

Liven AS

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

01.01.2025-31.12.2025



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

Liven AS kontsern

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 68121)
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

Juhatuse esimehe pöördumine.....	4	Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	42	Sõltumatu vandeaudiitori arvamus	71
Tegevusaruanne.....	5			Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad	76
Ärimudel ja strateegia.....	6	Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	43		
Majanduskeskkond ja turu dünaamika	7	Konsolideeritud koondkasumiaruanne	44		
Ülevaade olulistest näitajatest ja suhtarvudest	13	Konsolideeritud rahavoogude aruanne	45		
Arendusportfell ja arendustegevus 2025. aastal.....	15	Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	46		
Tuleviku väljavaade	26	Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	47		
Ülevaade kontserni juhtimisest.....	28	Lisa 1. Üldine informatsioon.....	47		
Aksionäride üldkoosolek.....	28	Lisa 2. Aruande koostamise alused	47		
Nõukogu	28	Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta	47		
Juhatus.....	30	Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud	47		
Kontserni struktuur.....	33	Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused	48		
Rohefinantseerimise aruanne 2025	35	Lisa 6. Olulised arvestuspõhimõtted.....	49		
Liveni keskkonnavalasid fookusvaldkonnad ja Rohefinantseerimise Raamistik.....	35	Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine.....	53		
Ülevaade rohefinantseerimisest ja roheportfelligist	36	Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	56		
Mõjuaruanne.....	37	Lisa 9. Ettemaksed	56		
Roheraha jaotuse aruanne.....	38	Lisa 10. Varud	56		
Sõltumatu osapoolde kindlustandev aruanne.....	39	Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud	57		
		Lisa 12. Laenukohustised.....	57		
		Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	58		
		Lisa 14. Maksuvõlad.....	59		
		Lisa 15. Aktsiakapital ning reservid.....	59		
		Lisa 16. Aktsiapõhised maksed	60		
		Lisa 17. Müügitulu	61		
		Lisa 18. Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	62		
		Lisa 19. Turustuskulud.....	62		
		Lisa 20. Üldhalduskulud.....	62		
		Lisa 21. Tööjõukulud	62		
		Lisa 22. Segmendiaruandlus	62		
		Lisa 23. Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse	63		
		Lisa 24. Seotud osapooled.....	63		
		Lisa 25. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta.....	64		
		Lisa 26. Muud korrigeerimised.....	65		
		Lisa 27. Tingimuslikud kohustised	65		
		Lisa 28. Aruandekuupäeva järgsed sündmused.....	65		
		Lisa 29. Emaettevõtte finantsinformatsioon	66		
		Juhatuse kinnitus 2025. aasta majandusaasta aruandele	70		





Juhatuse esimehe pöördumine

Head investorid

Liven on kujunenud üheks Suur-Tallinna elukondliku kinnisvara arenduse turuliidriks. Me loome kodusid – ja kodu ei ole lihtsalt pind, vaid ühiselt loodud tunne. 2025. aastal oli meie klienditagasiside kõrgem kui kunagi varem – **9,6 / 10**. Kantar Emori uuringus jagasime kinnisvaraarendajate mainekuse edetabelis esikohta Merkoga ning meie arendusi peetakse mitmendat aastat järjest kõige atraktiivsemateks. See pole üksnes tunnustus – see on alus, millele toetudes saame kasvada.

Numbrites väljendus tugev turupositsioon rekordaastana. Müügitulu kasvas **49,3 miljoni euroni**, puhaskasum ulatus **5,4 miljoni euroni** ning omakapitali puhasrentaablus oli 28,1%, ületades meie pikaajalist 20%-list eesmärki. Sõlmisime 176 uut müügilepingut – teist aastat järjest suurima arvu Suur-Tallinna turul – ning andsime üle 139 kodu. Need on Liveni senised parimad tulemused.

Veelgi olulisem on, et lõppenud aasta töö loob tugeva aluse edasiseks. Alustasime kuue uue ehitusega ning sõlmisime rekordarvu müügilepinguid, millest suur osa realiseerub müügituluks 2026. aastal. Alanud aastale läheme vastu **33,7 miljoni euro suuruse ettemüügiportfelliga** ning prognoosime ligikaudu 20% müügitulu kasvu ja omakapitali rentaabluse eesmärgi ületamist.

Üle mitme aasta kasvas arendusportfell – **ostsime uut arendusmaad rohkem, kui kodusid üle andsime**. Soetasime kaks uut kinnistut Tallinnas ning pikka aega menetletud detailplaneeringud said kehtestatud või jõudsid kehtestamise lävele. Kogu arendusportfelli hinnangu-

line müügitulu on üle 400 miljoni euro, mis tagab meile töö järgnevak 4–5 aastaks. Eestis sõlmisime ka esimese 50:50 koostööprojekti, mis võimaldab meil kasvada kapitaliefektiivsemalt ning oleme valmis sarnases vormis koostööd tegema ka teiste maaomanikega.

Berliinis alustasime ehitust ja esimeste kodude müüki – tänaseks on müüdnud või broneeritud rohkem kui 40% projektist. Berliin on meie jaoks pikaajaline kasvusuund, kus liigume samm-sammult, hoides riski kontrolli all. Oleme sõlminud mittesiduvaid eksklusiivlepinguid uute kinnistute osas ning valmistame ette järgmisi projekte.

Kodukujundajataarkvarastegimeesimesedpilotprojektidväljamüümise osas ning valmistame ette laienemist nii Eestis kui välisturgudel. Kuigi tarkvaraäri on täna mahult väike, näeme selles pikaajalist lisaväärtust, mis toetab meie põhitegevust ja strateegilist eristumist.

Vaadates tagasi, oli 2025. aasta aeg, kus varasematel aastatel tehtud töö andis käegakatsutavaid tulemusi – nii numbritena kui turupositsiooni kinnituseks. Vaadates ettepoole, näeme selgelt, kuidas kasvav arendusportfell, tugev ettemüük ja kaugemas tulevikus laienev geograafia loovad eeldused veelgi tugevamateks aastateks. Läheme uude aastasse enesekindlalt, keskendudes kliendirahulolule ja kasumlikule kasvule. Täname investoreid usalduse eest!

Andero Laur

Juhatuse esimees

Tegevusaruanne

2025. aasta võtmenäitajad

49,3 mln €
müügitulu

5,4 mln €
puhaskasum

28,1%
omakapitali puhasrentaablus

1
mainega kinnisvaraarendaja Eestis (jagatud koht)

9,6 / 10
klienditagasiside hinne

343 kodu
lisandunud arendusportfelli

1 566 kodu
arendusportfellis müüa võlaõigusliku
lepingu järgi





Ärimudel ja strateegia

Liveni ärimudel

Liven AS (edaspidi ka emaettevõtte või ettevõtte, koos tütarettevõtetega ka kontsern või Liven) on Tallinnas ja Berliinis tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja. Liveni eesmärk on luua terviklikke ja läbimõeldud elukeskkondi. Alates 2014. aastast on Liven loonud üle 900 kodu 15 erinevas projektis.

Liveni tegevus hõlmab elamuarenduse väärtusahela kõiki etappe: arenduseks sobiva maa omandamine, arendamine, kontseptsiooni planeerimine, turundus ja müük ning müügijärgne teenindus. Ehituse juhtimisel kasutame väliseid partnereid.

Väärtuspakkumise keskmeks on läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud koos erinevate sisustusalternatiividega ning võimalus oma uue kodu kujundamises osaleda. Keskendumine masspersonaliseerimise pakkumiseks ning protsesside paremaks juhtimiseks ka tarkvaralistele lahendustele.

Klientide rahulolu on keskne strateegiline mõõdik, mida arvestame oma äritegevuse arendamisel ning töötajate tasustamisel.

Kasumlikult ja kuluefektiivselt arendamiseks on meil vaja tegutseda arenenud majandus- ja finantseerimiskeskonnas, kriitilise elanike arvuga ning jätkuvalt kasvavates linnades. Vajalike tööde mahu tõttu peab soetatavale kinnistule olema võimalik rajada reeglina rohkem kui 50 kodu. Me ei arenda eramuid ning keskendumine kodude loomisele tähendab jälgimist, et

äripindade osakaal soetatavatel kinnistutel oleks kuni 25% ning ärid lisaksid elukeskkonnale väärtust.

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 konkurentsi-eeliste olemasolu. Investeeringu planeeritav omakapitali puhasrentaablus peab ületama 20%.

Ehitusega alustamiseks on optimaalne eelmüügi maht (sõlmitud võlaõiguslepingud) 40-50%, millega hoiame investeeringute riski madala ja veendume, et kliendid hindavad pakutavat.

Liveni arendusportfell on seni valdavalt keskendunud Tallinnale ning lähiumbrusele, kus näeme võimalusi kasvada turust kiiremini eelkõige läbi arendusportfelli jaotuse erinevate piirkondade ja linnaosade vahel. Toome turule uusi projekte ja etappe vastavalt turunõudlusele.

