

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1.01.2023-31.12.2023

LIVEN AS

KONTSERN

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Telliskivi 60/5, Tallinn
Telefon:	+372 5336 5551
E-posti aadress:	info@liven.ee
Kodulehekülg:	Liven.ee
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Krista Tamme
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	6
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	32
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	33
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	34
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	35
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	36
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	37
Lisa 1. Üldine informatsioon	37
Lisa 2. Aruande koostamise alused.....	37
Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta.....	37
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsustused	37
Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	39
Lisa 6. Olulisemad arvestuspõhimõtted	39
Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	45
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	49
Lisa 9. Ettemaksed.....	49
Lisa 10. Varud	50
Lisa 11. Laenukohustised	50
Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad	53
Lisa 13. Maksuvõlad	53
Lisa 14. Aktsiakapital ning reservid	53
Lisa 15. Aktsiapõhised maksed.....	55
Lisa 16. Müügitulu	57
Lisa 17. Müüdud kaupade ja teenuste kulu.....	58
Lisa 18. Turustuskulud.....	58
Lisa 19. Üldhalduskulud	58
Lisa 20. Tööjõukulud	58
Lisa 21. Segmendiaruandlus.....	59
Lisa 22. Investeeringud tütarettevõtetesse.....	59
Lisa 23. Seotud osapooled	59
Lisa 24. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta	61
Lisa 25. Muud korrigeerimised	61
Lisa 26. Tingimuslikud kohustised.....	62
Lisa 27. Aruandekuupäeva järgsed sündmused	62
Lisa 28. Emaettevõtte finantsinformatsioon	62
Juhatuse kinnitus 2023. aasta majandusaasta aruandele.....	67
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	68
Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad	71

Kiri senistele ja tulevastele aktsionäridele

Hea investor

2023. aastal oli nii väliskeskonnast tulenevaid kui ka sisemisi suuri väljakutseid ning aasta jooksul saavutatud tulemused ei anna alust rahuloluks. Kiire inflatsioon, ajaloo kiireim intresside tõus Euroopas, majanduslangus ning investeeringute ja ekspordi langus vähendasid tarbijate kindlustunnet ja kinnisvara nõudlust. Sellele vaatamata püsis Tallinna korteriturg aktiivne, kuigi uusarenduste müügitehingute arv langes. Madalad müügid ei võimaldunud täita ka sisemist eelmüügi eesmärki ning seetõttu alustasime aasta jooksul vaid 30 uue kodu ehitamisega ühes projektis.

Kasumlikkus oli mõjutatud eelnevate aastate kiirest ehitushindade tõusust ning sellele eelnenud müükide liialt madalatest hindadest. Kõige teravamalt ilmes see Magdaleena projekti kahjumis, aga ka Iseäras valminud ridamajade tagasihoidlikumas kasumlikkuses. Peame jätkuvalt keskenduma efektiivsuse tõstmisele ning väärtuspakkumise arendamisele. Keerulisemast keskkonnas tulenevalt ei õnnestu seatud pikaajalist omakapitali tootluse eesmärki tõenäoliselt ka 2024.aastal saavutada.

Lõppenud aastasse jäi ka positiivseid arenguid. Meie pakkumise väärtus on oluliselt kasvanud ning hoolimata madalamast lepingute arvust ületas uute müükide rahaline maht pisut eelnenud aasta müügimahtu. Kõrgematesse hindadesse andis tugeva panuse meie Regati signatuurprojektis alustatud lepingute sõlmimine. Regati projekt, mille ehitusega alustasime 2024. aasta alguses, annab tooni tegevustele järgnevatel aastatel. Oleme panustanud, et kujundada Pirita teest tervikut, mis rikastaks merepealinna kuvandit, ja muuta see atraktiivseks sihtkohaks jalutajatele ja ratturitele, tuues piirkonda rohkem elu, restorane ja kohvikuid.

Aasta jooksul valmis kokku üle 180 ägeda kodu, millest enamik on juba uued omanikud leidnud, aga mida saame ka uutele koduostjatele kohe sissekolimiseks pakkuda. Kuna tahame luua kõige ägedamaid kodusid ning head elukeskkonda, teeb klientide rõõm ja rahulolu oma kodu üle meile siirast heameelt ning rõõmustame eriliselt koos klientidega, kui nende uus kodu mõne auhinnaga tunnustatud saab.

2023. aastaks seatud eesmärkide täitmisega võib majanduskeskkonda arvestades üldiselt rahul olla. Ostsime esimese kinnistu Saksamaal, alustasime dividendide väljamaksmisega ning jätkasime nii Kodukujundaja arendamist kui ettevalmistusi börsil noteerimiseks. Tõsi, viimase osas ei ole olud kapitaliturgudel siiski veel sobivad olnud.

2024. aastast ootame nii keskkonna kui meie müügi ja kasumlikkuse paranemist ning Liveni kümnnendal tegevusaastal on meil teha palju: soetada uusi kinnistuid ning kasutada selleks avalikult võlakirjadega kaasatud kapitali, saada käima uus esindussalong, alustada eelmüügiga Saksamaal, jätkata Kodukujundaja arendamist, taastada müükide arv eelnevate aastate tasemele ning müüa nii valminud kui planeerimisel olevaid kortereid. Kodusid on loodud aegade algusest ning vajadus hingega loodud kodude järele jääb püsima ka tulevikus. Liveni kümnnendal tegutsemisaastal saame uues salongis koos klientidega kodude loomise kvaliteedi uuele tasemele viia.

Andero Laur
Liven AS

Juhatuse esimees



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



Meil on kõige ägedam kodu terves Tallinnas! -Liisi

Tegevusaruanne

Liveni ärimudel

Liven AS (edaspidi ka emattevõtte või ettevõtte või koos tütaretevõtetega edaspidi kontsern) keskendub elukondliku kinnisvara arendamisele ja hea elukeskkonna loomisele. Alates asutamisest 2014. aastal on ettevõtte loonud ja koduomanikele üle andnud enam kui 700 kodu ning tõusnud Eesti juhtivate kinnisvara arendajate hulka.

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

Liveni väärtuspakkumise keskmis on läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud koos erinevate sisustusalternatiividega ning võimalus oma uue kodu kujundamises osaleda. Kliendi rahulolu – nii oma uue kodu kui kogu planeerimise, ostu ja järeelteeninduse protsessiga – on meile oluline. Mõõdame regulaarselt klientide rahulolu ning arvestame tagasisidet oma äritegevuse arendamisel ning töötajate tasustamisel.

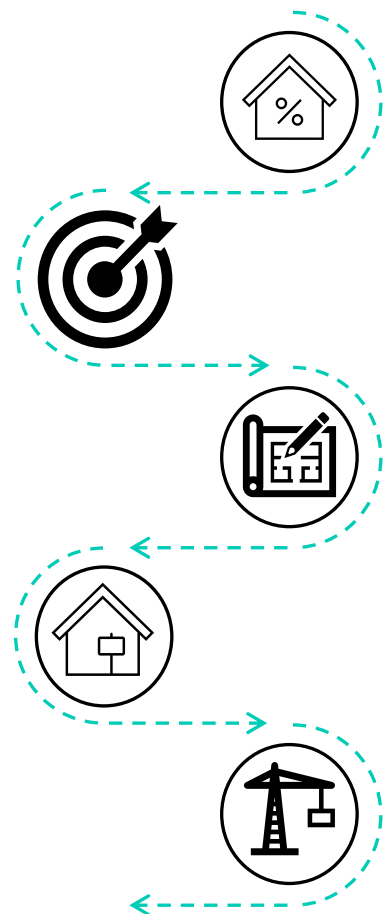
Meie väärtuspakkumise juures on kasumlikult ja kuluefektiivselt arendamiseks vaja meie hinnangul tegutseda arenenud majandus- ja finantseerimiskeskonnas ning kriitilise elanike arvuga, kuid jätkuvalt kasvavates linnades. Vajalike tööde mahu tõttu peab soetatavale kinnistule olema võimalik rajada rohkem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

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

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

Liveni arendusportfell on seni keskendunud Tallinnale ning linnapiiri vahetule lähedusele. Riskide hajutamiseks ja kasvuvõimaluste laiendamiseks on omandatud esimene arendusprojekt Berliinis, Saksamaal. 2023. aasta lõpuga oli arendusprojektide portfellis 10 projekti, milles on erinevates arenduse faasides ligi 1 500 kodu eeldatava müügi mahuga suurusjärgus üle 375 miljoni euro. Arendusportfellis jagub tööd järgneviks neljaks-viieks aastaks, kuid sellel perioodil ei ole aastaste soovitud majandustulemuste saavutamiseks mahud hetkel piisavad.

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



Võtmenäitajad 2023. aastal ja aasta lõpu seisuga

35,8 mln €

müügitulu

0,8 mln €

puhaskasum

4,6%

omakapitali tootlus

32,0%

kohandatud omakapitali määr

nr 2

mainelt kinnisvaraarendaja Eestis

8,0/10

klienditagasiside hinne

1 496

kodu, arendusportfelli VÕL maht

~375 mln €

arendusportfelli hinnanguline müügitulu maht

Lisandunud arendusprojektid:

25 kodu

Hüttenroder Weg 11 (Berliin)

1 110 m²

müüdav pind

Ülevaade 2023. aastast

Aastal jooksul toimunud sündmused ja arengud

2023. aastat iseloomustab keeruline majanduskeskkond kuid lõppenud aasta oli sündmusterohke sisaldades nii positiivseid kui ka mitte nii häid arenguid.



Rahul ei saa olla Magdaleena projekti I etapi valmimisest kujunenud Liveni ajaloo ainsa kahjumiga lõppenud projektiga. Kahjumi tekkimise peamine põhjus oli seotud ehituse peatöövõtja lepinguliste kohustuste täitmatajätmisega 2022. aastal. 2023. suvel esitasime Harju Maakohtule hagiavalduse nõudega Reparo Ehitus OÜ vastu seoses lepinguliste kohustuste mittetäitmise, lepingu aluseta ülesütlemise ja hilisema pahatahtliku käitumisega tekitatud kahju hüvitamiseks. Aruande kuupäevaks kohtuvaidluses olulisi arenguid toimunud ei ole.

Kuigi aasta jooksul toimus ka edasiminekuid, jätkus problemaatiline olukord Tallinna linna ja linnaametite menetletavate planeeringute osas. See puudutas nelja planeerimisfaasis olevat arendust meie portfellis, mille ajagraafikuid olime aeglase menetlustempo tõttu sunnitud pikendama ning planeeritavat kasumlikkust lisandunud nõuete tõttu vähendama.

Jätkasime aasta alguses ettevalmistusi aktsiate avaliku pakkumise läbiviimiseks, kuid ebasoodsast turuolukorrast tulenevalt otsustasime selle edasi lükata. Sobiva võimaluse tekkimisel on jätkuvalt plaanis see läbi viia.

Aasta jooksul toimus ka palju positiivseid arenguid:

- Valmis kokku üle 180 kodu neljas erinevas arendusprojektis
- Algas 30 uue kodu ehitus Iseära projekti ridamajades
- Regati projektis algas eelmüük ja võlaõiguslepingute sõlmimine; väljastati ehitusluba.
- Arendasime edasi Kodukujundaja ning saime kaasrahastamise
- Kaasasime 1,0 miljon eurot uut aktsiakapitali ning soetasime esimese kinnistu Berliinis, Saksamaal
- Aasta jooksul kaasasime edukalt täiendavat laenukapitali sealhulgas pikendasime mitmeid lepinguid
- Aasta lõpus kolisime uude Telliskivi kvartalis asuvasse esindussalongi
- Üürisime välja Väike-Tallinna müümata äripinna
- Alustasime dividendide maksmist.

Ettevaatavalt oli üks olulisemaid tegevusi 2023. aasta jooksul seotud Regati signatuurprojekti arendamisega ning I etapi nelja maja ehituse ettevalmistustega.

Pirital, aadressil Regati pst 3 valmib mitmes etapis kokku seitse maja 220 kodu ning 10 äripinnaga. Aasta alguses alustasime avaliku eelmüügi ning broneerimislepingute sõlmimisega. Aasta viimases kvartalis sõlmisime lepingu projekti ehituse rahastamiseks ning senise hüpoteeklaenu refinantseerimiseks. Käivitasime hanke ehituse peatöövõtja leidmiseks ning alustasime võlaõiguslike lepingute sõlmimisega. 2023. aasta lõpus väljastati ehitusluba. 31.12.2023 seisuga oli meil sõlmitud 17 võlaõiguslepingut ning lisaks 17 tasulist broneeringut. Lepingute ja broneeringutega kokku oli hõlmatud ligi 40% I etapi kavandatavast müüdavast pinnast.

Aruande kuupäeva järgselt sõlmisime ehituse peatöövõtulepingu ettevõttega Mitt & Perlebach OÜ-ga ning alustasime I etapi ehitusega. Esimesed kodud Regati projektis on planeeritud valmima 2025. aasta suvel.



Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskkonna tegurid

2023. aasta pakkus Eesti kinnisvaraturule jätkuvalt väljakutseid ning peamised märksõnad olid inflatsioon, intressimäärade kiire kasv ja madal tarbijakindlus.

Ehitushindade osas oli erinevatel komponentidel aasta jooksul erisuunalisi arenguid, kuid kokkuvõttes kasvasid ehitushinnad Statistikaameti andmetel 2023. aastal 6,1%, jäädes alla tarbijahindade 9,2% suurusele kasvule aasta jooksul. Keskmised brutopalgad kasvasid aasta jooksul 11,3% ehk palga ostujõud aasta jooksul taas kasvas. Sisuliselt püsisid hinnad kuises võrdluses muutumatuna alates 2023. aasta aprillist. Hinnad tõusid küll 2024. jaanuaris maksumuudatuste toel võrreldes detsembriga 1,4%, kuid viimaste hindade püsimise korral on vähemalt Eestis aastane inflatsioon 2024. aasta aprilliks sisuliselt peatunud.

Alates 2022. aasta kevadest tõusma hakanud kuue kuu euribori määr (euribor) saavutas viimase 15 aasta tipu oktoobri keskpaigas, jõudes üle 4,1%. Positiivse arenguna langes euribor aasta lõpuks 3,9% tasemele (2022 lõpp: 2,7%). Tõusu vedasid Euroopa Keskpanga baasintressimäärade tõstmised. Kohalike pankade alates kevadest tehtud kodulaenude kampaaniad, mis olid suunatud eelkõige kõrge energiaefektiivsusega kodude soetamiseks, aitasid kaasa intressimäärade tõusu hirmu kontrolli alla saamisele ning toetasid

eelkõige nõudlust uusarenduste järele. Hoolimata nii inflatsiooni kui kinnisvara hindade kasvu ületavast keskmise brutopalgast 2023. aastal vähenes kinnisvara kättesaadavus tulenevalt intressimäärade kasvust.

Tarbijate kindlustunne püsis kogu aasta ühtlaselt väga madal. Jätkuvalt peeti tulevikku soodsamaks ajaks püsikaupade ostuks, mistõttu lükati ka kinnisvara ostuotsuste tegemist jätkuvalt edasi ja oldi ootel. Viimast on alates 2022. aasta sügisest ja kogu 2023. aasta toetanud ka deflatsiooniline ootus, mida on tugevalt mõjutanud mediakajastuse tonaalsus. Aasta alguses mõjutas kindlustunnet kõige rohkem kõrge inflatsioon ja intressimäärade kasv, aasta teises pooles üldine ebakindlus majanduses ja sellest tulenevad tööjõuturu väljavaated. Tööhõive olukord küll nõrgenes aasta jooksul, sealhulgas ka kitsamalt tehnoloogiasektoris, aga viimase statistika kohaselt ei ole muutused olnud üleliia ulatuslikud.

	2023*	2022	2021	2020	2019
SKP aastane muutus püsivhindades	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%	3,9%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	11,3%	11,6%	6,9%	2,9%	7,4%
Töötuse määr	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%	4,4%
Ehitushinna indeks	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%	1,9%

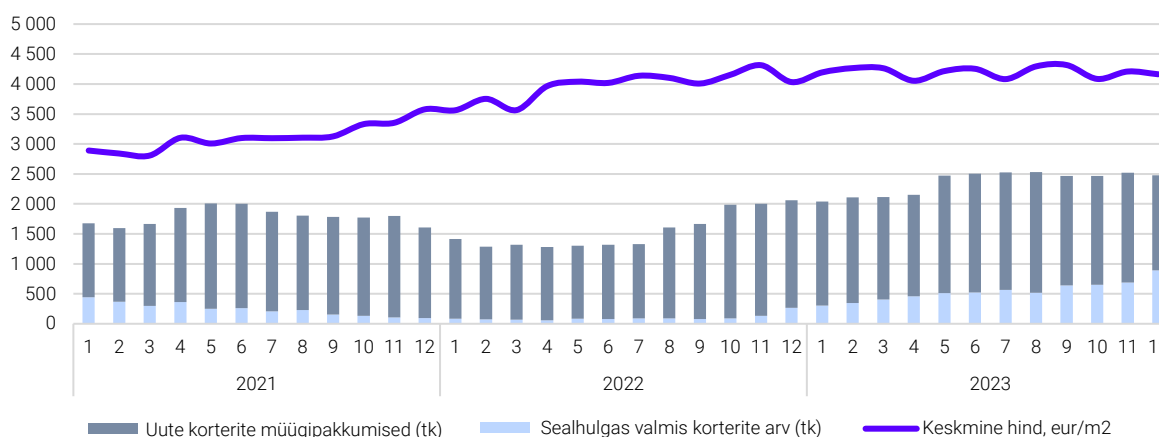
Allikas: Statistikaamet

Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

2023. aastal jätkus nõrgast väliskeskkonnast tulenev tehingute arvu langus. Maa-ameti andmetel tehti aasta jooksul Tallinna korteriomanditega 8 510 tehingut (2022: 9 651), mis on 12% langus võrreldes eelmise aastaga (2022: 11% langus). Statistikas kajastuvad ka varasematel perioodidel müüdud, aga aasta jooksul valminud ja üle antud korterid uusarendustes.

