

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1.01.2022-31.12.2022



LIVEN AS

KONTSERN

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Laeva tn 2, Tallinn
Telefon:	+372 5336 5551
E-posti aadress:	info@liven.ee
Kodulehekülg:	Liven.ee
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Andres Järving
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	5
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	31
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	32
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	33
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	34
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	35
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	36
Lisa 1. Üldine informatsioon	36
Lisa 2. Aruande koostamise alused.....	36
Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta.....	36
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsustused	36
Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	38
Lisa 6. Olulisemad arvestuspõhimõtted	39
Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	48
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	53
Lisa 9. Ettemaksud.....	53
Lisa 10. Varud	54
Lisa 11. Materiaalne põhivara.....	55
Lisa 12. Immateriaalne põhivara.....	55
Lisa 13. Laenukohustised.....	56
Lisa 14. Võlad tarnijatele ja muud võlad	58
Lisa 15. Maksuvõlad	58
Lisa 16. Aktsiakapital ning reservid	58
Lisa 17. Aktsiapõhised maksed.....	60
Lisa 18. Müügitulu.....	62
Lisa 19. Kaubad, toore, materjal ja teenused	63
Lisa 20. Mitmesugused tegevuskulud	63
Lisa 21. Tööjõukulud	63
Lisa 22. Segmendiaruandlus.....	64
Lisa 23. Investeeringud tütarettevõttesse.....	64
Lisa 24. Seotud osapooled	65
Lisa 25. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta	67
Lisa 26. Muud korrigeerimised	67
Lisa 27. Tingimuslikud kohustised.....	68
Lisa 28. Aruandekuupäeva järgsed sündmused	68
Lisa 29. Emaettevõtte finantsinformatsioon	69
Juhatuse kinnitus 2022. aasta majandusaasta aruandele.....	73
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	74
Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad	77

Kiri senistele ja tulevastele aktsionäridele

2022. aastat kokku võttes võib rahule jääda nii saavutatud müügitulu, puhaskasumi ning meie atraktiivse arendaja mainega turul. Lõppenud aastal andsime Väike Tallinna ja Uus-Meremaa arendusprojektides uutele koduomanikele üle kokku 185 korterit ja alustasime Uus-Meremaa projektis viimase kahe kõige merepoolsema maja ehitust. Pärast pikka eeltööd algasid ehitused Iseära ja Luuslangi arendustes, mis on mitmeetapilised ja annavad meile tööd veel mitmeks aastaks. Oleme jõudnud lõpusirgele ettevalmistustega alustamaks müügitegevusega meie signatuurprojektis Regati, kuhu oleme palju panustanud, et antud asukohast kujuneks mööda mereäärt jalutavale Tallinlasele sihtpunkt kuhu jõuda.

Lõppenud aastal võtsime kasutusele enda loodud Kodukujundaja tarkvara, mis aitab meie klientidel teha lihtsamini ja kiiremini viimistlusvalikuid ning aitab koduostjatel paremini aru saada, kuidas nende tulevane kodu välja näeb. Tänu Kodukujundaja tarkvarale suudame oma väärtuspakkumise tuua klientideni väiksema vaeva ja suurema efektiivsusega. Tänapäevaks on positiivse vastuse saanud ka sügisel esitatud taotlus Ehituse e-hüpe rahastusprogrammi finantseerimaks Kodukujundaja tarkvara edasiarendamist ja tootestamist.

Hea kõrval jääb lõppenud aastat iseloomustama väliskeskonna järsk halvenemine - Ukraina sõda, rekordkõrge inflatsioon, intressimäärade kiire kasv ja aasta teises pooles rekordmadalale jõudnud tarbija kindlustunne. Hoolimata väliskeskonna kiirest halvenemisest suutsime sõlmida uusi müügilepinguid mitte oluliselt madalamas mahus võrreldes 2021. ja 2020. aastatega. Muutunud majanduskeskkonnas oleme oma varasemaid kasvuplaane vähendanud ning keskendume efektiivsuse tõstmisele ja väärtuspakkumise edasiarendamisele, et majanduskeskkonna paranedes saaksime oma kasvuplaane taas edukalt realiseerida.

Olgugi, et seoses inflatsiooni ja hindade kasvuga on oluliselt vähenenud tarbijate ostuvõime, võib tuleviku suhtes ettevaatlikult optimistlik olla. Kinnisvaraturgu mõjutavad fundamentaalse näitajad nagu tallinlaste sissetulekute kasv, töötavate inimeste arv, leibkondade arvu kasv ja aina suurem vajadus energiasäästlike kodude järgi on kõik positiivselt turgu toetamas ja tasapisi taastub tarbijate ostujõud. Meie portfellis on tööd mitmeks järgneva aastaks ja loodame, et lisaks väärtuspakkumise ja tehnoloogiliste lahenduste arendamisele tekkib alanud aastal ka võimalusi heade kinnistute arendusportfelli lisamiseks. Kodusid on loodud aegade algusest ning vajadus hingega loodud kodude järele jääb püsima ka tulevikus.

Andero Laur
Liven AS

Juhatuse esimees



Tegevusaruanne

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

Liveni väärtused – VAU:

Vastutustunne

Kodu on enamikule nende kõige suurem ost elus. Sestap peab kodude kavandamine olema tehtud erilise hoole ja vastutustundega, et vastata klientide ootustele. Meie tehtud töö jääb linnapilti mõjutama veel paljudeks aastateks. Peame oluliseks oma tegevusega seotud riskide õiget hindamist ja maandamist.

Ambitsioonikus

Me ei lähe kunagi "lati alt läbi", meie eesmärgid on alati kõrged ja motiveerivad – ägedaim arendusidee, kiireim elluviimine, suurepärase finantstulemus, parim kvaliteet ja kõige rahulolevamad kliendid. Taotleme alati VAU-efekti.

Usaldusväarsus

Saavutame oma eesmärged ausalt ja räägime asjadest nii, nagu nad on. Usaldusväärset suhted meeskonnas, klientidega, koostööpartneritega ja aktsionäridega on edu saavutamise aluseks. Meie, VAU-inimesed, oleme proaktiivsed suhtlejad ja alati oma nõuga abiks.

Ülevaade Liveni ärimudelist

Liven AS (edaspidi ka emattevõtte või ettevõtte või koos tütarettevõtetega edaspidi kontsern) on 2014 aastal asutatud ja Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja. Oma suhteliselt lühikese tegutsemisaja jooksul on Liven jõudnud Eesti juhtivate kinnisvara arendajate hulka. Liven arendab elukondlikku kinnisvara ning viimase kaheksa aasta jooksul on loodud ja koduomanikele üle antud ligi 600 kodu. Kontsernil on Tallinnas üle 20 töötaja ja üks töötaja Saksamaal. 2022. aasta lõpuga oli arendusprojektide portfellis üheksa arendusprojekti, milles on erinevates arenduse faasides üle 1 600 kodu eeldatava müügi mahuga suurusjärgus 400 miljonit eurot. Arendusportfellis jagub tööd järgnevaks neljaks-viieks aastaks.

Liveni arendusportfell on seni keskendunud vaid Tallinnale, mille hulka loeme ka linnapiiri vahetusse lähedusse jääva arendusprojekti Harku vallas. Oleme hoolikalt kaalunud geograafilise laienemise võimalusi, kuid jätkuvalt on veel 100% meie arendusportfelliga Eestis. Soovime geograafilisi riske hajutada ja toetada kasvuvõimalusi tegutsemisega ka Eestist väljas asuval arenenud ja kasvaval turul.

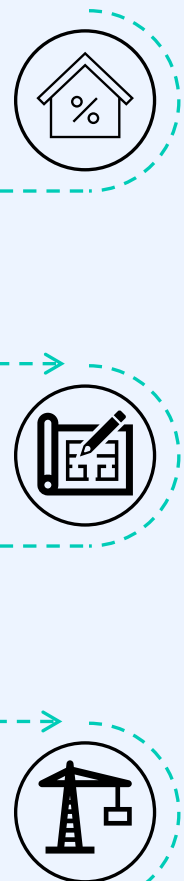
Liven keskendub elamuarenduse väärtusahela igale etapile, hõlmates arenduseks sobiva maa omandamist, arendamist, kontseptsiooni planeerimist, turundust ja müüki ning müügi järgset teenindust. Ehituse juhtimisel kasutame väliseid partnerid. Pakume läbimõeldud kontseptsiooni ja planeeringuid koos erinevate sisustusalternatiividega ning koduostjale võimalust oma uue kodu kujundamises osaleda. Me ei arenda eramuid ning kinnistute soetamisel jälgime, et äripindade osakaal ei ületaks 25%. Koduostjad hindavad meie pakkumist ning oleme aastaid püsinud Eesti kõige mainekamate kinnisvaraarendajate tipus ning ka klientide vahetu tagasiside on püsinud läbi aastate kõrge.

Kõigi tütarettevõtete omandus kuulub 100%-liselt kontserni ettevõttele. Kontserni varsemas ja vähem kapitaliseeritud arengustaadiumis kasutasime rohkem finantseerimist, mis hõlmas ka arenduse edukuse komponenti. Tänapäevaks on kapitaliseeritus jõudsalt paranenud ning sellest tulenevalt ka finantseerimise tingimused. 2023. aastal arendame viimast projekti, mille finantseerimise hind sõltub ka projekti edukusest.

Tallinna elukondliku kinnisvaraturu kasvu on viimase kümnendi jooksul toetanud hulk erinevaid tegureid. Sellesse on oma panuse andnud nii kiire majanduskasv, mõõdukas inflatsioon, linna elanikkonna kasv, jõudsalt pead tõstnud tehnoloogiafirmade ja start-up sektori tegevus, suurenenud tähelepanu energiaefektiivsusele, suhteliselt amortiseerunud nõukogudeaegne eluasemefond ning piiratud kvaliteetse pakkumise olemasolu. Loomulikult ka koduomanikele soodsatel tingimustel kättesaadav finantseerimine. Kuigi finantseerimistingimused halvenesid 2022. aastal võrreldes eelnevate aastatega, on jätkuvalt mitmed tegurid toetamas valdkonna pikaajalist väljavaadet.

Nii Liveni väärtuspakkumise kui ka riskide juhtimine toimub läbivalt kõigis arenduse etappides kuid kõige olulisem saab tehtud kõige alguses - maa ostu eelduseks on lisaks arendusprojekti toetava üldplaneeringu olemasolule detailne riskide hinnang ning konkurentsieeliste olemasolu. Ehitusega alustame reeglina alles siis kui eelmüük on jõudnud 50%-ni. Sellega hoiame investeringute riski madala ja veendume ka, et kliendid hindavad pakutavat.

Raamatupidamise aastaaruande tõlgendamisel tuleb meeles pidada, et valdav enamus arenduseks tehtud kuludest, sealhulgas ka finantseerimisekulud, ei kajastu perioodi kuludena ega valmidusastme järgi vaid on kapitaliseeritud arendusperioodi jooksul varudena. Müügitulu ning sellega koos ka arendusprojektiga seotud kulu, kajastatakse kasumiaruandes alles pärast ehituse lõppu ning asjaõiguslepingu alusel kodude üleandmist koduomanikele.



Võtmenäitajad

32,6 mln €

2022. aasta müügitulu

3,3 mln €

2022. aasta puhaskasum

22,7%

2022. aasta omakapitali tootlus

27,4%

Omakapitali määr 2022. aasta lõpus

nr 1

mainelt kinnisvaraarendaja Eestis, jagatud koht

8,9/10

klienditagasiside hinne

1 557

kodu, arendusportfelli VÕL maht

~400 mln €

arendusportfelli hinnanguline müügitulu maht

2022. aastal lisandunud arendusprojektid:

33 kodu

Virmalise 3

2 231 m²

müüdav pind

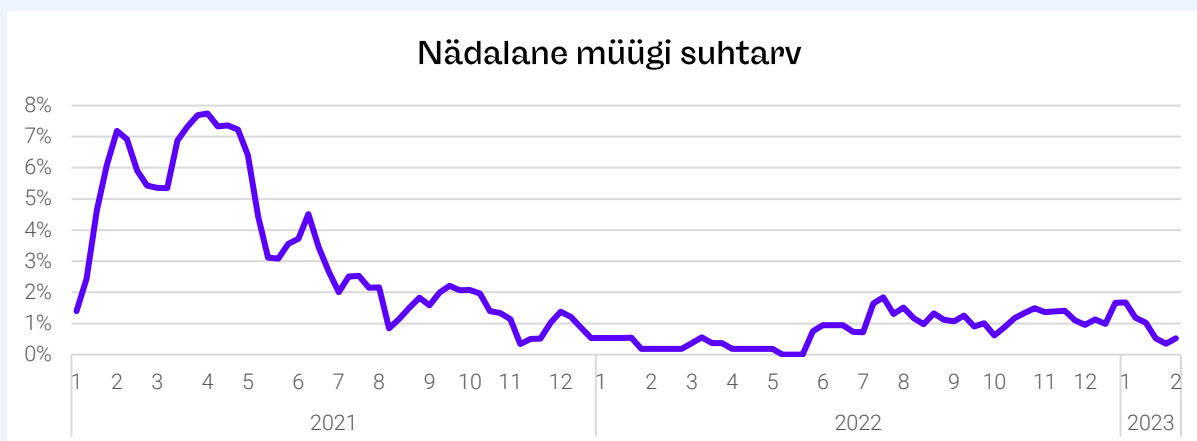
Ülevaade 2022. aasta tulemustest

Müügitulu

Müügitulu kinnisvara müügist kajastatakse perioodil, mil sõlmitakse asjaõigusleping ning antakse kinnisvaraomand koduostjale üle. Valdkonnas üldiselt, aga eriti arvestades Liveni ärimudelit ning sisemist eesmärki saavutada eelmüügi kõrge tase enne ehituse algust, on müügi seisukohalt peamine indikaativne mõõdik võlaõiguslepingu sõlmimine, millega kaasneb ka koduostjate poolne esimene makse.

Kui eelneval paaril aastal oli aastane võlaõiguslepingute arv stabiilselt suurusjärgus 125 lepingut, siis 2022. aastal sõlmiti vaid 106 võlaõiguslepingut. See on varasemast tasemest 15% võrra madalam lepingute maht olukorras, kus Liveni poolt keskmiselt pakkumises olev kodude arv oli varasemate aastatega võrreldes ligi kolmandiku kõrgem. Tulemus peegeldab eelkõige keerulist tegevuskeskkonda.

Turu ja müügi olukorrast annab hea ülevaate nelja nädala keskmine nädalas sõlmitud võlaõigus- või ostuhuvilepingute arv suhtena müügis saadaolevate kodude arvuga kokku. Kui 2021. aasta alguse tavapäratult kõrge ostuhuvi peegeldas koosmõju COVID-19 šoki järgsest alapakkumisest turul ning rahatrükist tuleneva inflatsiooni kaitse otsimisest tulenevat nõudlust, siis 2022. esimese poolaasta vähene huvi peegeldab Ukraina sõja järgset ebakindlust ning sisendhindade kasvule järgnenud kiiret müügihindade korrigeerimist. 2022. aasta teisel poolaastal koduostjate huvi normaliseerus, kuid tulenevalt madalast tarbijakindlusest ning tõusvast intressimäärast püsis see jätkuvalt madalamal, kui varasematel aastatel. Tõlgendades 1-2% vahel püsiva suhtarvuga müügitempot, mida võib pidada küpsetel turgudel pikaajaliseks keskmiseks tasemeks, võib hinnata, et kogu pakkumises oleva mahu müümiseks kulub 1-2 aastat.



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

2022. aastal sõlmiti kokku 186 asjaõiguslepingut (2021: 35) ning aasta müügitulu ulatus 32,6 miljoni euroni (2021: 6,3 miljon eurot), mis on seni kontserni tegutsemisaja parim tulemus. Aasta alguses anti üle kortereid 2021. aasta lõpus valminud Väike Tallinna arendusprojekti aadressil Türi 4 ning aasta lõpus valmis Uus-Meremaa arendusprojekti I etapi kolm maja Lahepea tänaval. Aasta jooksul anti üle ka viimane äripind juba 2020. aastal valminud Suur-Patarei 6 arendusprojekti.

Aastane müügitulu kasv oli 2022. aastal seega 420% (2021: -30%). Tulenevalt kodude üleandmise ja müügitulu kajastamise kontsentreerumisest ehitustegevuse lõppemise järgsesse perioodi võivad kinnisvaraalas tegevuses majandustulemused olla aastast-aastasse väga kõikumad.

Tütarettevõtte	Projekti asukoht	Projekti maht (m ² ja ühikute arv)	31.12.2022 VÕL (arv/%) ¹	31.12.2022 AÕL (arv/%) ¹
Liven Kodu 15 OÜ	Tallinn, Türi 4	5 453 m ² , 80 kodu ja 1 äripind	80 / 91%	80 / 91%
Liven Kodu 11 OÜ	Tallinn, Suur-Patarei 6	1 576 m ² , 21 kodu ja 1 äripind	22 / 100%	22 / 100%
Liven Kodu 5 OÜ	Tallinn, Lahepea tn.	14 209 m ² , 183 kodu ja 8 äripinda	145 / 71%	123 / 60%

¹ projektis sõlmitud lepinguid kuupäevaks, protsendimäär ruutmeetrite proportsiooni alusel

Ülevaade 2022. aastal toimunud sündmustest ja arengutest

Suur arv asjaõiguslepinguid, kodude üleandmisi ning kõrge müügitulu aitasid kontsernil 2022. aastal jõuda 3,3 miljoni euro suuruse puhaskasumini (2021: 0,6 miljon eurot), mis on kontserni tegevuse jooksul seni kõrgeim tulemus. Seda ka hoolimata asjaolust, et 2022. aasta jooksul kasvasid kulutused nii suurema tähelepanu pööramisest järeleteenindusele, tegevusprotsesside ja tootearendusele ning klientidele personaliseerimisvõimaluste laiendamisele, ka investeringud Kodukujundaja tarkvara arendamisele.

