureeritum kasumiaruanne</i></p> <p>Standardiga IFRS 18 kehtestatakse uute määratlustega vahesummad – „ärikasum“ ja „kasum (kahjum)“ enne finantseerimist ja tulumaksu ning nõue, et kõik tulud ja kulud tuleb jaotada kolme uue eraldiseisva kategooria vahel, lähtudes ettevõtte peamistest tegevustest: äritegevus, investeerimine ja finantseerimine.</p> <p>IFRS 18 kohaselt ei ole ettevõtetal enam lubatud avalikustada tegevuskulusid ainult lisades. Ettevõtte peab esitama tegevuskulud viisil, mis annab kõige kasulikuma struktureeritud kokkuvõtte tema kuludest, tehes seda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • olemuse, • funktsiooni või • kombineeritud esitusviisi kaudu. <p>Kui tegevuskulud esitatakse funktsiooni alusel, siis rakenduvad uued avalikustamishõuded.</p> <p><i>Juhtkonna määratletud tulemuslikkuse näitajad, mida tuleb avalikustada ja auditeerida</i></p> <p>IFRS 18 kohaselt tuleb raamatupidamise aruandes avalikustada ka mõned näitajad, mida nn hea raamatupidamistava ette ei näe. Standardiga kehtestatakse juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdikute kitsas määratlus, mille kohaselt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • need on tulude ja kulude vahesumma; • neid kasutatakse avalikus kommunikatsioonis väljaspool finantsaruandeid ja • need peegeldavad juhtkonna hinnangut finantstulemustele. <p>Iga esitatud juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdiku kohta peab ettevõtte ühes raamatupidamise aruande lisas selgitama, miks selle mõõdikuga esitatav teave on kasulik, kuidas see on arvatud, ja võrdlema seda IFRS standardite kohaselt arvestatud näitajaga.</p> <p><i>Andmete suurem eristamine</i></p> <p>Selleks et tagada investoritele parem ülevaade finantstulemustest, antakse uue standardiga täpsemaid juhiseid teabe rühmitamise kohta raamatupidamise aruandes. See hõlmab juhiseid selle kohta, kas teave tuleb esitada põhjaruannetes või esitada detailsemalt lisades.</p>	<p>Kontsern kavatses uut standardit rakendada alates 1. jaanuarist 2027.</p> <p>Kontserni hinnangul võib uus standard esmakordsel rakendamisel avaldada tema raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju.</p> <p>Kontsern hindab parajasti IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju tema raamatupidamise aruandele.</p>

	<p>Ettevõtetele ei soovitata kasutada rida „Muud“ ja kui nad seda edaspidi siiski teevad, tuleb neil esitada täiendavat teavet.</p> <p><i>Muud põhjaruannetele kohaldatavad muudatused</i></p> <p>Standardiga IFRS 18 määratakse äritegevuse rahavoogude kaudmeetodil esitamisel lähtepunktiks ärikasum ning kaotatakse võimalus liigitada intressi- ja dividendirahavood rahavoogude aruandes äritegevuseks (see erineb täpsustatud põhitegevusega ettevõtete puhul). Lisaks kehtestatakse uus nõue esitada firmaväärtus bilansis eraldi kirjena.</p> <p><i>Üleminek</i></p> <p>Raamatupidamise aastaaruandes, mis on koostatud perioodi kohta, mil uut standardit esmakordselt rakendatakse, peab (majandus)üksus esitama sellele perioodile vahetult eelnenud võrdlusperioodi kasumiaruande iga kirje võrdluse, avalikustades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IFRS 18 nõuete kohaselt esitatud korrigeeritud summad ja • IAS 1 kohaselt eelnevalt esitatud summad. 	
--	---	--

Lisa 6. Olulised arvestuspõhimõtted

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

Konsolideeritud aruannete koostamine

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Liven AS-i ja selle tütaretevõtete finantsnäitajaid rida-realt konsolideerituna.

Tütaretevõtted

Tütaretevõtte konsolideerimist alustatakse hetkest, kui kontsern omandab kontrolli antud tütaretevõtte üle ning lõpetatakse hetkel, kui kontsern kontrolli tütaretevõtte üle kaotab. Kõiki tütaretevõtete poolt aasta jooksul omandatud või müüdnud varasid, kohustisi, tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes alates kontrolli saavutamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil kontsern kontrolli tütaretevõtte üle kaotab. Vajadusel korrigeeritakse tütaretevõtete finantsnäitajaid, et need oleksid kooskõlas kontserni arvestuspõhimõtetega.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Kõik kontsernisisesed varad ja kohustised, omakapital, tulud, kulud ja rahavood, mis on seotud kontserni liikmete vaheliste tehingutega, elimineeritakse konsolideerimisel täielikult.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad ka üleöö- ja nõudmiseni hoiuseid pangas ning muid lühiajalisi likviidseid investeeringuid, mille esialgne tähtaeg on kuni kolm kuud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Finantsvarad ja -kohustised

Kajastamine ja esmane mõõtmine

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende tekkimise hetkel. Kõik ülejäänud finantsvarad ja -kohustised kajastatakse siis, kui kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool. Kontsern mõõdab esmasel kajastamisel finantsvara või -kohustist selle õiglasest väärtuses, millele on lisatud või millest on maha arvatud tehingukulutused, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või finantskohustise emiteerimisega. Nõudeid ostjate vastu, mis ei ole seotud olulise rahastamise komponendiga, võetakse esmasel kajastamisel arvele tehinguhinnas.

Klassifitseerimine, edasine mõõtmine ning kasumid ja kahjumid

Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Finantsvarasid ei klassifitseerita ümber pärast nende esmast kajastamist, välja arvatud juhul, kui kontsern muudab oma finantsvarade haldamise ärimudelit, sellisel juhul klassifitseeritakse kõik mõjutatud finantsvarad ümber ärimudeli muutusele järgneva esimese aruandeperioodi esimesel päeval.

Finantsvarasid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks; ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress.

Kontsern klassifitseerib korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, antud laenud ja muud nõuded.

Finantsvara mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja seda ei ole määratud varana, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande:

- instrumente hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on saavutada nii lepinguliste rahavoogude kogumine kui ka finantsvarade müük; ja
- lepingutingimused tagavad kindlatel kuupäevadel rahavood, milleks on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress.

Kõik finantsvarad, mis ei ole klassifitseeritud mõõdetavateks korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi nagu on eelpool kirjeldatud, mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Esmasel kajastamisel võib kontsern õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka finantsvarad, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi kajastamise tingimustele, kui see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul tekiks varade või kohustiste mõõtmisest või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kajastamisest erinevatel alustel.

Seisuga 31.12.2023, 31.12.2024 ja 2024. aasta jooksul on kontserni kõik finantsvarad kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvutatakse maha kahjum vara väärtuse langusest. Intressitulu, kasum või kahjum valuutakursi muutusest ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustised klassifitseeritakse mõõdetuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Finantskohustis klassifitseeritakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglasest väärtuses muutusega läbi

kasumiaruande hinnatakse õiglasel väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

Muud finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemise intressimäära arvutamisel võetakse arvesse ka tehingukulud. Erinevused laekunud summade (miinus tehingukulud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes instrumendi kehtivusaja jooksul, kasutades selleks sisemist intressimäära. Intressikulud ja kasum või kahjum valuutakursi muutusest kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui kontsern annab finantsvara üle ning ülekanndmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Kontsern annab lepinguliste rahavoogude saamise õiguse üle tehingus, mille puhul antakse üle kõik finantsvara omamisega seotud riskid ja hüved või kus kontsern ei anna üleandmise käigus finantsvara omamisega seotud riske ja hüvesid, kuid kontsernil ei säili kontrolli finantsvara üle.

Tehingud, kus kontsern annab üle oma finantsaruannetes kajastatud varad, kuid kontsern säilitab kõik või põhilised üleantud varade riskid ja hüved, siis sellistel juhtudel üleantud vara kajastamist kontsern ei lõpeta.

Finantskohustised

Kontsern eemaldab finantskohustise oma finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud. See tähendab kui lepingus määratletud kohustis on täidetud, tühistatud või aegunud. Kontsern lõpetab finantskohustise kajastamise, kui finantskohustise tingimusi muudetakse nõnda, et kohustise rahavood on oluliselt erinevad esialgselt kohustisest. Sellisel juhul kajastatakse muudetud tingimustel põhinevat uut finantskohustist õiglasel väärtuses.

Erinevus lõpetatud finantskohustise või teisele osapoolle üleantud finantskohustise (või finantskohustise osa) raamatupidamisliku jääkmaksumuse ja makstud tasu, sealhulgas kõigi üleantud mitterahaliste varade või võetud kohustiste vahel kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern rakendab väärtuse languse kajastamisel oodatava krediidikahjumi mudelit korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade suhtes.

Kontsern mõõdab väärtuse langust summas, mis võrdub kehtivusaja jooksul oodatavate krediidikahjumitega, välja arvatud finantsvarad, mille väärtuse langus mõõdetakse summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega:

- muud nõuded;
- raha ja raha ekvivalendid, mille krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud.

Kontsern rakendab kõigi ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi kehtivusaja jooksul eeldatava krediidikahjumi summas.

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega. Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Igal aruandekuupäeval hindab kontsern, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediitkvaliteet on langenud. Finantsvara krediitkvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediitkvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või tähtajaks tasumata jätmine);
- laenu või ettemakse restruktureerimine tingimustel, mida kontsern muul juhul ei oleks teinud;
- on tõenäoline, et võlgnik satub makseraskustesse.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse languse võrra vähendatakse varade raamatupidamislikku maksumust.

Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendavad maa ja muud arendusega seotud ostu- ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustab kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Samuti sisaldavad varud ka arendusprojektide kapitaliseeritud laenukasutuse kulud.

Varud sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks arendus- ja ehituskulud) kui ka proportsionaalset arvestuslikku osa üldhalduskuludest (näiteks tööjõu-, kontori ja muud töötajatega seotud ning muud kulud), mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse sisemise kehtestatud funktsioonide- ja tunnipõhise hinnakirja alusel ning vastavalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusele.

Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna allahindluse perioodi müüdü toodangu kuludes. Juhul kui varem allahinnatud netorealiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varudes kapitaliseeritud kulud kajastatakse kasumiaruande real „Müüdü kaupade ja teenuste kulu“ müügituluga samas perioodis proportsionaalselt vastavalt müügihinna osakaalule projekti või projekti etapi eelarvestatud müügitulust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt turuväärtusel, mis on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud ärikulud“ või „Muud äritulud“.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega, kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud. Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui kõnealuselt laenust antud perioodil tekkinud tegelikud laenukasutuse kulutused,

millest on lahutatud laenatud summade ajutisest investeerimisest tulenev tulu. Muud laenukasutusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis, kasutades sisemist intressimäära.

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt arvestuspõhimõtete osas „Finantsvarad ja -kohustised“.

Kontsern kui rentnik

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või muutmisel jaotab kontsern lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile selle eraldiseisva hinna alusel.

Kontsern kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustist rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb rendikohustise algsummast. Rendikohustise algsummat korrigeeritakse tehtud ettemaksete võrra, tehtud otseste kulutuste võrra ning taastamiskulude võrra (mis tulenevad vara demonteerimisest ning taastamisest). Saadud summast on maha arvatud saadud rendisoodustused.

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus kontsernile rendiperioodi lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et kontsern plaanib kasutada vara väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate kontserni poolt omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustiste teatud ümberhindamistel.

Rendikohustist mõõdetakse algselt rendimaksete nüüdisväärtuses, mida ei ole veel makstud rendisuhte alguskuupäevaks, kasutades rendi sisemist intressimäära või, kui seda määra ei ole võimalik kindlaks teha, siis alternatiivset laenuintressimäära. Üldjuhul kasutab kontsern diskontomäärana alternatiivset laenuintressimäära.

Kontsern leiab alternatiivse laenuintressimäära, kasutades selleks erinevaid finantseerimisallikaid. Saadud sisendeid korrigeeritakse vajadusel, võttes arvesse renditingimusi ja renditava vara tüüpi, et jõuda renditavale varale sobiva alternatiivse laenuintressimäärani.

Rendikohustises sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

- fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed);
- trahvid rendilepingu katkestamisel (kui katkestamine on piisavalt kindel);
- väljaostuhind (kui vara ost on piisavalt kindel);
- garanteeritud jääkväärtus (makstava summa eeldatav väärtus);
- indeksist või määrast sõltuvad rendimaksed.

Rendikohustist mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastes rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määrast, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui kontsern muudab oma hinnangut selle osas, kas soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse rendikohustist ümber, kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed).

Kui rendikohustist hinnatakse ümber ülal loetletud põhjustel, tehakse kasutusõiguse vara raamatupidamislikus maksumuses vastav korrigeerimine. Rendikohustise muudatuse mõju kajastatakse kasumiaruandes, kui kasutusõiguse vara raamatupidamislik maksumus on vähendatud nullini.

Kasutusõiguse vara all on 2024. aastal kajastatud Telliskivi 60/5 asuva Tallinna salongi ning Berliinis asuva salongi rendilepingud ning sellest tulenev õigus pinda kasutada. Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustisi väheväärtuslike vara rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandja

Kontsern kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimakseid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaruandes.

Aktsiapõhised maksed

Omakapitaliga arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute puhul mõõdab kontsern saadud kaupu või teenuseid ja vastavat suurenemist omakapitalis saadud kaupade või teenuste õiglasest väärtusest. Töötajatega sõlmitud tehingute puhul mõõdetakse omakapitaliinstrumentide õiglast väärtust nende üleandmise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentide üleandmine võib olla sõltuvuses sellest, kas töötajad täidavad teatud teenuse osutamise või tulemuslikkusega seotud jõustumistingimused. Kõiki jõustumistingimusi, mis on seotud ainult töötajate poolt osutatava teenuse või turuga mitteseotud tulemuslikkuse tingimustega, võetakse arvesse eeldatavasti jõustuvate omakapitaliinstrumentide arvu hindamisel. Kontsern korrigeerib hiljem vajadusel seda hinnangut, kui uus info viitab sellele, et eeldatavasti jõustuvate omakapitaliinstrumentide arv võib eelnevast hinnangust erineda. Jõustumiskuupäeval korrigeerib kontsern hinnangut, et see oleks võrdne lõpuks jõustunud omakapitaliinstrumentide arvuga.

Eraldised

Eraldise kajastatakse juhul, kui kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja summa suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Garantiid	Kontserni ettevõtteid kajastavad aruandekuupäevaks müüdüd kodudega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks vajaminevaid tuleviku kulusid eraldisena. Ehituse garantiiperiood on kaks aastat alates kodu üleandmisest. Üldjuhul katab ehitaja poolt antav garanti enamuse garantiitöödest, mille osas väljastab ehitaja ka garantiikirja. Garantiitööde kulusid eelarvestatakse väikesemahulisemate tööde osas, mida ehitajapoolne garanti ei kata või midagi ei ole praktiline korraldada ehitajapoolse garantiina. Projekti või projekti etapi garantiitööde eelarve määramisel ja eraldise hindamisel lähtub juhtkond varasemast kogemusest. Sõltuvalt projekti suurusest jääb ehitaja garantiist väljajääv eelarvestatud garantiikulu vahemikku 0,3–0,8% ehituskuludest. Kodude müügil kajastab kontsern eraldisena proportsionaalse osa garantiikulude eelarvest.
Edukusest sõltuv lisatasu	Eraldis moodustatakse laenulepingute kohta, mis sõltuvad projekti lõpptulemusest eeldusel, et projektides on toimunud ehituse lõppemise järgseid müüke ning varude kuluks kandmist, ent projekti lõpptulemus on veel teadmata.

Võimalikud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulumaks

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete jaotamata kasumit. Tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamist, sealhulgas dividendide maksmist.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodumäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu. Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Dividendide maksmisega seotud maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse suurus on avalikustatud lisas 27.

Alates 1. jaanuarist 2026 kehtestatakse Eestis ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.
- Ettevõtete kasumile rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast, mis tähendab, et ettevõtete kasumite maksustamise kogumäär on 24% (22% tulumaks + 2% julgeolekumaks).

Julgeolekumaksu eesmärk on katta kulutusi riigi kaitsevõime tugevdamiseks ja muude julgeolekuga seotud investeeringute tegemiseks. Ettevõtteid peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Müügitulu

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui ta annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle. Järgnevas tabelis on esitatud informatsioon kliendilepingutest tulenevate toimingukohustuste täitmise ja ajastuse ning sellest tulenevalt müügitulu kajastamise arvestuspõhimõtete kohta.

Toote/teenuse liik	Toimingukohustuse täitmine ja ajastus, olulised maksetingimused	Müügitulu arvestuspõhimõtted
Kinnisvara müük	Kinnisvara arendusest ning selle müügist saadav tulu kajastatakse kindlal ajahetkel, sest klient saab vara üle kontrolli ja kontsern täidab toimingukohustuse, kui vara omandiõigus on üle antud. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern asjaõiguslepingu sõlmimist. Kliendilepingud sisaldavad üldjuhul olulist rahastamiskomponenti. Kui lepingu sõlmimise ajal on teada, et lubatud kauba või teenuse kontsernilt kliendile üleandmise ning kauba või teenuse eest tasutava kliendi makse laekumise vaheline ajavahemik on rohkem kui üks aasta, korrigeerib kontsern kliendilepingust saadava tasu summat vastavalt raha ajaväärtuse mõjule. Raha ajaväärtuse mõju arvestamiseks kasutatakse diskontomäära, mis kajastuks lepingu sõlmimise ajal kontserni ja tema kliendi vahel tehtud eraldi rahastamistingimus.	Tulu kinnisvara müügist kajastatakse hetkel, mil kinnisvara on üle antud kliendile, see tähendab hetkel, mil asjaõigusleping on sõlmitud kliendi ning kontserni vahel.
Mööbli ja sisustuse müük	Kontsern kajastab tulu mööbli ja sisustuse müügist kindlal ajahetkel, kui kliendid omandavad kontrolli mööbli ning sisustuse üle ning kui kaup on üle antud kliendile. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern üldjuhul asjaõiguslepingu sõlmimist. Mööbli ja sisustuse müügil ei pakuta allahindlusi ega tagastusvõimalusi.	Tulu mööbli ning sisustuse müügist kajastatakse hetkel, mil kaup on üle antud kliendile asjaõiguslepingu alusel.
Üüritulu	Kontsern kajastab üürilepingust tulenevat üüritulu kindla perioodi eest, mil objekt vastavalt üürilepingule üürilevõtja käsutuses oli. Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb kontsern kui agent ning selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasnevate kuludega. Samuti saldeeritakse operaatori- ja agenditasud.	Üüritulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt, arvestusperioodiks on kalendrikuu.

Oluline rahastamiskomponent

Kontsern on otsustanud rakendada IFRS 15 lubatud praktilist abinõu, mis lubab olulise rahastamiskomponendi mõju võrra kliendilepingust saadavat tasu jätta korrigeerimata, kui kontsern eeldab lepingu sõlmimisel, et kauba või teenuse kliendile üleandmise ning kauba või teenuse eest kliendilt makse laekumise vaheline ajavahemik on vähem kui üks aasta.

Seotud osapooled

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Kontserni seotud osapooled on:

- emaettevõtte ja tema omanikud,
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,
- juhatuse liikmed,
- eelpool loetletud isikute lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted.

Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratletud kontserni juhatuse poolt jälgitavate aruannete alusel. Juhatuse käsitleb äritegevust kontserni seisukohalt ühe tegevussegmendina ning kasutab tegevussegmendi tulemuslikkuse hindamiseks peamiselt müügitulu ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut.

Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandeperioodi lõpu järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski). Kontserni üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid kontserni finantstegevusele. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest ja rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele, mida toetavad kontserni sisemised regulatsioonid. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada kontserni likviidsus, omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontserni juhatuse ja finantsjuht.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et kontsernil tekib raskusi oma finantskohustiste tähtaegse täitmisega. Täiendavalt seisneb likviidsusrisk kontserni võimetuses realiseerida varasid turuhinnaga mõistliku ajaperioodi jooksul. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et kontsernil ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et kontsern peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Kontserni likviidsust mõjutavad ennekõike järgmised asjaolud:

- kontserni ettevõtete võime genereerida positiivseid äritegevuse netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus,
- varade ja kohustiste tähtaegade vastavus ning paindlikkus nende muutmisel,
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimiseks jälgitakse pidevalt kontserni ja kontserni ettevõtete rahavoo prognoosi veendumaks, et kontsernil on igal ajahetkel piisavalt likviidsuse rahalisi vahendeid. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi kontsernisisestest laenude.