Erinevatele turuinfo allikatele tuginedes hindab kontserni juhtkond, et Tallinna uusarendustes müüdud korterite arv langes 2023. aastal ligikaudu 1 200 korterini (2022: 1 500). Nii 2022. kui 2023. aasta müüginahud on eelnevate aastatega võrreldes tunduvalt madalamal. Viimase kahe aasta koondvaates oli turu madalseis perioodil 2022. aasta sügisest kuni 2023. aasta kevadeni. Aasta teisel poolel turg aktiveerus ja tehingute arv kasvas esimese poolega võrreldes oluliselt.

Uusarenduste müügi-pakkumised Tallinnas



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

Pakkumiste arv uusarendustes kasvas 2023. aasta esimesel poolel mõõdukalt, kuid teisel poolel aastal olulist tõusu enam ei jätunud. Aasta lõpuks oli pakkumises ligi 2 500 korterit, mis oli taas kriisidele eelnenud 2019. aastaga võrreldav tase (31.12.2022: 2 200). Aasta lõpus suurenes valmis ehitatud korterite osakaal pakkumiste struktuuris kolmandikule. Keerulisest turuolukorrast tulenevalt lisandus uusi arendusi 2023. aasta jooksul pakkumisse tagasihoidlikult, veerandi võrra vähem kui 2022. aastal.

Uusarenduste pakkumishinnad on alates 2022. aasta kevadest püsinud suhteliselt stabiilsed. Keskmine Tallinna korteri müügihind kasvas Maa-ameti andmetel 2023. aastal 3 130 euronit m² kohta (2022: 2 920 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 7,4% kõrgem. Tallinna järelturu korterite tehingute hinnastatistikas peegelduv aastane langus tuleneb kõrgest võrdlusbaasist 2022. aastal. Siiski jõudis 2023. aasta viimasel kuul järelturu tehinguhindade aastane hinnakasv suuruseni 4,9%. Üldist hinnastatistikat mõjutab ka uusarenduste osakaal kogu tehingute struktuuris.

Arengud olid erinevad ka piirkondade kaupa. Tulenevalt suurest pakkumisest ja kõrgest konkurentsist olid kõige suurema surve all Haabersti linnaosas asuvad arendused. Hindade dünaamika ning müügiperioodide pikkus jäi selles piirkonnas Tallinna keskmistest näitajatest nõrgemaks ning mitmed arendajad otsustasid aasta lõpus oma piirkonna arendustes valminud korterite varu agressiivse hinnakujundusega vähendada.

Uusarenduste turgu mõjutavad olulised sisendid:

- Ehitushind** Aasta alguses oli turul näha mõningast hinnalangust, 5% võrreldes eelneva poole aastaga. Ehitusjuhtimise hinnad püsisid surve all vähenenud nõudluse ning kõrge konkurentsi tõttu. Aasta keskpaigast üldine ehitushindade langus peatus. Struktuurselt langesid mõnede materjalide ja tööloikude hinnad kuid tööjõumahukamate ja tehniliselt keerukamate sisendite hinnad püsisid või tõusid. Aasta kokkuvõttes oodatud langust ehitushindades ei esinenud ning hinnaindeks kasvas aasta jooksul 6%. 2024. aastal me ehitushindade olulist langust ei oota.
- Finantseerimine** 2023. aastal mõjutas finantseerimist eelkõige euribori määrast tulenev kapitali hinna kasv. Majanduskeskkonna halvenemisest tulenevalt olid investorid ja pangad rahastatavate projektide valiku osas konservatiivsed ning riske oldi valmis võtma kõrgema preemia eest. Kvaliteetseid projekte oli võimalik mõistlikel tingimustel finantseerida. 2024. aastal ootame finantseerimistingimuste paranemist tulenevalt eeldatavalt langevatest intressimääradest ja 2023. aasta lõpus täheldatud investorite ning pankade huvi mõningasest suurenemisest.
- Arendusmaa pakkumine** Arendusmaa ostmine oli 2023. aastal keeruline seoses piiratud pakkumisega. Maaomanike hinnaootused püsisid jätkuvalt kõrgel, eriti aasta esimeses pooles, ning valmidus hindade langetamiseks püsis madal. Seoses aeglasete müügitempode ja lubade menetlusprotsessiga Tallinnas tulid küll mõned varasematel aastatel arenduseks soetatud kinnistud müüki, kuid arvestatava juurdehindlusega. Hinnalangust esines eelkõige Tallinnast väljas oleva ja ehitusõiguseta maa osas, kuid defitsiitsema kvaliteetse arendusmaa hinnad püsisid avalikel enampakkumistel ka hoolimata suhteliselt väikesest ostjate ringist jätkuvalt kõrged. Ootame 2024. aastal soodsamate võimaluste tekkimist arendusmaa soetamise osas.



Elutuba **Uus-Meremaa** kodus, foto: Märt Lillesiim

2023 majandustulemused

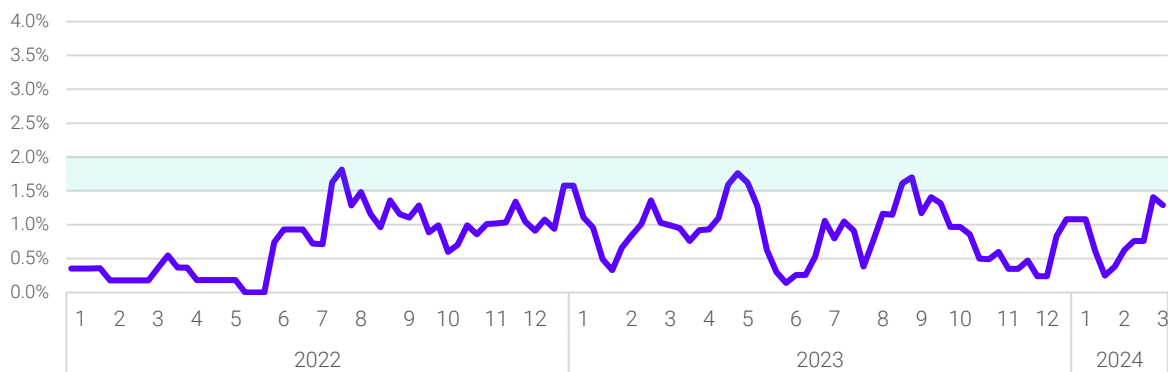
Uued müügilepingud

Uue müügi seisukohalt on peamine mõõdik uute klientidega võlaõiguslepingu sõlmimine, millega kaasneb koduostjate esimene makse. Eelmüügi varajases staadiumis ka tasuline broneerimisleping.

Lõppenud aasta jooksul oli nii broneeringute tegemiseks kui võlaõiguslepingute sõlmimiseks pakkumises keskmiselt suurusjärgus 180 kodu (2022: 145 kodu). Keerulisest keskkonnast tulenevalt sõlmisime aasta jooksul kokku vaid 69 võlaõiguslepingut, mis on 35% madalam lepingute arvu maht võrreldes eelneva aastaga (2022: 106 lepingut). Samas oli sõlmitud lepingute rahaline maht 1% kõrgem kui 2022. aastal sõlmitud lepingute rahaline maht. Lisaks oli aasta lõpuks tehtud ka 24 broneeringut.

Müügi olukorrast annab hea ülevaate nädalane müügi suhtarv: nelja nädala keskmine nädalas sõlmitud võlaõigus- või tasuliste broneeringute arv suhtena kõigi saadaolevate kodude arvuga. Pikaajaliseks normaalseks tasemeks võib pidada 1,5–2,0% vahemikku jäävat näitajat, mida võib tõlgendada kui kogu pakkumises oleva mahu 1–1,5 aastast müügiperioodi. Keskkonnast tulenevat oli suhtarv madal nii 2022. kui 2023. aastal. 2022. esimese poolaasta vähene huvi peegeldab Ukraina sõja alguse järgset ebakindlust ning sisendhindade kasvule järgnenud kiiret müügihindade korrigeerimist. 2022. teisel poolaastal koduostjate huvi normaliseerus, kuid püsis tulenevalt madalast tarbijakindlusest ning tõusvast intressimäärast jätkuvalt madal. Viimased tegurid mõjutasid ka kogu 2023. aastat.

Nädalane müügi suhtarv



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

Müügitulu

Müügitulu kinnisvara müügist kajastame asjaõiguslepingu ning kinnisvaraomandi koduostjale üleandmise järel. 2023. aastal sõlmisime kokku 148 asjaõiguslepingut (2022: 186). Aasta alguses anti üle kodusid 2022. aasta lõpus valminud Uus-Meremaa arendusprojekti I etapis valminud kolmes Lahepea tänaval asuvas hoones ning aasta lõpus valmis ka projekti II etapis kaks maja. Anti üle kõik kodud aasta jooksul valminud Iseära projekti I etapi ridamajades ning Magdaleena projekti I etapis valminud kahes eluhoones. Aasta lõpus anti kodusid üle ka Magdaleena II etapis valminud rekonstrueeritud hoones ning aasta lõpus valminud Luuslangi I etapi kolmes eluhoones.

2023. aasta müügitulu kasvas aastaga 9,6% ning ulatus 35,8 miljoni euroni (2022: 420% ja 32,6 miljon eurot), mis on seni kontserni tegutsemisaja kõrgeim tulemus. Tulenevalt kinnisvaraarendusele iseloomulikule aasta lõpu jäävatest ehituste valmimise tähtaegadest ning kodude üleandmise ja müügitulu kajastamise kontsentreerumisest ehitustegevuse lõppemise järgsesse perioodi võivad kinnisvaraalas tegevuses müügitulud ja majandustulemused olla aastati väga kõikuvad.

2023. aastal ja varem lõppenud ja valmis olnud arendusprojektid:

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

2022. aastal ja varem lõppenud ja valmis olnud arendusprojektid:

31.12.2022					
Müüdnud korterite osakaal*					
Tütarettevõtja	Projekt, etapp	Asukoht	Suurus ja ühikute arv	VÕL (arv/%) ¹	AÕL (arv/%) ¹
Liven Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, I etapp	Lahepea tn, Tallinn	9 101 m ² , 126 kodu ja 5 äripinda	129 / 98%	123 / 94%
Liven Kodu 15 OÜ	Väike-Tallinn	Türi 4, Tallinn	5 453 m ² , 80 kodu ja 1 äripind	80 / 91%	80 / 91%

Kasum ja finantsseisund

Hoolimata suurest arvust asjaõiguslepingutest ja kodude üleandmistest ning kõrgest müügitulust jäi kontserni 2023. aasta puhaskasum tagasihoidlikult vaid 0,8 miljoni euro suuruseks (2022: 3,3 miljon euro).

Kasumit mõjutasid negatiivselt kahjum Magdaleena projektist, Iseära I etapi madal kasumlikkus, Regati projekti ettevalmistus ning erinevate projektidega seotud kõrgemad turunduskulud. Magdaleena projekti kahjumi mõju 2023. konsolideeritud tulemustele oli 0,8 miljon eurot (2022: 0,4 miljon eurot). 2023. aastal valminud kodude kulubaasile avaldas ehituse ja arendusperioodi jäänud kiire inflatsioon kõige suuremat mõju. Võrreldes eelnevate aastatega lisandus 2023. aastal ka kasumi dividendidena jaotamisel kaasnev ettevõtte tulumaksukulu. Tulenevalt tagasihoidlikust kasumist oli omakapitali tootlus 2023. aastal 4,6% (2022: 22,4%), ehk madalam kui pikaajaline eesmärk 20%.

Seoses aktiivse ehitus- ja arendustegevusega kasvas varade maht aasta jooksul 13,7% ehk 8,3 miljoni euro võrra 68,5 miljoni euroni. Raha ja raha ekvivalentide saldo oli 31.12.2023 seisuga 3,7 miljon eurot (31.12.2022: 3,7 miljon eurot). Omakapital kasvas 2023. aasta lõpuks 18,1 miljoni euroni (2022: 16,5 miljon eurot) ning laenukohustiste maht kasvas 38,4 miljoni euroni (2022: 33,6 miljon eurot). Ehituslaenudega kohandatud omakapitali määr oli 31.12.2023 seisuga 32,0% (31.12.2022: 32,6%), mis on madalam kui pikaajaline eesmärk hoida omakapitali suhet kogu varades suurusjärgus 40%.

Lühiajalised laenukohustused, 17,1 miljon eurot, sisaldavad 7,5 miljoni euro mahus aasta lõpus valminud projektide ehituse rahastust ning 9,0 miljoni euro mahus Regati projekti kinnistu seotuseks varasemalt võetud laene. Viimased muutusid seoses ehitusele lähedale jõudmisega lühiajaliseks. 2024. aasta alguses toimunud laenude refinantseerimise tulemusena muutusid pikaajaliseks laenud, mis aasta lõpus saldost ulatusid 14,1 miljoni euroni ning kodude üleandmisega seotult on aasta lõpu saldost sisaldunud lühiajalised laenukohustused vähenenud täiendavalt 1,1 miljoni euro võrra. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja kiirmakse kordaja olid aasta lõpus vastavalt 2,36 ja 0,19, kuid kirjeldatud arengutega kohandatud näitajad olid vastavalt 5,03 ja 0,40.

¹ projektis sõlmitud lepinguid kuupäevaks, protsendimäär ruutmeetrite proportsiooni alusel

Kliendikogemuse parandamine ja personaliseerimisvõimaluste laiendamine

Liveni väärtuspakkumise toetamiseks jätkasime aasta jooksul enda arendatud Kodukujundaja tarkvara rakenduse kasutamist ning edasiarendamist ning laiendasime selle kasutamist järgmistele projektidele. Kodukujundaja, mis toimib kliendi jaoks kui virtuaalne ja interaktiivne näidiskodu, aitab klientidel lihtsamini ja kiiremini teha siseviimistluse valikuid ning paremini aru saada oma tulevase kodu väljanägemisest. Kodukujundajat kasutades saab ostja sisuliselt minutitega hinnapakumise oma disainkodu loomiseks.

Teisest küljest integreerib tarkvara erinevad tööprotsessid võimaldades seeläbi efektiivsemat infoliikumist personaliseeritud valikutest ehitusplatsile. Kõik algavad projektid võtavad rakenduse kasutusele ja see saab olema integreeritud kodulehele korterite valiku juurde. Eelnevast tulenevalt võimaldab Kodukujundaja meil oma väärtuspakkumist väiksema vaeva ja suurema efektiivsusega klientideni viia.

Kodukujundaja tarkvara edasiarendamist ja tootestamist kaasrahastatakse Ehituse e-hüpe rahastusprogrammist 0,2 miljoni euro ulatuses. Programmi üks eesmärgi on toetada innovaatiliste digilahenduste arendamist ehituse valdkonnas ning programmi toetuse maksimaalne osakaal on 50% toetatavatest kuludest.

Kliendikogemuse täiendavaks parandamiseks valmistasime aasta jooksul ette esindussalong-kontori avamise Telliskivi linnakus. Aasta viimastel päevadel kolisime Liveni peakontori uuele pinnale. Koostöös sisearhitekt Kätlin Öllukiga valminud uus esindussalong on osa strateegiast muuta kodude loomine võimalikult mugavaks ja personaalseks. Salongis on koduotsijail võimalik katsetada viimistlusmaterjalide, interjööriäidiste, mööbli ja valgustitega ning see võimaldab neil paremini oma kodu kujundada.



Kuvatõmmis liven.ee/kodukujundaja leheküljelt



Klienditagasiside ja brändi tuntus

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

2023. a lõpus hindasid kliendid meid hindega 8,0, mis on madalam kui aasta eest antud hinnang (2022: 8,9). Langus hinnangus on eelkõige seotud nii Magdaleena kui Iseära arendusprojektide I etappide ehituse valmimise aja ning kodude üleandmise viibimisega, parandamist vajava kliendisuhtluse ja ebasobivate asjaolude kokkulangemisest tuleneva ehitusjuhtimise kvaliteediga.

KantarEmori iga-aastase kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu kohaselt on Liven koduostjate ja -otsijate hinnangul kinnisvaraturul tugevalt kanda kinnitanud. Kasvasime ka 2023. aastal jätkuvalt tuntust ning püsime juba viiendat aastat järjest kahe kõige mainekama arendaja hulgas. Livenit hinnatakse turul kõige atraktiivsemate arenduste poolest ning meid kirjeldatakse kui stiilset ja moodsa arhitektuuriga trendiloojat.