2022. aasta alguses jätkunud kiire sisendhindade kasv põhjustas olukorra, kus hoolimata fikseeritud hinna ja tähtaegadega ehituslepingutest kasvasid nii ehituskulud kui ka pikenesid valmimise tähtajad. Samuti tähendas see komplitseeritud läbirääkimisi ja lepingute sõlmimisi ehitusettevõtetega. Varasemate fikseeritud tingimustega lepingute asemel toimusid uued sõlmitud lepingud „cost+fee“ põhimõttel. See tähendab seda, et nende lepingute puhul mõjutab ehitushindade muutus arenduste kulusid ja kasumlikkust vahetult kogu lepingu perioodi vältel.

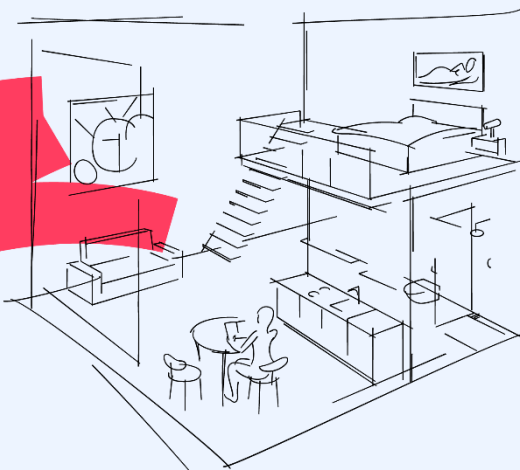
Kiire sisendhindade tõusu riski realiseerumist ehitusettevõtjale fikseeritud hindadega lepingu olukorras võib pidada ka tõenäoliselt sisuliseks põhjuseks, miks Magdaleena 4 arendusprojekti ehitaja oma lepingulised kohustised kontserni ees täitmata jättis ning millega seoses kajastub 2022. aasta kuludes ka nimetatud projekti varade allahindlus 0,4 miljoni euro ulatuses. Projekti ehitus jätkus alates 2022. sügisest uue ehitusettevõtjaga ning „cost+fee“ põhimõttel.

Lisaks eelnevale on 2022. aasta majandustulemuste tõlgendamise puhul samuti oluline pöörata tähelepanu asjaolule, et tulenevalt madalast kapitaliseeritusest rahastati kontserni esimestel tegevusaastatel projekte mezzanine laenudega, mille intressimääral oli nii fikseeritud kui projekti etapi lõpus hinnatav edukusest sõltuv hinnakomponent. Sellistel tingimustel finantseeriti ka 2017. aasta alguses soetatud Uus-Meremaa projekti kinnistu ja arendus. 2022. aastal lõppes Uus-Meremaa projekti I etapp ning võlausaldajatele tasuti edukusest tulenevat lisaintressi. Kokku arvestati I etapi lisaintresse 3,6 miljon eurot. Uus-Meremaa projekt on viimane portfelliga olev projekt, mille finantseerimise tingimustes sisaldub projekti edukusega seotud komponent. Uus-Meremaa projekti ehituse kavandatud lõpp on 2023. aastal.

Hoolimata keskkonnas valitsenud väljakutsetest ning 2022. finantstulemusi vähendanud asjaoludest sai varasemate aastate hea müügi realiseerumise tulemusena ületatud nii aasta alguses seatud puhaskasumi eesmärk (2,4 miljon eurot) kui ka varasemalt juhatuse ja nõukogu poolt heakskiidetud pikaajaline eesmärk saavutada vähemalt 20% omakapitali tootlus.

2022. aasta jooksul soetasime vaid Virmalise 3 kinnistu, mis võimaldab väga heas keskses asukohas arendada 33 uut kodu. Selline tulemus peegeldab ka turul valitsetavat defitsiitset olukorda kinnistute soetamise võimaluste osas.

Kuigi aastaga olukord paranes jäi jätkuvalt täitmata varasem kapitalistruktuuri eesmärk hoida omakapitali suhet kogu varades suurusjärgus 40%. Samuti ei täidetud aasta alguses seatud eesmärki täiendava 5 miljoni euro omakapitali kaasamise osas, mis küll oleks aidanud lähemale, aga siiski mitte täita, omakapitali määra eesmärki. Aasta lõpus oli omakapitali määr 27,4% (2021: 25,5%), mis tuleneb suhteliselt kõrge ehituslaenu tasemest ning ei ole igapäevast äritegevust segav tase. Küll aga ei ole see mugav, et tänastes oludes uusi kinnistuid soetada, millest tulenevalt alustasime aasta lõpus ja jätkasime 2023. aasta alguses, suunatud väikesemahulise omakapitali kaasamisega. Samuti jätkasime aasta jooksul ning 2023. aasta alguses ettevalmistusi aktsiate avalikuks pakkumiseks.



Regati 3 projekti 3D graafika



2022. aasta jooksul tegelesime eelneval aastal soetatud Regati signatuurprojekti arendamisega ning ettevalmistustega müügiga alustamiseks. Pirital, aadressil Regati 3 valmib mitmes etapis kokku seitse maja 220 kodu ning 10 äripinnaga. Septembri lõpus alustasime I etapi neljast majast esimese maja 46 korteri ja kahe äripinna ostuhuvi registreerimistega Liveni investorite hulgas ning avaliku eelmüügiga alustasime 2023. aasta veebruaris. Aruande kinnitamise kuupäevaks on broneeritud 15 kodu. Regati projekti I etapi ehitusega kavatseme alustada kogu etapi 50% eelmüügi täitumisel.

Kliendikogemuse parandamine ja personaliseerimisvõimaluste laiendamine

Kooskõlas Liveni väärtuspakkumisega jätkasime aasta jooksul enda arendatud Kodukujundaja tarkvara kasutamist ning edasiarendamist. Tarkvara aitab ühest küljest teha koduostjatel tulevase kodu siseviimistluse valikuid ning integreerib teisest küljest erinevad tööprotsessid võimaldades seeläbi info efektiivse liikumise personaliseeritud valikutest ehitusplatsile. Kõik algavad projektid võtavad rakenduse kasutusele ja see saab olema integreeritud kodulehele korterite valiku juurde.

2022. aasta sügisel esitasime Ehituse e-hüpe rahastusprogrammi taotluse Kodukujundaja tarkvara edasiarendamise ja tootestamise kaasrahastamiseks 0,2 miljoni euro ulatuses, mille osas saime Riigi Tugiteenuste Keskuselt positiivse vastuse 2023. aasta veebruaris. Programmi üks eesmärke on toetada innovaatiliste digilahenduste arendamist ehituse valdkonnas ning programmi toetuse maksimaalne osakaal on 50% toetatavatest kuludest.

Kliendikogemuse parandamiseks alustasime ettevalmistusi kontori ümberkolimiseks ning salongi ümberkujundamiseks. 2023. aasta lõpus planeeme ümber kolida uuele kontoripinnale ning avada ka klientidele salongi Telliskivi loomelinnakus. Uus lahendus võimaldab paremini presenteerida viimistlusmaterjale, parandada virtuaalreaalsuse elamust ning koduotsijail paremini oma kodu kujundada.

Keskkonnavalased eesmärgid

Ehituse- ja kinnisvaraarenduse valdkonnas on oma nõuete ja juhenditega levinuim rahvusvaheline rohemärgis LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*). LEED sertifitseeritud hooned aitavad vähendada süsinikdioksiidi ning tõhustada kulude kokkuhoidu. Samuti on LEED programmil väga arvestatav kattuvus ÜRO kestliku arengu 18 eesmärgiga aidates otseselt kaasa neist 11 täitmisele. Eestis on LEED sertifikaadi kasuks otsustanud paljud uued büroohooned, kuid seni veel ühtki LEED-sertifitseeritud kortermaja Eestis valminud ei ole. Livenil aitab LEED kasutada maailma parimaid praktikaid keskkonnasäästlike hoonete kavandamisel.

2020. aastal otsustasime alustada ettevalmistusi LEED sertifitseerimise kasutuselevõtuks ning alustasime projekteerimise protsessis osalevate töötajate koolitamisega. 2021. alguses omandas esimene projektijuht LEED Green Associate taseme. Keskkondlik eesmärk alustada LEED pilootprojektiga on seotud valitud arenduse detailplaneeringu menetlusega. Seoses Juhkentali 48 detailplaneeringu kehtestamise protsessi edasilükkamisega on ka pilootprojekti algus seni edasi lükkunud ning ootame seda praegu 2024. aasta lõpus.



Senikaua jätkame muude kestlikele lahendustele kaasaaitavate lahendustega. Kõik Liveni hetkel projekteeritavad hooned vastavad A-energiaklassile ja enamuse hoonetel on A-energiaklassi saavutamiseks võetud kasutusele päikesepaneelid. Iseära ridaelamute projektis on kasutusel maaküte. Hoone energiaklass ja keskkonnasõbralikkus on aina aktuaalsemad ka kodu ostjate jaoks ning kliendi ootustele vastamine eeldab ka kortermajades edaspidi rohkem päikesepaneelide, maakütte või muude jätkusuutlike energiatootmise tehnoloogiate kasutamist. Samuti pannakse üha rohkem rõhku prügi sorteerimisele ning tuntakse huvi elektriautode ja -jalgrataste laadimisvõimaluste kohta.

Klienditagasiside ja brändi tuntus

Meie ärimudeli osa on toote ja teeninduse parandamiseks 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. 31.12.2022 seisuga hindasid kliendid meid jätkuvalt kõrge hindega 8,9 (31.12.2021: 9,0). 2022. aasta rahulolu küsitluste ja tulemuste põhjal peitub suurim paranemisruum kodude valmimise perioodi pikkuses. Tegeleme jätkuvalt ka aktiivselt garantiiaja murede tõhusama lahendamise ning ennetamisega. Lõppenud aastal liitus Liveni tiimiga järeelteeninduse spetsialist, kelle rolliks on koduomanikele parima järeelteeninduse pakkumine, küsimuste kiire lahendamine ning sisendi andmine uute arenduste kontseptsioonide väljatöötamises võimalike garantiijuhtumite ennetamiseks.

Pärast seda, kui tõusime 2022. aasta sügisel läbi viidud KantarEmori iga-aastase kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu kohaselt kõige mainekamaks koduarendajaks Tallinnas ja selle lähiumbruses, jagades seda kohta ka Merkoga ning olles kolmel eelnevalt järjestikusel aastal sama uuringu kohaselt Merko järel mainekuselt teine koduarendaja võib vaieldamatult öelda, et Liven on üks Eesti tippkoduarendajaid.

2022. aastal valiti Eesti suurimal loovkonkursil Kuldmuna laekunud 822 töö seast välja ja premeeriti infograafika disaini ja meisterlikkuse kategoorias kuldmunaga Liveni Väike Tallinna arendusprojekti ning Hõbemunaga raamatute, kataloogide, ajakirjade disaini ja meisterlikkuse kategoorias Liveni stiiliraamatut.

Kliendid hindavad meid:

8,9 / 10

Mainekaimad
kinnisvaraarendajad Eestis:

- 1. Liven**
- 1. Merko**
- 3. Invego**

Berliini turule sisenemine – Liveni väärtuspakkumise sobivuse testimine

Teekond Berliini turule sisenemisel saab olema pikem, kui me alguses lootsime. Berliini turul on aastal 2022 toimunud sarnased muutused Eestiga. Oleme jätkuvalt läbirääkimistes kinnistu ostmiseks, et muutunud turutingimused kajastuksid ka meie ostutehingus. 2022. aasta lõpuks ei olnud veel arenduskinnistut soetatud, lähtume motost, et „tark ei torma” ning tehingut vaid tehingu pärast ei tee.

2020. aastal seati pikaajalise strateegilise sihina Liveni tegevusmudeliga laienemine Eestist välja. Sihturu valiku hõlmas rohkem kui 40 riigi käsitlemist ning hilisemas faasis 10 linna detailsemat analüüsi. Peamised valikukriteeriumid hõlmasid linna kasvavat rahvastikku, läbipaistvat ja korruptsioonivaba majanduskeskkonda, madalat proteksionismitaset, äri tegemise lihtsust, head geograafilist ligipääsetavaust ning Liveni äristrateegia konkurentsivõimelisust.

Kombinatsioon valikukriteeriumitele vastavusest, kõige suuremast turupotentsiaalst ning sobivust Liveni väärtuspakkumisega valiti 2021. aastal sihtturuna välja Saksamaa pealinn Berliin ning selle lähiümbrus. Seejärel värvati turule sisenemise ettevalmistamiseks arendusjuht Eestis, asutati tütarettevõtte Saksamaal ning aasta lõpuks värvati ka kohalik projektijuht.

2022. aastal alustasime arenduskruntide otsimisega eesmärgiga osta esimene kinnistu aasta jooksul. Aasta jooksul analüüsisime ligi 30 kinnistut, asutasime projekti läbiviimiseks eriotstarbelise tütarettevõtte Saksamaal ning jõudsime ka kahel korral eksklusiivsuselepingu sõlmimiseni. Aasta lõpuks ega käesoleva aruande kuupäevaks siiski esimese arenduskinnistu soetamiseni me veel jõudnud ei ole.

Esimese arenduse eesmärk on väikesemas mahus ja piiratud riskidega testida Liveni väärtuspakkumise sobivust Berliini turule ning arendada välja sisemised protsessid ja süsteemid.

Esimene arenduskrunt sobib meile, kui vastab järgmistele tingimustele:

- Asukoht: Berliin või selle lähiümbrus;
- Uusarenduseks sobilik arendusmaa, eelistatult ehitusõigusega;
- Suletud brutopind > 1 000 m²;
- Projekti ajakava: 12-48 kuud kinnistu ostust kuni valmis kodude üleandmiseni klientidele;
- Soetusmaksumus kuni 5 miljonit eurot.





Ülevaade olulistest näitajatest ja suhtarvudest

(tuhandetes eurodes)	2022	2021	2020	2019
Müügitulu	32 618	6 278	9 000	9 082
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)*	7 618	1 353	2 165	2 048
EBITDA marginaal, %*	23,4%	21,5%	24,1%	22,6%
Ärikasum	3 324	656	1 436	1 162
Ärikasumi marginaal, %*	10,2%	10,4%	16,0%	12,8%
Puhaskasum	3 324	638	1 439	730
<i>Emaettevõtte omanike osa</i>	3 324	647	1 333	200
<i>Mittekontrolliva osaluse osa</i>	0	-9	106	530
Puhaskasumi marginaal, %*	10,2%	10,3%	14,8%	2,2%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	11 515	10 888	10 178	8 362
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,289	0,059	0,141	0,087
<i>Ettevõtte omanike osa (eurodes)</i>	0,289	0,059	0,131	0,024
Varad perioodi lõpus	60 279	50 257	18 437	14 399
Omakapital perioodi lõpus	16 526	12 881	6 923	5 482
<i>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	16 526	12 807	6 840	5 403
Omakapitali määr, %*	27,4%	25,5%	37,1%	37,5%
Omakapitali tootlus (ROE), %*	22,7%	6,6%	21,8%	5,3%
Kasutatud kapitali tootlus (ROCE), %*	20,0%	5,9%	17,9%	28,4%
Varade tootlus (ROA), %*	6,0%	1,9%	8,7%	11,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)*	3,87	2,55	4,70	2,92
Kiirmaksevõime kordaja (korda)*	0,37	0,26	0,75	0,46
Keskmine töötajate arv	24	16	9	6

* Tabelis esitatud alternatiivsete tulemus näitajate ja suhtarvutuste valemid ning arvutusteks kasutatud algandmed on esitatud peatükis Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad.

2022. aastal Tallinna uusarenduste turgu enim mõjutanud tegurid

2022. aasta vältel toimusid Eesti kinnisvaraturul mitmed olulised arengud ning keskkond oli väljakutsete rohke. Aasta alguses jätkus 2021. aastal alanud kiire ehitushindade kasv, mida süvendasid nii kõrge energiainnaku kui ka Ukraina sõda. Ehitussektoris kasutatavate toorainete, nagu erinevad metallid ja puit, tarneahelad olid seni tugevalt seotud Venemaa, Valgevene ning Ukraina turgudega ning sõja vallandumine põhjustas nende materjalide hindades järsu tõusu. Statistikaameti andmetel kasvas ehitushinna indeks 2022. aastal 17,8% (2021: 8,1%).

Müügihindade korrigeerimine tulenevalt sisendhindade tõusust ning väga madal pakkumiste arv turul andsid täiendavat hoogu 2021. aastal alanud kiirele müügihindade tõusule ning kinnisvara müügihindad saavutasid kõrgpunkti 2022. aasta esimese poole lõpuks. Tehinguid tehti siiski aeglustuvas tempos.

Lisaks sisendhindade kasvule suurendas veebruari lõpus alanud Ukraina sõda tarbijate ebakindlust. Alates märtsist hakkas tõusma ka seni pikalt negatiivsena püsinud Euribori määr. Juuni kuus jõudis 6-kuu Euribori määr positiivsete väärtusteni ja aasta lõpuks juba ligi 3%-ni. Kombinatsioon kiirelt tõusnud kinnisvara müügihindadest, tõusvatest intressikuludest ning suve kuude kõrgetest energiainnadest viis tarbijate kindlustunde septembri kuuks ajaloolisesse madalpunkti ning vähendas 2022. aasta teises pooles oluliselt nõudlust elukondliku kinnisvara järele. Sel perioodil püsisid uusarenduste müügihindad stabiilsel tasemel, pakkumiste arv turul kasvas kuid jäi siiski madalamaks pikaajalisest keskmisest.