Pikaajaline likviidsuse juhtimine tugineb kontserni kapitalistruktuuri juhtimisel lähtuvalt kokkulepitud finantseerimispõhimõtetest. Projekti ettevalmistavas faasis, mil määramatus projekti tuleviku rahavoogude osas on kõige suurem, on seatud piirangud maksimaalsele lubatud finantsvõimenduse määrale. Kontsern veendub varade turustatavuses kinnisvara eelmüügi abil. Kontserni sisemise reegli alusel ei alustata ehitust reeglina enne piisav hulk kodudest on broneeritud. Ehitustegevuse pangalaenuga finantseerimiseks vajalikust kõrgem eelmüügi määr võimaldab kaasata kapitali soodsamatel tingimustel ning aitab kindlustada, et võetud finantskohustused suudetakse täita kinnisvara müügist laekuvate vahendite arvel.

Tulenevalt arenduses tehtud kulude kapitaliseerimisest varudes on kontserni ärimudelile iseloomulik positiivne käibekapital. Samuti on ärimudelile iseloomulik olukord, kus lühiajalised kohustised ületavad käibevara, millest on lahutatud varud. Seda nii tulenevalt ehituse finantseerimisega seonduvatest pangalaenudest aga ka niisamuti klientidelt saadud ettemaksete kajastamisest lühiajaliste kohustistena samal ajal kui arvutuses ei kajastu suurem osa oodatavast müügitulust, mis laekub alles asjaõiguslepingu sõlmimise ja vara üleandmise järgselt ega aasta jooksul üleantavad varud.

Olulisemad kontserni kapitalistruktuuri ja likviidsust kirjeldavad suhtarvud on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,25	2,36
Kiirmaksevõime kordaja	0,43	0,19
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	60,4%	68,0%

Kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja = (käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised

Intressikandvate võlakohustiste osakaal = laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku

Juhtkonna hinnangul on kontserni kapitalistruktuur ja likviidsus piisav täiendava kapitali kaasamiseks ning olemasolevate finantskohustuste tähtaegseks täitmiseks.

Avatus likviidsusriskile

Tulenevalt asjaolust, et varud, mis moodustavad enamuse varadest ning mille soetamine on suures osas finantseeritud laenukohustistega ei ole avatud likviidsusriskile, on kontserni ärimudelile iseloomulik, et likviidsusriskile avatud kohustised (võlad tarnijatele, laenukohustistega seotud maksed ja muud võlad) on suuremad kui likviidsusriskile avatud varad (raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, antud laenud ja intressid, muud nõuded). Kohustised täidetakse varude realiseerimisest laekuvate vahendite arvelt asjaõiguslepingute alusel kodude üleandmisel klientidele.

Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju risk kontsernile, kui tehingu vastaspool ei täida oma lepingulisi kohustisi. Krediidiriskile avatud finantsvarad koosnevad peamiselt rahast pangadeposiitidel, nõuetest ostjate vastu, kliendilepingu varadest, muudest nõuetest, antud laenudest ning ettemaksetest tarnijatele. Finants- ja lepinguliste varade raamatupidamislik väärtus kajastab maksimaalset krediidiriski.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja ekvivalendid koosnevad nõudmiseni hoiustest kommertspankades.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid	5 905	3 721
Kokku	5 905	3 721

Kontsern paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidi ajalugu või kellega on sõlmitud laenulepingud ehituse finantseerimiseks. 2024. aasta lõpu seisuga hoiti kontserni raha ja ekvivalente peamiselt LHV Pank AS-is, Swedbank AS-is ja Coop Pank AS-is (osakaalud 31.12.2024 seisuga: LHV Pank AS 41%, Swedbank AS 27% ja Coop Pank AS 31%; 31.12.2023 Swedbank AS 55% ja Coop Pank AS 43%). Reitinguagentuuri Moody's poolt 31.12.2024 seisuga LHV Pank AS-ile väljastatud krediidireiting oli Baa3. Swedbank Grupile on krediidireitingu väljastanud reitinguagentuurid Standard & Poor's, Moody's ja Fitch krediidiriski agentuurid ning need on nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 seisuga olnud kõrgemad kui A1/A+. Reitinguagentuuri Moody's krediidiriski agentuuri poolt väljastatud Coop Pank AS-i krediidireiting on nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 seisuga Baa2. Kontserni juhtkond hindab lähtudes finantsasutusele väljastatud krediidireitingutest, et kontsernil puudub raha ja raha ekvivalentide osas oluline krediidirisk.

Krediidiriskile avatud muud finantsvarad

Krediidiriskile avatud muud finantsvarad koosnevad nõuetest ostjate vastu, muudest nõuetest, antud laenudest ning ettemaksetest tarnijatele.

Kontserni krediidiriski nõuetest ostjate vastu maandab olulisel määral kinnisvara müügitehingute struktuur. Kinnisvara müük on üldjuhul finantseeritud klientide osaliste ettemaksetega ning müüdava vara omandiõigus läheb ostjale üle notariaalselt tõendatud asjaõiguslepingu alusel, mistõttu olulist ajalist erinevust omandiõiguse ülemineku ja nõuete laekumise vahel ei teki. Nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 nõuded ostjate vastu koosnesid aasta lõpul toimunud asjaõiguslepingute alusel tekkinud nõuetest, mille laekumised toimusid vastavalt 2025. ja 2024. aasta alguses.

Tururisk

Tururisk on risk, et muutused turuhindades, nagu kaubad, valuutakursid, intressimäärad ja kapitali hinnad mõjutavad kontserni tulu või finantsinstrumentidesse tehtud investeeringute väärtust. Tururiski juhtimise eesmärk on juhtida ja hoida tururiskile avatud positsioone aktsepteeritavates piirides, samas optimeerides tulu.

Investeeringu väärtus võib muutuda turul aset leidvate ebasoodsate sündmuste, näiteks makromajanduslike põhjuste, poliitiliste või sotsiaalsete süsteemide ebastabiilsuse, investorite käitumise või muude asjaolude tõttu. Eelpool mainitud asjaolud võivad põhjustada kinnisvara hindade muutusi ja volatiilsust. Tururiski realiseerumine võib vähendada müüdava vara väärtust või põhjustada ostjate lepingust taganemisi sellisel määral, et kontsern ei suuda täita oma kohustusi.

Intressimäär risk

Intressimäär risk on risk, et finantsinstrumentide õiglased väärtused või rahavood kõiguvad tulevikus turuintressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäär risk tekib kontsernile muutuvate intressimääradega võlakohustistest ja seisneb ohus, et finantskulud intressimäär tõustes suurenevad.

Kontsern on avatud intressimäär riskile:

- ujuva intressimääraga finantsinstrumentide kasutamisel,
- kohustiste refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel,
- muutlikus majanduskeskkonnas kõrge volatiilsusega finantsturgudel uute finantsinstrumentide kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks.

Osa kontserni laenukohustistest on fikseeritud intressimääraga ning ei sõltu rahaturu muutustest. Osa pikaajalistest pangalaenudest on seotud kuue kuu Euriboriga ning seeläbi avatud intressiriskile. Kontsern jälgib intressiriski juhtimiseks rahaturu intressikõvera muutuseid, mis väljendavad turusooliste ootuseid turuintressi osas ning võimaldavad hinnata euros nomineeritud laenu intressimäärade kujunemist.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Fikseeritud intressiga kohustised		19 003	24 813
Muutuva intressiga kohustised		28 253	13 621
Kokku intressikandvad kohustised	12	47 257	38 434

Järgnev tundlikkusanalüüs kirjeldab kontserni ujuva intressimääraga finantsinstrumentidest tulenevat netomõju kontserni puhaskasumile eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 10 baaspunkti.

(tuhandetes eurodes)	Muutus intressimääras	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised	-10 baaspunkti	28	14
	+10 baaspunkti	-28	-14

31.12.2024 oli kuue kuu Euribori määr 2,568% (31.12.2023: 3,861%)

Fikseeritud intressimääraga kohustiste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega kontsernile ligipäätavate võlainstrumentide turuintressi määradele.

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglase väärtus või rahavood on volatiilsed tulevikus valuutavahetuskursi muutuste tõttu. Kontsernil puuduvad olulised kohustised ja nõuded muudes valuutades peale oma arvestusvaluuta (euro).

Nii 2024. kui ka 2023. aastal toimus 100% laekumistest ja väljaminekutest (kaubakulud, tegevuskulud, investeeringud, finantskulud) eurodes. Kuna kõik laekumised ja väljaminekud toimuvad eurodes ja võlakohustised on fikseeritud eurodes, võib öelda, et valuutarisk ei avalda kontserni tegevusele olulist mõju.

Finantsinstrumentide klassifitseerimine ning nende õiglased väärtused

Kontserni kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes või potentsiaalsete varade või kohustistena raamatupidamisaruande lisades. Finantsseisundi aruande kirjete „Raha ja raha ekvivalendid“, „Nõuded ostjate vastu“, „Nõuded seotud osapoolte vastu“, „Võlad tarnijatele“, „Võlad seotud osapooltele“ ja „Saadud ettemaksed“ raamatupidamislikud maksumused on ligilähedased nende õiglasele väärtusele, mistõttu ei ole kontsern nende õiglast väärtust avalikustanud.

Nõuded ostjatele ja võlad tarnijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende raamatupidamislik väärtus lähedane nende õiglasele väärtusele. Laenukohustiste õiglase väärtus on kontserni juhtkonna hinnangul võrdne nende raamatupidamisliku maksumusega, sest lepingute kehtivad intressimäärad vastavad turuintressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenu saamise ajaga ja kontserni võlakohustiste intressimäärad vastavad turutingimustele.

Kapitali juhtimine

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on teenida tulu oma aktsionäridele, säilitada optimaalne kapitalistruktuur, vähendamaks kapitalikulu, ja kaitsta oma võimet jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõttena. Kontsern teeb eeltoodut viisil, mis tagab kontserni jätkusuutliku arengu ja usaldusväärsuse nii aktsionäride, võlausaldajate kui ka klientide ja muude huvitatud osapoolte silmis.

Kapitalistruktuuri säilitamiseks või kohandamiseks võib kontsern korrigeerida väljamakstavaid dividende, tagastada kapitali aktsionäridele, emiteerida uusi aktsiaid ja müüa varasid võlgnevuste vähendamiseks.