Kliendid hindavad meid:

8,0 / 10

Mainekaimad
kinnisvaraarendajad Eestis:

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



Ülevaade olulistest näitajatest ja suhtarvudest

(tuhandetes eurodes)	2023	2022	2021	2020	2019
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	69	106	125	127	43
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	148	186	35	54	86
Viimase 12 kuu klienditagasiside hinne (10-p skaala)	8,0	8,9	9,0	9,2	8,9
Arendusportfelli maht aasta lõpus (müüdav VÕL tk)	1 496	1 557	1 719	1 575	1 430
Müügitulu	35 765	32 618	6 278	9 000	9 082
Makstud intressidega korrigeeritud kulumine eelne ärikasum (EBITDA)*	3 788	7 618	1 353	2 165	2 048
EBITDA marginaal, %*	10,6%	23,4%	21,5%	24,1%	22,6%
Ärikasum	867	3 324	656	1 436	1 162
Ärikasumi marginaal, %*	2,4%	10,2%	10,4%	16,0%	12,8%
Puhaskasum	775	3 324	638	1 439	730
<i>Emaettevõtte omanike osa</i>	775	3 324	647	1 333	200
<i>Mittekontrolliva osaluse osa</i>	0	0	-9	106	530
Puhaskasumi marginaal, %*	2,2%	10,2%	10,3%	14,8%	2,2%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	11 753	11 515	10 888	10 178	8 362
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,066	0,289	0,059	0,141	0,087
<i>Ettevõtte omanike osa (eurodes)</i>	0,066	0,289	0,059	0,131	0,024
Varad perioodi lõpus	68 559	60 279	50 257	18 437	14 399
Omakapital perioodi lõpus	18 122	16 526	12 881	6 923	5 482
<i>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</i>	18 122	16 526	12 807	6 840	5 403
Omakapitali määr, %*	26,4%	27,4%	25,5%	37,1%	37,5%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenu deta), %*	32,0%	32,6%	28,3%	37,1%	40,2%
Omakapitali tootlus (ROE), %*	4,6%	22,4%	6,6%	21,8%	5,2%
Kasutatud kapitali tootlus (ROCE), %*	8,6%	22,3%	5,9%	17,9%	28,4%
Varade tootlus (ROA), %*	1,3%	5,8%	1,9%	8,7%	11,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)*	2,36	3,87	2,55	4,70	2,92
Kiirmaksevõime kordaja (korda)*	0,19	0,37	0,26	0,75	0,46
Keskmine töötajate arv	27	24	16	9	6

* Tabelis esitatud alternatiivsete tulemuslikkustnäitajate ja suhtarvutuste valemid ning arvutusteks kasutatud algandmed on esitatud peatükis Alternatiivsed tulemuslikkustnäitajad.

Arendusportfell ja arendustegevus 2023. aastal

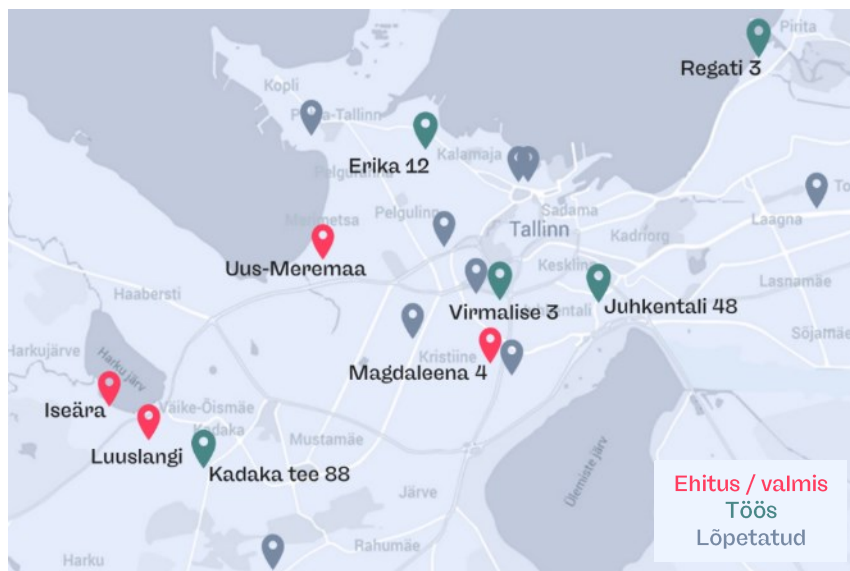
31.12.2023 seisuga oli Livenil erinevates arendusfaasides kokku 10 arendusprojekti (31.12.2021: 9). Täiendavalt oli müümata veel üks aasta jooksul majutustegevuseks välja üüritud äripind 2022. aastal lõppenud Väike Tallinna projektis.

Arendusportfell koosnes 31.12.2023 seisuga Tallinnas, selle lähiümbruses ja Berliinis asuvatest kinnistutest, mille müüdav maapealne pind kokku oli 115 433 m² (31.12.2022: 128 358 m²), mis võimaldab tulevikus luua 1 426 kodu (31.12.2022: 1 557) ning 9 769 m² äripindasid (31.12.2022: 8 984 m²). Liveni ärimudeli keskendub kodude ning elukeskkonda toetavate äripindade loomisele mistõttu on viimaste osakaal madal, 31.12.2023 seisuga 8,5% (31.12.2022: 7,0%).

Arendusportfelli kinnistute konsolideeritud korrigeeritud soetusmaksumus on 29,0 miljonit eurot (31.12.2022: 27,2 miljonit eurot) ning kontsern ei ole neid finantsseisundi aruandes hiljem turuväärtuses kajastanud. Arenduseks ning ehituseks tehtud kulud on samuti kapitaliseeritud varudesse. Konsolideeritud varade maht oli 31.12.2023 seisuga 68,6 miljonit eurot (31.12.2022: 60,3 miljonit eurot), millest varud moodustasid 62,1 miljonit eurot ehk 90,6% (2022: 54,1 miljonit eurot ehk 89,8%).

2023- aastal ning ka 2024. aasta alguses arenduses olevate kinnistute kohta koostatud eksperthinnangute ja eelhinnangute põhjal leitud kinnistute väärtused kujunesid 17,8 miljoni euro ehk üle 70% kõrgemaks võrreldes konsolideeritud raamatupidamisliku väärtusega. Oluline on välja tuua, et väikese võrdlustehingute valimiga ja võrdlusmeetodil leitud eelhinnang on juhtkonna hinnangul vähemalt 5 miljoni euro võrra alahinnanud hilises ettevalmistuses oleva projekti väärtust.

Arvestades ka valminud kortereid võib eksperthinnangutele ja -arvutustele ning juhtkonna hinnangutele tuginedes pidada kontserni konsolideeritud varade hinnanguliseks turuväärtuseks vähemalt 93–97 miljoni euro suurusjärku. Aruandekuupäeva järgselt lisandus portfelli täiendavalt 0,4 miljoni euro soetusmaksumuse ja 3,3 miljoni euro suuruse eksperthinnangul põhineva turuväärtusega kinnistu.



Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m ²)	Müüdavate ühikute jaotus		Ehituse algus (kvartal)	Ehituse lõpp (kvartal)	Müügitulu (m EUR)
				Kodud (tk)	Äripinnad (m ²)			
Väike-Tallinn	Ehitus lõpetatud	2019	493	0	493	2020.4	2022.1	1,3
Uus-Meremaa	Lõpetatud, ehituses	2017	2 957	28	253	2021.1	2023.4	11,4
Magdaleena	Lõpetatud, ehituses	2018	549	7	0	2021.4	2024.1	2,2
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	32 901	336	675	2022.1	2027.3	86,7
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	11 928	186	200	2022.3	2027.3	34,7
Regati	Ehitusprojekt	2021	20 691	220	1 670	2024.1	2026.2	90,0
Hüttenroder Weg	Ehitusprojekt	2023	1 110	25	0	2024.4	2026.1	10,0
Virmalise 3	Projekt.tingimused	2022	2 043	28	0	2025.1	2026.1	9,2
Juhkentali 48	Detailplaneering	2020	7 986	63	4 033	2025.2	2026.2	24,2
Kadaka tee 88	Detailplaneering	2017	25 903	396	2 000	2025.3	2029.2	73,1
Erika 12	Detailplaneering	2020	8 872	137	444	2026.1	2027.3	32,8
Kokku			115 433	1 426	9 769			375,5

Tabelis on toodud 31.12.2023 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikute andmed

Aruandeperioodil lõppenud projektid

2023. aasta jooksul valmis ehitus neljas arendusprojektis: Iseära I etapis, Magdaleena I ja II etapis, Luuslangi I etapis ning Uus-Meremaa II etapis.

Uus-Meremaa etapi valmimisega on lõppenud ehitustegevus kogu projektis. 31.12.2023 seisuga oli projektis müüa veel 24 kodu ja 1 äripind. Magdaleena II etapis on veel 2024. aasta II kvartali jooksul valmimas paekivimaja ning projektis on müüa kokku veel 6 kodu.

Iseära ja Luuslangi projektides lähevad järgnevatel aastatel müüki ja ehitusse projektide järgmised etapid. Iseära projektis on müügis ja eelmüügis vaid kodud II etapis ehitatavates ja planeeritavates rida- ja kortermajades. Luuslangi I etapis valminud majades oli 2023. lõpus müüa veel 35 kodu.

Uute kinnistute ost

2023. aasta juulis allkirjastasime esimese ostu-müügi lepingu Saksamaal, Berliinis, asuva kinnistu soetamiseks. Tegemist on esimese Liveni investeeringuga väliturule ning arenduse eesmärk on väikesemas mahus ja piiratud riskidega testida Liveni väärtuspakkumise sobivust Berliini turule ning arendada välja sisemised protsessid ja süsteemid.

Kinnistu asub Neuköllni ja Kreuzbergi linnaosade piiril aadressil Hüttenroder Weg 11 ja sellel asub hetkel eluhoone. Aasta lõpuga on ehitusloa taotlus menetluses ning plaanime olemasoleva hoone lammutada ning selle asemel rajada 6-korruselise ja ~25 koduga eluhoone.

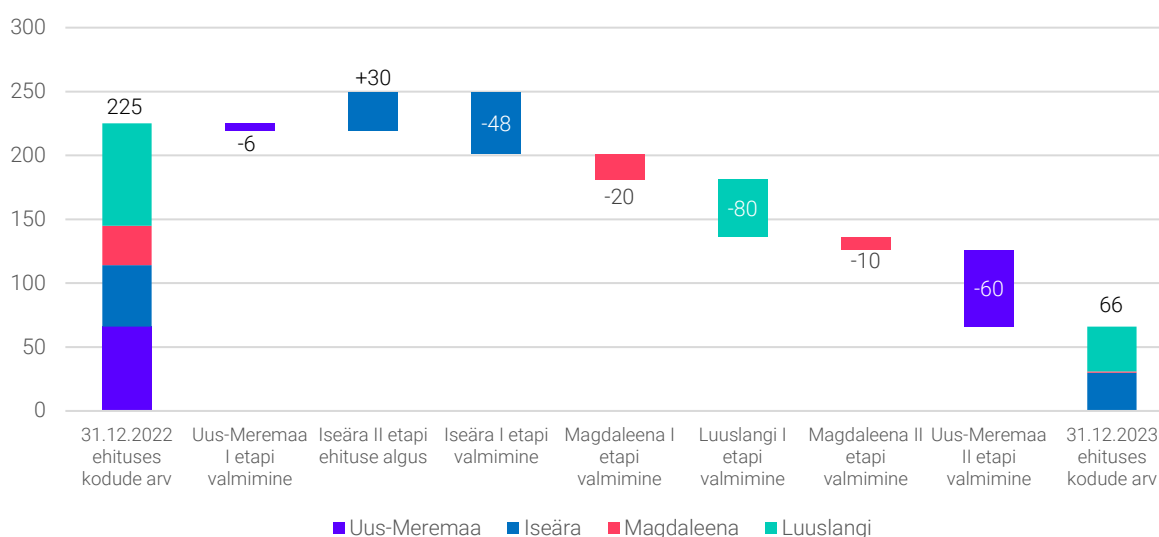
Eestis 2023. aastal uusi kinnistuid ei soetatud. Uute kinnistute ostmise Tallinnas ja selle lähiümbruses oli ka 2023. aastal keeruline seoses piiratud pakkumise ja maaomanike jätkuvalt kõrgete hinnaootuste tõttu.

Ülevaade müügis ning ehituses olevatest projektidest

2023. aastal alustasime vaid Iseära projekti II etapi viies ridamajas asuva 30 kodu ehitusega. Teistes projektides 2023. aasta jooksul ehitust ei alustatud. Aasta lõpus oli ehituses kokku 66 kodu, millest 35 kodu Luuslangi projektis valmisid 2024. alguses.

Sisemise eelmüügi tingimuse täitumisel on 2024. aastal on kavas alustada 112 kodu ja 4 äripinna ehitusega Regati projekti I etapis valmivas neljas majas, Iseära projekti II etapi 36 koduga kolme kortermajaga ning 29 kodu ehitusega Iseära projekti II etapi viimases viies ridamajas.

Ehituses kodude arv 2023. aastal



MAGDALEENA 4 Liven

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

2023. aasta suvel valmisisid Kitseküla asumis arendusprojekti I etapis kaks uut kortermaja 20 koduga aadressil Asula põik 4 ning 2023. aasta lõpus valmis aadressil Magdaleena 4 rekonstrueeritava puitfassaadiga kortermaja 10 koduga.

Magdaleena 4 aadressil on ehituses veel üks paekivihoone (üks kodu), mille valmimine on planeeritud 2024. aasta II kvartalis.

Magdaleena projektis oli 2023. aasta lõpu seisuga müüa veel viimased 6 kodu.

UUS-MEREMAA Liven

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

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

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

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

Aasta lõpus oli müüa veel 24 kodu ja 1 äripind.

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
Energiaklass	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

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

Aasta lõpus oli I etapis müüa veel 35 kodu.

I etapi lõpp

2023. aasta lõpus ja 2024. alguses valmivad Jalami tänaval arendusprojekti I etapis viis kortermaja kokku 80 koduga.

Järgmised etapid

Kokku ehitatakse II-III etapis kaheksa kortermaja 144 koduga. II etapi ehitus on planeeritud 2025. ja 2026. aastasse. III etapi ehituse valmimine on planeeritud 2027. aasta alguses.

ISEÄRA Liven

Projekt:	Iseära
	Liven Kodu 16 OÜ
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamu boksi, 151 korterit
Müüdav pind (m ²):	38 836
Energiaklass	A
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

Harkujärve külas Harku vallas valmib etappide kaupa 39 ridamaja ja 13 kortermaja kokku üle 380 koduga.

II etapi ehitus

2024. aastal valmivad Iseära projekti teises etapis kodud esimeses viies ridamajas. 2024. aasta jooksul alustame nii etapi järgmiste ridamajade kui kortermajade ehitusega, mis valmivad 2025. aastal.

Järgmiste etappide ehituse algus

III ja sellele järgnevate etappide eelmüügi ja ehitusega alustamise aeg sõltub müügitempost eelnevates etappides. Järgnevatel aastatel jätkame järgmiste etappide ehitusega ning III etapi ehitusega plaanime alustada 2025. aasta alguses.

REGATI

Liven



Projekt:	Regati Liven Kodu 20 OÜ
Asukoht:	Regati pst 3
Staatuse:	Ehitusluba
Arhitekt:	Salto Arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m ²):	20 669
Energiaklass	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 II kvartal

Regati projektis Pirital rajatakse kahes etapis kokku seitse kortermaja 220 kodu ja 5 äripinnaga.

2023. aastal lõpus saime ehitusloa I etapi nelja maja ehitamiseks ning esimese etapi neljas majas asuva 112 kodu ja 4 äripinna ehitamisega kavatsame alustada 2024. aasta I kvartalis.

Detailplaneeringu või projekteerimise tingimuste ootel olevad projektid

Ehitusõiguse ootel oletavates projektides jätkusid detailplaneeringu või projekteerimise tingimuste menetlused. Kõikides projektides toimus edasiminekuid, kuid planeeringute menetlemine on jätkuvalt väga aeglane. Sellest tulenevalt on mitmete projektide ajakavad pikenenud. Nii Juhkentali 48, Kadaka tee 88 kui Virmalise 3 projektide osas peame tõenäoliseks esimeste kodude valmimist 2026. teisel poolaastal, Erika 12 projektis 2027. aastal. Aruande kuupäeva järgselt kiideti Juhkentali 48 planeering Tallinna Linnavolikogu poolt heaks.

2023. aastal lõpus algatasime Berliinis asuva Hüttenroder Weg 11 projekti ehitusloa menetluse. 25 koduga kuuekorruselise hoone müügiga plaanime alustada 2024. aastal ning ehitus valmib 2026. aastal.



Regati projekti 3D graafika

Liveni keskkonnaalased eesmärgid

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

Ehituse- ja kinnisvaraarenduse valdkonnas on oma nõuete ja juhenditega levinuimad rahvusvaheline rohemärgis LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) ja BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) sertifitseerimissüsteem. Tunnustused väljastatakse hoonetele, mille projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel on järgitud keskkonnasäästu ja jätkusuutlikkuse põhimõtteid, mistõttu aitavad LEED ja BREEAM sertifikaadi pälvinud hooned vähendada süsinikdioksiidi ning tõhustada kulude kokkuvõtet. Samuti on programmidel väga arvestatav kattuvus ÜRO kestliku arengu eesmärkidega.