Olukord tööhõivega, sealhulgas tehnoloogiasektoris hõivatud töötajate arv, püsis 2022. aastal oluliselt arvestades siiski hea. Kuigi üldist hindade tõusu arvestades ostujõud langes aitas palkade kiire kasv siiski inflatsiooniga toime tulla. Lisaks objektiivsele kinnisvara kättesaadavuse halvenemisel mõjutas aasta teises pooles turgu ka kasvanud ja meediakajastuse tonaalsuse poolt toetatud deflatsiooniline ootus kinnisvarahindade osas, mis pani ostjaid oma tehinguid edasi lükkama.

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

Allikas: Statistikaamet, *2022 andmed avaldatakse märtsis, SKP kiirhinnang ja keskmise brutopalga kolme kvartali muutuse keskmine

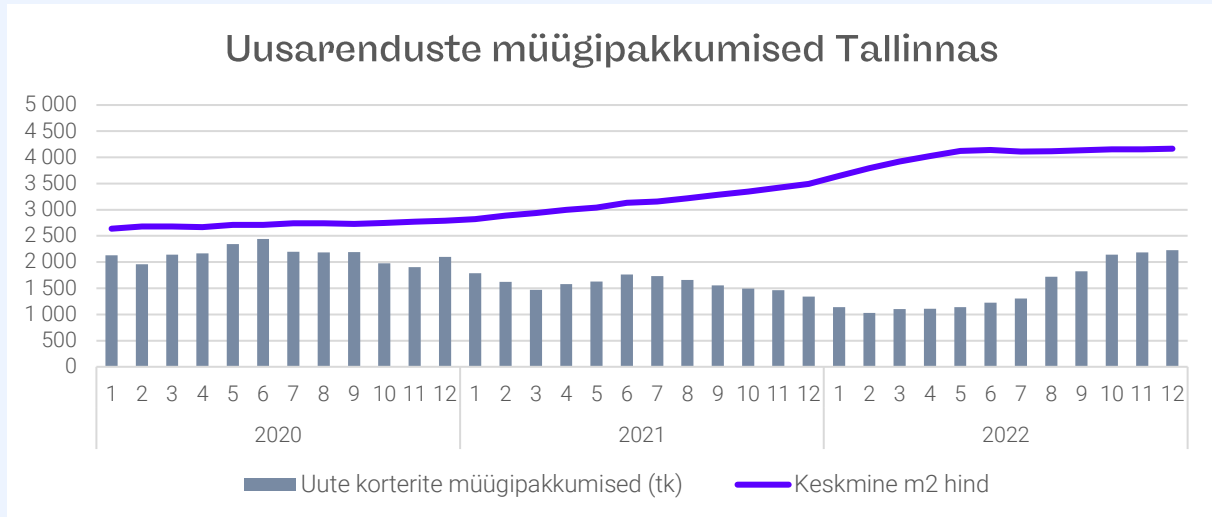
Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

Maa-ameti andmetel püsis Tallinna korteriomanditega tehtud ostu-müügitehingute arv 2022. aastal aktiivne jäädes siiski 11% madalamaks võrreldes eelneva aastaga kuid ületades 2020. aasta tehingute arvu 9% võrra. Siiski tuleb arvestada ka asjaolu, et uusarenduste müügitehingud kajastuvad statistikas ligi aastase viivitusega (pikk ajaline vahe võlaõiguslepingu ning asjaõiguslepingu sõlmimise vahel). Kui kevadises madalas tehingute aktiivsuses peegeldus Ukraina sõjast tulenev ebakindlus, siis aasta kõige aktiivsem tehingute periood oli suvi. Alates septembrist langes tehingute arv aastases võrdluses oluliselt jäädes neljandas kvartalis ka hoolimata aasta lõpus valminud uusarenduste üleandmisest eelneva aastaga võrreldes ligi kolmandiku võrra madalamaks. 2022. aastal toimus Maa-ameti statistika andmetel Tallinnas kokku 9 654 korteriomandi ostu-müügitehingut (2021: 10 902).

Vastavalt teadaolevale turuinfole langes kontserni juhatuse hinnangul Tallinna uusarendustes müüdnud korterite arv 2022. aastal ligikaudu 1 500 korterini (2021: 5 400; 2020: 3 100). Eelnevate aastate trend uusarenduste pakkumiste vähenemise osas jõudis madalpunkti veebruaris kasvades arvestatavalt augusti ja septembri kuu jooksul. Aasta viimastel kuudel pakkumise jäägi suurenemine stabiliseerus ning uusarendustes pakutavate korterite arv jõudis aasta lõpuks ligikaudu 2 200 korterini (31.12.2021: 1 300 korterit). See on võrreldav tase 2020. alguse COVID-19 eelse pakkumise mahuga ning jätkuvalt madalam võrreldes ajaloolise keskmisega. Uusi arendusi lisandus 2022. aasta jooksul pakkumisse vähem kui eelnenud aastal.

Keskmine Tallinna korteri müügihind kasvas Maa-ameti andmetel 2022. aastal 2 920 euroni m² kohta (2021: 2 380 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 22,7% kõrgem. Kinnisvara nõudluse kiire

jahtumise taustal selgitavad aasta jooksul toimunud väga kõrget hinnatõusu nii pakkumist ületanud nõudlus aasta alguses kui ka varem võlaõiguslepingute alusel müüdud uusarenduste osakaalu struktuurne kasv tehingustatistikas tulenevalt asjaõiguslepingute vormistamise ajalisest nihkest. Tallinna järelturu korterite tehingute hindades toimus aasta viimastel kuudel vähene langus võrreldes suviste hinnatippudega, kuid tulenevalt langenud tehingute arvust oli selle arengu mõju aastasele hinnastatistikale piiratud.



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

Seoses asjaoludega, et nii kinnisvara kui ka muude kaupade ja teenuste hinnad on üldiselt nii 2022. kui 2021. aastal kasvanud oluliselt kiiremal võrreldes keskmise brutopalgaga ning ka seoses intressimäärade kasvuga 2022. aastal on kinnisvara kättesaadavus võrreldes varasemate aastatega langenud ning võib eeldada, et see avaldab mõju tehinguaktiivsusele ning kinnisvara hindadele tulevikus. Kõige olulisemalt on vähenenud kinnisvara kättesaadavus esmaostjatele.

Uusarenduste turgu mõjutavad olulised sisendid:

Ehitushind Aasta varem alanud surve ehitushindadele kiirenes täiendavalt 2022. aasta alguses Ukraina sõja järgselt ning aasta jooksul muutus peatöövõtjate kõrge riskivaru tõttu fikseeritud hindadega lepingute sõlmimine ebamõistlikuks. Teisel poolaastal kasv peatus ning olukord leevenes mõnevõrra nii riskivarde vähenemise kui ka üldise ehitushindade vähenemise tõttu. Väga kõrgeks tõusnud hinnad viisid nõudluse vähenemiseni ning pakkumise suurenemiseni aasta teisel poolel. 2023. aastal ootame ehitushindade mõningast langust.

Finantseerimine 2022. aastal mõjutas finantseerimist eelkõige Euribori määrast tulenev kapitali hinna kasv. Projektide valikul muutusid pangad aasta jooksul konservatiivsemaks kuid piisava konkurentsi olemasolu turul võimaldab siiski mõistlike finantseerimistingimusteni jõuda. 2023. aastal kallineb finantseerimine nii tulenevalt oodatavast intressimäärast jätkuvast kasvust, kuigi aeglustub tempos, kui ka uute lepingute puhul varasemale fikseeritud komponendile ka muutuva hinnakomponendi lisandumise läbi.

Arendusmaa pakkumine Arendusmaa ostmine oli 2022. aastal äärmiselt keeruline seoses piiratud pakkumise ning maaomanike jätkuva hinnatõusu ootusega kõrge inflatsiooni ning langevate finantsturgude keskkonnas. Heas asukohas olevate ehitusõigusega kinnistutega tehti tehinguid väga kõrgetel hinnatasemetel ning seda veel ka sügisel. Aasta lõpus küll pakkumiste arv mõnevõrra kasvas kuid kõrge hinnatõus ei võimaldanud pakkumiste kiiret kasvu 2023. aastal me ei oota ning eelkõige on maaga seonduvad arengud seotud üldise olukorraga majanduses.

Konsolideerimisgrupi struktuur

31.12.2022 seisuga kuulus kontserni 20 ettevõtet (31.12.2021: 18). 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.

Projekti staadiumite kirjeldus:

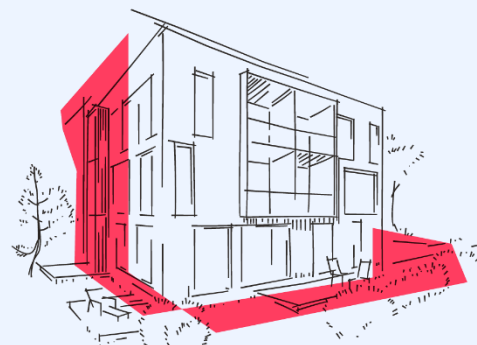
Detailplaneering	Ehitusõiguse saamiseks on käimas detailplaneeringu koostamine.
Ehitusprojekt	Ettevalmistav faas enne ehitust. Selles staadiumis toimub ehitusprojekti koostamine, vajalike lubade taotlemine, ehitushange. Osadel juhtudel võib olla vajalik projekteerimistingimuste menetlus.
Ehitus	Toimub ehitustegevus. Üldjuhul on selleks hetkeks vähemalt 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.



Aruandeaastal asutati neli äriühingut Eestis ning üks äriühing, Liven Hermsdorf GmbH, Saksamaal. Liven Kodu 21 OÜ asutati Virmalise 3 projekti tarbeks ning Liven Kodu 22 OÜ, Liven Kodu 23 OÜ ja Liven Kodu 24 OÜ asutati tulevaste äriprojektide tarbeks. Liven Hermsdorf GmbH asutati Saksamaal esimese arendusprojekti tarbeks.

2022. majandusaastal ühendati lõppenud projektide jaoks asutatud Liven Kodu 4 OÜ, Liven Kodu 7 OÜ ja Liven Kodu 9 OÜ Liven Kodu OÜ-ga.

31.12.2022 seisuga on Liven Kodu 5 OÜ ja Liven Kodu 10 OÜ osad panditud laenuandjate kasuks.



Aktsiad ja aktsionärid

Liveni AS aktsiad (ISIN: EE3100003112) on registreeritud Nasdaq CSD Eesti filiaalis. Seisuga 31.12.2022 oli Liven AS emiteerinud kokku 11 515 116 aktsiat (31.12.2021: 11 515 116 aktsiat).

Vastavalt kehtivale põhikirjale koosneb Liven AS aktsiakapital lihtaktsiatest nimiväärtusega 0,10 eurot. Kõik aktsiad on üht liiki ning iga aktsia annab aktsionäride üldkoosolekul ühe hääle. Eelisaktsiaid ega eriõigustega aktsiaid emiteeritud ei ole. Vastavalt Liven AS-i põhikirjale on aktsiad vabalt võõrandatavad kuid aktsionäride lepingu kohaselt on olemasolevatel aktsionäridele eelisostuõigus ja kaasamüügiõigus.

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele (LEOP) ning sellega seoses osteti tagasi 200 001 aktsiat. Järgnevate aastate jooksul on LEOP programmiga liitunud isikutele võõrandatud kokku 188 527 aktsiat. 2022. aasta jooksul müüdi LEOP programmi raames kokku 42 364 aktsiat (2021: 60 254) keskmise hinnaga 4,55 eurot aktsia kohta (2021: 3,71 eurot). LEOP programmi tehingu hind on leitud diskonteeritud rahavoogude prognoosimudeli põhjal. 2022. aasta viimased tehingud LEOP programmi raames tehti hinnaga 4,292 eurot aktsia kohta (2021: 4,458), mille kohaselt oli aktsiakapitali turuväärtus 49,4 miljon eurot ning 2022. aasta P/E suhtarv (hind aktsia kohta / puhaskasum aktsia kohta) 14,85x (2021: 75,56x). Emaettevõtte ei ole dividende seni välja maksnud.

31.12.2022 seisuga oli Liven AS-il kokku 50 aktsionäri:

Aktsionär	Aktsionäride arv	Eraisik	Ettevõtte	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
Verdale OÜ	1	0	1	2 820 000	24,5%
BKK Holding OÜ	1	0	1	2 600 000	22,6%
OÜ LAUR & PARTNERS	1	0	1	2 600 000	22,6%
Probus OÜ	1	0	1	1 392 751	12,1%
Ivard OÜ	1	0	1	1 151 513	10,0%
LEOP programmiga liitunud aktsionärid	23	15	8	188 527	1,6%
Liven AS oma (tresoor) aktsiad	1	0	1	11 474	0,1%
Teised aktsionärid	21	3	18	750 851	6,5%
Kokku	50	18	32	11 515 116	100%

Seisuga 31.12.2022 kuulus Liven AS-ile 11 474 omaaktsiat, mille kontsern on omandanud optsooniprogrammide läbiviimise eesmärgil.

Aktsionäride 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 eesmärke.



Väike Tallinna kodu, sisearhitektuur Greete Mätas ja Ace of Space

Arendusportfell ja arendustegevus 2022. aastal

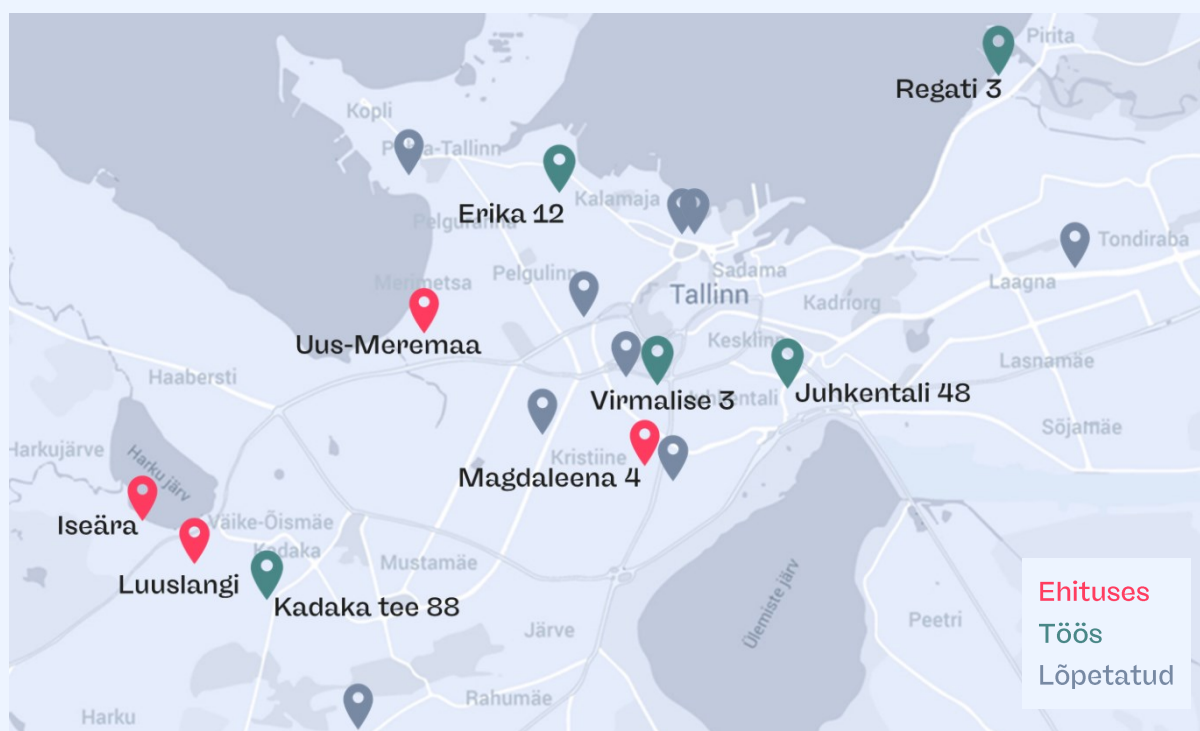
31.12.2022 seisuga oli Livenil erinevates arendusfaasides kokku 9 arendusprojekti (31.12.2021: 9). Täiendavalt oli Väike Tallinna projektis, mille ehitus lõppes 2021. aastal, müümata üks äripind.

Arendusportfell koosnes 31.12.2022 seisuga Tallinnas ja selle lähiümbruses asuvatest kinnistutest, mille müüdav maapealne pind kokku oli 128 358 m² (31.12.2020: 137 335 m²), mis võimaldab luua tulevikus 1 557 kodu (31.12.2021: 1 719) ning 8 984 m² äripindasid (31.12.2021: 8 566m²). Liven keskendub kodude loomisele, mistõttu äripindade osakaal portfellist on väike. 31.12.2022 seisuga 7,0% (31.12.2021: 6,2%). Kuna äripindade osakaal on väike ning olemuselt kodude arendamise eesmärgiga sageli kaasnev ja täiendav tegevus, siis hindab juhtkond, et Liven tegutseb vaid ühes tegevussegmendis.

Arendusportfellis olevate kinnistute konsolideeritud korrigeeritud soetusmaksumus on 27,2 miljonit eurot ning kontsern ei ole neid finantsseisundi aruandes hiljem õiglasele turuväärtuses üles hinnanud.