Riskide hajutamiseks ja kasvuvõimaluste laiendamiseks soovime järk-järgult suurendada Berliinis, Saksamaal asuvate kinnistute osakaalu. Käimasoleva pilootprojekti kogemuse põhjal otsime uusi kinnistuid, et saavutada turul tegutsemiseks jätkusuutlikum maht. Keskkonnaalastes pingutustes oleme võtnud suuna eelkõige rahvusvahelistele rohemärgistele ning neid hinnatakse Berliini turul rohkemgi kui Tallinnas.

Arendustsükli pikk ajaline kestus ning kinnistu soetamise ning ehituse kapitalimahukus tähendab, et ärimudelile on iseloomulik kõrge võörkapitali 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.

Et õigustada kõrget kapitalimahukust on meie pikaajaline finantseesmärk tegutseda piisavalt efektiivselt, et saavutada jätkusuutlik 20%-line omakapitali rentaabluse tase.

Lühiajalises vaates on alanud 2026. aasta siht saavutada ligikaudu 20%-ne müügitulu kasv ning sellega koos puhaskasumi kasv ning ületada omakapitali puhasrentaabluse 20%-st sihti.

2025. aasta lõpus oli arendusprojektide portfellis 11 projekti, milles on erinevates arenduse faasides üle 1 500 kodu eeldatava müügimahuga üle 410 miljoni euro. Kuigi arendusportfellis jagub tööd järgneavaks neljaks-viieks aastaks, on siiski lühiajaline siht leida piisavas mahus investeeringuid, et hoida ja kasvatada arendusportfellis olevat arendatavate kodude mahtu.

Tasakaaluks kasvu investeeringutele soovime jaotada järjepidevalt 25% tulumaksueelsest puhaskasumist aktsionäridele.

Majanduskeskkond ja turu dünaamika

Kui eelnevaid aastaid defineeris kiire intressitõus ja tehinguaktiivsuse järsk langus, siis 2025. aasta tõi turule oodatud stabiliseerumise ja turu taas-elavnemise. Eesti kinnisvaraturgu iseloomustasid aasta jooksul toimunud Euribori stabiliseerumine, ostujõu järkjärguline taastumine ning tarbijate jätkuvalt madal, aga taastuv kindlustunne.

Kogu 2025. aasta vältel näitas 6 kuu Euribor (Euribor) stabiliseerumise märke. Pärast 2025. aasta esimesel poolel toimunud baasintressimäärade langetamist neljas etapis (kokku 100 baaspunkti võrra) jättis Euroopa Keskpank (EKP) aasta teises pooles intressimäärad muutumatuks, et hinnata varasemate otsuste mõju majandusele. Euribor, mis aasta alguses oli 2,6% tasemel, stabiliseerus aasta lõpus 2,1% juures.

Eestis püsis tarbijahindade kasv 2025. aastal Euroala keskmisest (1,9%) kiirem. Aasta keskmiseks tarbijahinnaindeksi kasvuks 2025. aastal kujunes 4,8%, mida mõjutasid eeskätt toidu ja teenuste hinnatõus ning maksumuudatused. Statistikaameti viimaste andmete ja prognooside kohaselt kasvas SKP püsihindades mõõdetuna 0,3%.

Ehitushindade osas on turg pärast varasemat volatiilsust näidanud märke stabiliseerumisest. Riigi- ja kohalike omavalitsuste või ametkondade poolt kehtestatavad regulatsioonid võivad avaldada negatiivset mõju ehitus- ja arenduskuludele. 2025. aastal mõjutasid hinda

tootmiskulude kasv ja üldine inflatsiooniline keskkond. Statistikaameti kohaselt püsisid ehitushinnad 2025. aastal stabiilsed, kasvades vaid 1,5%.

Positiivse arenguna jätkus 2025. aastal palga ostujõu taastumine. Statistikaameti andmete ja kontserni hinnangu põhjal kasvas keskmine brutopalk aastases võrdluses ligi 6,0%, ületades seeläbi tarbijahindade kasvu. Tööhõive olukord on püsinud võrdlemisi stabiilsena, toetades majapidamiste suutlikkust tulla toime elukalliduse tõusuga. Kuigi majanduseksperdid on viidanud teatud ebakindlusele tööturul, ei ole muutused olnud ulatuslikud ning brutopalkade kasvutempo püsib stabiilsena. Hoolimata sissetulekute kasvust püsis tarbijate pikaajaline kindlustunne läbi aasta jätkuvalt madal, kuid paranes aasta teises pooles ning 2026. aasta alguses. Tarbijad on olnud pikemat aega ootel, lükates suuremaid ostuotsuseid edasi, kuigi palgatõus on hakanud kättesaadavust objektiivselt parandama.

Vaadates 2026. aastasse, on oodata majapidamiste ostujõu veelgi märgatavamalt taastumist seoses aasta algusest jõustunud tulumaksumuudatustega. Eesti Panga prognooside kohaselt suurendavad need inimeste netosissetulekuid ligikaudu 10%, mis ületab oluliselt oodatavat hinnatõusu, parandab reaalselt ostujõudu ja suurendab kinnisvara kättesaadavust.

	2025*	2024	2023	2022	2021
SKP aastane muutus püsivhindades	0,3%	-0,1%	-2,7%	-1,2%	8,3%
Keskmise brutokuupalga aastane muutus	6,0%	8,3%	11,4%	11,6%	6,9%
Tarbijahinnaindeksi aastane muutus	4,8%	3,4%	9,2%	19,4%	4,6%
Töötuse määr	7,5%	7,6%	6,4%	5,6%	6,2%
Ehitushinnaindeksi aastane muutus	1,5%	1,6%	6,1%	17,8%	8,3%
6 kuu Euribor (seisuga 31.12)	2,107%	2,568%	3,861%	2,693%	-0,546%

*aruande koostamise seisuga viimased saadaolevad andmed
Allikas: Statistikaamet, Euroopa Keskpank



Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

2025. aastal jätkus kinnisvaraturul järkjärguline taastumine nõrgast väliskeskkonnast ning tehingute aktiivsus näitas aasta lõikes tõusu-trendi. Maa- ja Ruumiameti andmetel oli Tallinna korteriomanditest eluruumidega aasta jooksul tehtud tehingute arv 9 020 tehingut ehk 7,5% võrra rohkem kui aasta varem (2024: 8 387).

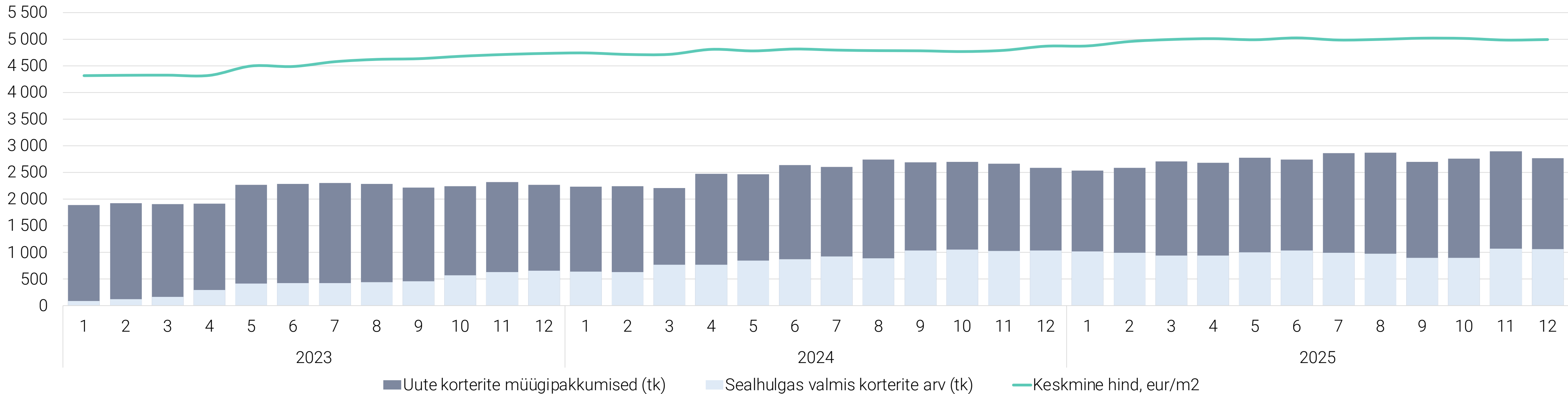
Tehingute aktiivsus kasvas eeskätt järelturul, kuid mõõdukat elavne-mist oli märgata ka uusarenduste segmendis. Citify.eu andmetel müüdi 2025. aastal Tallinnas kokku 1 515 uusarenduse korterit, mida on 23,4% rohkem kui 2024. aastal (1 228 korterit). Märkimisväärne nõudluse taastumine toimus ka Tallinna lähiümbruses, kus müüdi aasta jooksul 782 korterit, ületades eelmist aastat ligi 50% võrra.