Ka Eestis on LEED sertifikaadi kasuks otsustanud paljud uued büroohooneid, kuid seni veel vaid üksikud ehitatavad kortermajad. Üks Liveni projektijuhtidest on juba omandanud LEED Green Associate taseme ning LEED nõuded võimaldavad meil kasutada parimaid praktikaid keskkonnasäästlike hoonete kavandamisel. Varem pilootprojektiks valitud Juhkentali projekteerimise algus on pikaleveninud detailplaneeringu kehtestamise protsessi tõttu pikalt edasilükkunud. Seetõttu kujuneb meie LEED piloodiks Regati projekt. Lisaks A-energiaklassi hoonetele, kus on kasutusel maaküte ja päikesepaneelid, võib Regati projekti keskkonnasäästu ja jätkusuutlikkust suurendavate mõjuritena välja tuua ehitusmaterjalide valikut ning keskkonnasäästlikult planeeritud sademevee käitlemist.

Ka kõik teised Liveni hetkel projekteeritavad hooned vastavad A-energiaklassile sealhulgas on energiaklassi saavutamiseks enamikel hoonetel võetud kasutusele päikesepaneelid. Iseära ridaelamute projektis on kasutusel maaküte. Samuti on turul järjest kasvav ootus suurema rõhu panemisel prügi sorteerimisele ning elektriautode ja -jalgrataste laadimisvõimaluste osas.

Liveni peamised keskkonnaalased fookusvaldkonnad:

1. Roheliste märgistega projektid

Eelistame jätkusuutlikkuse sertifikaatidega projekte nagu LEED või BREEAM, suurendades läbipaistvust ja vastutustundlikkust meie ehituspraktikates.

2. Energiaefektiivsus

Eesmärk kavandada hooned ületama riiklikke standardeid, eesmärgiga olla oma naabruskondades energiaefektiivsuse osas esimese 10% hulgas ja ületada nõutud energiatõhususe miinimumnõudeid.

3. Jätkusuutlike materjalide integreerimine

Oleme pühendunud kõrge CO₂-heitega materjalide jälgimisele ja asendamisele jätkusuutlike alternatiividega, nagu puit, soodustades sellega ringmajanduse mudelit ja ressursitõhusust ning vähendades keskkonnamõju.

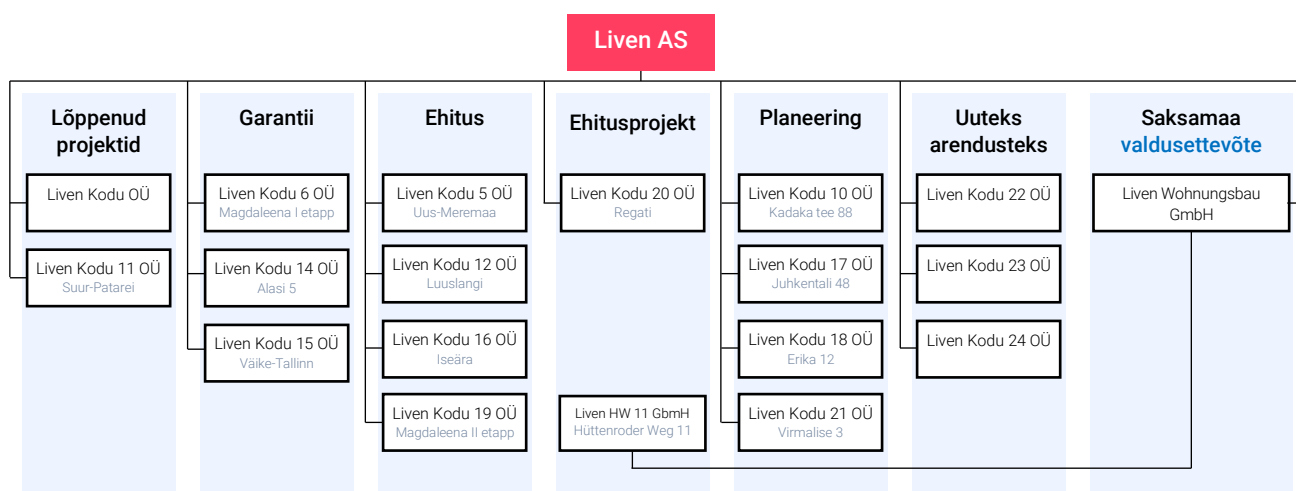
Liven jätkab kindlalt oma pühendumust jätkusuutlikkusele ja keskkonnakaitsele. Jätkusuutlikkuse integreerimisega igapäeva tegevustesse ja juhtimisstruktuuridesse ei ehita me mitte ainult täna, vaid kujundame ka paremat homset tulevaste põlvkondade jaoks.

Kontserni struktuur

31.12.2023 seisuga kuulus kontserni 20 ettevõtet (31.12.2022: 20). Kõikide kontserni ettevõtete põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus. Liven AS on kontserni valdusettevõtte, Liven Kodu OÜ on lõppenud projekte ühendav ettevõtte, Liven Wohnungsbau GmbH on Saksamaa valdusettevõtte ning kõik ülejäänud ettevõtted on hoonestusprojektide arenduse eesmärgil asutatud ettevõtted. Liven AS omab otseselt või kaudselt 100%-list kontrolli kõigi tütarettevõtete üle.

Projekti staadiumite kirjeldus:

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



31.12.2023 seisuga on Liven Kodu 5 OÜ ja Liven Kodu 10 OÜ osad panditud laenuandjate kasuks.

Aruandeaasta jooksul kontserni struktuuris muutusi ei toimunud.

2023. aasta lõpus alustasime Liven Kodu 11 OÜ ühendamise protsessi Liven Kodu OÜ-ga.



Luuslangi näidiskodu, sisearhitekt Anita Karma, foto Karl Kasepõld

Aktsionäride üldkoosolek

Liven AS aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 12.04.2023, mil aktsionärid kinnitasid 2022. majandusaasta aruande ja dividendipoliitika kehtestamise. Samuti andsid aktsionärid juhatusele mandaadi jätkata ettevalmistusi pakkumise läbiviimiseks ning kõigi aktsiate noteerimiseks Nasdaq Tallinn põhinimekirjas. Samal eesmärgil otsustasid aktsionärid ka välistada aktsionäride eesõiguse uute aktsiate märkimiseks avaliku pakkumise raames, Hea Ühingujuhtimise Tava rakendamise alates aktsiate noteerimisest ning mitmeid noteerimiseks vajalikke tehnilisi ja sisulisi muudatusi põhikirjas. Viimasest olulisimana nõukogule õiguse andmine aktsiakapitali suurendamiseks.

Koosolekul kinnitatud kasumi jaotamise kohaselt kanti kohustuslikku reservkapitali 13 376 eurot, eelmiste perioodide jaotamata kasumisse 2 894 835 ning jaotati dividendidena 12,5% 2022. aasta ettevõtte tulumaksueelsest kasumist ehk 415 888 eurot (2022. dividende ei makstud).

Dividendipoliitika

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

Personal

2023. aastal töötas kontsernis keskmiselt 27 inimest (2022: 24 inimest) ning aastane tööjõukulu oli 2,1 miljon eurot (2022: 1,8 miljon eurot). Juhatuse liikmetele maksti 2023. aastal töötasusid summas 206 tuhat eurot (2022: 221 tuhat eurot). Nõukogu liikme töö ei olnud ei 2023. ega ka 2022. aastal tasustatud. Juhatuse liikmete tagasikutsumisel kuulub tingimusliku kohustusena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2023 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 111 tuhat eurot (31.12.2022: 111 tuhat eurot).

Töötasude suurenemine võrreldes eelneva aastaga oli seotud eelkõige keskmise töötajate arvu suurenemisega. 2023. aasta alguses vähendati töötajate ja ametipositsioonide arvu, millega kaasnesid ka ühekordsed kulud, ning 2023. aasta lõpus oli töö 12,9% vähem inimesi võrreldes 2022. aasta lõpuga. Keskmise töötajate arvu suurenemine 2023. aastal tulenes asjaolust, et 2022. aasta jooksul toimus töötajate arvu kiire suurenemine teisel poolaastal.

Opsiooniprogrammid

2019. aastal töötas Liven välja töötajatele ja võtmepartneritele mõeldud aktsia- ja opsiooniprogrammi LEOP, mille eesmärk on anda Liveni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada Liveni aktsiakapitali ja saada kasu kontserni edust. 2022. aasta lõpus täitus programmis kolmeaastane aktsiate soetamise periood. Aktsiaostuga kaasnenud opsioonide realiseerimine toimub 2023-2025 jooksul.

31.12.2023 seisuga on väljastatud kuni 122 796 kehtivat LEOP programmi opsiooni, mille täitmishind on 0,1 eurot aktsia kohta. Kaalutud keskmine opsioonide kehtivusaeg on 31.12.2023 seisuga 0,8 aastat (31.12.2022: 1,2 aastat).

2021. aastal kinnitas aktsionäride üldkoosolek kuni 2024. aasta lõpuni kestva opsiooniprogrammi. Programmist tulenevalt on opsioonide saajal personaliseeritud eesmärgid ning see erineb ka muude tingimuste poolest LEOPi aktsiaopsiooniprogrammist. 31.12.2023 seisuga on opsiooniprogrammi raames väljastatud kuni 221 850 kehtivat erinevate täitmishindadega opsiooni. Opsioonid kehtivad alates lepingu sõlmimisest neli aastat ning nende väljateenimise aeg on minimaalselt kolm aastat.

Detailsem ülevaade opsiooniprogrammidest on toodud raamatupidamise aruande lisas 15.

Aktsiad ja aktsionärid

Liveni AS aktsiad (ISIN: EE3100003112) on registreeritud Nasdaq CSD Eesti filiaalis. Seisuga 31.12.2023 oli Liven AS emiteerinud kokku 11 831 295 aktsiat (31.12.2022: 11 515 116 aktsiat).

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

2023. aastal toimus suunatud aktsiaemissioon, mille käigus väljastati 243 777 uut aktsiat hinnaga 4,292 eurot aktsia kohta ja kaasati kokku 1,0 miljon eurot uut kapitali. Aktsionäride vahel kokkulepitud eelismärkimisõigust kasutas 15 senist aktsionäri ja uusi aktsionäre lisandus emissiooniga 26.

2019. aastal osteti LEOP aktsia- ja optsiooniprogrammi elluviimiseks tagasi 200 001 aktsiat. Järgnevate aastate jooksul on LEOP-programmiga liitunud isikutele võõrandatud kokku 191 527 aktsiat. 2023. aasta jooksul müüdi LEOP-programmi raames kokku 3 000 aktsiat, nominaalväärtusega 0,10 eurot aktsia kohta, varasemalt väljastatud optsioonide realiseerimiseks (2022: müüdi 42 364 aktsiat programmis osalemiseks keskmise hinnaga 4,55 eurot aktsia kohta).

Aktsionäride kokkuleppe piirangutest tulenevalt aktiivset kauplemist Liveni aktsiatega ei ole toimunud. 2023. aastal toimund aktsiaemissiooni põhjal oli aktsiakapitali turuväärtus 49,4 miljon eurot ning selle põhjal leitud 2023. aasta P/E suhtarv (turuväärtus / puhaskasum) 63,8 (2022: 14,9, 2021: 75,6) ning dividenditootlus 0,8% (varasemalt dividende ei makstud).

31.12.2023 seisuga oli Liven AS-il kokku 78 aktsionäri:

Aktsionär	Aktsionäride arv	Eraisik	Ettevõte	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
Verdale OÜ	1	0	1	2 820 000	23,8%
BKK Holding OÜ	1	0	1	2 600 000	22,0%
OÜ LAUR & PARTNERS	1	0	1	2 600 000	22,0%
Probus OÜ	1	0	1	1 392 751	11,8%
Ivard OÜ	1	0	1	1 174 813	9,9%
LEOP programmiga liitunud aktsionärid	25	17	8	263 930	2,2%
Liven AS oma (tresoor) aktsiad	0	0	0	8 474	0,1%
Teised aktsionärid	48	10	38	971 327	8,2%
Kokku	78	27	51	11 831 295	100%

Seisuga 31.12.2023 kuulus Liven AS-ile 8 474 omaaktsiat (31.12.2022: 11 474).

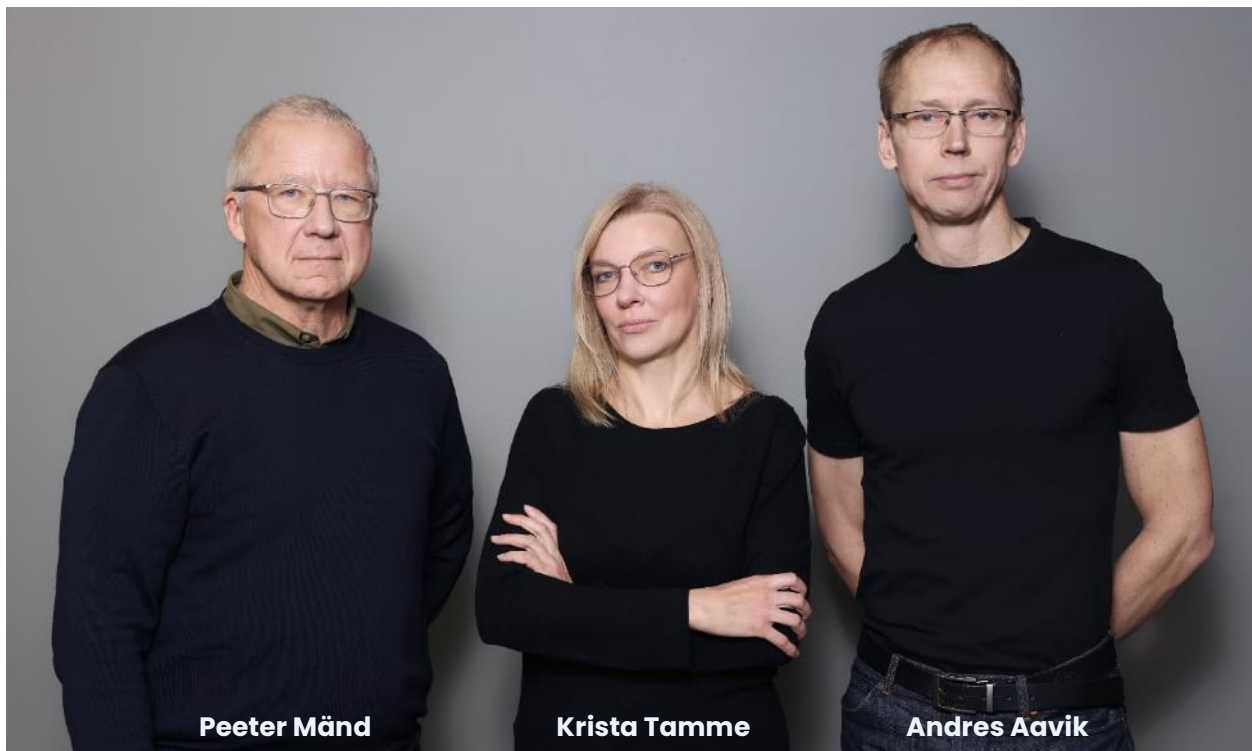
Aktsionäride leping

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 lõpeb leping automaatselt Liven AS-i aktsiate börsil noteerimise järgselt, mis on ka üks lepingus kokkulepitud eesmärke.

Juhtimine

Liven AS nõukogu

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline:



Andres Aavik (Nõukogu esimees)

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

Andres on Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse esimees.

Peeter Mänd

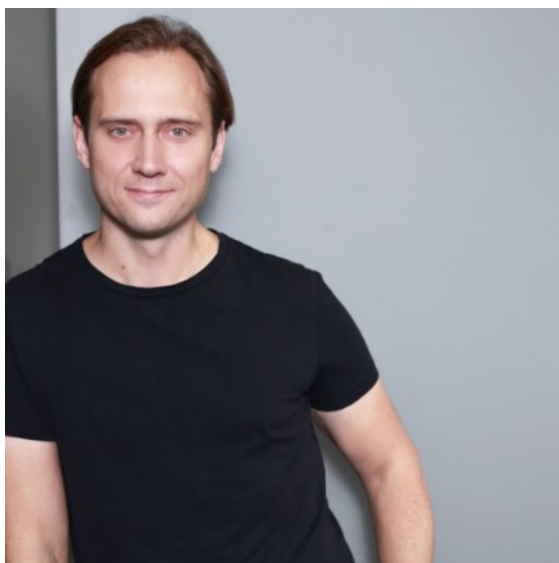
Peeter Mändi ettevõtluskogemus algab 1990. aastast metsanduskontserni AS Sylvester ühe asutajaliikme ja selle metsandusdirektorina. Alates 2002. aastast on Peeter OÜ Ivard juhatuse liikmena tegev erinevates ärivaldkondades, sealhulgas kinnisvarasektoris. Sellealastest ettevõtmistest seni tuntuim on Eften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

Krista Tamme

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

Liven AS juhatus

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline:

**Andero Laur** (*Juhatusesimees*)

Andero on üks Liveni asutajatest, kes on ehituse ja kinnisvaraga tegelema alates aastast 2007. Selle aja jooksul on ta kavandanud üle 1 000 korteri ja tema osalusel on valminud üle 100 000 m² hooneid. Anderol on magistrikraad ehitus-juhtimises ning ta on lõpetanud Harvardi ülikooli Advanced Management Development Program in Real Estate juhtimisprogrami. Enne Liveni asutamist töötas Andero 7 aastat erinevatel positsioonidel Skanska AS-is. Livenis vastutab Andero üldjuhtimise ja Saksamaa turule sisenemise eest.