Projekti nimi / asukoht	Projekti etapp	Kinnistu soetus	Maapealne müüdav pind kokku (m ²)	Müüdavate ühikute jaotus	
				Kodud (tk)	Äripinnad (m ²)
Väike Tallinn	Lõppenud	2019	493	0	493
Uus-Meremaa	Ehituses	2017	5 676	66	180
Magdaleena 4	Ehituses	2018	2 419	31	0
Harku/Iseära	Ehituses	2019	39 399	387	571
Luuslangi	Ehituses	2018	14 158	224	200
Regati 3	Ehitusprojekt	2021	20 943	220	1 540
Juhkentali 48	Detailplaneering	2020	7 986	63	4 033
Kadaka tee 88	Detailplaneering	2017	25 708	396	1 500
Erika 12	Detailplaneering	2020	9 345	137	467
Virmalise 3	Projekteerimis-tingimused	2022	2 231	33	0
			128 358	1 557	8 984

Tabelis on toodud 31.12.2022 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikute andmed



Aruandeperioodil lõppenud projektid

2022. aasta kontserni müügitulu oli kokku 32,6 miljon eurot (2021: 6,3 miljon eurot). Suurem osa sellest on seotud aasta jooksul lõppenud Uus-Meremaa projekti I etapiga. Aasta jooksul anti üle ka kodusid 2021. aastal lõppenud Türi 4 arendusprojektis ning viimane äripind 2020. aastal lõppenud Suur-Patarei 6 projektis.

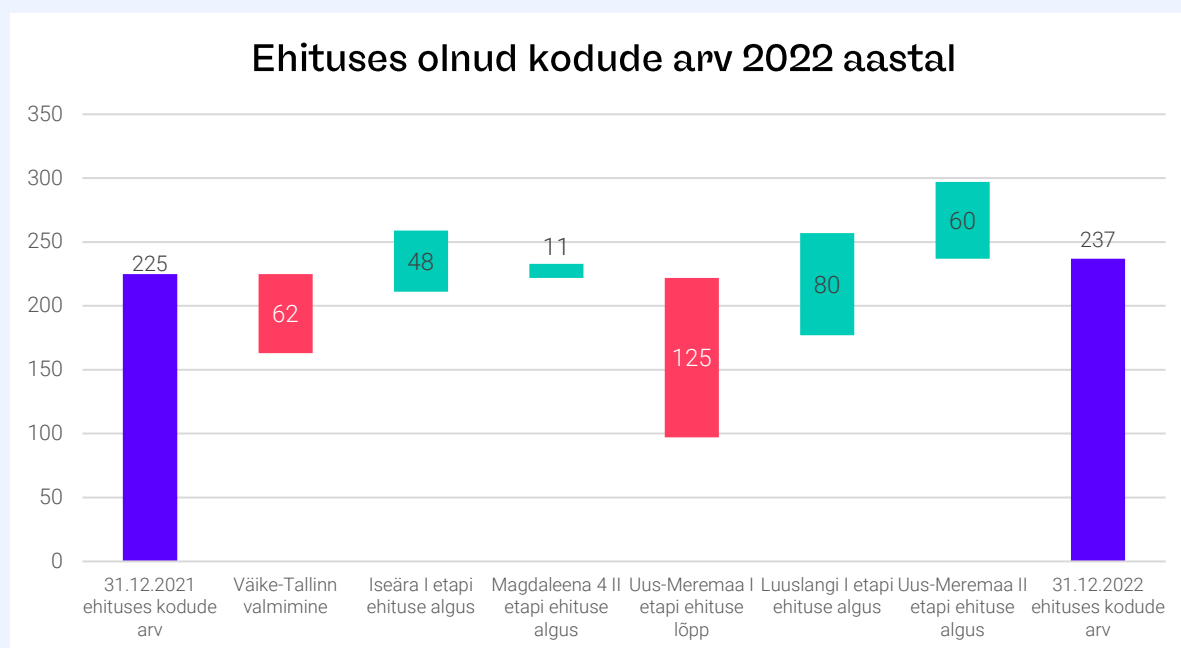
Kinnistute ost

2022. aastal võitis Liven Kodu 21 OÜ Riigi Kinnisvara poolt korraldatud enampakkumise, mille tulemusena lisandus Liveni arendusportfelli Virmalise tänav 3 kinnistu. Kinnistu asub Uue Maailma asumis ja sellel asub hetkel olemasolev ärihoone. Liveni plaan on hoone lammutada ja taotleda projekteerimistingimustega ehitusõigus 33 korteriga elamu ehitamiseks. Virmalise 3 kinnistu oli ainus arendusportfelli täiendus 2022. aastal.

Ülevaade ehituses olevatest projektidest

2022. aastal jätkus ehitus Magdaleena 4 projektis. Aasta jooksul valmisid Uus-Meremaa projekti esimesed kolm maja ning algas viimase kahe maja ehitus. Jätkus ehitus Iseära projektis ning aasta jooksul algas ehitus Luuslangi projektis, mille esimeses etapis valmib 5 kortermaja.

Vastavuses sisemise nõudega 50% suuruse eelmüügi tingimuse täitumisega on 2023. aasta I kvartalis kavas alustada 30 kodu ehitusega Iseära projekti II etapis valmivas 5 ridamajas ning Iseära projekti II etapi 35 koduga kortermajadega aasta lõpus.



MAGDALEENA 4 *Liven*



Projekt:	Magdaleena 4
	Liven Kodu 6 OÜ ja Liven Kodu 19 OÜ
Asukoht:	Magdaleena 4, Asula põik 4, Tallinn
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	Eek & Mutso
Kodude arv:	31 korterit
Müüdav pind (m ²):	2 396
Koduleht:	magdaleena.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2021 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2023 II ja IV kvartal

Kitseküla asumis aadressidel Asula põik 4 ja Magdaleena 4 valmib kahes etapis kolm kortermaja kokku 31 koduga.

I etapi lõpp

2023. aastal II kvartalis lõpeb kahe hoone ehitus ja valmib 20 kodu.

II etapi lõpp

11 kodu ehituse lõpp II etapis on planeeritud 2023. aasta viimasesse kvartalisse.

UUS-MEREMAA *Liven*



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

Uus-Meremaa projektis Lahepea tänaval Rocca al Mares rajatakse kokku viis kortermaja 183 kodu ja 8 äripinnaga.

I etapi lõpp

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

II-III etapi ehitus

2022 sügisel algas ülejäänud kahe kortermaja ehitus, milles valmib kokku 58 kodu ja kaks äripinda. Ehituse lõpp on planeeritud 2023 aasta IV kvartalis.

LUUSLANGI *Liven*



Projekt:	Luuslangi
	Liven Kodu 12 OÜ
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m ²):	14 163
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Projekt Astangul, kuhu ehitatakse kolmes etapis kokku 13 kortermaja 224 koduga.

I etapi ehitus

Esimeses etapis ehitatakse viis kortermaja kokku 80 koduga. I etapi ehitus algas 2022 aasta suvel ning hooned valmivad 2024. aasta alguses.

Järgmised etapid

Kokku ehitatakse teises ja kolmandas etapis kaheksa kortermaja 144 koduga. II etapi ehitus on planeeritud 2024. ja 2025. aastasse. III etapi ehituse valmimine on planeeritud 2026. aasta lõpuks.

ISEÄRA *Liven*



Projekt:	Iseära
	Liven Kodu 16 OÜ
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamu boksi, 156 korterit
Müüdav pind (m ²):	39 394
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

Harkujärve külas Harku vallas valmib etapikaupa 38 ridamaja ja 13 kortermaja kokku ligi 390 koduga.

Lõppev etapp

2023. aasta alguses valmivad Iseära projekti esimese ehitusetapi kodud, mis antakse klientidele üle 2023. aasta I kvartali lõpul ning II kvartali alguses.

Järgmiste etappide ehituse algus

Järgnevatel aastatel jätkame järgmiste etappide ehitusega. 2023. aasta kevadel ja lõpus plaanime alustada II etapis kümne ridaelamu ja kolme kortermaja ehitusega.

Detailplaneeringu või projekteerimise tingimuste ootel olevad projektid

Ehitusõiguse ootel olevates projektides jätkusid detailplaneeringu või projekteerimise tingimuste menetlused. Kõikides projektides toimus edasiminekuid kuid ka 2022. aastal nägime varasemalt täheldatud trendi ametkondade aeglasemaks muutmisel ehituslubade ja detailplaneeringute menetlusprotsesside osas. Möödunud aastal lisandus eelnevale täiendavalt müügitempo aeglustumine. Nendest asjaoludest tulenevalt pikenesid lõppenud aruandeaastal mitmete projektide ajakavad. Nii Juhkentali 48, Kadaka tee 88, Erika 12 kui ka 2022. aastal soetatud Virmalise 3 projektide osas hindame arendusprojekti tõenäolist valmimist mitte enne aastat 2026.

Mitme-etapiliste arenduste osas, mille esimestes etappides juba ehitustegevus käib, hindasime üle ja pikendasime hilisemate etappide ajagraafikuid. Kui varasemalt planeerisime lõpetada Iseära projekti viimase etapi 2024. aasta lõpus siis üle vaadatud ajagraafiku kohaselt plaanime viimased kodud üle anda 2027. aasta lõpus. Niisamuti on Luuslangi ajagraafikus pikendatud varasemalt planeeritud projekti lõpp 2024. aasta keskpaigast 2026. aasta lõpu.

2022. aastal koostasime Regati 3 ehitusprojekti ning algatasime ehitusloa menetluse. 2022. septembri lõpus alustasime I etapi osas investorite ostuhuvide registreerimisega ning 2023. veebruaris alustasime avalikku eelmüüki. Sisemise riskijuhtimise reegli järgi alustatakse ehitust pärast 50% suuruse eelmüügitingimuse täitumist ning sellest lähtuvalt planeerime täna ehitustegevusega alustada hiljemalt 2024. aasta alguses. Kiirema müügitempo puhul oleme valmis alustama ka ettevalmistusi ehitustegevuse varasemaks alguseks.



Regati 3 projekti 3D graafika



Aktsionäride üldkoosolek

Liven AS aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 01.06.2022. Lisaks 2021. aasta konsolideeritud majandusaruande kinnitamisele ning 2021. aasta kasumi jaotamise otsustamisele (13 tuhat eurot kohustuslikku reservkapitali, 633 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi hulka ning dividende mitte maksta) otsustasid aktsionärid muuta põhikirja ning kinnitada selle uus redaktsioon. Põhikirja muudatusega anti Seltsi nõukogule õigus suurendada aktsiakapitali.

Dividendipoliitika

Kontsern võttis 2019. aastal sihiks alustada dividendide maksmisega alates 2023. aastal. Juhatusel on kavatsus esitada 2023. aasta aktsionäride üldkoosoleku päevakorda dividendipoliitika ettepanek järgmises sõnastuses: Jaotada iga aasta 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 investeringute tegemist.

Personal

2022. aastal töötas kontsernis keskmiselt 24 inimest (2021: 16 inimest) ning aastane tööjõukulu oli 1,8 miljon eurot (2021: 1,0 miljon eurot). Juhatusel liikmetele maksti 2022. aastal töötasusid summas 221 tuhat eurot (2021: 113 tuhat eurot). Nõukogu liikme töö ei olnud ei 2022. ega ka 2021. aastal tasustatud. Juhatusel liikmete tagasikutsumisel kuulub tingimusliku kohustusena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2022 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 111 tuhat eurot (31.12.2021: 113 tuhat eurot).

Töötasude suurenemine võrreldes eelneva aastaga oli seotud eelkõige keskmise töötajate arvu suurenemise, tulemustasude maksmise aluseks olevate tingimuste täitmisega ning juhatusel liikmetele tasu maksmisega täisaasta jooksul (2021. aastal vaid poole aasta ulatuses).

Keskmise töötajate arvu suurenemine aruandeaasta jooksul oli seotud nii teenuste kui protsesside arendamisega aga ka varasemalt prognoositud müügimahtude kasvuga. Seoses majanduskeskkonna halvenemise ning projektide ajagraafikute pikenedamisega kujunes prognoositav töö maht esialgselt madalamaks ning aruandekuupäeva järgselt vähendati töötajate arvu.

Töötajate ja võtmepartnerite aktsiaprogramm

2019. aastal töötas Liven välja töötajatele ja võtmepartneritele mõeldud aktsia- ja optsooniprogrammi LEOP, mille eesmärk on anda Liveni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada Liveni aktsiakapitali ja koos sellega saada kasu kontserni eduloost. 2022. aasta lõpus täitus programmis kolme aastane aktsiate soetamise periood. Aktsiaostuga kaasnenud optsoonide realiseerimine toimub järgneval kolmel aastal.

2022. aasta jooksul müüs kontsern LEOP programmis osalenutele kokku 42 364 aktsiat (2021: 60 254 aktsiat) ja väljastas kuni 43 652 aktsiaoptiooni (2021: 72 523) kehtivusajaga kolm aastat. Aktsiaoptsoonide realiseerimine sõltub programmijärgsete tingimuste täitmisest.

Kontsern sõlminud töötajatega optsoonilepinguid ka muudel tingimustel ja personaliseeritud eesmärkidega. 2022. aastal sõlmis emaettevõtte lepingu 30 000 optiooni osas (2021: 120 000 optiooni osas). 31.12.2022 seisuga on emaettevõttel sõlmitud optsoonilepingutest tulenevalt kohustus kuni 130 000 optiooni väljastamise osas.

Juhtimine

Liven AS nõukoğu

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline:



Andres Aavik

Nõukogu esimees

Andres on üks Liven AS-i asutajatest. Kinnisvaraarenduses on ta tegev aastast 1997 ning on selle aja jooksul arendanud ligi 2 000 korterit 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 aseesimees.



Peeter Mänd

Nõukogu liige

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.



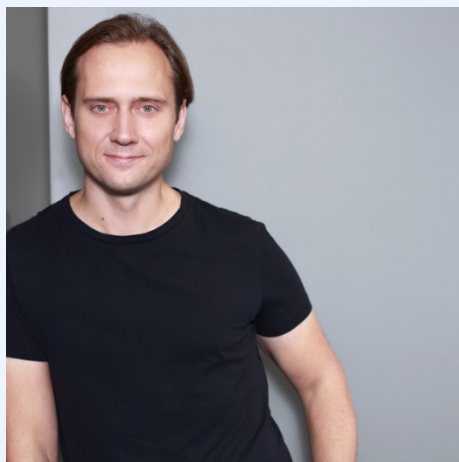
Andres Järving

Nõukogu liige

Andres Järving on OÜ NG Investeeringud juhatuse liige alates 1994. aastast ning kuni 2022. aasta lõpuni osales ta Tallinna Kaubamaja Grupp AS tütarettevõtete nõukogude töös. Alates 2008. aastast tegutses Andres Eesti Kaupmeeste Liidu juhatuse liikmena ning alates 2015. aastast on ta Eesti Kaubandus Tööstuskoja juhatuse liige. Ühtlasi on Fraternitas Estica vilistlaskogu liige.

Liven AS juhatus

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline:

**Andero Laur**

Juhatusesimees

Andero on üks Liven AS-i asutajatest. Ta on ehituse ja kinnisvaraga tegelenud alates 2007. aastast ning omab ehitusjuhtimise magistrikraadi. Selle aja jooksul on ta kavandanud üle 1 000 korteri ja tema osalusel on valminud üle 100 000 m² hooneid. Enne Liveni asutamist töötas Andero 7 aastat erinevatel positsioonidel Skanska AS-is. Livenis vastutab Andero üldjuhtimise ja Saksamaa turule sisenemise eest.

**Mihkel Simson**

Juhatuseliige

Mihkel on üks Liven AS-i asutajatest ning omab ehitusjuhtimise kogemusi alates 2006. aastast. Mihkli on arendanud rohkem kui 15 korterelamut. Alates 2016. aastast on Mihkli vastutusvaldkondadeks olnud ehituslepingud, klienditugi ja garantii. Mihkel juhib ka nelja projektimeeskonda.

**Alina Kester**

Juhatuseliige

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

Riskide juhtimine ja ülevaade äritegevusega seotud riskidest

Riskide juhtimine on oluline osa kontserni strateegilisest juhtimisest, mille eesmärk on määratleda optimaalne viis kontserni strateegiliste ja finantseesmärkide saavutamiseks. Süstemaatiline riskide juhtimine võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab kontsern tururiski, tegevusriski ja finantsriske. Finantsriskidest on olulisim piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskide juhtimine, mis hõlmab ühtlasi intressi- ja krediidiriski. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 7.

Kontserni tegevus ja finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Töövõtjate ja koostööpartnerite suutmatust täita kokkulepitud tingimusi võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni majandustulemustele.

Kontsern on avatud turukontsentratsiooniriskile kuna tegutseb üksnes elukondliku kinnisvara arendajana ning vaid Tallinnas ja Tallina lähiümbruses. Turuhäired, muutused regulatsioonides, kohaliku omavalitsuse menetlusprotsessides või nõudluse märkimisväärne vähenemine sellel turul võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni mahtudele või arendusperioodi pikkusele, mis omakorda võib kaasa tuua tegevuse mahtude ja tulude vähenemise.

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. Suutmatust leida sobivaid maatükke ja hoida stabiilset uute kinnisvaraarendusprojektide voogu võib negatiivselt mõjutada majandustulemusi.

Arendustegevus on kapitalimahukas ning kontsern kasutab projektide rahastamiseks nii omakapitali, hüpoteegi tagatisel antud pangalaene, võlakirju, mezzanine laene kui klientide ettemakseid. Kontserni tegevus sõltub suutlikkusest kaasata kapitali kontsernile sobivatel tingimustel ning kui kapitali ei õnnestu kaasata vajalikus mahus ja tingimustel, et rahastada tulevaste projektide soetamist või elluviimist, võib see avaldada negatiivset mõju kontserni tegevuse mahule ja majandustulemustele.

Kontserni majandustulemusi mõjutavad üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvara ostmiseks vajaliku panga rahastuse üldine kättesaadavuse, tarbijakäitumise suundumused, tööhõive määr ja muud sarnased asjaolud, mis ei ole kontserni kontrolli all.