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võõrkapitali kui ka omakapitali. Võõrkapitali kaasatakse järgnevatel põhimõtetel:

- projekti ettevalmistavas faasis kaasatakse võõrkapitali laenudena maksimaalselt 50–70% ulatuses krundi soetusmaksumusest, sõltuvalt laenu tagatispositsioonist,
- ehituse alustamise sisemiseks eeltingimuseks on projekti piisav eelmüük.

Kapitalistruktuuri kujundamisel ning riskide hajutamisel jälgib kontsern omakapitali osakaalu varade mahust, ehituslaenudega kohandatud omakapitali osakaalu varade mahust (pikaajaline eesmärk 40%) ning netovõla ja kogukapitali suhet. Ehituslaenudega kohandamine on juhtkonna hinnangul asjakohasem arvestades nende laenude dünaamika ja riski eripäradest (reeglina kõrge müügilepingutega kaetuse määr laenusaldo kõrghetkel). Järgnevalt on esitatud omakapitali määra, kohandatud omakapitali määra ning neto võlakohustiste määra väärtused ning arvutused:

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	18 237	18 123
Varad kokku	78 298	68 559
Omakapitali määr	23,3%	26,4%

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	18 237	18 123
Varad kokku	78 298	68 559
Miinus ehituse laenud	-13 033	-11 983
Kohandatud varad kokku	65 265	56 576
Kohandatud omakapitali määr	27,9%	32,0%

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised	47 257	38 434
Miinus raha ja ekvivalendid	-5 905	-3 721
Netovõlg	41 352	34 713
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	18 236	18 122
Netovõlg ja emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	59 588	52 835
Neto võlakohustiste osakaal	69,4%	65,7%

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu	17	1 239	1 272
Antud laenud		15	15
Intressinõuded		9	9
Muud nõuded		8	30
Kokku		1 270	1 326

Nõuded ostjate vastu koosneb aruandeaasta lõpul toimunud asjaõiguslepingute alusel tekkinud nõuetest, mille laekumised toimusid lepingu tingimustest tulenevalt 2025. aasta alguses.

Krediidirisk, tururisk ning väärtuse langused

Teave kontserni krediidi- ja tururiskide ning nõuete väärtuse langusest tulenevate krediidikahjumite kohta on esitatud lisa 7.

Lisa 9. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Ettemaksed tarnijatele	72	145
Ettemaksed tarnijatele varude eest	0	30
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	51	36
Maksude ettemaksed	262	109
Kokku	385	321

Lisa 10. Varud

Alljärgnevalt toodud tabelis on esitatud varud grupeerituna vastavalt kontserni tütarettevõtete poolt läbiviidavate arendusprojektide staatusele ning ajalises järjekorras. Mitmeetapiliste projektide puhul, kus arendusetapid on mitmes erinevas staatuses, on varud esitatud kõige hilisemas arendusetapi staatuse grupis. Mitmeetapilised projektid, mille varasemates etappides on lõpetatud ehitus ja hilisemas etapis on kas pooleliolev või veel mitte alustatud ehitus on kajastatud staatuse „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“ all. Erandina on Luuslangi projekti arenduse varud 31.12.2024 seisuga esitatud „Ehitus lõpetatud“ staatuse all, kuna valdav osa varudest on seotud valminud hoonetega ning järgnevate etappide ehitus ei ole alanud.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Ehitus lõpetatud	5 734	10 443
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	13 775	20 986
Ehituses	28 590	0
Ehitusprojekt	8 092	18 194
Planeering ja muud varud	11 710	12 489
Kokku	67 902	62 112

Kõik laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seostatavad ehituse finantseerimisega, kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimisel kasutatud kapitaliseerimise määr on 100%. Kapitaliseerimist alustatakse projekti arenduse faasis ja lõpetatakse, kui korterid on müügiks valmis ning kantakse kuluks vastavalt lisa 6 kirjeldatule. Valminud, aga müümata korteritega seotud ehituslaenude laenukasutuse kulutused kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil. Seoses ehituse lõppemisega ning kodude müügivalmis saamisega erinevates arendustes on kajastatud intressikulu 2024. aastal summas 588 tuhat eurot otse läbi kasumiaruande finantskulude koosseisus (2023. aastal 0 eurot). Mitmeetapiliste projektide puhul lõpetatakse muude, üle-etapiliste intressikandvate kohustiste laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine projekti raames ehitatava viimase etapi hoonete valmimise järgselt. Varudes kapitaliseeritud intresside saldo muutused on kirjeldatud lisa 26.

Aruandeperioodil on varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud proportsionaalne osa tütaretevõtete arendustegevusega seotud kontserni emattevõtte tööjõu- ja tegevuskuludest, kokku summas 1 487 tuhat eurot (2023: 1 235 tuhat eurot). Müügitulu kajastamisega kaasnev vastav varude vähendus kajastub kasumiaruande kirjel „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ summas 741 tuhat eurot (2023: 912 tuhat eurot). Varude arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt lisa 6.

2024. aastal kanti kuluks varusid summas 21 867 tuhat eurot (2023: 31 464 tuhat eurot), mis on kajastatud kasumiaruande kirjel „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ (lisa 18). Varude arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt lisa 6.

Juhtkond hindab rahavoogude ja kasumlikkuse juhtimiseks ning ka varade allahindlusvajaduse hindamiseks regulaarselt ajakohastatud prognooside (sealhulgas nii kulud, müügitulud, müügitempod kui ka riskireservid) kohast äriplaani iga arendusprojekti kohta eraldi. Juhtkond on täiendavalt hinnanud varude allahindlusvajadust, viies läbi stressitesti iga arendusprojekti kohta, mille käigus analüüsiti müümata korterite müügihinna languse mõju projekti kasumile. Samaaegselt eeldati analüüsi läbiviimise seisuga lepingutega mitteseotud kulude proportsionaalset langust.

2024. aastal hindas kontsern lähtuvalt projekti NRV-st alla Magdaleena 4 arendusprojekti varusid 30 tuhande euro ulatuses, varasemaid allahindluseid ei tühistatud. 2023. aastal varusid alla ei hinnatud ega tühistatud varasematel perioodidel tehtud allahindluseid.

Seisuga 31.12.2024 on laenude tagatiseks seatud hüpoteeke varude koosseisus kajastatud varadele kokku raamatupidamislikus väärtuses 60 162 tuhat eurot (31.12.2023: 54 297 tuhat eurot). Täpsem informatsioon laenukohustiste tagatiseks seatud varade kohta on toodud lisa 12.

Arendusprojekti Väike-Tallinn müümata äripind on alates 2024. II kvartalist kajastatud varu asemel kinnisvara-investeeringuna (lisa 11).

Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	
Raamatupidamislik maksumus 31.12.2023		0
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	10	1 064
Õiglase väärtuse muutus		286
Raamatupidamislik maksumus 31.12.2024		1 350

Kinnisvarainvesteeringuna kajastame Väike-Tallinn projekti äripinda, mis on välja üüritud operaatorile majutustegevuse korraldamiseks. 2024. aastal oleme teeninud kinnisvarainvesteeringult renditulu 121 tuhat eurot (lisa 6) ja puhas tegevustulu (NOI) 103 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust oleme hinnanud läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi, võttes arvesse äripinna genereeritava NOI prognoosi. Diskontomäärana kasutatud määrana 8,5%. 2024. aasta kevadel koostatud väline eksperthinnang toetab objekti õiglase väärtuse hinnangut.

Seisuga 31.12.2024 on laenude tagatiseks seatud hüpoteek kinnisvarainvesteeringuna kajastatud äripinnale (31.12.2023 seisuga oli antud varaobjekt kajastatud varude koosseisus (lisa 10)).

Lisa 12. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii kohalike kommertsbankade poolt väljastatud hüpoteegi tagatisel pangalaene kui võlakirju, aga ka tagamata ja pangalaenudele allutatud juuniorlaene või *mezzanine*-tüüpi investorlaene. Viimast laenuliiki iseloomustab asjaolu, et seda tüüpi laenude põhiosamaksete ja intressimaksete tingimused arvestavad suuremal määral arendusprojektide rahavoogudega, neid kasutatakse ka läbi kogu projekti kestuse ning reeglina toimuvad investorlaenude intressimaksed kas projekti etappide lõpus või laenuperioodi lõpus koos laenu tagasimaksega. Investorlaene on kontserni ettevõtetele andnud erinevad mitte-institutsionaalsed investorid, sealhulgas ka seotud osapooled. Sarnase profiiliga investoritele on väljastatud ka võlakirju. Võlakirju on väljastatud ka LHV Varahaldus AS-ile ning 2024. aastal ka avaliku pakkumise käigus. Projektide kaasrahastamiseks ehituse faasis kasutab kontsern pangalaene.

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

*Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisatasust, mida on täpsemalt kirjeldatud all.

Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2023	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,8-4,9%+6 k 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%+6 k 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 lisatasust, mida on täpsemalt kirjeldatud all.

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised finantsseisundi aruandes ka rendikohustusi, 31.12.2024 seisuga kokku 48 tuhande euro ulatuses (31.12.2023: 71 tuhat eurot). Kõik laenud nii 31.12.2024 kui 31.12.2023 kui seisuga on nomineeritud eurodes.

2024. aastal sai kontsern uusi laene kokku 32 199 tuhat eurot (2023: 30 147 tuhat eurot) ning maksis saadud laene tagasi kokku summas 24 327 tuhat eurot (2023: 26 286 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimaksetest tasusid ostjad otse pangale 14 233 tuhat eurot (2023: 22 125 tuhat eurot). 2024. aastal maksti intresse kokku summas 5 041 tuhat eurot (2023: 2 772 tuhat eurot).

Investorlaenu ja võlakirjad sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Täpsem infomatsioon seotud osapooltelt saadud laenude kohta on toodud lisas 24. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

Nasdaq Tallinna Börsil noteeritud rohevõlakirjad

2024. mai kuus toimus Liven AS-i rohevõlakirjade avalik pakkumine uute ja olemasolevate projektide arendamise rahastamiseks. Rohevõlakirjadega kaasatud kapitali võib Liven kasutada vaid Liveni kestliku rahastuse raamdokumendis kirjeldatud tingimustele vastavate projektide rahastamiseks.

Avaliku pakkumise raames anti välja 6 200 võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 23. mai 2028 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 10,5% aastas.