Alina Kester

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

**Mihkel Simson**

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



Ülevaade äritegevusega seotud riskidest

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

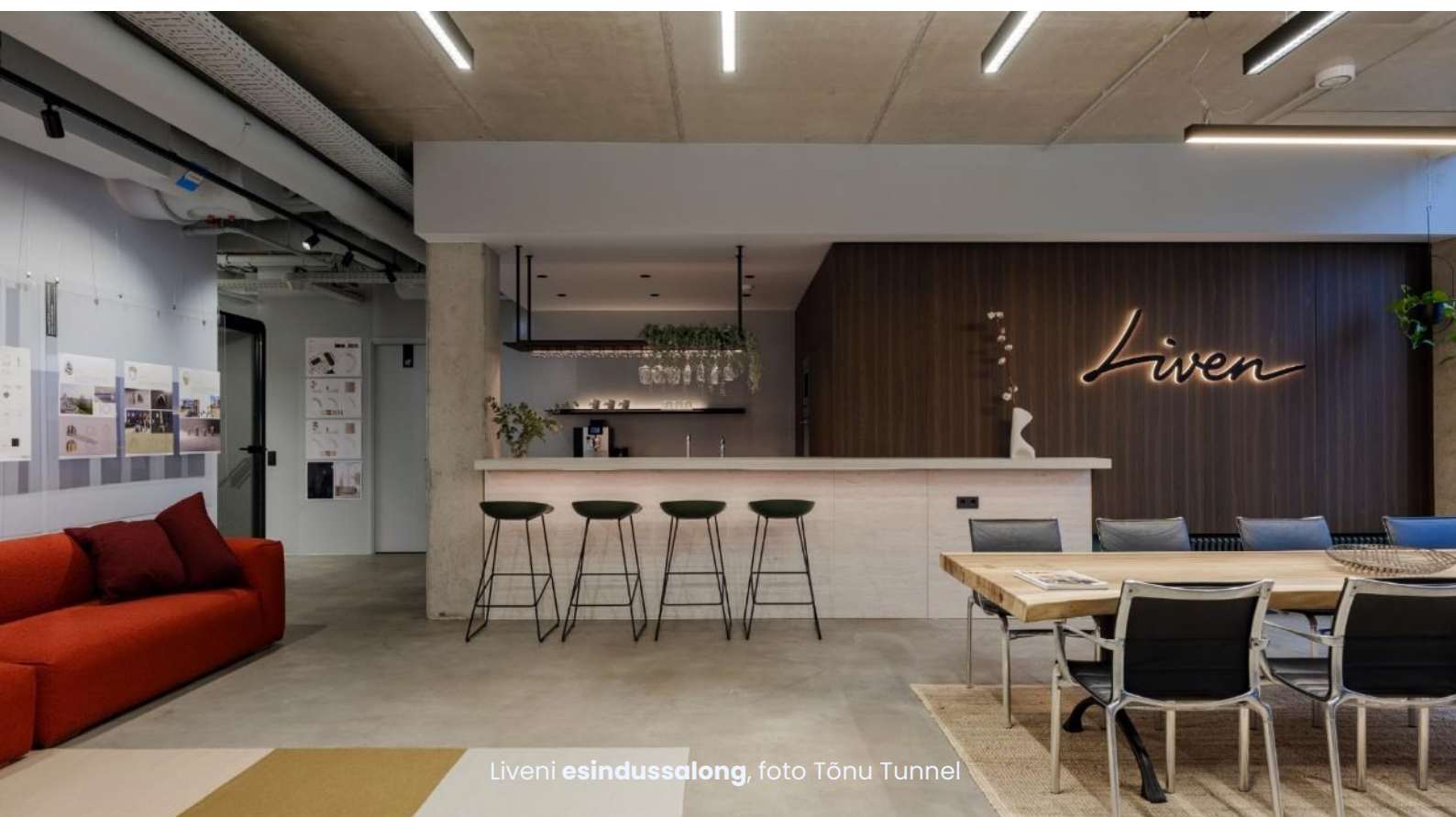
Kontserni majandustulemused sõltuvad töövõtjate ja koostööpartnerite suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Kontsern on avatud turukontsentratsiooniriskile, kuna tegutseb üksnes elukondliku kinnisvara arendajana. Hetkel on kontsernil märkimisväärne arendusportfell ning kontsern töötab pidevalt uute potentsiaalsete projektide leidmise nimel, kuid puudub kindlus tulevikus sobivate ja piisavalt kasumlike kinnisvaraprojektide leidmise osas. Arendustegevuse kapitalimahukuse tõttu sõltub kontserni tegevus ja majandustulemused suutlikkusest kaasata sobivatel tingimustel ja vajalikus mahus kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Kõrge konkurentsitase ja regulatsioonide muutused kujutavad endast täiendavaid riske.

Tuleviku väljavaade

2024. aastal loob Liven hingega kodusid juba kümnendat aastat. Kuigi ootame, et kinnisvara sektorit mõjutav keskkond ja välistegurid paranevad, jääb alanud aasta, eriti selle esimene pool, jätkuvalt keeruliseks ja riskiderohkeks.

Kuigi oleme 2024. aasta alguses juba märganud esimesi märke huvi ja nõudluse taastumisest, lisavad määramatust varasemad ja võimalikud uued globaalsed sõjalised konfliktid ning geopoliitilised pinged, mis ohustavad tarneahelate häirete ja energia hindade tõusuga. Viimastel on potentsiaalne mõju inflatsioonile ning seeläbi intressimäärade kõrgel püsimisele. Ka oodatava intresside langetamise stsenaarium ei tooks ilmselt kaasa hüppelist kasvu nõudluses, kuna see on sõltuvuses Euroopa majanduskeskkonna jahenemisest, millel omakorda on tarbijate kindlustundele pärssiv mõju.

Nagu juba mitmel eelneval aastal, on jätkunud Tallinna planeeringute menetluste venimine ning see püsib jätkuvalt selge väliskeskkonna riskitegurina. Siiski, nagu majanduskeskkonna osas üldiselt, loodame 2024. aastal selles osas paranemist ning mitme pikaleveninud menetluse lõpuni jõudmist. Nõudlus ja müügid jäävad väljakutseks ka 2024. aastal. Koos keskkonna paranemisega ootame ka nõudluse suurenemist eelkõige aasta teisel poolel ning oleme siis valmis ka kiirelt uut pakkumist turule tooma.



Konkurents püsib uusarenduste turul väga tihe ning aasta esimeses pooles täiendab seda suur valmiskorterite pakkumine. Jättkuvalt peab paika strateegiline õpikutõde: eelis on nii hinnaliidritel kui selgelt eristuvatel toodetel. Liveni arendustest eristuvad turul kõige selgemini Regati, Uus-Meremaa ja Iseära projektid. Liveni pakkumist eristab 2024. aastal konkurentidest ka Telliskivis asuv värskest avatud salong.

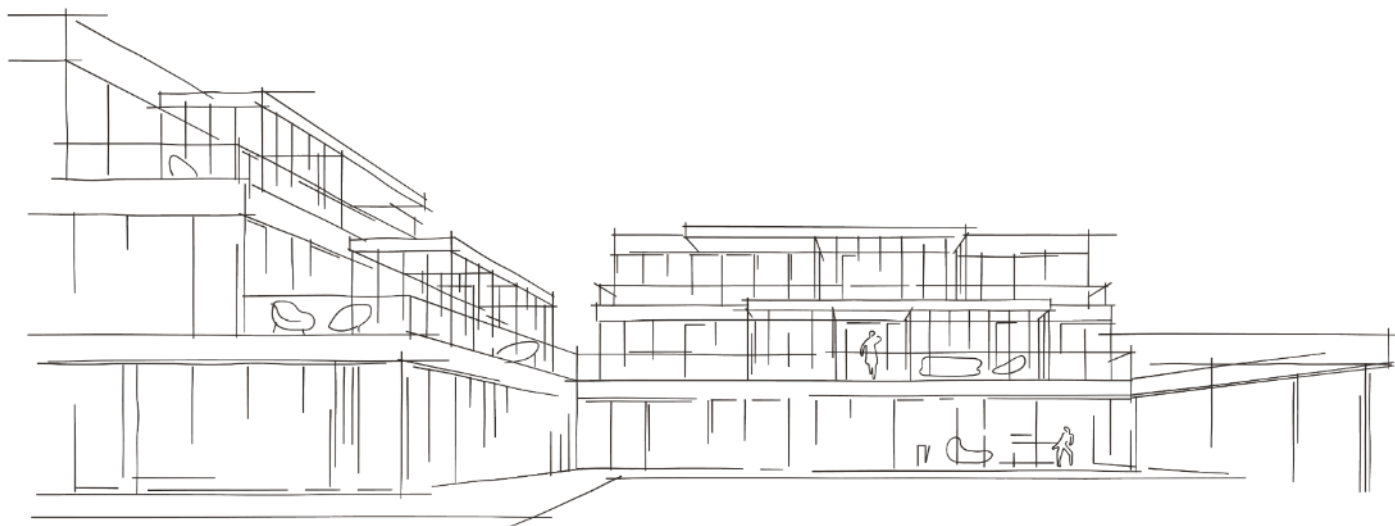
Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste suur viitaeg ning 2024. aasta tulemus on 2022. ja 2023. aastate nägu, mil alustasime vähete projektide ehitusega ja mille kulubaasile avaldas kiire inflatsioon kõige suuremat mõju. Valminud ja ehituses olevate arenduste portfelli põhjal saame alanud aastal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

2024. aasta tegevustega loome 2025. ja 2026. aastate majandustulemusi. Paljuski Regati ja Iseära projektide arengute tulemusena ootame majandustulemuste olulist paranemist nendel aastatel. Heade tulemuste saavutamiseks on vaja vältida kahjumlikke projekte ning kahjuks ei tule ka turuolukorra paranemine, lubade ja kooskõlastuste saamine ning sisemine töö ehituskulude vähendamisega.

Viimaste aastate jooksul ei ole turul olnud palju häid võimalusi uute kinnistute soetamiseks. Meie portfelli müügi- ja potentsiaal järgnevate aastate jooksul on küll 375 miljoni euro suurusjärgus, aga see on viimastel aastatel langenud. Niisamuti oleme hinnanud, et selle kasumlikkus on varasemaga võrreldes mõnevõrra langenud, ca 12% puhakasumi marginaali suurusjärku (2022: 14% marginaal). 2023. aasta lõpus ilmnis signaale võimaluste tekkimiseks 2024. aasta jooksul. Olud ei soosi hetkel küll aktsiate pakkumist, kuid ettevalmistava sammuna ja portfelli kasvatamise võimaluste ärakasutamiseks valmistame ette avalike võlakirjade emiteerimist.

Alanud 2024. aastal keskendume üldiselt tegevustele, mis aitavad meil parandada väärtuspakkumist ja suurendada eristumist, tõsta kliendirahulolu, lihtsustada tegevusi ning parandada kasumlikkust. Jätkame Kodukujundaja arendamist ning avame uue esindussalongi klientidele. Nii lühemas kui pikemas plaanis on tulemuste parandamiseks vajalik müügi- ja taastamine 2023. aastale eelnenud aastate tasemele ning nii valminud kui planeerimisel olevate kodude müük, eelmüügi alustamine Berliini arenduses ning Iseära järgmiste ridamajade ja esimeste kortermajade ehitamisega alustamine. Samuti uute kvaliteetsete kinnistute lisamine portfelli, rahastades seda avalikult võlakirjaturult kaasatava kapitaliga.

Kuigi palju sõltub arengutest väliskeskkonnas, oleme optimistlikud, et 2024. aastal õnnestub meil mitmeski aspektis ületada 2023. aasta tulemust.



Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	7	3 720 839	3 660 282
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	1 325 917	438 976
Ettemaksed	9	320 910	1 554 714
Varud	10	62 112 333	54 139 790
Käibevarad kokku		67 479 999	59 793 762
Põhivarad			
Põhivara		388 034	266 240
Immateriaalne põhivara		296 160	218 777
Kasutusõiguse vara		395 214	0
Põhivarad kokku		1 079 408	485 017
VARAD KOKKU		68 559 407	60 278 779
Lühiajalise kohustised			
Laenukohustised	11	17 106 068	5 889 919
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	9 121 430	9 541 018
Eraldised	4, 11	2 383 845	29 492
Lühiajalised kohustised kokku		28 611 343	15 460 429
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11	21 327 686	27 676 930
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	469 383	605 749
Eraldised		29 280	10 000
Pikaajalised kohustised kokku		21 826 349	28 292 679
Kohustised kokku		50 437 692	43 753 108
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	14	1 183 130	1 151 512
Ülekurss	14	9 339 322	8 228 237
Opsioonireserv	14, 15	362 752	273 748
Omaaktsiad	14	-847	-1 147
Kohustuslik reservkapital		115 151	101 775
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 347 086	3 447 447
Aruandeaasta kasum		775 121	3 324 099
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		18 121 715	16 525 671
Omakapital kokku	14	18 121 715	16 525 671
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		68 559 407	60 278 779

Lisad lehekülgedel 37–66 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	2023	2022
Müügitulu	16	35 764 896	32 617 554
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	17	-32 681 380	-27 211 649
Brutokasum		3 083 516	5 405 905
Turustuskulud	18	-1 021 535	-868 971
Üldhalduskulud	19	-1 199 781	-1 198 965
Muud äritulud		13 656	10 750
Muud ärikulud		-8 428	-24 279
Ärikasum		867 428	3 324 440
Finantstulu		17 226	5 378
Finantskulu		-5 562	-2 715
Finantstulud ja –kulud kokku		11 664	2 663
Kasum enne tulumaksu		879 092	3 327 103
Tulumaksukulu		-103 971	-3 004
Aruandeperioodi puhaskasum		775 121	3 324 099
Emaettevõtte omanike osa		775 121	3 324 099
Aruandeperioodi koondkasum		775 121	3 324 099
Emaettevõtte omanike osa		775 121	3 324 099
Tavakasum aktsia kohta	24	0,066	0,289
Lahustatud kasum aktsia kohta	24	0,064	0,280

Lisad lehekülgedel 37–66 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)	Lisa	2023	2022
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		867 428	3 324 440
Korrigeerimised:			
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>		148 132	73 560
<i>Aktsiapõhiste maksete kulu</i>	15	89 003	168 811
<i>Muud korrigeerimised</i>	25	3 244 174	1 494 841
Korrigeerimised kokku		3 481 309	1 737 212
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8,9	343 253	2 531 464
Varude muutus	10	-7 692 483	-8 719 719
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	12	1 885 795	196 918
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-1 114 698	-929 685
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-420 940	-355 023
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		3 557	0
Antud laenude tagasimaksed		5 800	0
Laekunud intressid		15 039	958
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-396 544	-354 065
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	11	30 147 276	20 878 594
Saadud laenude tagasimaksed	11	-26 286 297	-15 417 255
Liisingu maksed		-50 813	-25 019
Makstud intressid	11	-2 772 341	-4 219 923
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	14	1 053 527	0
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	15	300	170 094
Makstud dividendid	14	-415 882	-18 449
Makstud ettevõtte tulumaks		-103 971	-3 004
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		1 571 799	1 365 038
RAHAVOOD KOKKU		60 557	81 288
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		3 660 282	3 578 996
Raha ja raha ekvivalentide muutus		60 557	81 288
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	7	3 720 839	3 660 282

Lisad lehekülgedel 37–66 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Kokku	Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiakapital	Ülekurss	Optiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum			
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 / kahjum	0	0	0	0	0	3 324 099	3 324 099	0	3 324 099
Aktsiaoptioonid	0	0	168 809	0	0	0	168 809	0	168 809
Omaaktsiate võõrandamine	0	166 358	0	0	0	0	166 358	0	166 358
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
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	775 121	775 121	0	775 121
Emiteeritud aktiakapital	31 618	1 021 909	0	0	0	0	1 053 527	0	1 053 527
Aktsiaoptioonid	0	89 176	93 804	0	0	0	182 980	0	182 980
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	13 376	-13 376	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	300	0	0	300	0	300
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-415 884	-415 884	0	-415 884
Muud muutused omakapitalis	0	0	-4 800	0	0	4 800	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183 130	9 339 322	362 752	-847	115 151	7 122 207	18 121 715	0	18 121 715

Detailsem info kontserni omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

Lisad lehekülgedel 37–66 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi ka emaettevõtte või ettevõtte) on Eesti Vabariigis 2014. aastal asutatud äriühing. Emaettevõtte registreeritud aadress on Telliskivi tn 60/5, Tallinn, 10111, Eesti Vabariik. Liven AS 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

Lisa 2. Aruande koostamise alused

Kontserni 31.12.2023 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus. Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes. Tütarettevõtete aruandluskohustus on kohaliku standardi järgselt ning standardi erinevuste korral on käesolevas konsolideeritud aruandes tehtud vajalikud kohandused info IFRSi kohaseks esitamiseks.