Kontserni tegevustulemusi mõjutab tegevusvaldkonna tsüklilisus. Projektide arendustsükkel kestab 1,5 kuni 4 aastat ning kui majanduses toimuvad selle aja jooksul negatiivsed arengud võib kasumlikkuse tase palju kõikuda. Seda võib mõjutada kas arendatava kinnisvara müügist algselt eeldatust madalam hind, pikema arendusperiood, kulude kiire kasv või võõrfinantseerimise kallinemine.

Kõrge konkurentsitase kinnisvaraarenduse valdkonnas kujutab endast riski, mis võib avaldada negatiivset mõju kontserni majandustulemustele nii läbi nõudluse ja hindade kasvu arendatava maa ja ehitusmaterjalide osas kui ka läbi elukondliku kinnisvara ülepakkumise.

Kinnisvaraarenduse valdkonna äritegevus on avatud regulatsioonidega seotud ja poliitilistele riskidele. Poliitilised suundumused võivad mõjutada ametiasutuste kaalutusõigust arendus- ja ehitustegevusega alustamiseks vajalike õiguste, lubade, kooskõlastuste saamise, planeeringu heakskiitmise või muude regulatiivsete menetlusprotsessida osas ja võib seetõttu muuta need ettearvamatuks. Need asjaolud võivad põhjustada olulisi viivitusi arendusprotsessis ning samuti võib protsesside käigus muutuda maa sihtotstarve, hoonete maksimaalne lubatav arv maa-alal, hoonete kõrgus ja muud olulised üksikasjad, mis võivad vähendada oluliselt projektide esialgselt planeeritud kasumlikkust.

Kontserni on avatud tsiviilvastutusega seotud riskidele, kuna kontserni on kohustus teostada ehitustööd vastavalt ehitusprojektile ja selles toodud normdokumentidele ning vastutada korteriomandi lepingutingimustele mittevastavuse eest garantiiperioodi jooksul. Valdav osa tsiviilvastutusega seotud riskidest on maandatud lepinguliselt ehituse peatöövõtja vastutusega.

Tuleviku väljavaade

Liveni varasematel aastatel soetatud arendusportfell on tugev. 2022. aasta lõpus oli portfellis 1 557 kodu ja ligi 9 000 m² äripindasid, mis ei olnud veel võlaõiguslikulepingu alusel müüdnud. Kogu arendusportfelli müügi- ja arenduspotentsiaal järgnevatel aastatel jooksul on suurusjärgus 400 miljonit eurot ning selle puhaskasumi marginaali hindame suurusjärgus 14%, ehk kõrgemalt kui käesoleval aastal saavutatud 10%-list marginaali. Järgmisel paaril aastal jääb aga kontserni kasumlikkus sellest tasemest madalamaks, mis on seotud asjaoluga, et kontsernil on suuremad kulud mitme suurprojekti arendamisega, millest müügitulu ja kasumit järgnevatel aastatel veel ei laeku. Seoses aeglustunud müügi- ja arenduseks vajalike lubade menetlustempodega on keeruline prognoosida ka arendusportfellis olevate tööde realiseerimise täpset aega.

Seoses kõrge inflatsiooni, jätkuvalt tõusvate intressimääradega ning vähenenud kinnisvara taskukohasusega jääb ka 2023. aasta pigem väljakutsete rohkeks. Arvestades keskkonda, oleme oma kasvuplaane vähendanud. Kuid kuna fundamentaalsed näitajad püsivad tugevad ning paljud koduostjad lükkasid möödunud sügisel oma ostuotsuseid edasi võib ka lähituleviku osas siiski ettevaatlikult optimistlik olla.

Ennustatavus on tulenevalt üldisest majanduskeskkonnast keeruline ning seepärast oleme valmis erinevateks arenguteks. 2023. aastal tegeleme järgmiste strateegiliste eesmärkide saavutamisega:

- Valmisolek börsil noteerimiseks
- Alustamine dividendide väljamaksmisega
- Esimese kinnistu ost Saksamaal
- Kodukujundaja edasiarendus ja tootestamine



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	7	3 660 282	3 578 994
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	438 976	93 410
Ettemaksed	9	1 554 714	1 426 817
Varud	10	54 139 790	44 976 085
Käibevarad kokku		59 793 762	50 075 305
Põhivarad			
Materiaalne põhivara	11	266 240	122 491
Immateriaalne põhivara	12	218 777	59 187
Põhivarad kokku		485 017	181 677
VARAD KOKKU		60 278 779	50 256 983
Kohustised			
Laenukohustised	13	5 889 919	10 284 542
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	9 570 510	9 322 530
Lühiajalised kohustised kokku		15 460 429	19 607 072
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13	27 676 930	17 485 748
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	605 749	279 546
Eraldised		10 000	3 497
Pikaajalised kohustised kokku		28 292 679	17 768 791
Kohustised kokku		43 753 108	37 375 863
Omakapital			
Aktiivkapital	16	1 151 512	1 151 512
Ülekurss	16	8 228 237	8 061 879
Opsioonireserv	16	273 748	104 940
Omaaktsiad	16	-1 147	-4 884
Kohustuslik reservkapital		101 775	101 775
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 447 447	2 745 260
Aruandeaasta kasum		3 324 099	646 859
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		16 525 671	12 807 341
Mittekontrolliv osalus	23	0	73 778
Omakapital kokku	16	16 525 671	12 881 119
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		60 278 779	50 256 983

Lisad lehekülgedel 36-72 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	2022	2021
Müügitulu	18	32 617 554	6 277 573
Muud äritulud		10 750	14 992
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	10	288 193	713 407
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	-26 101 429	-4 091 034
Mitmesugused tegevuskulud	20	-1 560 761	-1 263 830
Tööjõukulud	21	-1 832 030	-967 149
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		-73 560	-25 433
Muud ärikulud		-24 279	-2 685
Ärikasum		3 324 440	655 840
Finantstulud		5 378	5 858
Finantskulud		-2 715	-23 638
Finantstulud ja -kulud kokku		2 663	-17 780
Kasum enne tulumaksu		3 327 103	638 060
Tulumaksukulu		-3 004	0
Aruandeaasta puhaskasum		3 324 099	638 060
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		3 324 099	646 859
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	23	0	-8 800
Aruandeaasta koondkasum		3 324 099	638 060
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		3 324 099	646 859
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	23	0	-8 800
Tavakasum aktsia kohta	25	0,289	0,059
Lahustaud kasum aktsia kohta	25	0,280	0,058

Lisad lehekülgedel 36-72 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)	Lisa	2022	2021
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		3 324 440	655 840
Korrigeerimised:			
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	11, 12	73 560	25 433
<i>Aktsiapõhiste maksete kulu</i>	17	168 811	78 559
<i>Muud korrigeerimised</i>	26	1 494 841	1 196 649
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8, 9	2 531 464	-954 636
Varude muutus	10	-8 719 719	-29 536 929
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	14	196 918	6 108 528
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-929 685	-22 426 556
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	11, 12	-355 023	-49 666
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		0	440
Laekunud intressid		958	897
Muutused omakapitalis, mis ei tulene perioodi kasumist		0	22 290
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-354 065	-26 039
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	13	20 878 594	23 087 491
Saadud laenude tagasimaksed	13	-15 417 255	-3 984 789
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-25 019	-5 351
Makstud intressid	13	-4 219 923	-671 288
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	16	0	4 999 997
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	17	170 094	219 694
Makstud dividendid		-18 449	0
Makstud ettevõtte tulumaks		-3 004	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 365 038	23 645 754
RAHAVOOD KOKKU		81 288	1 193 157
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		3 578 994	2 385 836
Raha ja raha ekvivalentide muutus		81 288	1 193 157
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	7	3 660 282	3 578 994

Lisad lehekülgedel 36-72 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Kokku	Vähemusosalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Opsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum			
Saldo seisuga 31.12.2020	1 017 750	2 960 184	26 381	-11 409	300	2 846 735	6 839 941	82 578	6 922 519
Aruandeaasta kasum / kahjum	0	0	0	0	0	646 859	646 859	-8 800	638 060
Emiteeritud aktsiakapital	133 762	4 866 236	0	0	0	0	4 999 998	0	4 999 998
Aktsiaoptsioonid	0	0	78 558	0	0	0	78 558	0	78 558
Omaaktsiate võõrandamine	0	235 459	0	6 525	0	0	241 984	0	241 984
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	101 475	-101 475	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2021	1 151 512	8 061 879	104 939	-4 884	101 775	3 392 120	12 807 341	73 778	12 881 119
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	3 324 099	3 324 099	0	3 324 099
Omaaktsiate võõrandamine	0	166 358	168 809	0	0	0	335 167	0	335 167
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	3 737	0	55 327	59 064	-73 778	-14 714
Saldo seisuga 31.12.2022	1 151 512	8 228 237	273 748	-1 147	101 775	6 771 546	16 525 671	0	16 525 671

Detailsem info kontserni omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 16.

Lisad lehekülgedel 36-72 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 Laeva tn 2, Tallinn, 10111, Eesti Vabariik. Liven AS 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

Lisa 2. Aruande koostamise alused

Kontserni 31.12.2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud kontserni juhatus 28.02.2023. 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 eurodes.

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsustused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kasutanud hinnanguid ja otsustusi, 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 edasiulatavalt.

Olulised otsused

- Lisa 23 „Investeeringud tütarettevõtetesse“ on hinnatud kontserni kontrolli olemasolu Liven Kodu 7 OÜ üle.

Liven Kodu 7 OÜ põhitegevus oli kinnisvara arendus ning selle müük. Kontsernil ei olnud osalust ettevõttes Liven Kodu 7 OÜ. Liven Kodu 7 OÜ juhtimist teostas kontsern läbi juhtimislepingu. Kontsern vastutas Liven Kodu 7 OÜ igapäevase juhtimise, raamatupidamise ning aruandluse korraldamise, projekti läbiviimisega seotud tegevuste ning kõikide muude selliste tegevuste eest, mis olid vajalikud kinnisvara arenduse ning müügi saavutamiseks. Kontsernil oli võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern oli avatud kasumi muutlikkusele. Kontserni juhtkond hindas, et kontsernil oli kontroll Liven Kodu 7 OÜ üle, mistõttu kajastuvad Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kontserni konsolideeritud aruandes. 2022. aastal Liven Kodu 7 OÜ ühendati Liven Kodu OÜ-ga.

Olulised hinnangud

- Lisa 10 „Varud“ toodud varude soetusmaksumus sisaldab järgmiseid hinnanguid.
Juhtkond on hinnanud, et proportsionaalne osa kontserni üldkuludest on seotud tütarettevõtte projektide arendustegevusega ning kulud on seetõttu kapitaliseeritud varude soetusmaksumuse koosseisus (näiteks projekti- ja -ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, eeltoodud kuludega seotud

transpordi- ja bürookulud ja muu sarnane). Juhtkond hindab kuiselt kapitaliseeritavate kulude osakaalu üldkuludest lähtuvalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusest. Kapitaliseeritud kontserni üldkulud kantakse projekti valmimisel kuluks proportsionaalselt sõlmitud asjaõiguslepingute osakaalule projekti kogumahust kasumiaruande real „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

- Lisa 10 „Varud“ on hinnatud varude allahindlusvajadust.

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 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. Lähtuvalt projekti NRV-st hindas kontsern 2022. aastal alla Magdaleena 4 arendusprojekti varusid 350 000 euro ulatuses (2021: allahindlusi ei tehtud). Ülejäänud arendusprojektide osas näitas varude allahindluse tundlikkuse test, et NRV ülehindamisel 10% võrra (st, et varude realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% võrra väiksemad) jäävad projektid kasumlikuks ning täiendava allahindluse vajadust ei oleks. 2021. aastal varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei teostatud.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Mitmed kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamismõõdet nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist.

Õiglane 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 turuosalisel kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalisel 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 konkreetses 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 17 „Aktsiapõhised maksed“
- Lisa 7 „Finantsinstrumendid“

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Aruandepäeval esitatud varade ja kohustuste 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 31.12.2022 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatsseb need standardid, tõlgendused ja muudatused rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01.01.2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01.01.2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendi nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

„Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01.01.2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avalda eeldatavasti kontsernile olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Standardi IAS 1 „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 01.01.2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.)

IAS 1 muudatused kohustuste lühi- ja pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris. Esialgne jõustumiskuupäev oli 01.01.2022. COVID-19 pandeemia reageerides lükati aga jõustumiskuupäeva ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudatuste rakendamiseks.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandele.

Lisa 6. Olulisemad 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 tütarettevõtete finantsnäitajaid rida-realt konsolideerituna.

Tütarettevõtted

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

Mittekontrolliv osalus

Mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes on mittekontrollivatele osanikele kuuluv osa omandatava ettevõtte netovarade õiglasest väärtuses. Seal hulgas ka ettevõtted, milles ei ole Kontsernil osalust, kuid mille juhtimist korraldab, seal hulgas igapäevane juhtimine, raamatupidamise ning aruandluse korraldamine, äritegevuse läbiviimisega seotud tegevused, kontsern läbi juhtimislepingu ning tulenevalt sellest on kontsernil võimalus juhtida ettevõtte olulisi tegevusi ning on avatud kasumi muutlikkusele.

Kontserni osaluse muutused tütarettevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotust, kajastatakse omakapitalitehingutena.

Kontrolli kaotamine

Kui kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, lõpetab ta tütarettevõtte varade ja kohustiste ning nendega seotud mittekontrolliva osaluse ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Endises tütarettevõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglasest väärtuses.

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 nõudmiseni hoiuseid pangas, 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 01.01.2022, 31.12.2022 ja 2022. 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 õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Finantskohustis klassifitseeritakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande hinnatakse õiglasel väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

Muud finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Intressikulud ja kasum või kahjum valuutakursi muutusest kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse läbi puhaskasumi.

Kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui kontsern kannab finantsvara üle ning üleandmine 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, millega 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 osapoolale üleantud finantskohustise (või finantskohustise osa) raamatupidamisliku jääkmaksumuse ja makstud tasu, sealhulgas kõigi üleantud mitterahaliste varade või võetud kohustiste vahel kajastatakse läbi puhaskasumi.

Saldeerimine

Finantsvarad ja -kohustised tasaarvestatakse ja kajastatakse netosummana finantsaruandes siis ja ainult siis, kui kontsernil on sel hetkel seaduslik õigus summasid tasaarveldada ja kontsernil on teadlik kavatsus need kas tasuda netopõhiselt või realiseerida vara ja tasuda samaaegselt kohustis.

Finantsvarade väärtuse langus

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

Kontsern mõõdab väärtuse langust summas, mis võrdub eluea 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 eeldatavate 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 krediidikvaliteet on langenud. Finantsvara krediidikvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediidikvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või tähtjaks 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 arendatavad 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.

Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks arendus- ja ehituskulud) kui ka proportsionaalset osa kontserni üldkuludest, mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusesse (näiteks projekti- ja -ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, transpordikulud, bürookulud ja muu sarnane). Üldkulude kapitaliseerimiseks omistatakse igale kululiigile kulukäituri. Varude soetusmaksumuses kapitaliseeritakse arendusprojektidega põhjendatult seostatavad üldkulud, mis allokeeritakse projektidele otseste või kaudsete jaotusvõtmete alusel vastavalt kulu genereerivate töötajate töötaja jaotusele. Kapitaliseeritud üldkulud kajastatakse kasumiaruandes kulude vähendusena kirjel „Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus“.

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 neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks ning proportsionaalselt asjaõiguslepingutes toodud pindade (m²) osakaaluga projekti kogumahust kantakse varusid kuluks kasumiaruande real „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varuobjekti 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 kõnealusest 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.

Materiaalne põhivara

Arvele võtmine ja kajastamine

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused vara väärtuse langusest.

Kui materiaalse põhivara eri osadel on erineva pikkusega kasulikud eluead, võetakse nad arvele eraldi põhivaraobjektidena (oluliste komponentidena). Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Hilisemad kulutused

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused lisatakse vara soetusmaksumusele ainult juhul, kui on tõenäoline, et kontserni ettevõtte saab tulevikus tehtud kulutustest majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsioon

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale ning see kajastatakse kasumiaruandes. Materiaalse põhivara kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus, ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, st edasiulatavalt. Varaobjekti hakatakse amortiseerima alates hetkest, kui ta on kasutusvalmis (juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud).

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- | | |
|------------------------------|---------------|
| – transpordivahendid | 5 aastat |
| – muu materiaalne põhivara | kuni 5 aastat |
| – arvutid ja arvutisüsteemid | kuni 3 aastat |

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Immateriaalne põhivara

Arvele võtmine ja kajastamine

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on kontserni ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärsetel mõõdetav. Immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

Amortisatsioon

Immateriaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- tarkvara 3 aastat

Immateriaalse põhivarana on grupis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad, mida amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul.

Vara väärtuse langus

Mittefinantsvara väärtuse langus

Vara, mis ei ole varud, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui on põhjust eeldada, et teatud põhivara objekti kaetav väärtus võib olla langenud alla tema raamatupidamisväärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse vara alla.

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või kasutusväärtus, olenevalt sellest, kumb neist on suurem.

Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevasi rahavoogusid diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku varade gruppi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest varadest või varade gruppidest (raha teenivatest üksustest) saadavatest rahavoogudest. Väärtuse languse testimise eesmärgil on äriühendusest tekkinud firmaväärtused jagatud kontserni nendele raha teenivatele üksustele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest tekkivast sünergiast majanduslikku kasu.

Vara väärtuse langus kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kuludes. Raha teeniva üksuse väärtuse langusest tekkinud kahjumit kajastatakse esmalt selleks, et vähendada üksusele omistatud firmaväärtuse raamatupidamisväärtust ning seejärel proportsionaalselt üksuse muude varade raamatupidamisväärtust.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus.