Uusarenduste pakkumiste arv Tallinnas kasvas 2025. aasta jooksul mõnevõrra. Aasta keskmine uute korterite müügipakku-miste arv suurenes Citify andmetel 8,7% võrra, ulatudes 2 742 ühikuni (2024: 2 523). Aasta jooksul lisandus Tallinna uusarenduste turule kokku 1 752 uut korterit. Viimase kolme aasta suundumu-sena on turul selgelt kasvanud valmis korterite jääk – 2025. aastal moodustasid valmis korterid keskmiselt 38,4% kogu pakumisest (1063 korterit), mis on 12,9% kõrgem kui 2024. aasta keskmine.

Uusarenduste turu hinnatasemetes toimus 2025. aastal mõõdukas kasv. Keskmine ruutmeetri müügihind Tallinnas suurenes 4,3% võrreldes eelmise aastaga, ulatudes 4 987 €/m² tasemele (2024 keskmine: 4 782 €/m²). Olulisi järske hinnamuutuseid ei ole turul toimunud, kuid suure-nenud pakkumine ja valmis korterite jääk on hoidnud hinnatasemed stabiilsena.

Kõige aktiivsemad piirkonnad Tallinnas olid ka kõige suurema pakku-misega linnaosad - Haabersti, Kesklinn ja Põhja-Tallinn. Tervikuna samuti kogu Tallinna vahetu lähiümbrus kokku.

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



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



Lühiülevaade Berliini turust

Saksamaa kinnisvaraturg on läbinud korrektsoonifaasi ning pärast kolm aastat kestnud survet näitasid olulisemad indikaatorid, seal hulgas Bulwiengesa Immobilienindex ning analüüsi-firma FPRE raportid, 2025. aastal taas esimesi stabiliseerumise märke, pöördudes väikesele kasvule. Saksamaa majandus tervikuna on väljumas stagnatsioonist ning intressimäärade stabiliseerumine on taastamas investorite ja koduostjate kindlustunnet.

Kuigi Berliini majandus on võrreldes Saksamaa keskmisega osutunud vastupidavamaks, on töötuse määr osutunud ülejäänud riigiga võrreldes kõrgemaks. 2025. aastal jätkas töötus Berliinis kasvamist ning ületas 10% piiri.

Berliini elanikkond kasvab jätkuvalt sisserände toel ning ülirangest üürituru regulatsioonist tingituna on vabu üüripindu erakordselt vähe. Üüripindade vakantsus on kinnisvarabüroo Guthmanni andmetel 0,3%. Vabaturu üürihinnad on reguleeritud üüridest enam kui kaks korda kõrgemad ning kasvasid 2025. aastal 8,3%. Üürituru dünaamikast tingituna on koduostu kaalumine alternatiiviks kättesaamatule üüriturule.

Kuigi fundamentaalne vajadus elupindade järele on suur ja süvenev, kasvas kinnisvara pakkumine nii 2025. kui 2024. Aastatel eelkõige tulenevalt müügiperioodide pikenemisest ning langenud tehinguaktiivsusest. Peamiseks väljakutseks on olnud ebakindlus ja kinnisvara kättesaadavus (*affordability*). Uusarenduste keskmine ruutmeetrihind on Guthmanni andmetel tõusnud 8 220 euron, mis on üle 3 000 euro kõrgem järelturu keskmisest (ca 5 130 €/m²). Kõrge hinnatase ja ebakindel tarbijasentiment viisid uusarenduste tehingute arvu 2025. aastal 28% langusesse võrreldes niigi nõrga 2024. aastaga.

Madalat tehingute arvu mõjutab uusarenduste puhul ka vähene pakkumine. Uute projektide turuletoomine ja väljastatud uute ehituslubade arv on viimastel aastatel olnud väga madalad ning kõrged ehitushinnad ja pankade väiksem riskiisu on sundinud väiksemaid arendajaid turult lahkuma. Ostujõu ja tarbijakindluse taastudes loob see hea võimaluse turul tegutseva-tele arendajatele.

Kuigi uute arendustemaht püsib ka 2026. aastal tõenäoliselt madalana, loovad intressimäärade stabiliseerumine ja süvenev defitsiit eelduse nõudluse taastumiseks. Valdav enamus turu-eksperte ootab FPRE küsitluse kohaselt 2026. aastal Berliini uusarenduste hindade stabiil-sust või mõõdukat kasvu.



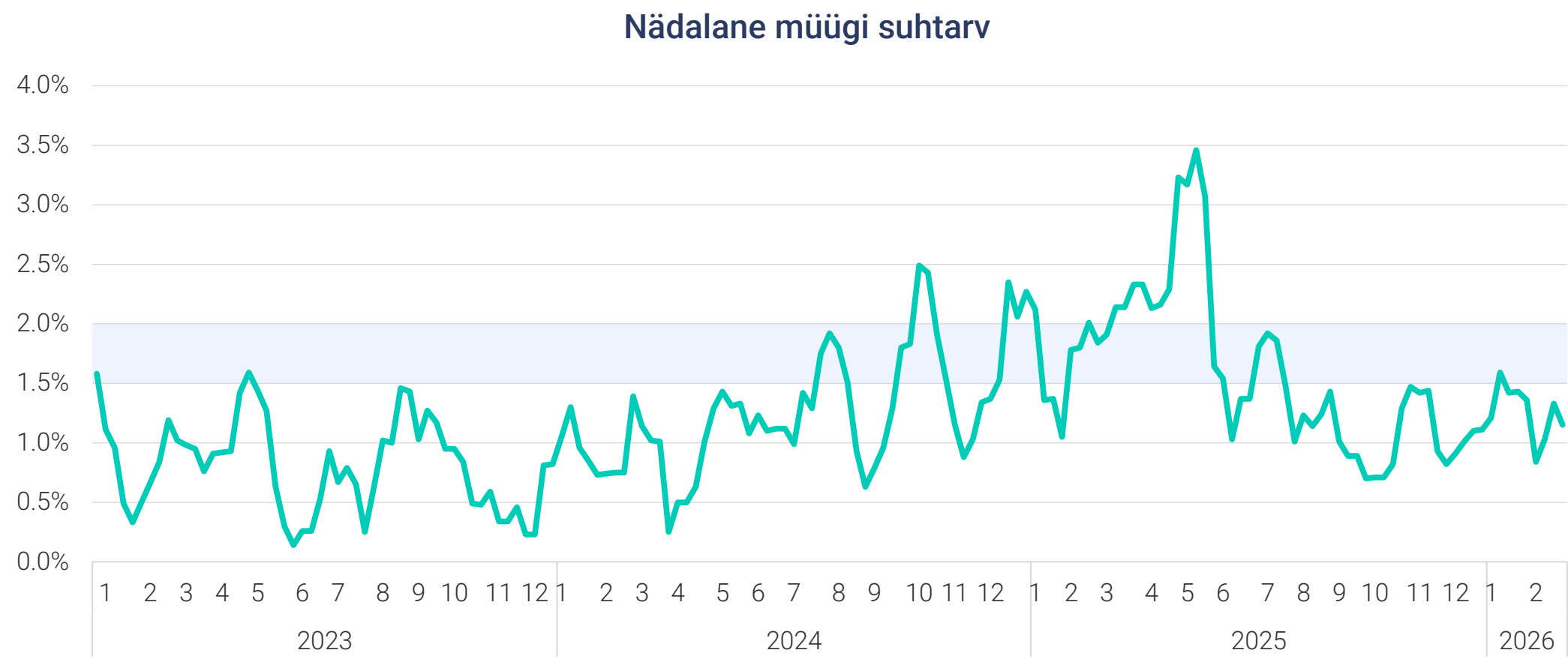
2025. aasta majandustulemused

Uued müügilepingud ja müügitulu

Müügi seisukohalt on Liveni peamiseks tulemusnäitajaks uute klientidega võlaõiguslike müügilepingute (VÕL) sõlmimine, millega kaasneb koduostja esimene sissemakse. Enne lepingute sõlmimist kasutatakse eelmüügi varajases faasis ka tasulisi broneeringuid. 2025. aasta kujunes Liveni ajaloo edukaimaks müügiaastaks, mida iseloomustas nõudluse stabiilne kasv kõigis neljas kvartalis.

2025. aastal oli pakkumises keskmiselt 235 kodu. Sõlmisime aasta jooksul kokku 176 uut võlaõiguslepingut, mis on kõrgeim lepingute arvu maht Liveni ajaloos (2024: 129 lepingut).