Aruannete lugemise lihtsustamiseks ning majandustulemuste kujunemise arusaadavause parandamiseks mindi 2023. aastal üle kasumiaruande funktsioonipõhisele esitlusviisile. Kus kohane on kulu proportsionaalne funktsioon määratud vastavalt juhtkonna hinnangule. 2022. võrdlusandmed on esitatud sama esitlusviisi alusel. Seoses võimaliku avaliku prospekti esitamise vajadusega ning sellest tuleneva nõudega esitada võrdlusandmed viimase kolme aasta kohta on lisades 17 „Müüdüd kaupade ja teenuste kulu“, 18 „Turustuskulud“ ja 19 „Üldhalduskulud“ esitatud võrreldavad andmed ka 2021. aasta kohta.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud kontserni juhatus 11.03.2024. 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

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 edasiulatuvalt.

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 ning muu sarnane). Juhtkond hindab igakuiselt kapitaliseeritavate kulude osakaalu üldkuludest lähtuvalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusest. Kapitaliseeritud kontserni üldkulud kantakse projekti või projekti etapi valmimisel kuluks proportsionaalselt sõlmitud asjaõiguslepingute osakaalule projekti kogumahust kasumiaruande real „Müüdüd kaupade ja teenuste kulu“.

- 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. 2023. aastal varudele allahindlusi ei tehtud mistõttu allahindluse realiseerimisväärtuse analüüsi ei teostatud. Lähtuvalt projekti NRV-st hindas kontsern 2022. aastal alla Magdaleena 4 arendusprojekti varusid 350 000 euro ulatuses. Ülejäänud arendusprojektide osas näitas varude allahindluse tundlikkuse test, et NRV ülehindamisel 10% (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% väiksemad) jäävad projektid kasumlikuks ning täiendava allahindluse vajadust ei oleks.

- Lisa 10 „Varud“ sisaldab hinnangulist eraldist

Liven Kodu 5 OÜ investorlaenulepingust tuleneva projekti edukusest sõltuva lisatasu tasumiseks on moodustatud hinnanguline eraldis summas 2 355 000 eurot. Hinnang tuleneb lisatasu sõltuvusest projekti lõpetamise aja ning müügihindadega seotud ebakindlusest. Sama projekti eest on varasematel perioodidel avansiliselt makstud lisatasu summas 730 324 eurot (2022. aastal kajastatud ettemaksena). Selgitus projekti edukusest sõltuva lisatasu tasumise tingimusliku kohustise kohta on toodud lisa 26.

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

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

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

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

- Lisa 15 „Aktiivpõhised 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 kohustiste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada.

Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31.12.2023 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb need standardid, tõlgendused ja muudatused rakendada siis, kui need jõustuvad.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2023 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine. Kontsern ei ole ühtki neist uutest ja muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ (IAS 1 muudatused);
- „Eritingimustega pikaajalised kohustised“ (IAS 1 muudatused);
- „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ (IAS 7 ja IFRS 7 muudatused);
- „Rendikohustis müügi-tagasirenditehingutes“ (IFRS 16 muudatused);
- „Vahetatavuse puudumine“ (IAS 21 muudatused).

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 tütaretevõtete finantsnäitajaid rida-realt konsolideerituna.

Tütaretevõtted

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

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad ka üleöö- ja nõudmiseni hoieuseid 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 õiglases 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 01.01.2023, 31.12.2023 ja 2023. aasta jooksul on kontserni kõik finantsvarad kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvutatakse maha kahjum vara väärtuse langusest. Intressitulu, kasum või kahjum valuutakursi muutusest ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

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

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 ülekanndmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Kontsern annab lepinguliste rahavoogude saamise õiguse üle tehingus, mille puhul antakse üle kõik finantsvara omamisega seotud riskid ja hüved või kus kontsern ei anna üleandmise käigus finantsvara omamisega seotud riske ja hüvesid, kuid kontsernil ei säili kontrolli finantsvara üle.

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

Finantskohustised

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

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

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 tasuta netopõhiselt või realiseerida vara ja tasuta 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 krediitkvaliteet on langenud, on järgmised:

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

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

Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või 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 müügiivalmidusse. Samuti sisaldavad varud ka arendusprojektide kapitaliseeritud laenukasutuse kulusid.

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

Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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

Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varudes kapitaliseeritud kulusid kajastatakse kasumiaruande real „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ müügituluga samas perioodis proportsionaalselt asjaõiguslepingutes toodud pindade (m²) osakaalu alusel projekti kogumahust või projekti etapi eelarvestatud kogumahust.

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.

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 väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse samadel alustel nagu vastavate kontserni poolt omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustiste teatud ümberhindamistel.

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

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

Rendikohustises sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

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

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

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

Kasutusõiguse vara all on 2023. aastal arvele võetud Telliskivi 60/5 rendileping ning sellest tulenev õigus pinda kasutada. Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustisi väheväärtuslike vara rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandja

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

Aktsiapõhised maksed

Omakapitaliga arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute puhul mõõdab kontsern saadud kaupu või teenuseid ja vastavat suurenemist omakapitalis saadud kaupade või teenuste õiglases väärtuses. 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 kohustis, kohustise realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja summa suurus on võimalik

usaldusväärset mõõta. Eraldisi 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.
Edukusest sõltuv lisatasu	Eraldis moodustatakse laenulepingute kohta, mis sõltuvad projekti lõpptulemusest eeldusel, et projektides on toimunud ehituse lõppemise järgseid müüke ning varude kuluks kandmist, ent projekti lõpptulemus on veel teadmata..

Võimalikud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust 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 (võrduv 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast kuni 2024. aasta lõpuni 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. Alates 2025. aastast maksustatakse dividend üksnes maksumääraga 22/78.

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	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. 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.	Tulu kinnisvara müügist kajastatakse hetkel, mil kinnisvara on üle antud kliendile, see tähendab hetkel, mil asjaõigusleping on sõlmitud kliendi ning kontserni vahel.
Mööbli ja sisustuse müük	Kontsern kajastab tulu mööbli ja sisustuse müügist kindlal ajahetkel, kui kliendid omandavad kontrolli mööbli ning sisustuse üle ning kui kaup on üle antud kliendile. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern üldjuhul asjaõiguslepingu sõlmimist. Mööbli ja sisustuse müügil ei pakuta allahindlusi ega tagastusvõimalusi.	Tulu mööbli ning sisustuse müügist kajastatakse hetkel, mil kaup on üle antud kliendile asjaõiguslepingu alusel.

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 äriilistele 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 ilmnisid 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 juhatuse ja finantsjuht.

Likviidsusrisk

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

Kontserni likviidsust mõjutavad ennekõike järgmised asjaolud:

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

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

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

Tulenevalt arenduses tehtud kulude kapitaliseerimisest varudes on kontserni ärimudelile iseloomulik positiivne käibekapital. Samuti on ärimudelile iseloomulik olukord, kus lühiajalised kohustised ületavad käibevara, millest on lahutatud varud. Seda nii tulenevalt ehituse finantseerimisega 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (<i>current ratio</i>)	2,36	3,87
Kiirmaksevõime kordaja (<i>quick ratio</i>)	0,19	0,37
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	68,0%	55,7%

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.

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

Krediidirisk

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja ekvivalendid koosnevad nõudmiseni hoiustest kommertsbankades järgnevalt:

	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja raha ekvivalendid	3 720 839	3 660 282
Kokku	3 720 839	3 660 282

Kontsern paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidiavalugu või kellega on sõlmitud laenulepingud ehituse finantseerimiseks. 2023 aasta lõpu seisuga hoiti kontserni raha ja ekvivalente peamiselt Swedbank AS-is ja Coop Pank AS-is (31.12.2023 seisuga oli Swedbank AS-i osakaal 55% ja Coop Pank AS-i osakaal 43%, 31.12.2022 seisuga oli Coop Pank AS-i

osakaal 68% ja Swedbank AS-i osakaal 28%). Swedbank Grupile on krediireitingu väljastanud Standard & Poor's, Moody's ja Fitch krediiriski angetuurid ning need on nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga olnud kõrgem kui A1/A+. Moody's krediiriski agentuuri poolt väljastatud Coop Pank AS-i krediireiting on nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga Baa2. Kontserni juhtkond hindab lähtudes finantsasutusele väljastatud krediireitingutest, et kontsernil puudub raha ja raha ekvivalentide osas oluline krediirisk.

Krediiriskile avatud muud finantsvarad

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

Kontserni krediiriski 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. 31.12.2023 nõuded ostjate vastu koosnesid aasta lõpul toimunud asjaõiguslepingute alusel tekkinud nõuetest, mille laekumised toimusid 2024. aasta alguses (31.12.2022 seisuga puudusid kontsernil olulises mahus nõuded ostjate vastu).

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 õiglasel väärtusel 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 uute finantsinstrumentide kaasamisel investimisplaani elluviimiseks.

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

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele:

	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Fikseeritud intressiga kohustised		24 812 846	31 817 093
Muutuva intressiga kohustised		13 620 908	1 749 756
Kokku intressikandvad kohustised	11	38 433 754	33 566 849

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

	Muutus intressimääras	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised	-10 baaspunkti	13 621	1 750
	+10 baaspunkti	-13 621	-1 750

31.12.2023. oli kuue kuu Euribori määr 3,861% (31.12.2022: 2,693%)

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

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 2023. kui ka 2022. aastal toimus 100% laekumistest ja väljaminekutest (kaubakulud, tegevuskulud, investeeringud, finantskulud) eurodes. Kuna kõik laekumised ja väljaminekud toimuvad eurodes ja võlakohustised on fikseeritud eurodes, võib öelda, et valuutarisk ei avalda kontserni tegevusele olulist mõju.

Finantsinstrumentide klassifitseerimine ning nende õiglased väärtused

Kontserni kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes või potentsiaalsete varade või kohustistena raamatupidamisaruande lisades. Finantsseisundi aruande kirjete „Raha ja raha ekvivalendid“, „Nõuded ostjate vastu“, „Nõuded seotud osapoolte vastu“, „Võlad tarnijatele“, „Võlad seotud osapooltele“, „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 turuintressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustiste 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.

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

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii 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 sisemiseks eeltingimuseks on reeglina projekti 50% suurune eelmüük.

Kapitalistruktuuri kujundamisel ning riskide hajutamisel jälgib kontsern omakapitali osakaalu varade mahust ning netovõla ja kogukapitali suhet. Kontserni pikaajaline eesmärk on saavutada omakapitali määr suurusjärgus 40%. Tulenevalt ehituse pangalaenude ehitusprotsessi kulgemisega sõltuvast mahust (kõrgeim saldo vahetult enne ehituse valmimist, kodude üleandmise järgselt kiire saldo vähenemine) ja reeglina kõrgest müügilepingutega kaetuse määrast on juhtkonna hinnangul asjakohasem ehituse laenudega kohandatud omakapitali määr. Järgnevates tabelites on esitatud omakapitali määr, kohandatud omakapitali määr ning neto võlakohustiste määr väärtused ning arvutused:

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	18 122 716	16 525 671
Varad kokku	68 559 408	60 278 779
Omakapitali määr	26,4%	27,4%

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	18 122 716	16 525 671
Varad kokku	68 559 408	60 278 779
Miinus ehituse laenud	-11 983 319	-9 623 744
Kohandatud varad kokku	56 576 088	50 655 035
Kohandatud omakapitali määr	32,0%	32,6%

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised	38 433 754	33 566 849
Miinus raha ja ekvivalendid	-3 720 839	-3 660 282
Netovõlg	34 712 915	29 906 567
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	18 121 716	16 525 671
Netovõlg ja emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	52 834 631	46 432 238
Neto võlakohustuste osakaal	61,9%	64,4%

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	16	1 272 395	382 535
Antud laenud		14 700	20 500
Intressinõuded		8 688	6 499
Muud nõuded		30 134	29 442
Kokku		1 325 917	438 976

Nõuded ostjate vastu koosneb aruandeaasta lõpul toimunud asjaõiguslepingute alusel tekkinud nõuetest, mille laekumised toimusid lepingu tingimustest tulenevalt 2024. aasta alguses.

Krediidirisk, tururisk ning väärtuse langused

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

Lisa 9. Ettemaksed

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed tarnijatele	145 439	272 002
Ettemaksed tarnijatele varude eest	30 455	113 348
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	36 350	801 442
Maksude ettemaksed	108 666	367 922
Kokku	320 910	1 554 714

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud sisaldasid 31.12.2022 seisuga Liven Kodu 5 OÜ Uus-Meremaa projekti raames võlausaldajatele ettemaksuna tasutud projekti edukusest sõltuvat lisatasu summas 730 324 eurot. 31.12.2022 seisuga tulenevalt makromajanduslikust keskkonnast tulenevast ebakindlusest nii projekti edukusest sõltuva lisatasu suuruse kui ka tasumiskohustise tekkimise aja osas, ei olnud tasumiskohustise suurust võimalik usaldusväärselt määrata. Aruandeaastal liigitati nimetatud lisatasu varude koosseisu.

Lisa 10. Varud

Alljärgnevalt toodud tabelis on esitatud varud grupeerituna vastavalt kontserni tütarettevõtete poolt läbiviidavate arendusprojektide staatusele ning ajalises järjekorras. Mitmeetapiliste projektide puhul, kus arendusetapid on mitmes erinevas staatus, on varud esitatud kõige hilisemas arendusetapi staatuse grupis. Mitmeetapilised projektid, mille varasemates etappides on nii lõpetatud ehitusi kui hilisemas etapis on kas pooleli olev või veel mitte alustatud ehitus on kajastatud staatuse „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“ all.

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Ehitus lõpetatud	10 443 469	887 692
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	20 986 077	5 789 697
Ehituses	0	22 829 430
Ehitusprojekt	18 193 636	13 727 460
Planeering ja muud varud	12 489 151	10 905 511
Kokku	62 112 333	54 139 790

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. Mitmeetapiliste projektide puhul lõpetatakse kapitaliseerimine projekti raames ehitatava viimase etapi hoonete valmimise järgselt. Varudes kapitaliseeritud intresside saldo muutused on kirjeldatud lisas 25.

Aruandeperioodil on varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud proportsionaalne osa tütarettevõtete arendustegevusega seotud kontserni emaettevõtte tööjõu- ja tegevuskuludest, kokku summas 1 235 154 eurot (2022: 1 085 334 eurot). Müügitulu kajastamisega kaasnev vastav varude vähendus kajastub kasumiaruande kirjel „Müüdnud kaupade ja teenuste kulu“ summas 911 853 eurot (2022: 797 141 eurot). Varude arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt lisas 6.

2023. aastal kanti kuluks varusid summas 31 464 010 eurot (2022: 26 003 214 eurot), mis on kajastatud kasumiaruande kirjel „Müüdnud kaupade ja teenuste kulu“ (lisa 17). Varude arvestuspõhimõtted 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 ka riskireservid) kohast äriplaani iga arendusprojekti kohta eraldi. Juhtkond on täiendavalt hinnanud varude allahindlusvajadust, viies läbi stressitesti iga arendusprojekti kohta, mille käigus analüüsiti müümata korterite müügihinna languse mõju projekti kasumile. Samaaegselt eeldati analüüsi läbiviimise seisuga lepingutega mitteseotud kulude proportsionaalset langust. 2023. aastal varude allahindluseid ei tehtud ega tühistatud ka varasematel perioodidel tehtud varude allahindluseid (2022. aasta jooksul tehti Magdaleena äriprojekti I etapiga, aadressil Asula põik 4, seotud varude allahindlus summas 350 000 eurot seoses kulude olulise suurenemisega võrreldes äriplaanis ette nähtuga, varasemate perioodide allahindluseid ei tühistatud).

Seisuga 31.12.2023 on laenude tagatiseks seatud hüpoteeke varude koosseisus kajastatud varadele kokku summas 54 296 737 eurot (31.12.2022: 44 529 975 eurot). Täpsem informatsioon laenukohustuste tagatiseks seatud varade kohta on toodud lisas 11.

Lisa 11. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii kohalike kommertsbankade poolt väljastatud hüpoteegi tagatisel pangalaene kui võlakirju aga ka tagamata ja pangalaenudele allutatud juunior laene või mezzanine tüüpi investorlaene. 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 investoriid, seal hulgas ka seotud osapooled. Sarnase profiiliga investoritele on väljastatud ka võlakirju. Võlakirju on väljastatud ka LHV Varahaldus AS-ile. Projektide kaasrahastamiseks ehituse faasis kasutab kontsern pangalaene.

Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2023	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenuid. ehitus	4,8-4,9%+6 k euribor	9 043 422	0	5 726 530	3 316 892	0
Pangalaenuid. ehitus	4,9-6,99%	2 939 897	0	1 766 446	1 173 451	0
Pangalaenuid, arendus	4,9-6,0%+6 k euribor	4 506 000	0	0	4 506 000	0
Pangalaenuid, arendus	6,0%	6 000 000	0	6 000 000	0	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	4 400 000	400 000	600 000	3 800 000	0
Investorlaenuid	8,0-14,0%*	11 472 949	7 080 203	3 000 000	8 472 949	0
Kokku		38 362 268	7 480 203	17 092 976	21 269 292	0

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

Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2022	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenuid. ehitus	2,9-4,9%+6 k euribor	2 578 000	0	1 610 000	968 000	0
Pangalaenuid. ehitus	4,9-6,99%	7 045 744	0	0	7 045 744	0
Pangalaenuid, arendus	4,9%+6 k euribor	2 357 346	0	0	2 357 346	0
Pangalaenuid, arendus	4,9%-6,0%	7 132 951	0	0	7 132 951	0
Võlakirjad	8,0%	4 400 000	200 000	2 600 000	1 800 000	0
Investorlaenuid	8,0-12,5%*	9 913 052	6 546 585	1 660 000	8 253 052	0
Kokku		33 427 093	6 764 585	5 870 000	27 557 093	0

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

Lisaks eelnevalt toodud tabelites kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised ka liisingkohustusi, 31.12.2023 seisuga kokku 71 486 euro ulatuses (31.12.2022: 139 756 eurot). Kõik laenud nii 31.12.2023 kui 31.12.2022 seisuga on nomineeritud eurodes.