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt finantsvarad ja -kohustised arvestuspõhimõtete osas.

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 väljaostuoptiooni.

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, 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.

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

Kui kontsern tegutseb rendileandjana, määrab kontsern rendi alguses kindlaks, kas rendileping on kapitalirent või kasutusrent.

Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab kontsern, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab kontsern ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast).

Kui rendileping sisaldab endas nii rendi kui ka mitte-rendi komponente, rakendab kontsern IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, et jaotada rendilepingu tasu komponentide vahel.

Kontsern rakendab rendileandja netoinvesteeringu suhtes standardis IFRS 9 esitatud nõudeid kajastamise lõpetamise ja väärtuse languse kohta. Kontsern analüüsib regulaarselt hinnangulisi garanteerimata jääkväärtusi, mida kasutatakse rendileandja brutoinvesteeringu arvutamiseks.

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

Hüvitised töötajatele

Lühiajalised hüvitised töötajatele

Töötajate lühiajalised hüvitised hõlmavad palka ja sotsiaalmakse, töölepingu ajutise peatumisega seotud hüvitisi (puhkusetasud või muud seesugused tasud), kui eeldatakse, et töölepingu ajutine peatumine leiab aset 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi, ning muid hüvitisi, mis tuleb välja maksta 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi.

Töösuhete lõpetamise hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse varaseimal järgmisel kuupäeval: kui kontsern ei saa enam tagasi võtta nende hüvitiste pakkumist ja kui kontsern kajastab restruktureerimise kulusid. Kui hüvitisi ei ole plaanis täielikult välja maksta 12 kuu jooksul aruandeperioodi lõpust, diskonteeritakse need nüüdisväärtusesse.

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. Eraldise kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna.

Garantiid	Kontserni ettevõtted kajastavad eraldistes ehituse garantiireserve. Ehituse garantiiperiood on kaks aastat alates kodu üleandmisest. Üldjuhul katab ehitaja poolt antav garantii kõik garantiitööde puudused.
------------------	---

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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlike mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Seega saab kontsern dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja 20/80.

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 toimingukohustiste täitmise ja ajastuse ning sellest tulenevalt müügitulu kajastamise arvestuspõhimõtete kohta.

Toote/teenuse liik	Toimingukohustise täitmine ja ajastus, olulised maksetingimused	Müügitulu arvestuspõhimõtted
Kinnisvara müük	<p>Kinnisvara arendusest ning selle müügist saadav tulu kajastatakse kindlal ajahetkel, sest klient saab vara üle kontrolli ja kontsern täidab toimingukohustise, kui vara omandiõigus on üle antud. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern asjaõiguslepingu sõlmimist.</p> <p>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 rahastamistehingus.</p>	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	<p>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.</p> <p>Mööbli ja sisustuse müügil ei pakuta allahindlusi ega tagastusvõimalusi.</p>	Tulu mööbli ning sisustuse müügist kajastatakse hetkel, mil kaup on üle antud kliendile asjaõiguslepingu alusel.

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 äriliste 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 müügitulude ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut.

Aruandeperioodi lõpu järgsed sündmused

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga 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 rahvusvahelise finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetest, mida toetavad kontserni sisemised regulatsioonid. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada kontserni likviidsus, omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontserni juhatus 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 likviidseid rahalisi vahendeid. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi kontsernisisestest laenude.

Pikaajaline likviidsuse juhtimine tugineb kontserni kapitali struktuuri juhtimisel lähtuvalt kokkulepitud finantseerimispõhimõtetest. Projekti ettevalmistavas faasis, mil määramatus projekti tuleviku rahavoogude osas on kõige suurem, on seotud piirangud maksimaalsele lubatud finantsvõimenduse määrale. Kontsern veendub varade turustatavuses kinnisvara eelmüügi abil. Kontserni sisemise reegli alusel ei alustata ehitust enne, kui 50% kodudest on broneeritud. Eesti kinnisvaraturu keskmisest oluliselt kõrgem eelmüügi määr võimaldab kaasata kapitali ehitustegevuse finantseerimiseks soodsatel tingimustel ning kindlustab, et võetud finantskohustused suudetakse täita kinnisvara müügist laekuvate vahendite arvel.

Kontserni ärimudelile on iseloomulik, et tulenevalt arendusest tehtud kulude kapitaliseerimisest varudes ületab käibevara oluliselt lühiajalisi kohustisi. Samuti on ärimudelile iseloomulik olukord, kus lühiajalised kohustised ületavad käibevara, millest on lahutatud varud. Seda nii tulenevalt ehituse finantseerimisega seonduvad pangalaenude 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 kapitali struktuuri ja likviidsust kirjeldavad suhtarvud on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (<i>current ratio</i>)	3,87	2,55
Kiirmaksevõime kordaja (<i>quick ratio</i>)	0,37	0,26
Intressikandvate võlakohustuste osakaal	55,7%	55,3%

Kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja = (käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised

Intressikandvate võlakohustuste osakaal = laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku

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

Avatus likviidsusriskile

Järgnevad on finantskohustiste järelejäänud lepingulised tähtajad aruandekuupäeva seisuga. Tabelis on toodud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad lepingulisi intressimakseid.

Nii 31.12.2022 seisuga kui ka 31.12.2021 seisuga on kontserni likviidsusriskile avatud kohustised suuremad kui likviidsusriskile avatud varad. Kohustised täidetakse varude realiseerimisest laekuvate vahendite arvel asjaõiguslepingute alusel kodude üleandmisel klientidele. Varud ei ole avatud likviidsusriskile.

31.12.2022 seisuga (eurodes)	Lisa	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Raamatu- pidamislik väärtus
		<1 aasta	1–5 aastat	>5 aastat		
Varad						
Raha ja raha ekvivalendid		3 660 282	0	0	3 660 282	3 660 282
Nõuded ostjate vastu	8	382 535	0	0	382 535	382 535
Laenuid ja intressid	8	26 999	0	0	26 999	26 999
Muud nõuded	8	29 441	0	0	29 441	29 441
Kokku		4 099 257	0	0	4 099 257	4 099 257
Kohustised						
Võlad tarnijatele	14	3 369 374	0	0	3 369 374	3 369 374
Laenukohustustega seotud maksed	13, 14	5 870 000	27 557 092	0	33 427 092	33 427 092
Muud võlad	14	313 247	0	0	313 247	313 247
Eraldised		0	10 000	0	10 000	10 000
Kokku		9 552 622	27 567 092	0	37 119 714	37 119 714
Netovara/- kohustus		-5 453 364	-27 567 092	0	-33 020 457	-33 020 457

31.12.2021 seisuga (eurodes)	Lisa	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Raamatu- pidamislik väärtus
		<1 aasta	1–5 aastat	>5 aastat		
Varad						
Raha ja raha ekvivalendid		3 578 994	0	0	3 578 994	3 578 994
Nõuded ostjate vastu	8	22 420	0	0	22 420	22 420
Laenuid ja intressid	8	46 288	0	0	46 288	46 288
Muud nõuded	8	24 702	0	0	24 702	24 702
Kokku		3 672 403	0	0	3 672 403	3 672 403
Kohustised						
Võlad tarnijatele	14	2 080 751	0	0	2 080 751	2 080 751
Laenukohustustega seotud maksed	13, 14	10 608 689	17 627 434	0	28 236 123	28 236 123
Muud võlad	14	194 560	0	0	194 560	194 560
Eraldised		0	3 497	0	3 497	3 497
Kokku		12 884 000	17 630 931	0	30 514 931	30 514 931
Netovara/- kohustus		-9 211 597	-17 630 931	0	-26 842 528	-26 842 528

Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju risk kontsernil, 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 järgnevalt:

	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja raha ekvivalendid	3 660 282	3 578 994
Kokku	3 660 282	3 578 994

Kontsern paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediitajalugu või kellega on sõlmitud laenulepingud ehituse finantseerimiseks. 2022 aasta lõpu seisuga hoiti kontserni raha ja ekvivalente peamiselt Coop Pank AS-is ja Swedbank AS-is (31.12.2022 seisuga oli Coop Pank AS-i osakaal 70%, 31.12.2021 seisuga Swedbank AS-i osakaal 97%). Moody's krediidiriski agentuuri poolt väljastatud Coop Pank AS-i krediitireiting on 31.12.2022 seisuga Baa2. Swedbank Grupi krediitireiting on nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga A1. Reitingu on väljastanud Standard & Poor's, Moody's ja Fitch. Kontserni juhtkond hindab lähtudes finantsasutusele väljastatud krediitireitingutest, 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. Sellest lähtuvalt puuduvad kontsernil olulises mahus nõuded ostjate vastu nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga.

Muude finantsvarade krediitkvaliteeti jälgitakse individuaalselt, hinnates vastaspoole maksekäitumist ning äri perspektiivi. Maksetähtaja ületanud nõuetega tegeletakse personaalselt, leidmaks lahendused, mis tagaksid parimal võimalikul moel kontserni huvide kaitse. 31.12.2022 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenuõuete jääk, mille osas juhtkond ei ole tuvastanud olulist allahindlusvajadust oli 20 500 eurot (31.12.2021: 41 000 eurot). 2022. aastal hinnati juhtkonna poolt laenuõue 20 500 euro võrra ebatõenäoliselt laekuvaks nõudeks (2021. aastal ei kajastatud kasumiaruandes finantsvarade ja kliendilepingute varade väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid).

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 põhjuste tõttu. Eelpool mainitud asjaolud võivad põhjustada kinnisvara hindade muudatusi ja volatiilsust. Tururiski realiseerumine võib vähendada müüdava vara väärtust või põhjustada ostjate lepingust taganemisi sellisel määral, et kontsern ei suuda täita oma kohustusi.

Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglased väärtused või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib kontsernile muutuvate intressimääradega võlakohustistest ja seisneb ohus, et finantskulud intressimäära tõustes suurenevad.

Kontsern on avatud intressimäära riskile:

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

Kontserni emiteeritud võlakirjad ja võetud investorlaenu kohustused on fikseeritud intressimääraga ning ei sõltu rahaturu muutustest. Pikaajalised pangalaenud on seotud kuue kuu Euriboriga ning seeläbi avatud intressiriskile. Kontsern jälgib intressiriski juhtimiseks rahaturu intressikõvera muutuseid, mis väljendab turusooliste ootuseid turuintressi osas ning võimaldab hinnata euros nomineeritud laenu kohustuste intressimäärade kujunemist.

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele

	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Fikseeritud intressiga kohustised		31 817 093	24 568 020
Muutuva intressiga kohustised		1 749 756	3 202 270
Kokku intressikandvad kohustised	13	33 566 849	27 770 290

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab kontserni ujuva intressimääraga finantsinstrumentidest tulenevat netomõju kontserni puhaskasumile eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 10 baaspunkti (bp).

	Muutus intressimääras (baaspunktides)	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustused	-10 bp	1 750	3 202
	10 bp	-1 750	-3 202

2021. aastal olid Euribori määrad negatiivsed, mis rakendus kontserni laenukohustustele null määraga ning mistõttu võrdlusperioodil Euribori komponent kontserni laenukohustustes puudus. Alates 2022. aasta juunist tõusis 6-kuu Euribori määr taas positiivseks tõustes aasta lõpuks 2,693%-ni

Fikseeritud intressimääruga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega kontsernile ligipäätavate võlainstrumentide turuintressi määralede.

Valuutarisk

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

Nii 2022. kui ka 2021. aastal toimus 100% laekumistest ja väljaminekutest (kaubakulud, tegevuskulud, investeringud, 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 õiglasel 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“, „Saadud ettemaksed“ ja „Muud viitvõlad“ 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 väärtustele. Laenukohustiste õiglane väärtus on kontserni juhtkonna hinnangul võrdne nende raamatupidamisliku maksumusega, sest lepingute kehtivad intressimäärad vastavad turuintressimääralede. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele.

Kapitali juhtimine

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

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

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võörkapitali kui ka omakapitali. Võörkapitali kaasatakse järgnevatel põhimõtetel:

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

Kontsern jälgib kapitali struktuuri kujundamisel ning riskide hajutamisel omakapitali osakaalu varade mahust ning netovõla ja kogukapitali suhet. Kontsern on seadnud pikaajaliseks eesmärgiks saavutada omakapitali osakaal varadesse suurusjärgus 40%. Nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga oli omakapitali osakaal sellest madalam: 31.12.2022 27,4% ning 31.12.2021 25,5%.

Järgnevates tabelites on esitatud omakapitali määr ning neto võlakohustuste määra arvutused:

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	16 525 671	12 807 341
Varad kokku	60 278 779	50 256 983
Omakapitali määr	27,4%	25,5%

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised	33 566 849	27 770 290
Miinus raha ja ekvivalendid	-3 660 282	-3 578 994
Netovõlg	29 906 567	24 191 297
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	16 525 671	12 807 341
Netovõlg ja emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	46 432 238	36 998 638
Neto võlakohustuste osakaal	64,4%	65,4%

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu	18	382 535	22 420
Antud laenud		20 500	41 000
Intressinõuded		6 499	5 288
Muud nõuded		29 442	24 702
Kokku		438 976	93 410

Krediidirisk, tururisk ning väärtuse langused

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

Lisa 9. Ettemaksed

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Ettemaksed tarnijatele	272 002	574
Ettemaksed tarnijatele varude eest	113 348	266 818
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	801 442	809 692
Maksude ettemaksed	367 922	349 733
Kokku	1 554 714	1 426 817

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud sisaldavad 31.12.2022 seisuga Liven Kodu 5 OÜ Uus-Meremaa projekti raames võlausaldajatele ettemaksuna tasutud projekti edukusest sõltuvat lisaintressi summas 730 324 eurot (31.12.2021: 800 000 eurot; lisa 13 ja 27).

Lisa 10. Varud

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata ehitised	54 139 790	44 976 085
Kokku	54 139 790	44 976 085

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 lisas 6 kirjeldatule. Varudes kapitaliseeritud intresside saldo muutused on kirjeldatud lisas 26.

Aruandeperioodil on varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud proportsionaalne osa tütaretevõtete arendustegevusega seotud kontserni emaettevõtte tööjõu- ja tegevuskuludest, kokku summas 1 085 334 eurot (2021: 852 581 eurot) (näiteks projekti- ja ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, transpordikulud, bürookulud, jms). Vastav kulu vähendus kajastub kasumiaruande kirjel „Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus“ summas 797 141 eurot (2021: 139 174 eurot). Varude arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt lisas 6.

2022. aastal kajastati varusid summas 26 101 429 eurot (2021: 4 091 034 eurot) aruandeaasta jooksul kuluna, mis on kajastatud kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ (lisa 19). Arvestuspõhimõtted varude kuluna kajastamisest kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ on kirjeldatud detailsemalt lisas 6.

Juhtkond hindab rahavoogude ja kasumlikkuse juhtimiseks ning ka varade allahindlusvajaduse hindamiseks regulaarselt ajakohastatud prognooside (seal hulgas nii kulud, müügitulud, müügitempod kui riskireservid) kohast äriplaani iga arendusprojekti kohta. 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. 2022. aasta jooksul tehti Magdaleena 4 äriprojekti I etapiga seotud varude allahindlus summas 350 000 eurot seoses kulude olulise suurenemisega võrreldes äriplaanis ette nähtuga, varasemate perioodide allahindluseid ei tühistatud (2021. aastal varude allahindluseid ei tehtud ega tühistatud varasemate perioodide allahindluseid).

Seisuga 31.12.2022 on laenude tagatiseks seatud hüpoteeke varude koosseisus kajastatud varadele kokku summas 44 529 975 eurot (31.12.2021: 37 552 838 eurot). Täpsem informatsioon laenukohustuste tagatiseks seatud varade kohta on toodud lisas 13.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

(eurodes)	Hooned ja rajatised	Sõidu- vahendid	Kontori- mööbel	Arvutid ja muu tehnika	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	38 645	0	19 050	24 864	82 559
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	-5 710	0	-11 897	-13 835	-31 442
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2020	32 935	0	7 153	11 029	51 117
Ostud ja parendused	0	63 171	4 294	28 221	95 686
Aruandeperioodi kulum	-8 204	-2 676	-2 624	-10 407	-23 911
Müügid	0	0	0	-1 349	-1 349
Muud muutused	0	0	0	948	948
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	38 645	63 171	23 344	51 736	176 896
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-13 914	-2 676	-14 521	-23 294	-54 405
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021	24 731	60 495	8 823	28 442	122 491
Ostud ja parendused	15 944	128 935	12 841	41 030	198 750
Aruandeperioodi kulum	-10 299	-21 483	-3 872	-19 347	-55 001
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	54 589	192 106	36 185	92 766	375 646
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-24 213	-24 159	-18 393	-42 641	-109 406
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2022	30 376	167 947	17 792	50 125	266 240

Lisa 12. Immateriaalne põhivara

(eurodes)	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	0	0	0
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	0	0	0
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2020	0	0	0
Ostud ja parendused	11 800	48 909	60 709
Aruandeperioodi kulum	-1 522	0	-1 522
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	11 800	48 909	60 709
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-1 522	0	-1 522
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021	10 278	48 909	59 187
Ostud ja parendused	227 057	0	227 057
Aruandeperioodi kulum	-18 558	0	-18 558
Muud muutused	0	-48 909	-48 909
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	238 857	0	238 857
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-20 080	0	-20 080
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2022	218 777	0	218 777

2022. aastal tehtud ostud ja parendused immateriaalsesse varasse on valdavas osas seotud kodulehekülje ja kontserni poolt arendatava Kodukujundaja tarkvaraga.