Müügi olukorrast annab hea ülevaate nädalane müügi suhtarv: nelja nädala keskmine nädalas sõlmitud võlaõiguslike lepingute või tasuliste broneeringute arv suhtena kõigi saadaolevate kodude arvuga. Pikaajaliseks normaalseks tasemeks võib pidada 1,5–2,0% vahemikku jäävat näitajat, mida võib tõlgendada kui kogu pakkumises oleva mahu 1–1,5-aastast müügiperioodi. Seoses elava huviga mitmete uute projektide vastu nende eelmüüki tulekul 2025. aasta esimesel poolel püsis suhtarv keskmisest kõrgemal tasemel. Aasta teises pooles näitaja normaliseerus ning seda isegi varasematest aastatest oluliselt kõrgema pakkumise taseme juures.

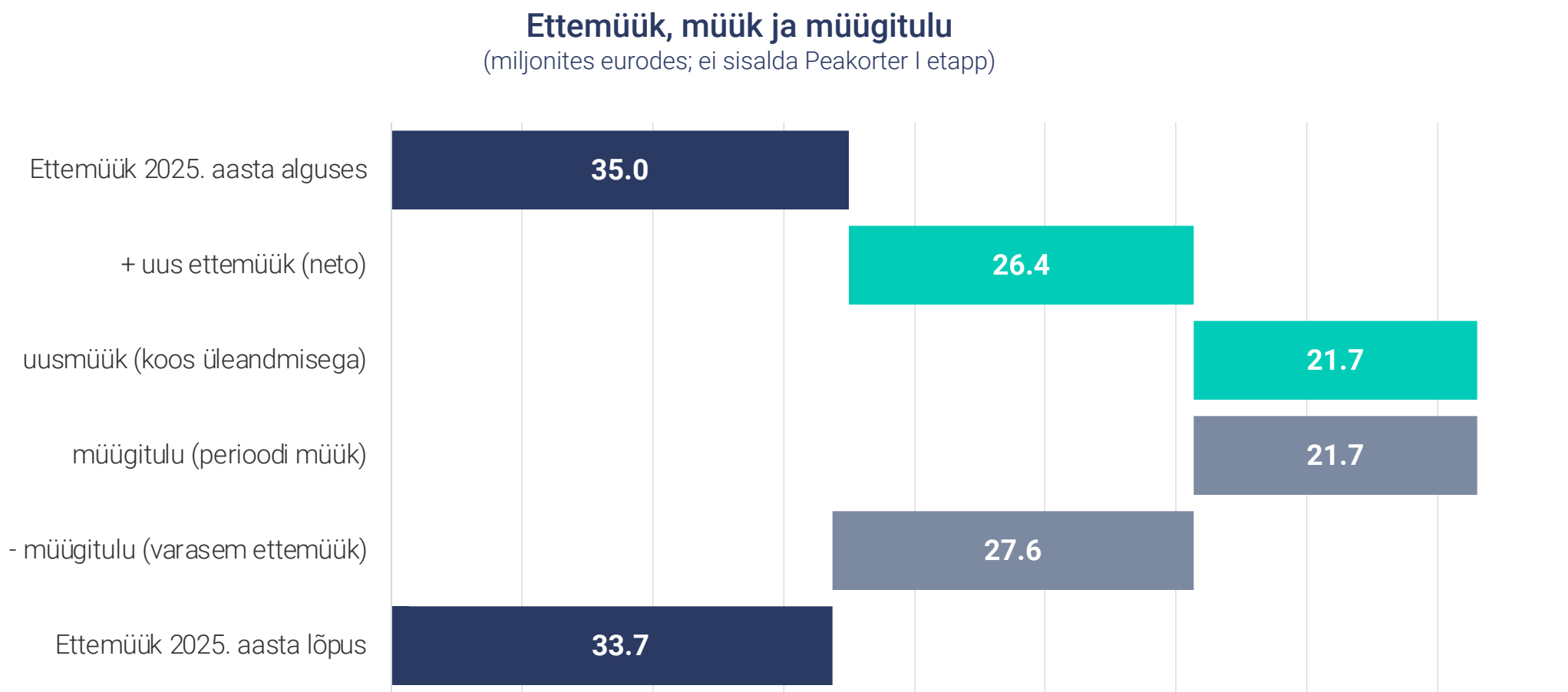


Nädalas sõlmitud võlaõigus- või ostuhuvilepinguid / saadaval olevad kodud (4 nädala libisev keskmine); allikas: Liven

Aasta jooksul sõlmisime uusi müügilepinguid ning teenisime perioodilist üüritulu ja muud põhitegevusega seotud tulu kokku 48,1 miljoni euro müügitulu mahus (2024: 39,4), mis on saavutatud varasemate aastate laiapõhjalisema pakkumise tulemusena ning peegeldab ka nõudluse stabiilset taastumist. Sellest 21,2 miljonit eurot varem või aasta jooksul valminud projektidest ning 0,5 miljon eurot muud müügitulu, mis kajastusid perioodi müügitulus.

Aasta jooksul sõlmitud võlaõiguslepinguid, mida ei anta sama aasta jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleme ettemüügina. 2025. aastal sõlmisime järgnevatel valmivates ja üleantavates projektides uusi müügilepinguid kokku 26,4 miljoni euro müügitulu väärtuses (2024: 24,1). Ettemüügi portfelli vähenes 2025. aasta jooksul valminud kodude üleandmise ja müügitulu kajastamise tulemusena 27,6 miljoni euro mahus (2024: 27,3).

2026. aastale läheme vastu ettemüügiportfellis oleva 101 võlaõigusliku lepinguga müügitulu mahus 33,7 miljonit eurot (31.12.2024: 35,0). Ettemüügi portfelli ei sisalda Peakorter I etapi andmeid, kuna ühissettevõtet rida-realt ei konsolideerita ja müügitulu korterite üleandmisel aruandes ei kajasta.



Müügitulu kinnisvara müügist kajastame asjaõiguslepingu sõlmimise ning omandi koduostjale üleandmise järel. 2025. aastal sõlmisime kokku 139 asjaõiguslepingut (2024: 92), millest 64 ja 69 kodu andsime üle vastavalt aasta jooksul valminud Regati projekti I etapis ning Iseära projekti erinevates etappides. Lisaks müüsimise viimased kodud Magdaleena ja Uus-Meremaa projektides, millega on need arendused täielikult lõpule viidud.

Valminud ja ehituses olevate arenduste portfelli põhjal oli 2025. aastal teoreetiliselt võimalik üle anda maksimaalselt kuni 194 elu- ja äripinda ning teenida maksimaalselt kuni 75 miljonit eurot müügitulu. Aasta alguses pidasime tõenäoliseks müügitulu suurusjärgus 55 miljonit eurot, kuid aasta lõpus täpsustasime ehituse ajagraafiku selginemisel prognoosivahemikku 45-50 miljonile eurole. Tänu kodude valmimistele ja üleandmistele Regati ning Iseära projektides ulatus kontserni 2025. aasta müügitulu 49,3 miljoni euronit ning kasvas 80,8% võrreldes 27,3 miljoni euroga 2024. aastal.

2025. aastal ja varem lõppenud ja valmis olnud arendusprojektid:

Tütarettevõtja	Projekt, etapp	Asukoht	Suurus ja ühikute arv	31.12.2025 Müüdud korterite osakaal ¹	
				VÕL (arv/%)	AÕL (arv/%)
Liven Kodu 5 OÜ	Uus-Meremaa, II etapp	Lahepea tn, Tallinn	5 108 m ² , 58 kodu ja 2 äripinda	60 / 100%	60 / 100%
Liven Kodu 12 OÜ	Luuslangi, I etapp	Jalami tn, Tallinn	5 060 m ² , 80 kodu	78 / 98%	78 / 98%
Liven Kodu 16 OÜ	Iseära, II-A etapp	Harkujärve	3 539 m ² , 30 kodu	30 / 100%	30 / 100%
Liven Kodu 16 OÜ	Iseära, II-K etapp	Harkujärve	2 559 m ² , 34 kodu ja 2 äripinda	35 / 97%	35 / 97%
Liven Kodu 16 OÜ	Iseära, II-B etapp	Harkujärve	3 411 m ² , 29 kodu	25 / 86%	25 / 86%
Liven Kodu 19 OÜ	Magdaleena, II etapp	Magdaleena 4, Tallinn	822 m ² , 11 kodu	11 / 100%	11 / 100%
Liven Kodu 20 OÜ	Regati, I etapp	Regati pst 5, Tallinn	10 449 m ² , 112 kodu ja 7 äripinda	77 / 65%	68 / 57%

2024. aastal ja varem lõppenud ja valmis olnud arendusprojektid:

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

¹ projektis sõlmitud lepinguid kuupäevaks, protsendimäär ruutmeetrite proportsiooni alusel

Kasum ja finantsseisund

Võrreldes eelnevate aastatega saavutatud oluliselt kõrgem müügitulumaht mõjutas positiivselt ka aasta jooksul teenitud kasumit. Kontserni 2025. aasta puhaskasum oli **5,4 miljonit eurot**, mis on märgatav tõus võrreldes 2024. aasta 0,6 miljoni euro suuruse puhaskasumiga. Tulemustele avaldas positiivset mõju projektide edukas realiseerimine ja kasumlikkuse paranemine, mida toetas ka kulubaasi efektiivsem juhtimine. Tulenevalt tugevast puhaskasumist oli omakapitali puhasrentaablus (ROE) 2025. aastal **28,1%** (2024: 3,1%), ületades kontserni pikaajalist strateegilist 20%-list eesmärki.