2023. aastal sai kontsern uusi laene kokku 30 147 276 eurot (2022: 20 878 594 eurot) ning maksis saadud laene tagasi kokku summas 26 286 297 eurot (2022: 15 417 255 eurot). Saadud laenude tagasimaksetest tasusid ostjad otse pangale 22 125 250 eurot (2022: 11 402 438 eurot). 2023. aastal maksti intresse kokku summas 2 772 341 eurot (2022: 4 219 923 eurot).

Investorlaenuid ja võlakirjad sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Täpsem infomatsioon seotud osapooltelt saadud laenude kohta on toodud lisas 23. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast. Teave kontserni laenukohustistega seotud maksete kohta maksetähtaja järgi on esitatud ka lisas 7.

31.12.2023 seisuga sisaldavad lühiajalised laenukohustised, 17 092 976 eurot, nii ehituse pangalaene kui aruandekuupäeva järgselt refinantseeritud laenulepinguid. 2024. aasta alguses toimunud laenude refinantseerimise tulemusena muutusid pikaajaliseks laenud, mis kokku ulatusid 31.12.2023 seisuga lühiajaliste laenukohustiste saldod 14 726 530 euroni. Täiendavalt sisaldas 31.12.2023 lühiajaliste laenukohustiste saldo aruandekuupäeva järgselt tasutud ehituse pangalaene, millest aruande esitamise hetkeks on korterite müügi järgselt tasutud 1 438 611 eurot. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja ja kiirmakse kordaja olid 31.12.2023 seisuga vastavalt 2,36 ja 0,19, kuid kirjeldatud arengutega kohandatud näitajad olid vastavalt 5,57 ja 0,44. Aruande kuupäeva järgselt toimunud refinantseerimised on kirjeldatud lisas 27.

Liven Kodu 5 OÜ investoraen

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

2022. aasta neljandas kvartalis arvestati Liven Kodu 5 OÜ võlausaldajatele seoses Uus-Meremaa arendusprojekti I etapi ehituse valmimisega etapiga seotud lisatasu 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. 2022 lõpus tasuti võlausaldajatele ka II etapiga seotud avansilist lisatasu summas 730 324 eurot, mida kajastati 31.12.2022 seisuga finantsseisundi aruande kirjel „Ettemaksed“ (lisa 9) ning klassifitseeriti 31.12.2023 seisuga varude koosseisu.

Seoses arendusprojekti viimase kahe hoone ehituse valmimisega 2023. aasta lõpus ja projekti eeldatava lõppemisega järgmise 15 kuu jooksul (31.12.2023 seisuga müümata veel 24 kodu ja 1 äripind) ning võttes arvesse olulisi laenulepingu tingimusi, on juhtkond äriplaani alusel hinnanud lisaks varasemalt avansiliselt tasutud 730 324 eurole laenu edukusest sõltuva lisatasu kohustuse võimalikuks täiendavaks tasumiskohustise suuruseks 2 355 000 eurot. Nimetatud summa ulatuses moodustati aruandeaastal eraldi. Projekti tegelik lõpptulemus on seotud ebakindlusega ning sõltuvalt selle kujunemisest võib edukusest sõltuv lisatasu osutada hinnangulisest suurusest nii suuremaks kui väiksemaks.

Tagatised ja garantiid

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

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Hüpoteegi tagamiseks seotud varud		54 296 737	44 529 975
Kokku	10	54 296 737	44 529 975

Liven AS on 31.12.2023 seisuga andnud laenuandjatele garantii järgmiselt:

- 1 280 000 euro ulatuses Liven Kodu 12 OÜ laenulepingust tulenevate kohustiste tasumise tagamiseks,
- 336 200 euro ulatuses Liven Kodu 16 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustiste tasumise tagamiseks,
- 360 000 euro ulatuses Liven Kodu 20 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustise tasumise tagamiseks,
- 806 000 euro ulatuses Liven Kodu 21 OÜ laenulepingust tulenevate kohustiste tasumise tagamiseks.

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

Aruande kuupäeva järgselt on seoses laenulepingute lõppemisega lõppenud Liven Kodu 12 OÜ ja Liven Kodu 20 OÜ kohustiste tasumiseks antud garantiid.

Liven Kodu 5 OÜ ja Liven Kodu 10 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga.

Lisa 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele		1 525 700	3 369 374
Saadud ettemaksed		2 738 888	4 348 717
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele		118 169	184 647
Maksuvõlad	13	1 962 608	1 233 130
Intressivõlad	11, 23	1 012 585	275 349
Muud võlad		1 763 480	159 293
Muud võlad kokku		4 856 842	1 852 418
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		9 121 430	9 570 510
Saadud ettemaksed		27 992	37 998
Intressivõlad		96 508	567 750
Rendikohustis		331 244	0
Muud võlad		13 639	0
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		469 383	605 749

Nii 31.12.2023 kui 31.12.2022 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. 31.12.2023 lühiajaliste intressivõlgade saldost sisaldub 846 904 euro ulatuses aruande kuupäeva järgselt pikaajaliseks muutunud intressivõlgnevusi. Muud võlad sisaldavad peamiselt tekkepõhiseid kohustisi aasta lõpus valminud ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest, 31.12.2023 seisuga 1 437 402 euro ulatuses (2022: 4 374 eurot). Pikaajaline rendikohustis on seotud viie aastase kontori rendilepinguga. Täiendav info saadud ettemaksete kohta on toodud lisa 16. Võlad seotud osapooltele on kirjutatud lahti lisa 23.

Lisa 13. Maksuvõlad

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Käibemaks		1 821 615	1 047 700
Üksikisiku tulumaks		40 907	55 408
Erisoodustuse tulumaks		4 905	3 001
Sotsiaalmaks		87 730	116 224
Kohustuslik kogumispension		3 036	4 675
Töötuskindlustusmaksed		4 415	6 121
Kokku	12	1 962 608	1 233 130

Lisa 14. Aktsiakapital ning reservid

Aktsiakapital ja ülekurss

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	1 183 130	1 151 512
Ülekurss	9 339 322	8 228 237
Aktsiakapital ja ülekurss kokku	10 522 452	9 379 748
Aktsiate arv	11 831 295	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 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga kehtinud Liven AS põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital lihtaktsiatest nimiväärtusega 0,1 eurot. Miinimumaktsiakapital on 1 000 000 eurot (31.12.2022: 500 000 eurot) ja maksimumaktsiakapital on 4 000 000 eurot (31.12.2022: 2 000 000 eurot) ning nimetatud piirides võib ettevõtte aktsiakapitali muuta ilma aktsiaseltsi põhikirja muutmata.

Tehingud aktsiakapitaliga

2023. aasta märtsis viis Liven AS lõpule suunatud pakkumise ja aktsiaemissiooni väljastades 243 777 uut aktsiat ja kaasates 1 046 291 eurot uut kapitali. Pakkumine toimus hinnaga 4,292 eurot aktsia kohta (nominaalväärtus 0,1 eurot aktsia kohta, ülekurs 4,192 eurot aktsia kohta) ja kooskõlastati 2019. aastal sõlmitud aktsionäride kokkuleppega, mille kohaselt on aktsionäridel 30 päeva jooksul eelismärkimise õigus ning pärast selle perioodi möödumist on ettevõttel õigus 60 päeva jooksul pakkuda eelismärkimise õigusest üle jäänud aktsiaid samadel tingimustel kolmandatele osapooltele. Eelismärkimisõigust kasutas 15 senist aktsionäri ja uusi aktsionäre lisandus 26.

2023. aasta jooksul emiteeris Liven AS aktsiaoptsooniprogrammis osalenud isikutele optsoonide realiseerimiseks kokku 72 403 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta, suurendades aktsiakapitali 7 240 euro võrra.

Omaaktsiad

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele (Liven Employee Ownership Program ehk LEOP) ning sellega seoses osteti samal aastal tagasi 200 001 aktsiat raamatupidamisliku väärtusega 20 000 eurot.

LEOP programmi investeerimisperiood sai läbi 2022. aasta lõpus ning sellest tulenevalt 2023. aastal programmi raames uusi aktsiaid ei müüdnud ega sellega seotud ülekursi suurenemist ei toimunud (2022. aastal müüdi kokku 42 365 aktsiat ning ülekursi suurenemine oli 166 358 eurot). 2023. aastal müüdi LEOP programmi optsoonide realiseerimiseks 3 000 aktsiat ning sellega seoses suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasum 4 801 euro võrra. Perioodil müüdnud aktsiate nominaalväärtus oli 0,1 eurot aktsia kohta ning kaalutud keskmise ülekurs 0,00 eurot aktsia kohta (2022: vastavalt 0,1 eurot aktsia kohta ning 4,45 eurot aktsia kohta).

(eurodes)	Aktsiate arv
Omaaktsiate arv 31.12.2019	156 901
Müüdnud omaaktsiad	42 809
Omaaktsiate arv 31.12.2020	114 092
Müüdnud omaaktsiad	60 254
Omaaktsiate arv 31.12.2021	53 838
Müüdnud omaaktsiad	42 364
Omaaktsiate arv 31.12.2022	11 474
Müüdnud omaaktsiad	3 000
Omaaktsiate arv 31.12.2023	8 474

Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisas 15.

Reservid

Allolev tabel annab ülevaate kontserni reservidest omakapitalis.

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Kohustuslik reservkapital	115 151	101 775
Opsioonireserv	362 751	273 749
Kokku	477 903	375 523

Opsioonireserv

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

Kohustuslik reservkapital

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

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

Kohustuslik reservkapital oli nii 31.12.2023 seisuga kui ka 31.12.2022 seisuga väiksem Eesti äriseadustikus nõutust.

Dividendid

2023. aastal jaotas emaettevõtte aktsionäridele kontserni 2022. kasumi ja aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika alusel dividende 415 882 eurot (2022: emaettevõtte dividende ei jaotatud). Äriühingu aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika on jaotada dividendidena iga aasta 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist. Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning eeldus, et dividendide jaotamine ei kahjusta konsolideerimisgrupi tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

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

Kontserni jaotamata kasumi ja potentsiaalse tulumaksukohustise kohta on informatsioon esitatud lisa 26.

Lisa 15. Aktsiapõhised maksed

Aktsiaoptsoonide programmid (omakapitaliinstrumentidega arveldatavad)

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsooniprogramm töötajatele (LEOP). 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.

2021. aastal kinnitas aktsionäride üldkoosolek kuni 2024. aasta lõpuni kestva optsiooniprogrammi. Programmist tulenevalt on optsioonide saajal personaliseeritud eesmärgid ning see erineb ka muude tingimuste poolest LEOPi aktsiaoptsiooniprogrammist. Optsioonid kehtivad neli aastat ning väljateenimise aeg on minimaalselt kolm aastat alates optsioonilepingu sõlmimise kuupäevast.

Õiglase väärtuse määramine ja õiglase väärtuse määramisel rakendatud hinnangud

Opsioonide õiglast väärtust on mõõdetud Black-Scholes-Mertoni valemi abil. Vastavalt IFRS 2-le teenusel põhinevate ning tegevustulemustel põhinevate optsioonide tingimusi õiglase väärtuse mõõtmisel arvesse ei võetud. 2023. ja 2022. aastal väljastatud optsioonide õiglase väärtuse määramisel kasutatud kaalutud keskmised sisendid olid järgmised (2023. aastal LEOP optsioone ei väljastatud):

	Personaalsete eesmärkidega optsioonid		LEOP A ja B optsioonid
	2023	2022	2022
Täitmishind (eurodes)	3,04	2,80	0,10
Opsiooni kehtivusaeg (kuud)	48	48	36
Volatiilsus	24,1%	25,3%	25,4%
Riskivaba intressimäär	2,5%	0,5%	1,5%
Väljastatud aktsia õiglase väärtus (eurodes)	3,82	4,29	4,32

Täitmishind ja optsiooni kehtivusaeg tulenevad kehtivatest optsioonilepingutest.

Volatiilsus on leitud optsiooni 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. 2023. aasta jooksul oli see vahemikus 2,2–3,0% (2022: -0,6–3,0%).

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

Opsioonide liikumise tabel

Opsiooniprogrammide alusel väljastatud optsioonide arv, 2023. aastal realiseeritud ning realiseerimata lõppenuks muutunud optsioonid ning kaalutud keskmised täitmishinnad olid järgmised.

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

*Tabelis on näidatud maksimaalne võimalik väljastatavate optsioonide arv optsioonilepingus ette antud finantseesmärkide saavutamisel.

Kõikide väljastatud LEOP programmi optsioonide täitmishind on 0,1 eurot aktsia kohta. 31.12.2023 seisuga realiseeritavate optsioonide realiseerimishind oli 0,1 eurot (31.12.2022: 0,1 eurot) ja kaalutud keskmine optsioonide kehtivusaeg 0,8 aastat (31.12.2022: 1,2 aastat).

Personaliseeritud eesmärkidega optsioonidel on erinevad täitmishinnad. 2023 väljastatud optsioonide kaalutud keskmine täitmishind oli 3,08 eurot aktsia kohta (2022: 2,80 eurot aktsia kohta).

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 14.

Kasumiaruandes kajastatud kulud

Opsioonide väljastamise kulu on kajastatud kasumiaruandes tööjõukulude koosseisus real „Palgakulud“ summas 182 980 eurot (2022: 168 809 eurot).

Lisa 16. Müügitulu

(eurodes)	2023	2022
Kinnisvara müük	34 679 008	32 089 485
Mööbli ja sisustuse müük	846 887	317 482
Üüritulu	239 001	210 587
Müügitulu kokku	35 764 896	32 617 554

Nii 2023. kui 2022. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemaid käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega.

Kliendilepingute saldod

Allolev tabel annab ülevaate lepingulistest varadest ja lepingulistest kohustistest klientidega:

(eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	8	1 325 917	382 535
Saadud ettemaksed	12	2 738 888	4 348 717

2023. aastal teenis kontsern müügitulu kinnisvara müügist neljas arendusprojektis Tallinnas:

- **Uus-Meremaa** (arendaja: Liven Kodu 5 OÜ) müüdi aasta jooksul asjaõiguslepingute alusel projekti 2022. aasta lõpus valminud kolmes Lahepea tänaval asuvas hoones viimased 36 kodu ja 2 äripinda ning 2023. aasta lõpus valminud kahes Lahepea tänaval asuvas hoones 30 kodu. 31.12.2023 seisuga on võlaõiguslikulepingu alusel müüdnud 5 kodu.
- **Iseära** (arendaja: Liven Kodu 16 OÜ) müüdi projekti I etapis asjaõiguslepingu alusel Harkujärve külas 2023. aasta jooksul arenduse I etapis valminud kaheksas ridamajas kõik 48 kodu. 31.12.2023 seisuga on võlaõiguslikulepingu alusel müüdnud 21 kodu arenduse järgmises etapis.
- **Magdaleena** arendusprojekti I etapis (arendaja: Liven Kodu 6 OÜ) müüdi asjaõiguslepingu alusel 2023. aastal Asula-põik 4 aadressil valminud kahes hoones kõik 20 kodu. Arendusprojekti II etapis (arendaja: Liven Kodu 19 OÜ) 2023. aasta lõpul Magdaleena 4 aadressil valminud eluhoones müüdi 4 kodu. 31.12.2023 seisuga on võlaõigusleping alusel müüdnud 1 kodu.
- **Luuslangi** (arendaja: Liven Kodu 12 OÜ) projekti I etapis valmis 2023. aasta lõpus 80 kodu, mis jagunesid kolme Jalami tänaval asuva hoone vahel. 31.12.2023 seisuga oli asjaõiguslepingute alusel müüdnud ning klientidele üle antud 38 kodu. 31.12.2023 seisuga on võlaõigusleping alusel müüdnud 7 kodu.

Saadud ettemaksed on seotud kinnisvara arendustööde eest saadud tasudega klientidelt, mille puhul müügitulu kajastatakse kinnisvara üleandmisel kontsernilt kliendile (ehk asjaõiguslepingu sõlmimisel). Kontserni juhtkond hindab, et saadud ettemaksete täitmata toimingukohustise saldod kantakse tuludesse vastavalt projektide eelarvestatud ehituse valmimise tähtaegadele.