Lisa 13. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii kohalike kommertsbankade poolt väljastatud hüpoteegi tagatisel pangalaene kui võlakirju aga ka tagamata 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, seal hulgas ka seotud osapooled. Sarnase profiiliga investoritele on väljastatud ka võlakirju, aga võlakirju on väljastatud ka AS-ile LHV Varahaldus. Projektide kaasrahastamiseks ehituse faasis kasutab kontsern pangalaene.

Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2022	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
					Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaen	2,90%+ 6 kuu Euribor	10.09.2023	1 610 000	0	1 610 000	0	0
Pangalaen	4,90%	15.04.2024	6 314 744	0	0	6 314 744	0
Pangalaen	6,00%	15.08.2024	6 000 000	0	0	6 000 000	0
Pangalaen	6,99%	16.09.2024	731 000	0	0	731 000	0
Pangalaen	7,00%	14.11.2024	968 000	0	0	968 000	0
Pangalaen	7,196%	14.11.2024	157 346	0	0	157 346	0
Pangalaen	4,90%	15.04.2025	2 200 000	0	0	2 200 000	0
Pangalaen	4,90%	15.04.2025	1 132 951	0	0	1 132 951	0
Võlakirjad	8,00%	30.09.2023	2 000 000	200 000	2 000 000	0	0
Võlakirjad	8,00%	30.06.2026	2 400 000	0	600 000	1 800 000	0
Investorlaen	12,50%	30.06.2023	560 000	425 000	560 000	0	0
Investorlaen	11,00%	31.12.2023	1 100 000	500 000	1 100 000	0	0
Investorlaen	12,00%	25.08.2024	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	0
Investorlaen	8,00%	31.12.2024	2 000 000	0	0	2 000 000	0
Investorlaen	8,00%*	05.06.2025	3 253 052	2 639 585	0	3 253 052	0
Kokku			33 427 093	6 764 585	5 870 000	27 557 093	0

Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2021	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
					Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaen	6,00%	15.09.2022	1 887 702	0	1 887 702	0	0
Pangalaen	5,00%+ 6 kuu Euribor	15.03.2024	3 150 000	0	3 150 000	0	0
Pangalaen	6%	15.08.2024	6 000 000	0	0	6 000 000	0
Võlakirjad	8%	31.03.2023	2 000 000	200 000	0	2 000 000	0
Võlakirjad	8%	30.06.2026	2 400 000	0	0	2 400 000	0
Investorlaen	13,5%	31.03.2022	665 000	423 938	665 000	0	0
Investorlaen	12,5%	30.06.2022	560 000	400 000	560 000	0	0
Investorlaen	11%	31.12.2023	1 100 000	500 000	550 000	550 000	0
Investorlaen	12%	25.08.2024	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	0
Investorlaen	8–8,5%	31.12.2024	1 950 000	0	460 000	1 490 000	0
Investorlaen	8%	31.12.2024	2 000 000	0	0	2 000 000	0
Investorlaen	8%*	05.06.2025	3 005 318	2 438 568	3 005 318	0	0
Kokku			27 718 020	6 962 506	10 278 020	17 440 000	0

*Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist, mida on täpsemalt kirjeldatud lisas 27.

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised ka kapitalirendi kohustusi, 31.12.2022 seisuga kokku 139 756 euro ulatuses (2021: 52 270 eurot).

Teave kontserni laenukohustustega seotud maksete kohta maksetähtaja järgi on esitatud ka lisa 7.

2022. aasta neljandas kvartalis lõppes Rocca al Mares paiknevas Uus-Meremaa projektis, mida arendab Liven Kodu 5 OÜ, esimese kolme maja ehitus ning algas neljanda ja viienda maja ehitus. Tulenevalt arenduse edukusest tasuti kvartali jooksul Liven Kodu 5 OÜ võlausaldajatele lisaintressi. Lisaks 2021. aastal makstud avansiliselt intressile, kokku summas 800 000 eurot, täiendavalt 2 769 676 eurot. Lisaks tasuti projekti edukusest sõltuvate lisaintressidena avansiliselt kokku 730 324 eurot, mis on kajastatud 31.12.2021 seisuga finantsseisundi aruande kirjel „Ettemaksed“ (lisa 9). Selgitus projekti edukusest sõltuva lisaintressi tasumise tingimusliku kohustuse kohta on toodud lisa 27.

Kõik saadud laenud nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga on nomineeritud eurodes. Investorlaenu sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Täpsem informatsioon seotud osapooltelt saadud laenude kohta on toodud lisa 24.

Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtjast.

2022. aastal sai kontsern uusi laene kokku 20 878 594 eurot (2021: 23 087 491 eurot) ning maksis saadud laene tagasi kokku summas 15 417 255 eurot (2021: 3 984 789 eurot). Saadud laenude tagasimaksetest tasusid ostjad 2022. aastal otse pangale 11 402 438 eurot (2021: 2 949 789 eurot). 2022. aastal maksti intresse kokku summas 4 219 923 eurot (2021: 671 288).

Tagatised ja garantiid

Kontsern on seadnud võetud laenude tagamiseks hüpoteeke varudele kokku raamatupidamislikus maksumuses:

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Hüpoteegi tagamiseks seotud varud		44 529 975	37 552 838
Kokku	10	44 529 975	37 552 838

Liven AS on 31.12.2022 seisuga andnud laenuandjatele garantii järgmiselt:

- 360 000 euro ulatuses Liven Kodu 20 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustuse tasumise tagamiseks,
- 186 200 euro ulatuses Liven Kodu 16 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustuste tasumise tagamiseks,
- 80 000 euro ulatuses Liven Kodu 12 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustuste tasumise tagamiseks,
- 300 000 euro ulatuses Liven Kodu 6 OÜ laenulepingust tulenevate panga nõuete tasumiseks.

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

Liven Kodu 5 OÜ ja Liven Kodu 10 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga.

Lisa 14. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele		3 369 374	2 080 751
Saadud ettemaksed	18	4 348 717	5 969 140
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele		184 647	90 063
Maksuvõlad	15	1 233 130	753 932
Intressivõlad		275 349	324 146
Muud võlad		159 293	104 498
Muud võlad kokku		1 852 418	1 272 638
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		9 570 510	9 322 530
Saadud ettemaksed	18	37 998	137 860
Intressivõlad		567 750	141 686
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		605 749	279 546

Nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Täiendav info saadud ettemaksete kohta on toodud lisas 18. Võlad seotud osapooltele on kirjutatud lahti lisas 24.

Lisa 15. Maksuvõlad

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Käibemaks		1 047 700	652 467
Üksikisiku tulumaks		55 408	27 894
Erisoodustuse tulumaks		3 001	5 173
Sotsiaalmaks		116 224	63 423
Kohustuslik kogumispension		4 675	2 637
Töötuskindlustusmaksed		6 121	2 339
Kokku	14	1 233 130	753 933

Lisa 16. Aktsiakapital ning reservid

Aktsiakapital ja ülekurss

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	1 151 512	1 151 512
Ülekurss	8 228 237	8 061 879
Aktsiakapital ja ülekurss kokku	9 379 748	9 213 391
Aktsiate arv	11 515 116	11 515 116
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 25 000 eurot,
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 000 eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga kehtinud Liven AS põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital lihtaktsiatest nimiväärtusega 0,1 eurot. Miinimumaktsiakapital on 500 000 eurot ja maksimumaktsiakapital on 2 000 000 eurot ning nimetatud piirides võib ettevõtte aktsiakapitali muuta ilma aktsiaseltsi põhikirja muutmata.

Tehingud aktsiakapitaliga

Kontsern viis 2021. aasta kevadel läbi aktsiakapitali suurendamise suunatud fondi emissiooni teel, mille käigus emiteeriti 1 337 613 aktsiat nominaalväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta. Iga aktsia eest tasuti 3,738 eurot ning kokku laekus emissioonist 4 999 997 eurot, millest 4 866 236 moodustas ülekurs. Aktsiaemissiooni tulemusena suurenes kontserni aktsionäride arv 20 aktsionäri võrra.

Omaaktsiad

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optiooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele (LEOP) ning sellega seoses osteti tagasi 200 001 aktsiat, raamatupidamisliku väärtusega 20 000 eurot.

2022. aasta ülekursi suurenemisest 166 358 eurot (2021: 235 459 eurot) tuleneb kontserni töötajate optiooniprogrammi (LEOP) raames müüdud aktsiatest. 2022. aastal müüdi kokku 42 364 aktsiat (2021: 60 254 aktsiat). Perioodil müüdud aktsiate nominaalväärtus oli 0,1 eurot aktsia kohta ning kaalutud keskmise ülekursi 4,45 eurot aktsia kohta (2021: nominaalväärtus 0,1 eurot aktsia kohta ning ülekurs 3,61 eurot aktsia kohta).

(eurodes)	Aktsiate arv
Omaaktsiate arv 31.12.2019	156 901
Müüdud omaaktsiad	42 809
Omaaktsiate arv 31.12.2020	114 092
Müüdud omaaktsiad	60 254
Omaaktsiate arv 31.12.2021	53 838
Müüdud omaaktsiad	42 364
Omaaktsiate arv 31.12.2022	11 474

Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisas 17.

Reservid

Allolev tabel annab ülevaate kontserni reservidest omakapitalis.

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Kohustuslik reservkapital	101 775	101 775
Optioonireserv	273 749	104 940
Kokku	375 523	206 715

Optioonireserv

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

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 31.12.2022 seisuga kui ka 31.12.2021 seisuga väiksem Eesti äriseadustikus nõutust.

Dividendid

2022. aastal ja 2021. aastal emaettevõtte dividende ei jaotatud.

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

Lisa 17. Aktsiapõhised maksed

Aktsiaoptsoonide programmid (omakapitaliinstrumentidega arveldatavad)

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele. Programmi eesmärk on anda kontserni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada kontserni aktsiakapitali ja koos sellega saada kasu kontserni eduloost.

Aktsiaoptsooni programmiga seotud peamised tingimused on järgmised:

Optsooni väljastamise kuupäev	Väljateenimise tingimused	Optsoonide kehtivus
A-optioonid	Kolm aastat alates optsooni väljastamise kuupäevast.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optsooni väljateenimise tingimuste edukast täitmisest.
B-optioonid	Kolm aastat alates optsooni väljastamise kuupäevast ning optsoonilepingus ette antud finantseesmärkide täitmine.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optsooni väljateenimise tingimuste edukast täitmisest.

Aktsiaoptsoonide liikumise tabel

Aktsiaoptsoonide programmide alusel väljastatud optsoonide arv ning kaalutud keskmised täitmishinnad olid järgmised.

Optsooni väljastamise aeg	Väljastatud instrumentide arv:		
	A optioonid	B optioonid*	KOKKU
Kehtivad seisuga 31.12.2019	16 800	Kuni 36 075	52 875
2020 väljastatud optsoonid	11 030	Kuni 28 357	39 387
Kehtivad seisuga 31.12.2020	27 830	Kuni 64 432	92 262
2021 väljastatud optsoonid	23 582	Kuni 48 941	72 523
Kehtivad seisuga 31.12.2021	51 412	Kuni 113 372	164 784
2022 väljastatud optsoonid	15 629	Kuni 28 023	43 652
Kehtivad seisuga 31.12.2022	67 041	Kuni 141 395	208 436

* Tabelis on näidatud maksimaalne võimalik väljastatavate optsoonide arv optsoonilepingus ette antud finantseesmärkide saavutamisel.

Kõikide nii 2022. kui ka 2021. aastal väljastatud optsoonide täitmishind on 0,1 eurot aktsia kohta. 31.12.2022 seisuga realiseeritavate optsoonide realiseerimishind oli 0,1 eurot (31.12.2020: 0,1 eurot) ja kaalutud keskmine optsoonide kehtivusaeg 1,2 aastat (31.12.2021: 1,8 aastat).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 16.

Õiglase väärtuse määramine

Töötajate aktsiooptsoonide õiglast väärtust on mõõdetud Black-Scholes-Mertoni valemi abil. Vastavalt IFRS 2-le teenusel põhinevate ning tegevustulemustel põhinevate optsoonide tingimusi õiglase väärtuse mõõtmisel arvesse ei võetud. Õiglase väärtuse määramisel kasutatud kaalutud keskmised sisendid olid järgmised:

	A ja B optioonid	
	2022	2021
Täitmishind (eurodes)	0,10	0,10
Optiooni kehtivusaeg (kuud)	36	36
Volatiilsus	25,4%	25,1%
Riskivaba intressimäär	1,5%	0%
Kaalutud keskmine väljastatud aktsia õiglase väärtus (eurodes)	4,32	3,58

Õiglase väärtuse määramisel rakendatud hinnangud

Täitmishind ja optiooni kehtivusaeg tulenevad kehtivatest optsoonilepingutest.

Volatiilsus on leitud optiooni 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, mis oli 2021. aasta jooksul oli see negatiivne (hindamismudelil rakendatud riskivaba intressimäärana 0%) ning tõusis 2022 aasta jooksul aasta viimase hindamise ajaks 2,095%-le.

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

Kasumiaruandes kajastatud kulud

Optsoonide väljastamise kulu on kajastatud kasumiaruandes tööjõukulude koosseisus real „Palgakulud“ summas 168 809 eurot (2021: 78 559 eurot).

Lisa 18. Müügitulu

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Eesti	32 617 554	6 277 573
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku	32 617 554	6 277 573
Müügitulu lepingutest klientidega		
Kinnisvara müük	32 089 484	6 058 701
Mööbli ja sisustuse müük	317 482	161 347
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	32 406 966	6 220 048
Üüritulu	210 587	57 525
Muu müügitulu	210 587	57 525
Müügitulu kokku	32 617 554	6 277 573
Müügitulu kajastamise ajastus		
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	32 406 966	6 220 048
Tulu kliendilepingutest kokku	32 406 966	6 220 048
Üüritulu	210 587	57 525
Müügitulu kokku	32 617 554	6 277 573

Kliendilepingute saldod

Allolev tabel annab ülevaate lepingulistest varadest ja lepingulistest kohustistest klientidega:

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu	8	382 535	22 420
Saadud ettemaksed	14	4 348 717	6 081 640

2022. aastal teenis kontsern müügitulu kinnisvara müügist kolmes arendusprojektis Tallinnas:

- Türi tn 4 (arendaja: Liven Kodu 15 OÜ) projektis valmis 2021. aasta lõpus 80 kodu ning üks äripind, mis jagunesid kolme hoone vahel. 2022. aastal müüdi asjaõiguslepingute alusel ning anti klientidele üle 62 kodu. 31.12.2022 seisuga on üle antud kõik kodud, müümata on üksnes äripind.
- Müüdi viimane korter 2020. aastal valminud Suur-Patarei 6 projektis (arendaja: Liven Kodu 11 OÜ)
- Uus-Meremaa (arendaja: Liven Kodu 5 OÜ) projekti I etapis valmis 131 kodu, mis jagunesid kolme Lahepea tänaval asuva hoone vahel. 31.12.2022 seisuga oli asjaõiguslepingute alusel müüdnud ning klientidele üle antud 123 kodu ja 6 kodu oli müüdnud võlaõiguslepingute alusel.

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 toimingukohustise saldod kantakse tuludesse vastavalt projektide eelarvestatud ehituse valmimise tähtaegadele.

Lisa 19. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)	2022	2021
Ehitus- ja sisustuskulud	18 301 289	3 008 484
Krundi hanke ja ettevalmistustasud	1 973 317	562 453
Finantseerimistasud	4 903 136	147 267
Projekteerimistasud	457 847	107 729
Administratiivsed tasud	158 053	219 608
Hoonestamise ja järelevalve tasud	67 877	17 349
Liitumistasud	239 910	28 144
Kokku	26 101 429	4 091 034

Arvestuspõhimõtted varude kuluna kajastamisest kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ on kirjeldatud detailsemalt lisa 6.

Lisa 20. Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)	2022	2021
Turunduskulud	504 546	453 746
Juhtimis- ja müügiteenused	131 324	182 188
Raamatupidamine, audit, konsultatsioonid	182 179	192 745
Õigusteenused	108 757	11 237
Kontori kulud	161 233	86 286
IT-kulud	104 291	53 969
Transport	64 596	51 328
Värbamis- ja koolituskulud	69 088	59 727
Muud kulud	234 747	172 606
Kokku	1 560 761	1 263 830

2022. aasta juhtimis- ja müügiteenuste koosseisus on kajastatud seotud osapooltelt ostetud teenuste kulu kokku summas 15 000 eurot (2021: 145 000).

Lisa 21. Tööjõukulud

(eurodes)	2022	2021
Palgakulu	1 430 335	743 356
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	401 695	223 793
Kokku	1 832 030	967 149
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	24	16
sh töölepingu alusel töötavad isikud	21	15
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	1

Lisa 22. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratlenud juhtkond Liven AS juhatuse poolt jälgitavate aruannete alusel. Juhatuse käsitleb äritegevust kontserni seisukohalt ühe tegevussegmendina ning kasutab tegevussegmendi tulemuslikkuse hindamiseks peamiselt müügitulude ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut.

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	32 617 554	6 277 573
Ärikasum	3 324 440	655 840

Lisa 23. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.12.2022	Osaluse % 31.12.2021
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 4 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	100
Liven Kodu 5 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 7 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	0
Liven Kodu 9 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	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	-
Liven Kodu 22 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-
Liven Kodu 23 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-
Liven Kodu 24 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100
Liven Hermsdorf GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100*	-

* 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH

Muutused kontserni struktuuris

2022. aastal asutati Eestis tütarettevõtted Liven Kodu 21 OÜ, Liven Kodu 22 OÜ, Liven Kodu 23 OÜ ja Liven Kodu 24 OÜ. 2022. aastal asutati Saksamaal tütarettevõtte Liven Hermsdorf GmbH.