Seoses aktiivse ehitustegevuse ja uutesse arendusprojektidesse investeerimise tulemusena kasvas varade maht aasta jooksul 10,4% ehk 8,2 miljoni euro võrra 86,5 miljoni euronit (31.12.2024: 78,3).

Raha ja raha ekvivalentide saldo oli 31.12.2025 seisuga 8,6 miljonit eurot (31.12.2024: 5,9). Omakapital kasvas 2025. aasta lõpuks 23,6 miljoni euronit (31.12.2024: 18,2). Laenukohustiste maht oli perioodi lõpus 46,7 miljonit eurot (31.12.2024: 47,3).

Aasta jooksul kaasasime uusi laene käimasolevate ehituste rahastamiseks, kuid kodude üleandmistele järgselt tasusime ka olulises osas varasemaid kohustisi. Aasta jooksul saime uusi laene kokku 35,7 miljonit eurot (2024: 32,2) ning maksime saadud laene tagasi kokku summas 36,2 miljonit eurot (2024: 24,3).

Märtsis viisime läbi võlakirjade avaliku pakkumise, millega kaasasime täiendavalt 6,2 miljonit eurot. Ehituslaenudega kohandatud omakapitali määr oli 31.12.2025 seisuga 29,2% (31.12.2024: 27,9%). Hoolimata näitaja paranemisest on see siiski veel madalam pikaajalisest strateegilisest eesmärgist hoida omakapitali suhe varadesse (ilma ehituslaenudeta) 40% tasemel.



2025. aasta jooksul toimunud sündmused ja arengud

2025. aastast kujunes Liveni ajaloo seni edukaim müügiaasta ning samuti seni kõrgeima kasumiga aasta. Lisaks varasematel aastatel alustatud ehituste lõpetamisele jäi 2025. aastasse ka mitmeid olulisi arenguid ja sündmusi, mis aitavad meil järgnevatel aastatel majandustulemuste saavutatud taset hoida ja kasvatada – alustasime arvukalt uusi ehitusi ning soetasime piisavas mahus uusi kinnistuid, et hoolimata rekordilisest müügitulemusest kasvatada ka arendusportfelli mahtu.

Aasta olulisemad sündmused:

- Valmis kokku 184 elu- ja äripinna ehitus Regati arenduse I etapis ning Iseära projekti II etapis.
- Sõlmisime Tallinnas 6 ehituse peatöövõtulepingut ja alustasime rohkem kui 270 kodu ehitusega 5 projektis: Olemuse, Peakorteri I etapp, Virmalise 3, Luuslangi II etapis ning Iseära projekti järgmistes etappides.
- Alustasime esimest ehitust Berliinis, Saksamaal: 24 kodu Wohngarten projektis.
- Sõlmisime rekordilised 176 uut võlaõiguslikku müügilepingut, sealhulgas esimesed müügid Berliinis.
- Kaasasime avaliku võlakirjade pakkumise käigus 6,2 miljonit eurot.
- Omandasime maaomanikult 50% osaluse Erika tn 6a ja 6b kinnistutel Peakorteri I etapi arendamiseks.
- Omandasime enampakkumistel kaks uut kinnistut ning lisasime arendusportfelli üle 250 uue kodu.
- Aasta jooksul kehtestati Juhkentali tn 48 detailplaneering ning Tallinna Linnavalitsus kiitis heaks Kadaka tee 88 (Kadakadabra) detailplaneeringu, mille volikogu kehtestas 2026. veebruaris.
- Kantar Emori uuringu kohaselt jagas Liven 2025. aastal kinnisvaraarendajate mainekuse edetabelis esikohta.
- Citify andmetel müüs ka 2025. aastal Suur-Tallinnas kõige rohkem uusi kodusid Liven.

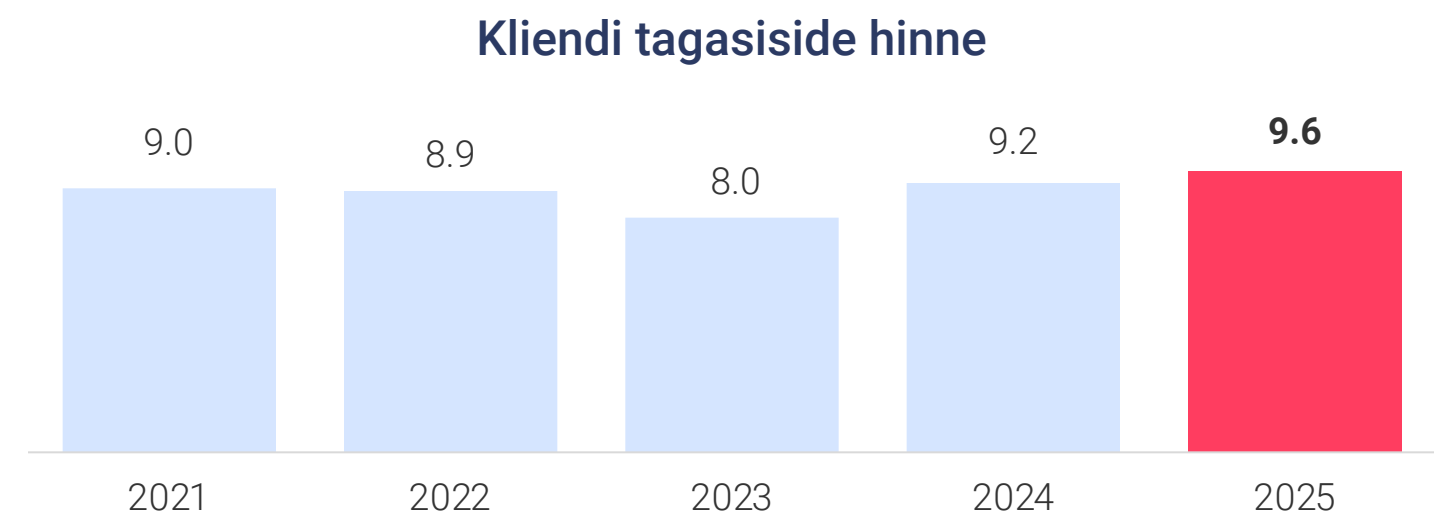


Klienditagasiside ja Liveni brändi tuntus

Kvaliteedi arendamiseks ja juhtimiseks on Liveni ärimudeli keskne osa koguda kõigis projektides koduostjate tagasisidet. Seda läbivalt:

- peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist,
- peale muudatustööde tähtaja saabumist,
- peale asjaõiguslepingu sõlmimist kodu üleandmisel ostjale,
- peale garantiitööde lõppu.

2025. aastal oli klientide tagasiside keskmine hinnang meile **9,6/10**. See on eelnevate aastate stabiilselt kõrgest tasemest veel kõrgem hinnang. Tulemus kinnitab, et fookus personaalsele teenindusele ja läbimõeldud kodudele on klientide poolt kõrgelt hinnatud.



Mainekaimad kinnisvaraarendajad Eestis

Kantar Emori iga-aastase kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu kohaselt on Liven jätkuvalt Eesti mainekaimate arendajate tipus.

2025. aasta uuringus jagas **Liven esikohta** Merkoga, kinnistades oma positsiooni **kõige atraktiivsemate arenduste** pakkujana. Livenit hinnatakse turul eristuva, stiilse ja moodsa arhitektuuriga silmapaistva arendajana. Klientide tagasiside ja turu-uuringud kinnitavad, et Liven on suutnud hoida ja kasvatada oma brändi väärtust ka mahukate arenduste turule toomisel.