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

- Kontserni kohandatud omakapitali määr² on rohkem kui 20%. 31.12.2024 seisuga: 27,9%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr³ on vähem kui 3,0. 31.12.2024 seisuga: 1,9.
- Äriühing tagab igal hetkel kontodel vaba raha olemasolu vähemalt kahel järjestikusel intressimakse kuupäeval tasumisele kuuluva intressisumma ulatuses, milleks on 326 tuhat eurot. Liven AS konsolideerimata raha saldo 31.12.2024 seisuga: 1 274 tuhat eurot.

² Kohandatud omakapitali määr (%) = emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku – ehituse laenu)

³ Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenu) / emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

Liven Kodu 5 OÜ investoraen

2017. aastal Liven Kodu 5 OÜ poolt sõlmitud laenulepingute alusel koosneb laenuintress fikseeritud 8% määraga intressist (kapitaliseeritakse kuni lepingu lõppemiseni) ja projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvast lisatasust. Laenuandjal on õigus tasuda lisatasu ka avansiliselt. Lisatasu suurus sõltub kokkulepitud edukuse tingimustest, mis võtavad arvesse nii kogu projekti kasumlikkust, rahavooge ning nende ajastust, seal hulgas avansiliselt makstud lisatasu, ning minimaalse kokkulepitud edukuse taseme ületamist.

Seoses ehituse valmimise ja projekti eeldatava lõpuga 2024. aasta jooksul hindas juhtkond 31.12.2023 seisuga äriplaani alusel Liven Kodu 5 OÜ investoraenu edukusest sõltuva lisaintressi kohustuse võimalikuks täiendavaks suuruseks 2 355 tuhat eurot (kajastatud eraldiste koosseisus 31.12.2023 seisuga). Tulenevalt projekti ja laenulepingu lõpu lähenemisest ning senistest tulemustest on juhtkonna 31.12.2024 hinnang edukusest sõltuvale lisaintressile 399 tuhande euro võrra madalam. Aasta jooksul tasuti nimetatud intressi 1 931 tuhat eurot ning 31.12.2024 seisuga on antud hinnangul põhinevat lisaintressi tasumata 46 tuhat eurot (kajastatud eraldiste koosseisus 31.12.2024 seisuga). Täpsem infomatsioon aruandekuupäeva järgselt lõppenud laenulepingu kohta on toodud lisas 28.

Tagatised ja garantiid

Kontsern on 31.12.2024 seadnud võetud laenude tagamiseks hüpoteeke varudele kokku raamatupidamislikus maksumuses 60 162 tuhat eurot (31.12.2023: 54 297 tuhat eurot). Täpsem infomatsioon varude kohta on toodud lisas 10. Liven Kodu 5 OÜ ja Liven Kodu 10 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 seisuga.

Liven AS on 31.12.2024 seisuga andnud laenuandjatele garantii järgmiselt:

- 186 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 16 OÜ laenulepinguliste intressikohustiste tasumise tagamiseks,
- 408 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 18 OÜ laenulepinguliste kohustiste tasumise tagamiseks,
- 806 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 21 OÜ laenulepinguliste kohustiste tasumise tagamiseks.

2024. aastal väljastas kontserni kuuluv Liven Kodu 12 OÜ Tallinna Kesklinna- ja Kommunaalametile garantiikirja, mis tagab Jalami tn 7 ja 9 kinnistutel matkarajaga seotud haljastuse ning tiikide rajamise koos Jalami tn 7 ja 9 korterelamutega.

Täiendavalt garanteerib Liven AS vajadusel tütarettevõtete poolt sõlmitud laenulepingutes omafinantseeringu lisamise laenu tütarettevõttele.

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele		3 005	1 526
Saadud ettemaksed		6 093	2 739
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele		163	118
Maksuvõlad	14	1 248	1 963
Intressivõlad	24	310	1 013
Muud võlad		415	1 763
Muud võlad kokku		2 137	4 857
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		11 234	9 121
Saadud ettemaksed		0	28
Intressivõlad		762	97
Rendikohustis		512	331
Muud võlad		125	13
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		1 398	469

Nii 31.12.2024 kui 31.12.2023 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Muud võlad sisaldavad peamiselt tekkepõhiseid kohustisi ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest, 31.12.2024 seisuga 251 tuhande euro ulatuses (2023: 1 437 tuhat eurot). Pikaajaline rendikohustus on seotud viieaastase kontori rendilepinguga Tallinnas ja viieaastase kontori rendilepinguga Berliinis. 31.12.2023 lühiajaliste intressivõlgade saldost sisaldub 847 tuhande euro ulatuses 2024. aasta alguses pikaajaliseks muudetud intressivõlgnevusi. Täiendav info saadud ettemaksete kohta on toodud lisas 17. Võlad seotud osapooltele on kirjutatud lahti lisas 24.

Lisa 14. Maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Käibemaks		1 015	1 822
Üksikisiku tulumaks		74	41
Erisoodustuse tulumaks		8	5
Sotsiaalmaks		135	88
Kohustuslik kogumispension		7	3
Töötuskindlustusmaksed		7	4
Muud maksud		2	0
Kokku	13	1 248	1 963

Lisa 15. Aktsiakapital ning reservid

Aktsiakapital ja ülekurs

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	1 190	1 183
Ülekurs	9 562	9 339
Aktsiakapital ja ülekurs kokku	10 752	10 522
Aktsiate arv	12 000	11 831
Aktsia nimiväärtus (eurodes)	0,1	0,1

Eesti Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 tuhat eurot,
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt $\frac{1}{4}$ maksimumkapitalist.

Nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 seisuga kehtinud Liven AS põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital lihtaktsiatest nimiväärtusega 0,1 eurot. Miinimumaktsiakapital on 1 000 tuhat eurot (31.12.2023: 1 000 tuhat eurot) ja maksimumaktsiakapital on 4 000 tuhat eurot (31.12.2023: 4 000 tuhat eurot) ning nimetatud piirides võib ettevõtte aktsiakapitali muuta ilma aktsiaseltsi põhikirja muutmata.

Tehingud aktsiakapitaliga

2024. aasta III kvartalis otsustas Liven AS nõukogu vastavalt aktsionäride üldkoosoleku varasemale otsusele suurendada aktsiakapitali 15 tuhande euro võrra 1 185 tuhandelt eurolt 1 200 tuhande euroni 145 758 uue, 0,1 euro suuruse nimiväärtusega lihtaktsia emiteerimise teel. Aktsiad emiteeriti ilma ülekursita ning aktsiate eest tasumine toimus täies ulatuses rahaliste sissemaksetega.

Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate emiteerimine viidi läbi aktsiaoptsooniprogrammi LEOP („LEOP“) ja aktsiaoptsooniprogrammi LEOP 2024–2027 („LEOP 2024–2027“) tingimuste täitmiseks. Uutest aktsiatest 47 495 aktsiat emiteeriti otse LEOPi optiooni saajatele. 57 057 aktsiat kavatsetakse

kasutada LEOPi tingimuste täitmiseks ning 41 206 aktsiat emiteeriti LEOPi 2024–2027 optsioonifondi loomise eesmärgil.

2024. aasta jooksul emiteeris Liven AS aktsiaoptsiooniprogrammis osalenud isikutele optsioonide realiseerimiseks kokku 82 084 uut aktsiat (2023. aastal: 72 403) nominaalväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta, suurendades aktsiakapitali 8 tuhande euro võrra (2023: 7 tuhande euro võrra).

Aktsiaemissioone, välja arvatud ülal kirjeldatud töötajate aktsiaoptsiooniprogrammiga seotud aktsiate emiteerimised, 2024. aastal ei toimunud. 2023. aasta märtsis viis Liven AS lõpule suunatud pakkumise ja aktsiaemissiooni, väljastades 243 777 uut aktsiat ja kaasates 1 046 291 eurot uut kapitali. Pakkumine toimus hinnaga 4,292 eurot aktsia kohta (nominaalväärtus 0,1 eurot aktsia kohta, ülekurs 4,192 eurot aktsia kohta).

Omaaktsiad

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsiooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele (Liven Employee Ownership Program ehk LEOP) ning sellega seoses osteti samal aastal tagasi 200 001 aktsiat raamatupidamisliku väärtusega 20 000 eurot. LEOP-programmi investeerimisperiood sai läbi 2022. aasta lõpus ning sellest tulenevalt 2024. ega 2023. aastal programmi raames uusi aktsiaid ei müüdnud ega sellega seotud ülekursi suurenemist ei toimunud.

2024. aastal kinnitati aktsionäride poolt uus töötajate aktsia- ja optsiooniprogramm (LEOP 2024–2027) ning emiteeriti nii LEOPi tingimuste täitmiseks kui LEOP 2024–2027 optsioonifondi loomiseks kokku 98 263 uut, 0,10 euro suuruse nominaalväärtusega aktsiat kontserni kuuluvale äriühingule Liven Kodu OÜ, misjärel need viivitamatult võõrandati Liven AS-ile.

2024. aastal müüdi LEOP-programmi optsioonide realiseerimiseks ning LEOP 2024–2027 programmis osalemiseks töötajatele kokku 17 302 omaaktsiat ning sellega seoses suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasum 21 tuhande euro võrra (2023: müüdi LEOP-programmi optsioonide realiseerimiseks 3 000 aktsiat ning sellega seoses suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasum 5 tuhande euro võrra). Perioodil müüdnud aktsiate nominaalväärtus oli 0,1 eurot aktsia kohta ning kaalutud keskmine ülekurs 3,00 eurot aktsia kohta (2023: vastavalt 0,1 eurot aktsia kohta ning 0,00 eurot aktsia kohta).

(tükkides)	Aktsiate arv
Omaaktsiate arv 31.12.2019	156 901
Müüdnud omaaktsiad	42 809
Omaaktsiate arv 31.12.2020	114 092
Müüdnud omaaktsiad	60 254
Omaaktsiate arv 31.12.2021	53 838
Müüdnud omaaktsiad	42 364
Omaaktsiate arv 31.12.2022	11 474
Müüdnud omaaktsiad	3 000
Omaaktsiate arv 31.12.2023	8 474
Müüdnud omaaktsiad	17 302
Omandatud omaaktsiad	98 263
Omaaktsiate arv 31.12.2024	89 435

Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisan 16.