2022. aastal ühinesid Liven Kodu 4 OÜ, Liven Kodu 7 OÜ ja Liven Kodu 9 OÜ Liven Kodu OÜ-ga, kusjuures Liven Kodu OÜ oli tehingus ühendav ühing. Kõik ühinged olid kontserni valitseva mõju all.

Liven Kodu 7 OÜ

2021. aasta lõpuga ei olnud Kontsernil osalust ettevõttes Liven Kodu 7 OÜ. Liven Kodu 7 OÜ eesmärk oli kinnisvara arendus ning selle müük. Liven Kodu 7 OÜ juhtimist teostas Kontsern läbi juhtimislepingu. Kontsern vastutas Liven Kodu 7 OÜ igapäevase juhtimise, raamatupidamise ning aruandluse korraldamise, projekti läbiviimisega seotud tegevuste ning kõikide muude selliste tegevuste teostamise eest, mis olid vajalikud kinnisvara arenduse ning müügi saavutamiseks. Kontsernil oli võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern oli avatud kasumi muutlikkusele. Kontserni juhtkond hindas et Kontsernil on kontroll Liven Kodu 7 OÜ üle, mistõttu kajastusid Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kontserni konsolideeritud aruandes. 2022. aastal Liven Kodu 7 OÜ ühendati Liven Kodu OÜ-ga.

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 osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriolulistele otsustele. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 10% hääleõigusest.

(A) Saldod seotud osapooltega

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Kohustused seotud osapoolte ees			
Võlad tarnijatele			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		0	6 000
Intressikohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		113 963	163 102
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		70 301	2 652
Intressikohustised kokku	13	184 264	165 754
Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad seotud osapoolte ees kokku		184 264	171 754
Intressikohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		405 863	110 022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		81 041	47 940
Intressikohustised kokku	13	486 904	157 962
Pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad seotud osapoolte ees kokku		486 904	157 962

(B) Tehingud seotud osapooltega

(eurodes)	Lisa	2022	2021
Müügitulu			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		0	441
Kokku müügitulu seotud osapooltelt		0	441
Ostetud teenused			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	20	15 000	145 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		10 096	16 285
Kokku ostetud teenused seotud osapooltelt		25 096	161 285
Makstud intressid			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		2 275 174	57 088
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		689 313	0
Kokku makstud intressid seotud osapoolte laenudelt*		2 964 487	57 088

*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 2022. ega 2021. aastal allahindluseid moodustatud. Seotud osapooltelt osteti nii 2022. kui ka 2021. aastal juhtimisteenuseid. Seotud osapooltele müüdi 2021. aastal põhivara.

(C) Muutused seotud osapoolte laenukohustuste saldodes

	Lisa	2022	2021
01.01 Laenukohustus seotud osapoolte ees		6 962 506	3 362 860
Saadud laenud			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		25 000	3 400 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		0	700 000
Kokku saadud laenud		25 000	4 100 000
Saadud laenude tagasimaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		-423 938	-686 063
Kokku saadud laenude tagasimaksed		-423 938	-686 063
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		152 263	140 667
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		48 753	45 041
Kokku tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed		201 016	185 708
31.12. Laenukohustus seotud osapoolte ees	13	6 764 584	6 962 506

Kõik laenukohustused seotud osapoolte eest nii 31.12.2022 kui ka 31.12.2021 seisuga on nomineeritud eurodes. Seotud osapooltelt saadud laenud on fikseeritud intressimääraga vahemikus 8-12,5% (31.12.2021: 8-13,5%). Täpsem informatsioon laenukohustiste kohta on toodud lisas 13.

Muud tehingud seotud osapooltega

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisas 16 ning investeeringud tütaretevõttesse lisas 23.

Juhatuse liikmetele müüdi 2022. aastal optsooniprogrammi LEOP raames 12 000 aktsiat kaalutud keskmise hinnaga 4,59 eurot aktsia kohta (2021: 2 230 aktsiat, kaalutud keskmise hinnaga 3,58 eurot aktsia kohta). Täpsem infomatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisa 17.

Juhatuse liikmetele maksti 2022. aastal tasu summas 220 933 eurot (2021: 113 454 eurot). Nõukogu liikmetele nõukogu töö eest tasu 2022. ega ka 2021. aastal ei arvestatud. Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustusena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2022 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 111 228 eurot (31.12.2021: 112 980 eurot).

Lisa 25. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

Tavakasumi leidmiseks aktsia kohta on emattevõtte omanike osa puhaskasumist jagatud kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud kasumi leidmiseks on teostatud sarnane arvutus kuid kaalutud keskmisele aktsiate arvule on liidetud aktsiaoptioonidest potentsiaalselt lisanduv lihtaktsiate arv.

(aktsiate arv)	2022	2021
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	11 515 116	10 888 453
Aktsiaoptioonid	338 436	284 784
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	11 853 552	11 173 237

(eurodes)	2022	2021
Emattevõtte omanike osa puhaskasumist	3 324 099	646 859
Tavakasum aktsia kohta	0,289	0,059
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,280	0,058

Lisa 26. Muud korrigeerimised

(eurodes)	2022	2021
Intressikulu kapitaliseerimine varudes	1 467 838	1 208 309
Garantiireservi korrigeerimine	6 503	-11 220
Muud korrigeerimised	20 500	-440
Muud korrigeerimised kokku	1 494 841	1 196 649

Tabeli real "Intressikulu kapitaliseerimine varudes" on kajastatud arvestuslik mitterahaline intressikulu, mis on kapitaliseeritud varudes, 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

Liven Kodu 5 OÜ tingimuslik intressikohustis

2017. aastal sõlmitud Liven Kodu 5 OÜ investorilepingute alusel makstakse laenu investoritele projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvat lisaintressi. Lisaintressi suurus sõltub kokkulepitud edukuse tingimustest, mis võtavad arvesse nii kogu projekti kasumlikkust, rahavooge ning nende ajalist faktorit, minimaalse kokkulepitud edukuse taseme ületamist ning juba projekti varasemates etappides tehtud edukusest sõltuvaid lisaintressi makseid. Arendajal on õigus teha lisaintressi maksmise või mittemaksmise otsus pärast iga projekti etapi lõppu vastavalt ettevõtte kapitali vajadustest projekti edasisel läbiviimisel. Aruande koostamise seisuga on käimas projekti viimase etapi ehitus ning arvestades eelnevalt kirjeldatud asjaolusid ning aruande koostamise hetkel makromajanduslikust keskkonnast tulenevalt ebakindlus nii projekti edukusest sõltuva lisaintressi suuruse kui ka tasumiskohustise tekkimise aja osas, ei ole tasumiskohustise suurust võimalik usaldusväärsetl määrata.

2022. aasta neljandas kvartalis arvestati Liven Kodu 5 OÜ võlausaldajatele projekti edukusest sõltuvat intressi summas 3 569 676 eurot, millest 800 000 eurot oli tasutud avansiliselt 2021. aastal ning millest 2 769 676 eurot tasuti 2022. aasta neljandas kvartalis. 21.12.2022 tasuti Liven Kodu 5 OÜ võlausaldajatele avansiliselt projekti edukusest sõltuvat intressi summas 730 324 eurot, mida kajastatakse 31.12.2022 seisuga finantsseisundi aruande kirjel „Ettemaksed“ (lisa 9). Olulised laenulepingu tingimused on lahti kirjutatud lisa 13.

Tingimuslik tulumaksukohustis

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 6 771 546 eurot (31.12.2021: 3 392 120 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 354 309 eurot (31.12.2021: 678 424 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 5 417 237 eurot (31.12.2021: 2 713 696 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2022. aasta konsolideeritud kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 28. Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Suunatud kinnine aktsiate pakkumine

2022. aasta novembris alustas Liven AS suunatud omakapitali kaasamisega pakkudes kuni 734 884 uut aktsiat hinnata 4,292 eurot aktsia kohta. Pakkumine viiakse läbi kooskõlas 2019. aastal sõlmitud aktsionäride kokkuleppega, mille kohaselt on aktsionäridel 30 päeva jooksul eelismärkimise õigus ning pärast selle perioodi möödumist on ettevõttel õigus 60 päev jooksul pakkuda eelismärkimise õigusest üle jäänud aktsiaid samadel tingimustel kolmandatele osapooltele.

Pakkumise minimaalne summa uutele investoritel oli 10 000 eurot ning pakkumine saadeti vähem kui 150-le investorile. Pakkumises osales 15 senist ja 26 uut investorit. Kokku märgiti 243 607 aktsiat rahalises mahus 1 045 561 eurot. Arveldamist ja uute aktsiate emiteerimist aruande kuupäevaks ei olnud toimunud.

Ettevalmistused aktsiate avalikuks pakkumiseks

Aruandekuupäeva järgselt jätkas Liven AS ettevalmistusi aktsiate avaliku esmapakkumise läbiviimiseks. Käesoleva aruande kuupäevaks ei ole kontserni juhtorganid võtnud vastu otsust avaliku pakkumise tingimuste ega ajastuse osas.

Lisa 29. Emaettevõtte finantsinformatsioon

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

Finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	265 635	636 813
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	5 647 136	2 269 657
Ettemaksed	60 481	17 510
Varud	5 275	804
Käibevarad kokku	5 978 527	2 924 784
Põhivarad		
Investeeringud tütarettevõtetesse	167 500	62 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14 310 596	11 467 273
Materiaalsed põhivarad	264 741	122 491
Immateriaalsed põhivarad	218 777	59 187
Põhivarad kokku	14 961 614	11 711 451
VARAD KOKKU	20 940 141	14 636 235
Kohustised		
Laenukohustised	324 218	6 523
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 148 246	482 370
Lühiajalised kohustised kokku	1 472 464	488 893
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	591 424	45 748
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13 640	0
Pikaajalised kohustised kokku	605 064	45 748
Kohustised kokku	2 077 528	534 640
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	1 151 512	1 151 512
Ülekurss	8 215 737	8 056 879
Omaaktsiad	-1 147	-4 884
Opsioonireserv	273 748	104 940
Kohustuslik reservkapital	101 775	101 775
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 691 373	3 250 312
Aruandeaasta kasum	4 429 615	1 441 061
Omakapital kokku	18 862 613	14 101 595
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	20 940 141	14 636 235

Koondkasumiaruanne

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	4 811 757	1 879 206
Muud äritulud	4 848	851
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 962	-196 489
Mitmesugused tegevuskulud	-802 003	-883 662
Tööjõukulud	-1 709 220	-967 149
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-72 810	-25 433
Muud ärikulud	-196	-1 062
Ärikasum (kahjum)	2 155 414	-193 739
Finantstulu	2 368 086	1 658 438
Finantskulu	-93 885	-23 638
Finantstulud ja -kulud kokku	2 274 201	1 634 800
Kasum enne tulumaksu	4 429 615	1 441 061
Aruandeaasta puhaskasum	4 429 615	1 441 061
Aruandeaasta koondkasum	4 429 615	1 441 061

Rahavoogude aruanne

(eurodes)	2022	2021
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 155 414	-193 327
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	72 809	25 433
Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	-40
Muud korrigeerimised	-354 810	73 518
Korrigeerimised kokku	-282 001	98 551
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 866 256	-890 004
Varude muutus	-4 472	11 169
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	609 919	255 103
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-387 396	-718 508
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-352 774	-49 666
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	440
Tasutud tütarettevõtte soetamisel	0	-30 000
Antud laenud	-3 497 849	-7 666 035
Antud laenude tagasimaksed	2 200 104	1 791 931
Muutused omakapitalis, mis ei tulene perioodi kasumist	139 021	0
Laekunud intressid	108 052	1 344 030
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-1 403 446	-4 609 300
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	1 255 000	600 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-605 351
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-25 019	0
Makstud intressid	-2 701	-24 049
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	4 999 997
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	192 384	219 695
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	1 419 664	5 190 291
RAHAVOOD KOKKU	-371 178	-137 517
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	636 813	774 330
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-371 178	-137 517
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	265 635	636 813

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Aktsiakapital	Ülekurss	Opsioonireserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	1 017 750	2 960 184	26 381	-11 409	300	3 351 787	7 344 993
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamislik väärtus	0	0	0	0	0	-37 500	-37 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	-417 574	-417 574
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	1 017 750	2 960 184	26 381	-11 409	300	2 896 713	6 889 919
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	1 441 061	1 441 061
Emiteeritud aktsiakapital	133 762	4 866 236	0	0	0	0	4 999 998
Aktsiaoptsioonid	0	0	78 558	0	0	0	78 558
Omaaktsiate võõrandamine	0	235 459	0	6 525	0	0	241 984
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	101 475	-101 475	0
Muud muutused omakapitalis	0	-5 000	0	0	0	0	-5 000
Saldo seisuga 31.12.2021	1 151 512	8 056 879	104 939	-4 884	101 775	4 691 373	14 101 594
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamislik väärtus	0	0	0	0	0	-62 500	-62 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	-1 231 753	-1 231 753
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	1 151 512	8 056 879	104 939	-4 884	101 775	3 397 120	12 807 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	4 429 615	4 429 615
Emiteeritud aktsiakapital	0	0	0	0	0	0	0
Aktsiaoptsioonid	0	0	168 810	0	0	0	168 810
Omaaktsiate võõrandamine	0	158 857	0	3 737	0	0	162 594
Saldo seisuga 31.12.2022	1 151 512	8 215 736	273 749	-1 147	101 775	9 120 988	18 862 613
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamislik väärtus	0	0	0	0	0	0	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	1 151 512	8 215 736	273 749	-1 147	101 775	9 120 988	18 862 613

Juhatuse kinnitus 2022. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on 28.02.2023. koostanud Liven AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Liven AS 31.12.2022 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning nende juurde on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

Aruanne on allkirjastatud digitaalselt

Andero Laur
Juhatuse esimees

Mihkel Simson
Juhatuse liige

Alina Kester
Juhatuse liige

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 2022, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 32 kuni 72 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 arvestuseksperptide 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.

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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 väärtesitust 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku 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.

Tallinn, 28. veebruar 2023

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee

Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad

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

Mitterahalised näitajad ja alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad 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 tulemuslikkusnäitajaid ei tohi käsitleda eraldiseisvate ega IFRS-i kohaseid näitajaid asendavate näitajatena. Alternatiivseid tulemuslikkusnäitajaid ei ole auditeeritud.

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate 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 tootlus (ROE): Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist / aktsionäridele kuuluv omakapital (perioodi keskmine)

Kasutatud kapitali tootlus (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

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara – varud) / lühiajalised kohustised

Järgnevas tabelis on 2019 aastat puudutavates arvutustes kasutatud osaliselt andmeid, mis pärinevad 2018. majandusaasta aruandest, mis ei ole koostatud IFRS-standardi järgi.

(tuhandetes eurodes)	2022	2021	2020	2019
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	74	25	13	8
Makstud intressid	4 220	671	716	879
Ärikasum	3 324	656	1 436	1 162
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)	7 618	1 353	2 165	2 048
EBITDA	7 618	1 353	2 165	2 048
Müügitulu	32 618	6 278	9 000	9 082
EBITDA marginaal	23,4%	21,5%	24,1%	22,6%
Ärikasum	3 324	656	1 436	1 162
Müügitulu	32 618	6 278	9 000	9 082
Ärikasumi marginaal	10,2%	10,4%	16,0%	12,8%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	3 324	647	1 333	200
Müügitulu	32 618	6 278	9 000	9 082

Puhaskasumi marginaal	10,2%	10,3%	14,8%	2,2%
Ärikasum	3 324	656	1 436	1 162
Varad kokku, aasta lõpp	60 279	50 257	18 437	14 399
Varad kokku, aasta algus	50 257	18 437	14 399	5 635
Varad kokku, keskmine	55 268	34 347	16 418	10 017
Varade tootlus (ROA)	6,0%	1,9%	8,7%	11,6%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	3 324	647	1 333	200
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta lõpp	16 526	12 807	6 840	5 403
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta algus	12 807	6 840	5 403	2 243
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta keskmine	14 667	9 824	6 121	3 823
Omakapitali tootlus (ROE)	22,7%	6,6%	21,8%	5,2%
EBITDA	7 618	1 353	2 165	2 048
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	74	25	13	8
Varad kokku, aasta lõpp	60 279	50 257	18 437	14 399
Varad kokku, aasta algus	50 257	18 437	14 399	5 635
Lühiajalised kohustused, aasta lõpp	15 460	19 607	3 910	4 923
Lühiajalised kohustused, aasta algus	19 607	3 910	4 923	744
Varad – lühiajalised kohustused, aasta lõpp	44 818	30 650	14 527	9 476
Varad – lühiajalised kohustused, aasta algus	30 650	14 527	9 476	4 891
Varad – lühiajalised kohustused, keskmine	37 734	22 588	12 001	7 183
Kasutatud kapitali tootlus (ROCE)	20,0%	5,9%	17,9%	28,4%
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	16 526	12 807	6 840	5 403
Varad kokku	60 259	50 257	18 437	14 399
Omakapitali määr	27,4%	25,5%	37,1%	37,5%
Käibevara	59 794	50 075	18 386	14 392
Lühiajalised kohustused	15 460	19 607	3 910	4 923
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,87	2,55	4,70	2,92
Käibevara	59 794	50 075	18 386	14 392
Varud	54 140	44 976	15 439	12 138
Lühiajalised kohustused	15 460	19 607	3 910	4 923
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,37	0,26	0,75	0,46
Puhaskasum	3 324	638	1 439	730
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	11 515	10 888	10 178	8 362
Puhaskasum aktsia kohta	0,289	0,059	0,141	0,087
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	3 324	647	1 333	200
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	11 515	10 888	10 178	8 362
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist aktsia kohta	0,289	0,059	0,131	0,024