Ülevaade olulistest näitajatest ja suhtarvudest

(tuhandetes eurodes)	2025	2024	2023	2022	2021
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	176	129	69	106	125
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	139	92	148	186	35
Viimase 12 kuu klienditagasiside hinne (10 p skaala)	9,6	9,2	8,0	8,9	9,0
Arendusportfelli maht aasta lõpus (müüdav VÕL tk)	1 556	1 407	1 496	1 557	1 719
Müügitulu	49 287	27 266	35 765	32 618	6 278
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)*	10 046	6 701	3 788	7 618	1 353
EBITDA marginaal, %*	21,1%	24,6%	10,6%	23,4%	21,5%
Ärikasum	5 483	1 287	867	3 324	656
Ärikasumi marginaal, %*	11,1%	4,7%	2,4%	10,2%	10,4%
Puhaskasum	5 414	558	775	3 324	638
Emaettevõtte omanike osa	5 414	558	775	3 324	647
Mittekontrolliva osaluse osa	0	0	0	0	-9
Puhaskasumi marginaal, %*	11,0%	2,0%	2,2%	10,2%	10,3%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 000	11 899	11 753	11 515	10 888
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,451	0,047	0,066	0,289	0,059
Ettevõtte omanike osa (eurodes)	0,451	0,047	0,066	0,289	0,059
Varad perioodi lõpus	86 457	78 298	68 559	60 279	50 257
Omakapital perioodi lõpus	23 590	18 237	18 122	16 526	12 881
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	23 590	18 237	18 122	16 526	12 807
Omakapitali määr, %*	27,3%	23,3%	26,4%	27,4%	25,5%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %*	29,2%	27,9%	32,0%	32,6%	28,3%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	28,1%	3,1%	4,6%	22,4%	6,6%
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	15,4%	13,6%	8,6%	22,3%	5,9%
Varade tootlus (ROA), %*	6,1%	1,8%	1,3%	5,8%	1,9%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)*	3,16	4,25	2,36	3,87	2,55
Kiirmaksevõime kordaja (korda)*	0,41	0,43	0,19	0,37	0,26
Keskmine töötajate arv	36	31	27	24	16

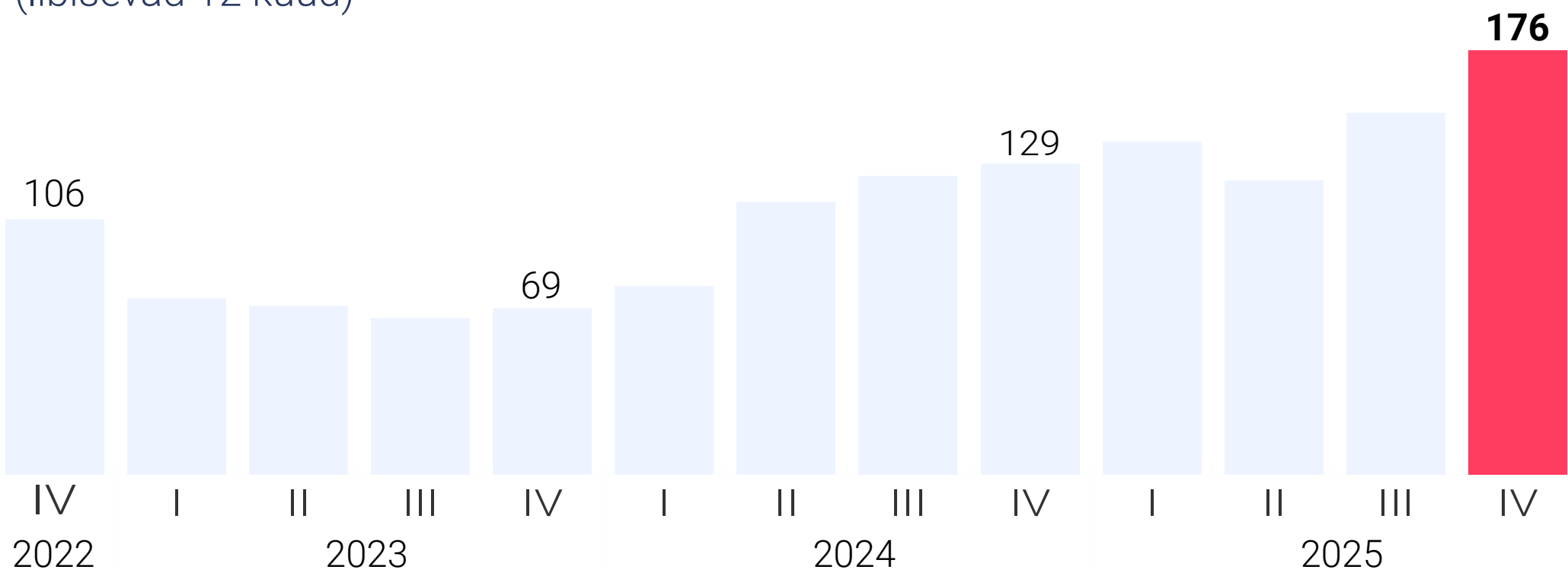
* Tabelis esitatud alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate ja suhtarvutuste valemid ning arvutusteks kasutatud algandmed on esitatud peatükis Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad leheküljel 76



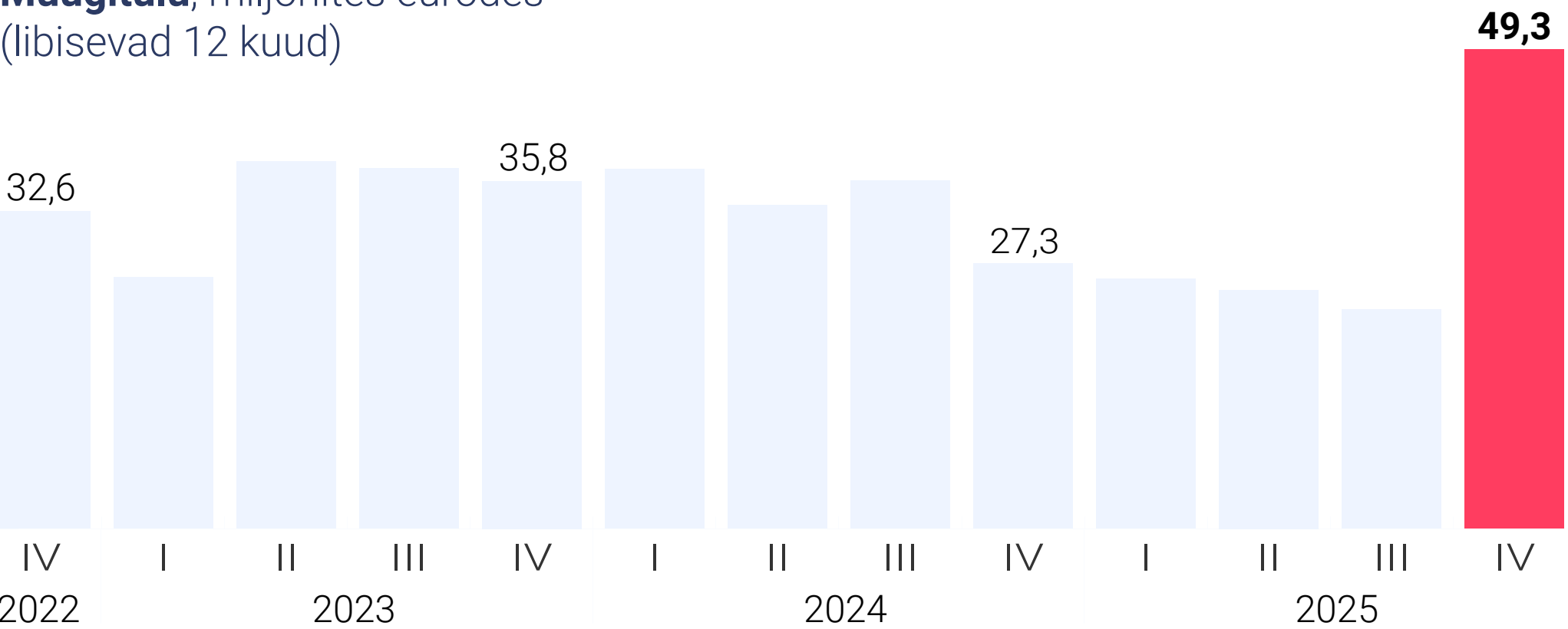
Libisevad 12 kuud

Kinnisvaraarenduse tulemusi mõjutab oluliselt projektide ajastatus ning viitaeg müügilepingute sõlmimise ja kodude üleandmise vahel. Nendest seostest, pikemaajalistest suundumustest ja dünaamikast annab ülevaate libiseva 12 kuu vaade. Turu dünaamikat peegeldab kõige vahetumalt uute müügilepingute arv. Viimaste aastate põhjal on kaalutud keskmine periood VÕL müügilepingust üleandmiseni AÕL alusel olnud ligi 15 kuud ehk turusuundumused jõuavad suuremas mahus müügitulu ja kasumini tavapäraselt 4-5-kvartalise viitajaga.