Reservid

Allolev tabel annab ülevaate kontserni reservidest omakapitalis.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Kohustuslik reservkapital	118	115
Opsioonireserv	317	363
Kokku	435	478

Opsioonireserv

Kontsern kajastab aktsiapõhise maksetehingu tulemusena saadud teenuseid siis, kui teenused on kätte saadud. Vastav suurenemine kajastatakse omakapitalis kirjel „Opsioonireserv“.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Reservkapitali suurus on ette nähtud põhikirjas ning see ei või olla väiksem kui 1/10 aktsiakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta aktsiaseltsi vabast omakapitalist, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Kohustuslik reservkapital oli nii 31.12.2024 seisuga kui ka 31.12.2023 seisuga väiksem Eesti äriseadustikus nõutust.

Dividendid

2024. aastal jaotas emaettevõtte aktsionäridele kontserni 2023. kasumi ja aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika alusel dividende 635 tuhat eurot (2023: 416 tuhat eurot). Äriühingu aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika on jaotada dividendidena iga aasta 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist. Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning see, et dividendide jaotamine ei kahjusta konsolideerimisgrupi tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

2024. aasta kevadel tehtud dividendimakse moodustas 72,2% 2023. aasta tulumaksueelsest kasumist (2023. aastal tehtud dividendimakse 2022. aasta tulumaksueelsest kasumist 12,5%, kuid tulenevalt Magdaleena arendusprojekti I etapi prognoosist suuremaks kujunenud kahjumist ning Türi tn 4 äripinna jätkuvast müügist ei olnud juhatusel võimalik 2023. teisel poolaastal teha kavandatud ettepanekut täiendava 12,5% 2022. aasta kasumi jaotamiseks).

Kontserni jaotamata kasumi ja potentsiaalse tulumaksukohustise kohta on informatsioon esitatud lisas 27.

Lisa 16. Aktsiapõhised maksed

Aktsiaoptsoonide programmid (omakapitaliinstrumentidega arveldatavad)

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsooniprogramm töötajatele (LEOP) võimaldamaks kontserni töötajatel ja võtmepartneritel panustada kontserni aktsiakapitali ja saada kasu kontserni edust. 2024. aastal käivitati uue töötajate aktsia- ja optsooniprogramm (LEOP 2024–2027).

Mõlema aktsia- ja optsooniprogrammiga seotud peamised tingimused on järgmised:

Opsiooni väljastamise kuupäev	Väljateenimise tingimused	Opsioonide kehtivus
A optsoonid	Kolm aastat alates optiooni väljastamise kuupäevast.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optiooni väljateenimise tingimuste edukast täitmisest.
B optsoonid	Kolm aastat alates optiooni väljastamise kuupäevast ning optioonilepingus ette antud finantseesmärkide täitmine.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optiooni väljateenimise tingimuste edukast täitmisest.

2021. aastal kinnitas aktsionäride üldkoosolek kuni 2024. aasta lõpuni kestva optsooniprogrammi. Programmist tulenevalt on optsoonide saajal personaliseeritud eesmärgid ning see erineb ka muude tingimuste poolest LEOPi aktsiaoptsooniprogrammist. Optsoonid kehtivad neli aastat ning väljateenimise aeg on minimaalselt kolm aastat alates optsoonilepingu sõlmimise kuupäevast.

Õiglase väärtuse määramine ja õiglase väärtuse määramisel rakendatud hinnangud

Opsioonide õiglast väärtust on mõõdetud Black-Scholes-Mertoni valemi abil. Vastavalt IFRS 2-le teenusel põhinevaid ning tegevustulemustel põhinevaid optioonide tingimusi õiglase väärtuse mõõtmisel arvesse ei võetud. 2024. ja 2023. aastal väljastatud optioonide õiglase väärtuse määramisel kasutatud kaalutud keskmised sisendid olid järgmised:

	Personaalsete eesmärkidega optioonid		LEOP 2024–2027 A ja B optioonid	
	2024	2023	2024	2023
Täitmishind (eurodes)	-	3,04	0,10	-
Opsiooni kehtivusaeg (kuud)	-	48	36	-
Volatiilsus	-	24,1%	18,5%	-
Riskivaba intressimäär	-	2,5%	2,0%	-
Väljastatud aktsia õiglase väärtus (eurodes)	-	3,82	4,05	-

Täitmishind ja opsiooni kehtivusaeg tulenevad kehtivatest optioonilepingutest.

Volatiilsus on leitud opsiooni väärtuse hindamisele eelnenud kolme aasta Nasdaq Tallinna börsil noteeritud võrreldavate ettevõtete aktsiahinna volatiilsuste kaalumata keskmisena.

Riskivaba intressimäärana on rakendatud kolme aasta pikkuse lunastustähtajaga Saksamaa valitsuse võlakirjade tootlust. 2024. aasta jooksul oli see vahemikus 1,9–2,9% (2023: 2,2–3,0%).

Väljastatud aktsia kaalutud keskmine õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude mudeli alusel ning see võrdub aktsiate müügilepingus märgitud aktsia hinnaga.

Opsioonide liikumise tabel

Opsiooniprogrammide alusel väljastatud optioonide arv, 2024. aastal realiseeritud ning realiseerimata lõppenuks muutunud optioonid ning kaalutud keskmised täitmishinnad olid järgmised.

Opsiooni väljastamise aeg	Väljastatud optioonide arv:			
	LEOP optioonid		Personaalsete eesmärkidega optioonid	
	A optioonid	B optioonid*	Optioonid*	Kokku
Kehtivad seisuga 31.12.2019	16 800	Kuni 36 075	-	52 875
2020 väljastatud optioonid	11 030	Kuni 28 357	-	39 387
Kehtivad seisuga 31.12.2020	27 830	Kuni 64 432	-	92 262
2021 väljastatud optioonid	23 582	Kuni 48 941	120 000	192 523
Kehtivad seisuga 31.12.2021	51 412	Kuni 113 372	120 000	284 784
2022 väljastatud optioonid	15 629	Kuni 28 023	30 000	73 652
2022 kehtetuks muutunud	-	-	20 000	-20 000
Kehtivad seisuga 31.12.2022	67 041	Kuni 141 395	130 000	338 436
2023 väljastatud optioonid	-	-	117 500	117 500
2023 kehtetuks muutunud	-3 975	-6 262	-25 650	-35 887
2023 realiseeritud optioonid	-22 207	-53 196	-	-75 403
Kehtivad seisuga 31.12.2023	40 859	81 937	221 850	344 646
2024 väljastatud optioonid	2 830	4 245	-	7 075
2024 kehtetuks muutunud	-	-	-30 000	-30 000
2024 realiseeritud optioonid	-23 306	-49 602	-	-72 908
Kehtivad seisuga 31.12.2024	20 383	36 580	191 850	248 813

*Tabelis on näidatud maksimaalne võimalik väljastatavate optioonide arv optioonilepingus ette antud finantseesmärkide saavutamisel.

Kõikide väljastatud LEOP-programmi optsoonide täitmishind on 0,1 eurot aktsia kohta. 31.12.2024 seisuga realiseeritavate optsoonide realiseerimishind oli 0,1 eurot (31.12.2023: 0,1 eurot) ja kaalutud keskmine optsoonide kehtivusaeg 0,9 aastat (31.12.2023: 0,8 aastat).

Personaliseeritud eesmärkidega optsoonidel on erinevad täitmishinnad. 2024. aastal selliseid optsoone ei väljastatud (2023. aastal: 3,08 eurot aktsia kohta).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 15.

Kasumiaruandes kajastatud kulud

Optsoonide väljastamise kulu on kajastatud kasumiaruandes tööjõukulude koosseisus real „Palgakulud“ summas 159 tuhat eurot (2023: 183 tuhat eurot).

Lisa 17. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2024	2023
Kinnisvara müük	26 142	34 679
Mööbli ja sisustuse müük	814	846
Üüritulu	310	240
Müügitulu kokku	27 266	35 765

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

Kliendilepingute saldod

Allolev tabel annab ülevaate lepingulistest varadest ja lepingulistest kohustistest klientidega:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu	8	1 239	1 326
Saadud ettemaksed	13	6 093	2 739

2024. aastal teenis kontsern müügitulu kinnisvara müügist neljas arendusprojektis Tallinnas:

- **Uus-Meremaa** (arendaja: Liven Kodu 5 OÜ) projektis müüdi aasta jooksul asjaõiguslepingute alusel projekti 2023. aasta lõpus valminud kahes Lahepea tänaval asuvas hoones 27 kodu. 31.12.2024 seisuga on arenduses müümata veel 2 korterit ja 1 äripind.
- **Iseära** (arendaja: Liven Kodu 16 OÜ) projektis müüdi asjaõiguslepingu alusel Harkujärve külas 2024. aasta jooksul arenduse II etapis valminud viies ridamajas 27 kodu. 31.12.2024 seisuga on võlaõiguslikulepingu alusel müüdud 36 kodu arenduse järgmise alametapi ridamajades ja kortermajades.
- **Magdaleena** projekti II etapis (arendaja: Liven Kodu 19 OÜ) müüdi 2023. aasta lõpul Magdaleena 4 aadressil valminud eluhoones 5 kodu. 31.12.2024 seisuga on arenduses müümata veel 2 kodu.
- **Luuslangi** (arendaja: Liven Kodu 12 OÜ) projekti I etapis valmis 2023. aasta lõpus 80 kodu, mis jagunesid kolme Jalami tänaval asuva hoone vahel. 2024. aasta jooksul müüdi arenduses asjaõiguslepingu alusel 33 kodu ning müümata on antud etapis veel 9 viimast kodu.
- Saadud ettemaksed on seotud kinnisvara arendustööde eest saadud tasudega klientidelt, mille puhul müügitulu kajastatakse kinnisvara üleandmisel kontsernilt kliendile (ehk asjaõiguslepingu sõlmimisel). Kontserni juhtkond hindab, et saadud ettemaksete täitmata toimingukohustuse saldod kantakse tuludesse vastavalt projektide eelarvestatud ehituse valmimise tähtaegadele.

Lisa 18. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetest eurodes)	Lisa	2024	2023
Ehitus- ja sisustuskulud		17 626	25 397
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		763	1 687
Tööjõukulud	21	1 508	1 400
Finantseerimistasud		2 677	2 999
Projekteerimistasud		283	463
Liitumistasud		168	302
Põhivara kulum		83	32
Muud kulud		321	401
Kokku		23 429	32 681

Aruande koostamise alused on kirjeldatud lisas 2 ning arvestuspõhimõtted varude kuluna kajastamisest kirjel „Müüdnud kaupade ja teenuste kulu“ on kirjeldatud detailsemalt lisas 6.