Lisa 17. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(eurodes)	Lisa	2023	2022	2021
Ehitus- ja sisustuskulud		25 397 033	17 994 371	2 473 586
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		1 686 543	1 978 053	461 962
Projekteerimistasud		463 154	458 947	88 560
Liitumistasud		301 933	240 486	23 137
Tööjõukulud	20	1 399 845	1 240 084	580 490
Finantseerimistasud		2 999 200	4 914 902	121 062
Põhivara kulum		32 457	30 193	3 829
Muud kulud		401 214	354 614	347 205
Kokku		32 681 380	27 211 649	4 099 830

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

Lisa 18. Turustuskulud

(eurodes)	Lisa	2023	2022	2021
Meediakulu		347 000	209 606	205 341
Tööjõukulud	20	275 836	239 611	213 336
Põhivara kulum		81 878	20 247	1 996
Muud kulud		316 821	399 508	341 853
Kokku		1 021 535	868 971	762 526

Aruande koostamise alused on kirjeldatud lisas 2.

Lisa 19. Üldhalduskulud

(eurodes)	Lisa	2023	2022	2021
Tööjõukulud	20	439 900	352 336	173 322
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		141 503	169 803	134 650
Lähetuse ja transpordi kulud		129 991	135 227	74 219
Kontori kulud		128 639	154 967	94 948
Raamatupidamise ja auditi kulud		230 851	165 570	81 228
Õigusteenuste ja konsultatsioonikulud		64 679	125 365	122 753
Põhivara kulum		33 797	23 120	19 608
Muud kulud		30 421	72 577	70 955
Kokku		1 199 781	1 198 965	771 683

Aruande koostamise alused on kirjeldatud lisas 2.

Lisa 20. Tööjõukulud

(eurodes)	2023	2022
Palgakulu	1 644 317	1 430 335
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	471 264	401 695
Kokku	2 115 581	1 832 030
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	27	24
sh töölepingu alusel töötavad isikud	24	21
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3

Lisa 21. 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. Nii 2023. kui 2022. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti.

(eurodes)	Lisa	2023	2022
Müügitulu	16	35 764 896	32 617 554
Ärikasum		867 428	3 324 440

Lisa 22 Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.12.2023	Osaluse % 31.12.2022
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 19 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 20 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 21 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 22 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 23 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 24 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100*	100*

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

Muutused kontserni struktuuris

2023. aasta jooksul kontserni struktuuris muutusi ei toimunud.

2023. aastal alustasime Liven Kodu 11 OÜ ühendamise protsessi Liven Kodu OÜ-ga, mis saab lõpule viidud 2024. aasta jooksul.

Lisa 23. Seotud osapooled

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Kohustised seotud osapoolte eest (eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised intressikohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	141 041	113 963
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	705 863	70 301
Lühiajalised kohustised seotud osapoolte ees kokku	846 904	184 264
Pikaajalised intressikohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	8 701	405 863
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 938	81 041
Pikaajalised kohustised seotud osapoolte ees kokku	55 639	486 904

Tehingud seotud osapooltega (eurodes)	2023	2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		
Müügitulu	727 931	0
Ostetud teenused	0	15 000
Makstud intressid*	87 708	2 275 174
Kokku	815 639	2 290 174
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Ostetud teenused	19 490	10 096
Makstud intressid*	262 867	689 313
Kokku	282 357	699 409

*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 2023. ega 2022. aastal allahindluseid moodustatud. 2023. aasta müügitulus kajastuvad seotud osapooltele müüdnud ja üle antud korterid kontserni poolt valminud arenduses. Seotud osapooltelt osteti 2022. aastal juhtimisteenuseid.

Muutused seotud osapoolte laenukohustiste saldodes (eurodes)	2023	2022
01.01 laenukohustis seotud osapoolte ees	6 764 585	6 962 507
Saadud laenud		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	256 000	25 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 817 000	0
Kokku	3 073 000	25 000
Saadud laenude tagasimaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	-325 000	-423 938
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	-2 250 000	0
Kokku	-2 575 000	-423 938
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	52 793	152 263
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	164 825	48 753
Kokku	217 619	201 016
31.12 laenukohustis seotud osapoolte ees	7 480 203	6 764 585

Kõik laenukohustised seotud osapoolte eest nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga on nomineeritud eurodes. Seotud osapooltelt saadud laenud on fikseeritud intressimääraga vahemikus 8–14% (31.12.2022: 8–12,5%). Täpsem informatsioon laenukohustiste kohta on toodud lisas 11.

Muud tehingud seotud osapooltega

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisas 14 ning investeeringud tüdarettevõtetesse lisas 22.

Juhatuse liige soetas 2023. aastal optsooniprogrammi LEOP optsoonide realiseerimise raames 3 000 aktsiat (emiteeriti uued aktsiad) kaalutud keskmise hinnaga 0,10 eurot aktsia kohta (2022. aastal müüdi juhatuse liikmetele optsooniprogrammi LEOP raames 12 000 aktsiat kaalutud keskmise hinnaga 4,59 eurot aktsia kohta). Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisa 15.

Juhatuse liikmetele maksti 2023. aastal tasu summas 205 972 eurot (2022: 220 933 eurot). Nõukogu liikmetele nõukogu töö eest tasu 2023. ega ka 2022. aastal ei arvestatud. Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2023 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustis summas 111 228 eurot (31.12.2022: 111 228 eurot).

Lisa 24. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

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

(aktsiate arv)	2023	2022
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	11 753 479	11 515 116
Aktsiaoptsoonid perioodi lõpus	344 646	338 436
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 098 125	11 853 552

(eurodes)	2023	2022
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	775 121	3 324 099
Tavakasum aktsia kohta	0,066	0,289
Lahustatud kasum aktsia kohta	0,064	0,280

Lisa 25. Muud korrigeerimised

(eurodes)	2023	2022
Intressikulu kapitaliseerimine varudes	3 270 853	1 467 838
Muud korrigeerimised	26 679	27 003
Muud korrigeerimised kokku	3 244 174	1 494 841

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

Lisa 26. Tingimuslikud kohustised

Tingimuslik juhatuse liikmete lahkumishüvitis

Juhatusel liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2023 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustis summas 111 228 eurot (31.12.2022: 111 228 eurot).

Tingimuslik tulumaksukohustis

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 7 122 207 eurot (31.12.2022: 6 771 546 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 1 424 441 eurot (31.12.2022: 1 354 309 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 5 697 766 eurot (31.12.2022: 5 417 237 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2023. aasta konsolideeritud kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 27. Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Liven Kodu 12 OÜ kinnistu ost ja laenude refinantseerimine

2024. aasta jaanuaris omandas Liven Kodu 12 OÜ asjaõiguslepingu alusel Luuslangi arendusprojekti viimased veel varasemalt välja ostmata kinnistud, millele on kavas rajada kodusid nii arenduse II kui III etapis. Samuti sõlmis ettevõtte jaanuaris I etapis valminud korterite tagatisel 4 500 000 euro suuruse pikaajalise laenulepingu varasemate hoonete ja infrastruktuuri ehituse rahastamiseks võetud laenude refinantseerimiseks ning käibekapitali rahastamiseks. Refinantseeritud laenukohustised olid 31.12.2023 seisuga kajastatud finantsseisundi aruandes lühiajaliste laenukohustistena summas 5 726 530 eurot.

Liven Kodu 20 OÜ laenude pikendamine ja refinantseerimine

2024. aasta jaanuaris sõlmis Liven Kodu 20 OÜ kokkuleppe Regati arendusprojekti 3 000 000 miljoni euro suuruse mezzanine-laenu pikendamise tingimustes. 2024. aasta jaanuaris tehti vastavalt varasemalt LHV Pank AS-iga sõlmitud laenulepingule 7 500 000 euro suurune pikaajalise laenu väljamakse ning refinantseeriti varasema 6 000 000 miljoni euro suurune hüpoteeklaen. Pikendatud ja refinantseeritud laenukohustised olid 31.12.2023 seisuga kajastatud finantsseisundi aruandes lühiajaliste laenukohustistena kokku summas 9 000 000 eurot.

Lisa 28. 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 investeringud tütarettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	510 896	265 635
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	4 360 851	5 647 136
Ettemaksed	23 665	60 481
Varud	5 275	5 275
Käibevarad kokku	4 900 687	5 978 527
Põhivarad		
Investeeringud tütarettevõtetesse	167 500	167 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	19 650 525	14 310 596
Materiaalsed põhivarad	352 283	264 741
Immateriaalsed põhivarad	296 161	218 777
Vara kasutusõigus	395 214	0
Põhivarad kokku	20 861 683	14 961 614
VARAD KOKKU	25 762 370	20 940 141
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	13 092	324 218
Võlad tarnijatele ja muud võlad	500 161	1 148 246
Lühiajalised kohustised kokku	513 253	1 472 464
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	381 694	591 424
Võlad tarnijatele ja muud võlad	512 272	13 640
Pikaajalised kohustised kokku	893 966	605 064
Kohustised kokku	1 407 219	2 077 528
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	1 183 130	1 151 512
Ülekurss	9 326 822	8 215 737
Omaaktsiad	-847	-1 147
Opsioonireserv	362 752	273 748
Kohustuslik reservkapital	115 151	101 775
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	8 696 528	4 691 373
Aruandeaasta kasum	4 671 615	4 429 615
Omakapital kokku	24 355 151	18 862 613
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	25 762 370	20 940 141

Koondkasumiaruanne

(eurodes)	2023	2022
Müügitulu	5 094 074	4 811 757
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-1 403 228	-1 323 532
Brutokasum	3 690 846	3 488 255
Turustuskulud	-410 890	-366 026
Üldhalduskulud	-1 038 385	-971 437
Muud äritulud	6 292	4 848
Muud ärikulud	-30 078	-196
Ärikasum	2 217 785	2 155 414
Finantstulu	2 639 571	2 368 086
Finantskulu	-81 767	-93 885
Finantstulud ja -kulud kokku	2 557 804	2 274 201
Kasum enne tulumaksu	4 775 589	4 429 615
Tulumaksukulu	-103 971	0
Aruandeperioodi puhaskasum	4 671 618	4 429 615

Rahavoogude aruanne

(eurodes)	2023	2022
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 217 785	2 155 414
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	147 382	72 809
Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	23 986	0
Muud korrigeerimised	205 421	-354 810
Korrigeerimised kokku	229 407	-354 810
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	32 505	-2 866 256
Varude muutus	0	-4 472
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-641 180	609 919
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	1 985 899	-387 396
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-385 939	-352 774
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 557	0
Antud laenud	-4 294 682	-3 497 849
Antud laenude tagasimaksed	2 880 132	2 200 104
Muutused omakapitalis, mis ei tulene perioodi kasumist	4 801	139 021
Laekunud intressid	4 894	108 052
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-1 787 237	-1 403 446
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	0	1 255 000
Saadud laenude tagasimaksed	-431 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-50 813	-25 019
Makstud intressid	-5 562	-2 701
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 053 527	0
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	300	192 384
Makstud dividendid	-415 882	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-103 971	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	46 599	1 419 664
RAHAVOOD KOKKU	245 261	-371 178
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	265 635	636 813
Raha ja raha ekvivalentide muutus	245 261	-371 178
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	510 896	265 635

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Aktiakapital	Ülekurs	Opsioonireserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
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	0	0	0	0	0	3 397 120	12 807 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	4 429 615	4 429 615
Emitteeritud aktiakapital	0	0	0	0	0	0	0
Aktsiaoptioonid	0	0	168 809	0	0	0	168 809
Omaaktsiate võõrandamine	0	166 358	0	3 737	0	0	170 095
Muud muutused omakapitalis	0	-7 500	0	0	0	0	-7 500
Saldo seisuga 31.12.2022	1 151 512	8 215 737	273 748	-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	8 215 737	273 748	-1 147	101 775	9 120 988	18 862 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	4 671 615	4 671 615
Emitteeritud aktiakapital	31 618	1 021 909	0	0	0	0	1 053 527
Aktsiaoptioonid	0	89 176	93 804	0	0	0	182 980
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	13 376	-13 376	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	300	0	0	300
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-415 884	-415 884
Muud muutused omakapitalis	0	0	-4 800	0	0	4 800	0
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183 130	9 326 822	362 752	-847	115 151	13 368 143	24 355 151
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 31.12.2023	1 183 130	9 326 822	362 752	-847	115 151	13 368 143	24 355 151

Juhatuse kinnitus 2023. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on 11.03.2024. koostanud Liven AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Liven AS 31.12.2023 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 2023, 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 33 kuni 66 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse 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 vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima 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, 11. märts 2024

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Alliksaar

Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee



Alternatiivsed tulemuslikkusanäitajad

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

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

Alternatiivsete tulemuslikkusanäitajate 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

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

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara – varud) / lühiajalised kohustised

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

(tuhandetes eurodes)	2023	2022	2021	2020	2019
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	148	74	25	13	8
Makstud intressid	2 772	4 220	671	716	879
Ärikasum	867	3 324	656	1 436	1 162
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)	3 788	7 618	1 353	2 165	2 048
EBITDA	3 788	7 618	1 353	2 165	2 048
Müügitulu	35 765	32 618	6 278	9 000	9 082
EBITDA marginaal	10,6%	23,4%	21,5%	24,1%	22,6%
Ärikasum	867	3 324	656	1 436	1 162
Müügitulu	35 765	32 618	6 278	9 000	9 082
Ärikasumi marginaal	2,4%	10,2%	10,4%	16,0%	12,8%

Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	775	3 324	647	1 333	200
Müügitulu	35 765	32 618	6 278	9 000	9 082
Puhaskasumi marginaal	2,2%	10,2%	10,3%	14,8%	2,2%
Ärikasum	867	3 324	656	1 436	1 162
Varad kokku, aasta lõpp	68 559	60 279	50 257	18 437	14 399
Varad kokku, 30.09	68 177	63 103	-	-	-
Varad kokku, 30.06	61 244	60 549	-	-	-
Varad kokku, 31.03	64 839	52 614	-	-	-
Varad kokku, aasta algus	60 279	50 257	18 437	14 399	5 635
Varad kokku, keskmine	64 620	57 360	34 347	16 418	10 017
Varade tootlus (ROA)	1,3%	5,8%	1,9%	8,7%	11,6%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	775	3 324	647	1 333	200
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta lõpp	18 122	16 526	12 807	6 840	5 403
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 30.09	16 373	14 806	-	-	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 30.06	17 168	14 845	-	-	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 31.03	16 526	15 194	-	-	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta algus	16 526	12 807	6 840	5 403	2 243
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta keskmine	16 943	14 836	9 824	6 121	3 823
Omakapitali tootlus (ROE)	4,6%	22,4%	6,6%	21,8%	5,2%
EBITDA	3 788	7 618	1 353	2 165	2 048
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	148	74	25	13	8
Varad kokku, aasta lõpp	68 559	60 279	50 257	18 437	14 399
Varad kokku, 30.09	68 177	63 103	-	-	-
Varad kokku, 30.06	61 244	60 549	-	-	-
Varad kokku, 31.03	64 839	52 614	-	-	-
Varad kokku, aasta algus	60 279	50 257	18 437	14 399	5 635
Lühiajalised kohustused, aasta lõpp	28 611	15 460	19 607	3 910	4 923
Lühiajalised kohustused, 30.09	22 171	31 749	-	-	-
Lühiajalised kohustused, 30.06	11 601	27 653	-	-	-
Lühiajalised kohustused, 31.03	15 460	19 650	-	-	-
Lühiajalised kohustused, aasta algus	15 460	19 607	3 910	4 923	744
Varad – lühiajalised kohustused, aasta lõpp	39 948	44 818	30 650	14 527	9 476
Varad – lühiajalised kohustused, 30.09	46 006	31 354	-	-	-
Varad – lühiajalised kohustused, 30.06	49 644	32 896	-	-	-
Varad – lühiajalised kohustused, 31.03	49 379	32 964	-	-	-
Varad – lühiajalised kohustused, aasta algus	44 818	30 650	14 527	9 476	4 891
Varad – lühiajalised kohustused, keskmine	45 959	34 536	22 588	12 001	7 183
Kasutatud kapitali tootlus (ROCE)	8,6%	22,3%	5,9%	17,9%	28,4%

Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	18 122	16 526	12 807	6 840	5 403
Varad kokku	68 559	60 279	50 257	18 437	14 399
Omakapitali määr	26,4%	27,4%	25,5%	37,1%	37,5%
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	18 122	16 526	12 807	6 840	5 403
Varad kokku	68 559	60 279	50 257	18 437	14 399
Ehituse laenud	11 983	9 624	5 038	0	953
Kohandatud varad kokku	57 576	50 655	45 219	18 437	13 446
Kohandatud omakapitali määr	32,0%	32,6%	28,3%	37,1%	40,2%
Käibevara	67 480	59 794	50 075	18 386	14 392
Lühiajalised kohustised	28 611	15 460	19 607	3 910	4 923
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,36	3,87	2,55	4,70	2,92
Käibevara	67 480	59 794	50 075	18 386	14 392
Varud	62 112	54 140	44 976	15 439	12 138
Lühiajalised kohustised	28 611	15 460	19 607	3 910	4 923
Kiirmaksevõime kordaja	0,19	0,37	0,26	0,75	0,46
Puhaskasum	775	3 324	638	1 439	730
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	11 753	11 515	10 888	10 178	8 362
Puhaskasum aktsia kohta	0,066	0,289	0,059	0,141	0,087
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	18 122	3 324	647	1 333	200
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	11 753	11 515	10 888	10 178	8 362
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist aktsia kohta	0,066	0,289	0,059	0,131	0,024