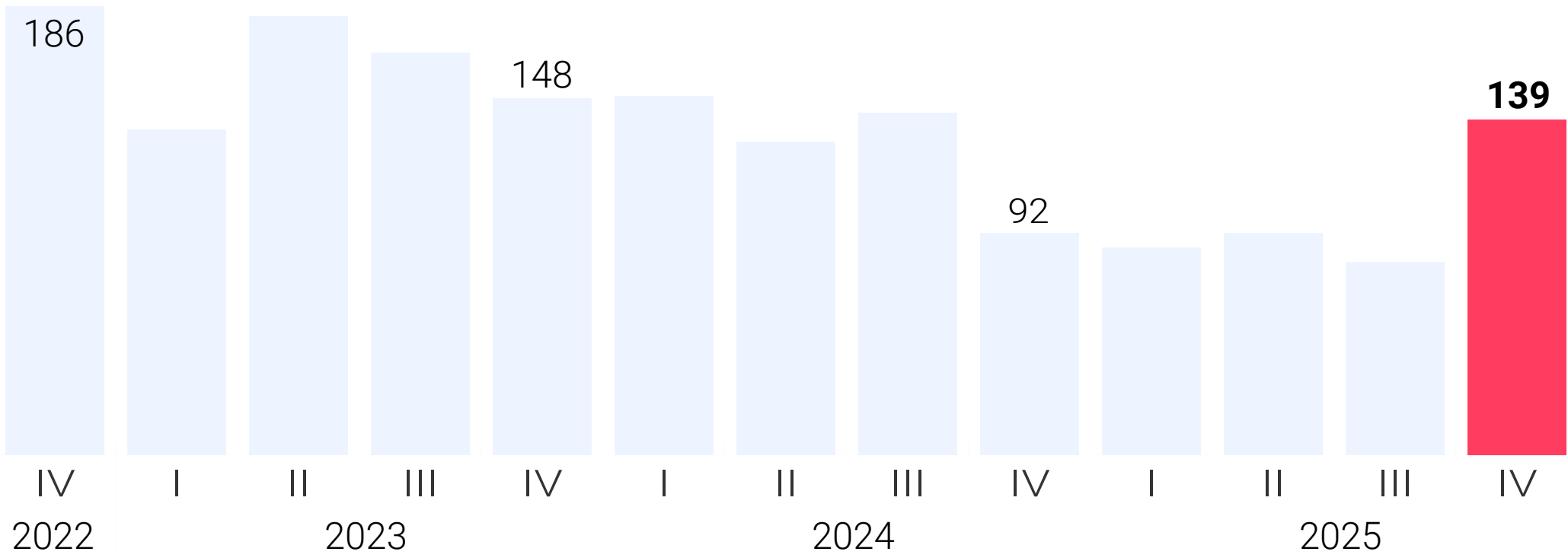
Uued müügid, VÕL lepingute arv
(libisevad 12 kuud)



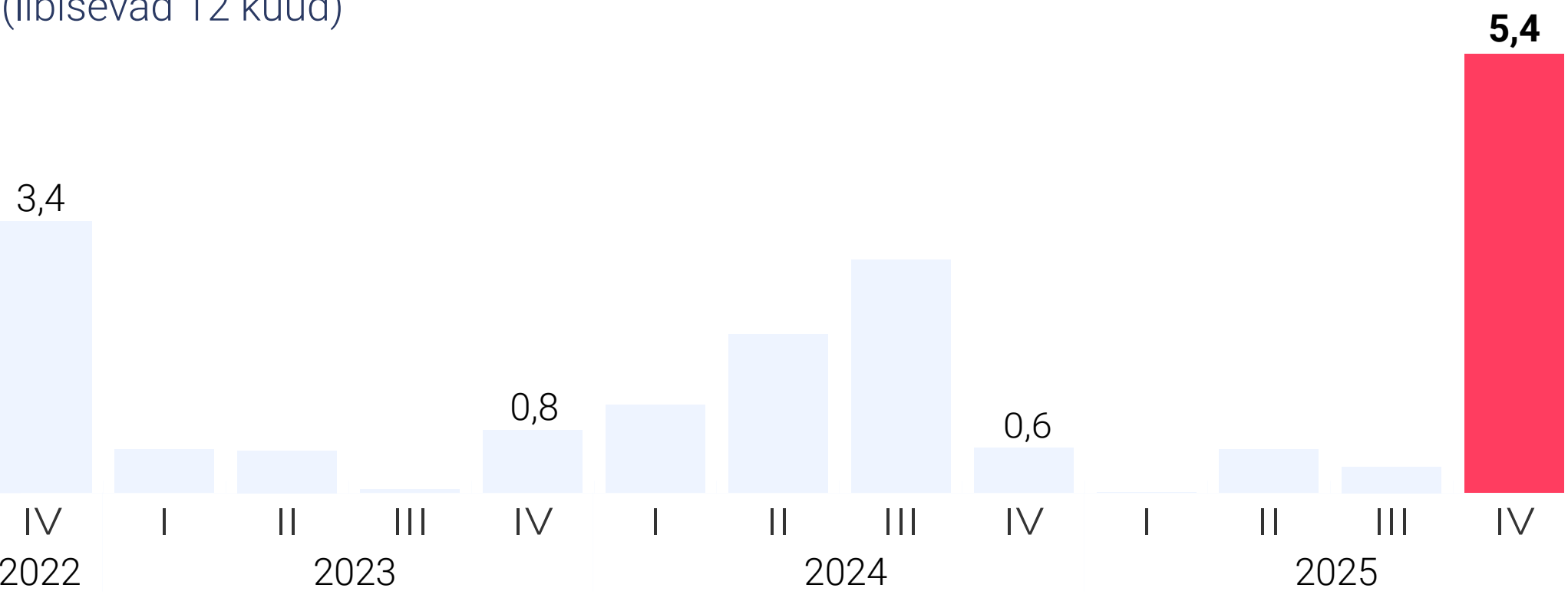
Müügitulu, miljonites eurodes
(libisevad 12 kuud)



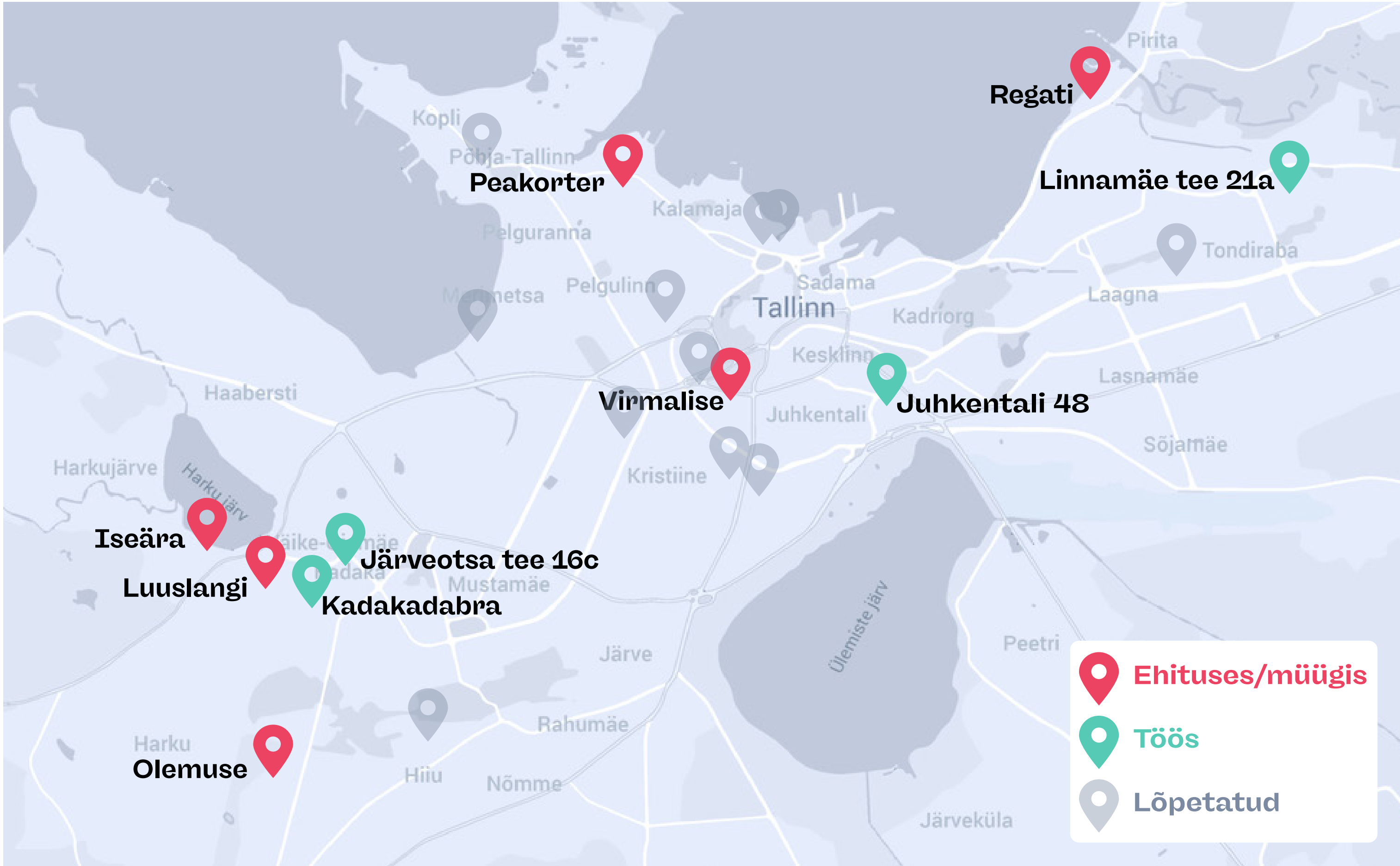
Üleandmised, AÕL lepingute arv
(libisevad 12 kuud)



Puhaskasum, miljonites eurodes
(libisevad 12 kuud)



Arendusportfell ja arendustegevus 2025. aastal



31.12.2025 seisuga oli Livenil erinevates arendusfaasides kokku 11 arendusprojekti (31.12.2024: 11).