Lisa 19. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024	2023
Meediakulu		529	347
Tööjõukulud	21	371	276
Põhivara kulum		104	82
Muud kulud		414	317
Kokku		1 418	1 022

Lisa 20. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024	2023
Tööjõukulud	21	539	440
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		96	142
Lähetuse ja transpordi kulud		49	130
Kontori kulud		80	129
Raamatupidamise ja auditi kulud		339	231
Õigusteenuste ja konsultatsioonikulud		65	65
Põhivara kulum		172	34
Muud kulud		79	30
Kokku		1 419	1 200

Lisa 21. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2024	2023
Palgakulu	1 868	1 644
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	551	471
Kokku	2 418	2 115
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	31	27
sh töölepingu alusel töötavad isikud	28	24
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3

Lisa 22. Segmendaruandlus

Tegevussegmendid on määratlenud juhtkond Liven AS juhatuse poolt jälgitavate aruannete alusel. Juhatuse käsitleb äritegevust kontserni seisukohalt ühe tegevussegmendina ning kasutab tegevussegmendi tulemuslikkuse hindamiseks peamiselt müügitulu ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut. Nii 2024. kui 2023. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024	2023
Müügitulu	17	27 266	35 765
Ärikasum		1 287	867

Lisa 23. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.12.2024	Osaluse % 31.12.2023
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	100
Liven Kodu 12 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 19 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 20 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 21 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 22 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 23 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 24 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100*	100*

* 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH, 2024. jaanuarist ärinimega Liven HW11 GmbH (varasemalt Liven Hermsdorf GmbH).

Muutused kontserni struktuuris

2024. aastal lõpetati Liven Kodu 11 ühendamine OÜ Liven Kodu OÜ-ga (2023. aastal muutusi ei toimunud).

Lisa 24. Seotud osapooled

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- kontserni emaettevõtte Liven AS ja Liven AS-i üle olulist mõju omavad aktsionärid;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 10% hääleõigusest.

Kohustised seotud osapoolte ees (tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised intressikohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	9	141
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	47	706
Lühiajalised kohustised seotud osapoolte ees kokku	56	847
Pikaajalised intressikohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	89	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	483	47
Pikaajalised kohustised seotud osapoolte ees kokku	573	56
Tehingud seotud osapooltega (tuhandetes eurodes)		
	2024	2023
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		
Müügitulu	12	728
Ostetud teenused	0	0
Makstud intressid*	45	88
Kokku	57	816
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Ostetud teenused	12	20
Makstud intressid*	129	263
Kokku	141	282

*Liven AS kontserni ettevõtted kapitaliseerivad hoonestusprojektide arenduseks võetud laenude laenukasutuse kulusid varude soetusmaksumuse koosseisus kuni objekti valmimiseni ning kodude müügini asjaõiguslepingute alusel.

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2024. ega 2023. aastal allahindluseid moodustatud. 2024. aasta müügitulus kajastuvad seotud osapooltele müüdüd ja üle antud korterid kontserni poolt valminud arenduses.

Muutused seotud osapoolte laenukohustiste saldodes (tuhandetes eurodes)	2024	2023
01.01 laenukohustis seotud osapoolte ees	7 480	6 765
Saadud laenud		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	140	256
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	338	2 817
Kokku	478	3 073
Saadud laenude tagasimaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	-682	-325
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	-2 113	-2 250
Kokku	-2 795	-2 575
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	196	53
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	877	165
Kokku	1 073	218
31.12 laenukohustis seotud osapoolte ees	6 236	7 480

Kõik laenukohustised seotud osapoolte eest nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 seisuga on nomineeritud eurodes. Seotud osapooltelt saadud laenud on fikseeritud intressimääraga vahemikus 8–14% (31.12.2023: 8–14%). Täpsem informatsioon laenukohustiste kohta on toodud lisas 12.

Muud tehingud seotud osapooltega

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisas 15 ning investeeringud tütaretevõttesse lisas 23.

Juhatuse liikmetele maksti 2024. aastal tasu summas 248 tuhat eurot (2023: 206 tuhat eurot). Nõukogu liikmetele nõukogu töö eest tasu 2024. ega ka 2023. aastal ei arvestatud. Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2024 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustis summas 136 tuhat eurot (31.12.2023: 111 tuhat eurot).

Lisa 25. 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 aktsiaoptsioonidest potentsiaalselt lisanduv lihtaktsiate arv.

(aktsiate arv)	2024	2023
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	11 899 164	11 753 479
Aktsiaoptsioonid perioodi lõpus	248 813	344 646
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 147 977	12 098 125

(tuhandetes eurodes)	2024	2023
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	558	775
Tavakasum aktsia kohta	0,047	0,066
Lahustatud kasum aktsia kohta	0,046	0,064

Lisa 26. Muud korrigeerimised

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024	2023
Intressikulu kapitaliseerimine varudes		3 474	3 271
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvara-investeeringuks	10, 11	-1 064	0
Eraldiste korrigeerimised	12	-399	0
Mitterahalised tehingud		214	0
Aktsiapõhiste maksete kulu		0	89
Muud korrigeerimised		-72	-27
Muud korrigeerimised kokku		2 153	3 244

Tabeli real "Intressikulu kapitaliseerimine varudes" on kajastatud varudes kapitaliseeritud arvestuslik mitterahaline intressikulu, mis on seotud *mezzanine*-tüüpi investorlaenude intresside arvestusega. Arvestuspõhimõtted laenukasutuse kulude ja kulude varudes kapitaliseerimise kohta on detailsemalt kirjeldatud lisades 6 ja 10.

Lisa 27. Tingimuslikud kohustised

Tingimuslik juhatuse liikmete lahkumishüvitis

Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2024 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustis summas 136 tuhat eurot (31.12.2023: 111 tuhat eurot).

Tingimuslik tulumaksukohustis

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 7 049 tuhat eurot (31.12.2023: 7 122 tuhat eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasnedu kogu

jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 551 tuhat eurot (31.12.2023: 1 424 tuhat eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 5 498 tuhat eurot (31.12.2023: 5 698 tuhat eurot).

Lisa 28. Aruandekuupäeva järgsed sündmused

2025. aasta jaanuaris andis Liven AS Tallinna Linnavaarameti kasuks kuni 29. jaanuarini 2032 kehtiva garantii 1 249 tuhande euro ulatuses seoses Liven Kodu 10 OÜ poolt sõlmitud kokkuleppega Tallinna Meelespea lasteaia ehitustöödega seotud kulude kandmiseks.

2025. aasta veebruaris sõlmisid Liven Kodu 5 OÜ ja laenuandjad investorlaenu lõpetamise kokkuleppe ning I kvartali jooksul toimusid viimased Liven Kodu 5 OÜ investorlaenu tagasimaksed.

2025. aasta märtsis sõlmisid Liven Kodu 22 OÜ ja Coop Pank AS projekti varasema rahastuse osaliseks refinantseerimiseiks 1 560 tuhande euro mahus pikaajalise laenulepingu. Samuti andis Liven AS laenusumma mahus garantii Coop Pank AS-ile. 2025. aasta märtsi kuus algas ka Liven Kodu 22 OÜ poolt arendatava Olemuse projekti eelmüük.

2025. aasta märtsis toimus Liven AS varasema võlakirjaprogrammi raames II seeria rohevõlakirjade avalik pakkumine, mille käigus pakkus Liven kuni 4 000 tagamata võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 19. märts 2029 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 9,0% aastas. Pakkumises osalenud 871 investorit märkisid kokku 8 301 võlakirja, mis tähendas 2,1-kordset ülemärkimist. Ülemärkimise tõttu otsustas Liveni juhatus suurendada pakkumise mahtu kuni 6 200 võlakirjani ehk 6 200 tuhande euroni.

Lisa 29. Emaettevõtte finantsinformatsioon

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata aruanded. Järgnevatel lehekülgedel esitatud emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestuspõhimõtteid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel selle erandiga, et emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes on investeeringud tüdarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	1 274	511
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	6 706	4 361
Ettemaksed	40	23
Varud	3	5
Käibevarad kokku	8 023	4 900
Põhivarad		
Investeeringud tütarettevõtetesse	11 046	168
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10 941	19 651
Ettemaksed	18	0
Materiaalsed põhivarad	332	352
Immateriaalsed põhivarad	401	296
Kasutusõiguse varad	413	395
Põhivarad kokku	23 150	20 862
VARAD KOKKU	31 174	25 762
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	133	13
Võlad tarnijatele ja muud võlad	845	500
Lühiajalised kohustised kokku	978	513
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	6 373	382
Võlad tarnijatele ja muud võlad	511	512
Pikaajalised kohustised kokku	6 884	894
Kohustised kokku	7 862	1 407
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	1 200	1 183
Ülekurss	9 547	9 327
Omaaktsiad	-9	-1
Opsioonireserv	317	363
Kohustuslik reservkapital	118	115
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	12 735	8 697
Aruandeaasta kasum	-597	4 671
Omakapital kokku	23 311	24 355
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	31 173	25 762

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	2024	2023
Müügitulu	2 427	5 094
Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	-2 202	-1 403
Brutokasum	226	3 691
Turustuskulud	-662	-411
Üldhalduskulud	-1 091	-1 038
Muud äritulud	26	6
Muud ärikulud	-21	-30
Ärikasum	-1 522	2 218
Kahjum investeeringutelt tütarettevõtjatesse	-2 080	0
Finantstulu	3 591	2 640
Finantskulu	-563	-82
Finantstulud ja -kulud kokku	948	2 558
Kasum enne tulumaksu	-575	4 776
Tulumaksukulu	-23	-104
Aruandeperioodi puhaskasum	-597	4 672

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2024	2023
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-1 522	2 218
Korrigeerimised:		
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	315	147
<i>Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist</i>	1	24
<i>Muud korrigeerimised</i>	636	205
Korrigeerimised kokku	952	376
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-562	33
Varude muutus	-3	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	140	-641
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-994	1 986
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-316	-386
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16	4
Laekumised sihtfinantseeringust	150	0
Antud laenud	-6 718	-4 295
Antud laenude tagasimaksed	2 359	2 880
Muutused omakapitalis, mis ei tulene perioodi kasumist	0	5
Saadud dividendid	587	0
Laekunud intressid	375	5
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-3 547	-1 787
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	6 470	0
Saadud laenude tagasimaksed	-59	-431
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-151	-50
Makstud intressid	-329	-6
Laekunud aktsiate emiteerimisest	7	1 054
Laekunud omaaktsiate müügist	25	0
Makstud dividendid	-635	-416
Makstud ettevõtte tulumaks	-23	-104
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	5 305	47
RAHAVOOD KOKKU	763	245
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	511	266
Raha ja raha ekvivalentide muutus	763	245
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	1 274	511

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aktsiakapital	Ülekurs	Opsioonireserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	1 152	8 216	274	-1	102	9 121	18 863
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	4 672	4 672
Emiteeritud aktsiakapital	32	1 022	0	0	0	0	1 054
Aktsiaoptsioonid	0	89	94	0	0	0	183
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	13	-13	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	0	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-416	-416
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	5	0
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183	9 327	363	-1	115	13 368	24 355
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	-597	-597
Emiteeritud aktsiakapital	17	0	0	0	0	0	17
Aktsiaoptsioonid	0	200	-41	0	0	0	159
Omaaktsiate soetamine	0	0	0	-9	0	0	-9
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	2	0	0	25
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635
Muud muutused omakapitalis	0	-2	-5	0	0	5	-2
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200	9 547	317	-9	118	12 138	23 311

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital (tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	23 311	24 355
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamislik väärtus (-)	-11 046	-168
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	7 254	-2 796
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	19 519	21 391

Juhatus kinnitus 2024. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest koosneva 31.12.2024 lõppenud majandusaasta aruande koostanud ja kinnitanud 21.03.2025 seisuga.

Juhatus kinnitab, et parima teadmise kohaselt annab vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, koostatud raamatupidamisaruanne õige ja õiglase ülevaate Liven AS-i ja kontserni kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Liven AS-i ja kontserni kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Aruanne on allkirjastatud digitaalselt.

Andero Laur
Juhatusesimees

Mihkel Simson
Juhatuseliige

Alina Kester
Juhatuseliige

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Liven ASi aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven ASi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud *kontsern*) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Varude allahindlusvajaduse hindamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 4, 6 ja 10.

Peamine auditi asjaolu

Kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2024 on kajastatud kinnisvaraarendustega seotud varud summas 67 902 tuhat eurot, mida on detailsemalt kirjeldatud lisas 10. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kohaselt tuleb varusid kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam.

Allahindlusvajaduse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga kinnisvaraarenduse kohta. Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse selle eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid selles valdkonnas hõlmasid muu hulgas järgnevat:

- hindasime oluliste juhtkonna poolt määratletud prognooside asjakohasust lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest ja kinnisvaraturust;
- hindasime väliste eksperthinnangute usaldusväärsust, hindaja kompetentsi ja kasutatud võrdlustehinguid;
- võrdlesime juhtkonna tundlikkuse analüüsi mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime kontserni ajaloalise eelarvestamise täpsust võrreldes viimaste aastate tegelike müügitulemuste ja kuludega;

<p>eelarvestatud kulused võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu, hindab kontsern tulu ületava kulude summa ulatuses varusid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest kaasneb objektide eelarvestatud tulude ja kuludega ebakindlus.</p> <p>Hinnangu andmine selle kohta, kas kontserni varude allahindlusvajaduse tuvastamisel kasutatud eeldused põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb juhtkonna varude allahindlusevajaduse hinnangut) on piisav ja asjakohane.
--	--

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätkka oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanoõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Liven ASI koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 894500FK54S8LWFWC546-2024-12-31-0-et.zip.

Juhatus kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulisel määral ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Liven AS-st sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseuuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2024;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Liven ASI 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 894500FK54S8LWFWC546-2024-12-31-0-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid viimati 14. märts 2023 auditeerima Liven ASi seisuga 31. detsember 2023 kuni 31. detsember 2024 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Liven AS on avaliku huvi üksus alates 24. mai 2024 ja oleme auditeerinud Liven AS raamatupidamise aastaaruandeid katkematult sellest hetkest alates.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni nõukogule esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 21. märts 2025

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Ahtri tn 4

Tallinn 10151

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee

Alternatiivsed tulemuslikkussnäitajad

Kontsern esitab teatavaid tulemuslikkuse näitajaid kui olulisi näitajaid ja suhtarve, mis vastavalt Euroopa väärtipaberiturujärelevalve (ESMA) juhiste "Alternatiivsed tulemuslikkussnäitajad" ei ole IFRS-is määratletud või selgitatud möödunud perioodide finantstulemuse, finantsseisundi ja rahavoo näitajad, vaid on mitterahalised näitajad ja alternatiivsed tulemuslikkussnäitajad (*Alternative Performance Measures, APM*).

Mitterahalised näitajad ja alternatiivsed tulemuslikkussnäitajad annavad juhtkonnale, investoritele, analüütikutele ning teistele osapooltele olulist täiendavat informatsiooni kontserni äritulemuste, finantsseisundi või rahavoogude kohta ning neid kasutavad sageli analüütikud, investorid ning teised osapooled.

Mitterahalisi näitajaid ja alternatiivseid tulemuslikkussnäitajaid ei tohi käsitleda eraldiseisvate ega IFRS-i kohaseid näitajaid asendavate näitajatena. Alternatiivseid tulemuslikkussnäitajaid ei ole auditeeritud.

Alternatiivsete tulemuslikkussnäitajate arvutamise valemid

Makstud intressidega korrigeeritud kulumi 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 puharentaablus (ROE): emaettevõtte omanike osa puhaskasumist / aktsionäridele kuuluv omakapital (perioodi keskmine)

Kapitalirentaablus (ROCE): (kapitaliseeritud intressikuludega korrigeeritud kulumi 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

(tuhandetes eurodes)	2024	2023	2022	2021	2020
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	375	148	74	25	13
Makstud intressid	5 041	2 772	4 220	671	716
Ärikasum	1 284	867	3 324	656	1 436
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)	6 700	3 788	7 618	1 353	2 165
EBITDA	6 700	3 788	7 618	1 353	2 165
Müügitulu	27 264	35 765	32 618	6 278	9 000
EBITDA marginaal	24,6%	10,6%	23,4%	21,5%	24,1%
Ärikasum	1 284	867	3 324	656	1 436
Müügitulu	27 264	35 765	32 618	6 278	9 000
Ärikasumi marginaal	4,7%	2,4%	10,2%	10,4%	16,0%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	556	775	3 324	647	1 333
Müügitulu	27 264	35 765	32 618	6 278	9 000
Puhaskasumi marginaal	2,0%	2,2%	10,2%	10,3%	14,8%

Ärikasum	1 284	867	3 324	656	1 436
Varad kokku, aasta lõpp	78 281	68 559	60 279	50 257	18 437
Varad kokku, 30.09	73 104	68 177	63 103	-	-
Varad kokku, 30.06	72 801	61 244	60 549	-	-
Varad kokku, 31.03	67 551	64 839	52 614	-	-
Varad kokku, aasta algus	68 559	60 279	50 257	18 437	14 399
Varad kokku, keskmine	72 059	64 620	57 360	34 347	16 418
Varade tootlus (ROA)	1,78%	1,3%	5,8%	1,9%	8,7%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	556	775	3 324	647	1 333
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta lõpp	18 236	18 122	16 526	12 807	6 840
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 30.09	18 272	16 373	14 806	-	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 30.06	17 886	17 168	14 845	-	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 31.03	18 024	16 526	15 194	-	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta algus	18 122	16 526	12 807	6 840	5 403
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta keskmine	18 108	16 943	14 836	9 824	6 121
Omakapitali puharentaablus (ROE)	3,1%	4,6%	22,4%	6,6%	21,8%
EBITDA	6 700	3 788	7 618	1 353	2 165
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	375	148	74	25	13
Varad kokku, aasta lõpp	78 298	68 559	60 279	50 257	18 437
Varad kokku, 30.09	73 104	68 177	63 103	-	-
Varad kokku, 30.06	72 801	61 244	60 549	-	-
Varad kokku, 31.03	67 551	64 839	52 614	-	-
Varad kokku, aasta algus	68 559	60 279	50 257	18 437	14 399
Lühiajalised kohustised, aasta lõpp	17 739	28 611	15 460	19 607	3 910
Lühiajalised kohustised, 30.09	19 104	22 171	31 749	-	-
Lühiajalised kohustised, 30.06	20 438	11 601	27 653	-	-
Lühiajalised kohustised, 31.03	14 414	15 460	19 650	-	-
Lühiajalised kohustised, aasta algus	28 611	15 460	19 607	3 910	4 923
Varad – lühiajalised kohustised, aasta lõpp	60 559	39 948	44 818	30 650	14 527
Varad – lühiajalised kohustised, 30.09	54 000	46 006	31 354	-	-
Varad – lühiajalised kohustised, 30.06	52 363	49 644	32 896	-	-
Varad – lühiajalised kohustised, 31.03	53 137	49 379	32 964	-	-
Varad – lühiajalised kohustised, aasta algus	39 948	44 818	30 650	14 527	9 476
Varad – lühiajalised kohustised, keskmine	52 001	45 959	34 536	22 588	12 001
Kapitalirentaablus (ROCE)	13,6%	8,6%	22,3%	5,9%	17,9%
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	18 236	18 122	16 526	12 807	6 840
Varad kokku	78 298	68 559	60 279	50 257	18 437
Omakapitali määr	23,3%	26,4%	27,4%	25,5%	37,1%

Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	18 236	18 122	16 526	12 807	6 840
Varad kokku	78 298	68 559	60 279	50 257	18 437
Ehituse laenud	13 033	11 983	9 624	5 038	0
Kohandatud varad kokku	65 265	57 576	50 655	45 219	18 437
Kohandatud omakapitali määr	27,9%	32,0%	32,6%	28,3%	37,1%
Käibevara	75 462	67 480	59 794	50 075	18 386
Lühiajalised kohustised	17 739	28 611	15 460	19 607	3 910
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,25	2,36	3,87	2,55	4,70
Käibevara	75 462	67 480	59 794	50 075	18 386
Varud	67 902	62 112	54 140	44 976	15 439
Lühiajalised kohustised	17 739	28 611	15 460	19 607	3 910
Kiirmaksevõime kordaja	0,43	0,19	0,37	0,26	0,75
Puhaskasum	556	775	3 324	638	1 439
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	11 899	11 753	11 515	10 888	10 178
Puhaskasum aktsia kohta	0,047	0,066	0,289	0,059	0,141
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	556	775	3 324	647	1 333
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	11 899	11 753	11 515	10 888	10 178
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist aktsia kohta	0,047	0,066	0,289	0,059	0,131

Magamistuba **Iseära** kodus
Sisearhitekt: Carolyn Kodar, foto: Karl Kasepõld