Arendusportfell koosneb Tallinnas, selle lähiümbruses ja Berliinis asuvatest kinnistutest, mille müüdav maapealne pind kokku oli 31.12.2025 seisuga 123 117 m² (31.12.2024: 113 882 m²), mis võimaldab tulevikus luua 1 568 kodu (31.12.2024: 1 407) ning 9 057 m² äripindasid (31.12.2024: 9 714 m²). Liveni ärimudel keskendub kodude ning elukeskkonda toetavate äripindade loomisele, mistõttu oli viimaste osakaal madal: 31.12.2025 seisuga 7,4% ja 31.12.2024 seisuga 8,5%.

Arendusportfelli kinnistute konsolideeritud korrigeeritud soetusmaksumus kajastatud varudes on 28,6 miljonit eurot (31.12.2024: 30,6 miljonit eurot). Varudes on samuti kapitaliseeritud arenduseks ning ehituseks tehtud kulud. 31.12.2025 seisuga ulatus konsolideeritud varade maht 86,5 miljonile eurole (31.12.2024: 78,3 miljonit eurot), millest varud moodustasid 71,0 miljonit eurot ehk 82,1% (2024: 67,9 miljonit eurot ehk 86,7%). Kontsern kajastab müügiks arendatavaid kinnistuid varudes soetusmaksumuses ning kinnistuid ega nendega seotud arenduskulusid ei ole turuväärtusesse üles hinnatud.

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m²)	Müüdavate ühikute jaotus		Prognoositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)												Prognoositav müügitulu (m EUR)																				
				Kodud (tk)	Äripinnad (m²)	2025			2026			2027			2027				2028			2029			2030													
Viimased pinnad varasemalt lõppenud projektides¹			493	0	493																										1,4							
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	23 899	248	416																										63,0							
Regati	Lõpetatud²	2021	15 322	159	1 670																										73,2							
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 234	146	186																										28,4							
Wohngarten	Ehituses	2023	1 107	24	0																										10,1							
Olemuse	Ehituses	2024	6 854	72	0																										22,0							
Virmalise	Ehituses	2022	2 124	28	0																										10,2							
Peakorter I etapp³	Ehituses	2024	4 994	68	0																										10,8							
Juhkentali 48	Ehitusprojekt	2020	7 986	63	4 033																										29,8							
Kadakadabra	Detailplaneering	2017	24 733	391	0																										76,5							
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444																										35,4							
Järveotsa tee 16c	Detailplaneering	2025	8 000	111	840																										24,4							
Linnamäe tee 21a	Detailplaneering	2025	9 500	146	975																										26,7							
Kokku			123 117	1 593	9 057																																	411,9

Tabelis esitatud prognoositud müüdav pind kokku, müüdavate ühikute jaotus, ehitusperiood ja müügitulu on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda, eriti projektides või projekti etappides, kus planeeringute menetlus ei ole veel lõppenud või mille ehitustegevus ei ole veel alanud. Tabelis on toodud 31.12.2025 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata elu- ja äripindade andmed.

¹ Sisaldab pikaajaliselt välja üüritud ja finantseeritud Väike-Tallinna äripinda, mida käsitleme kinnisvarainvesteeringuna ning prognoositavas müügitulus on kajastatud turuväärtus.

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

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

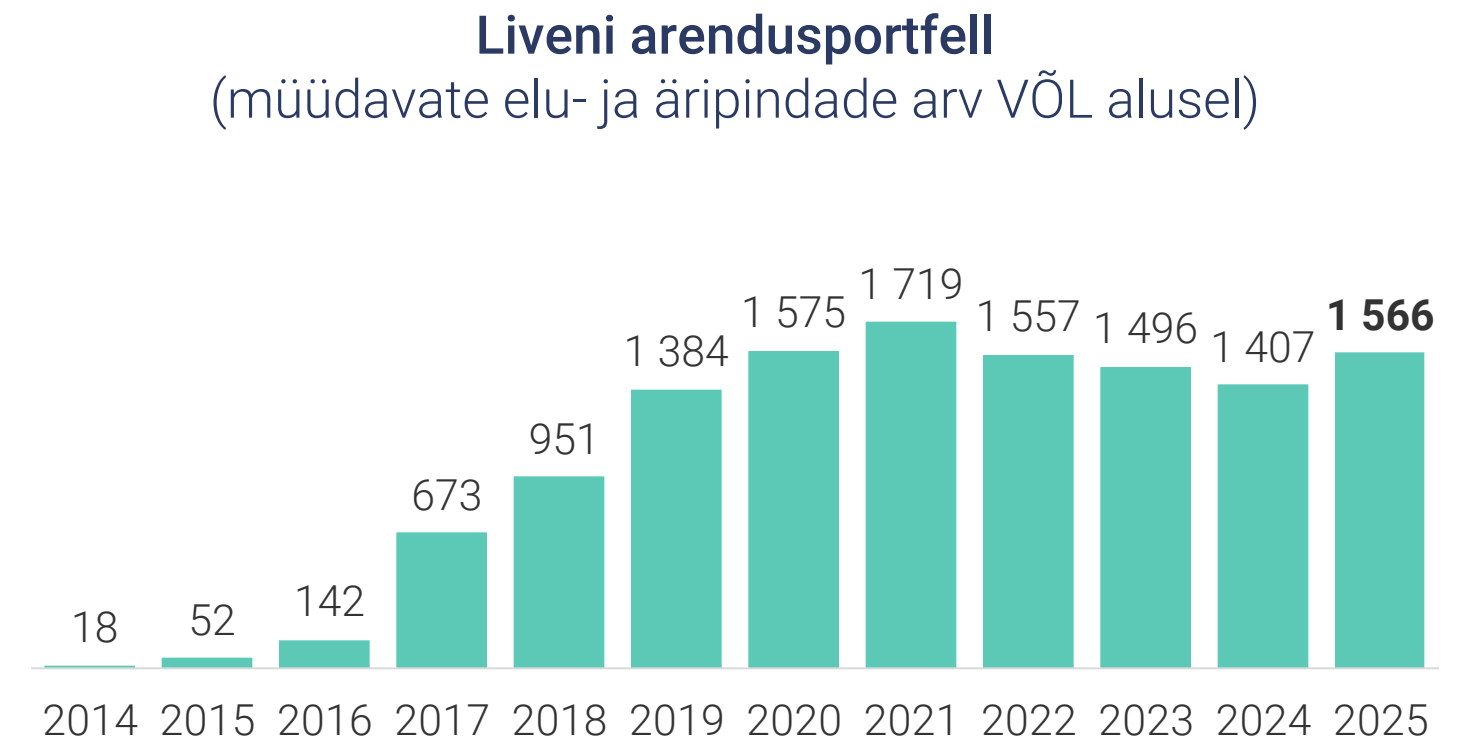


Uute kinnistute ost

Arendusportfelli kasvatamiseks ja tuleviku mahtude kindlustamiseks soetasime 2025. aastal kaks uut kinnistut Tallinnas. Lasnamäe linnaosas aadressil Linnamäe tee 21a asuva kinnistu ning Haabersti linnaosas aadressil Järveotsa tee 16c asuva kinnistu. Mõlema kinnistu puhul selgub täpne ehitusmaht detailplaneeringu menetluse käigus, kuid kontserni hinnangul on mõlema projekti eelduslik ehitusmaht kokku 17 500 m² või 275 elu- ja äripinda.

Aasta jooksul lisandus portfelli ka 68 uut kodu EK 6 OÜ poolt 50/50 ühisettevõtte vormis arendatavas Peakorteri I etapi projektis. Oma Grupp OÜ-ga sõlmitud lepingu näol on tegemist kontserni seni esimese koostööprojektiga maaomanikuga.

Erinevalt eelnevast kolmest aastast oli 2025. aastal arendusportfelli lisandunud uute projektide maht kõrgem kui müüdud kodude arv, mille tulemusena pöördus arendusportfelli maht taas kasvule.



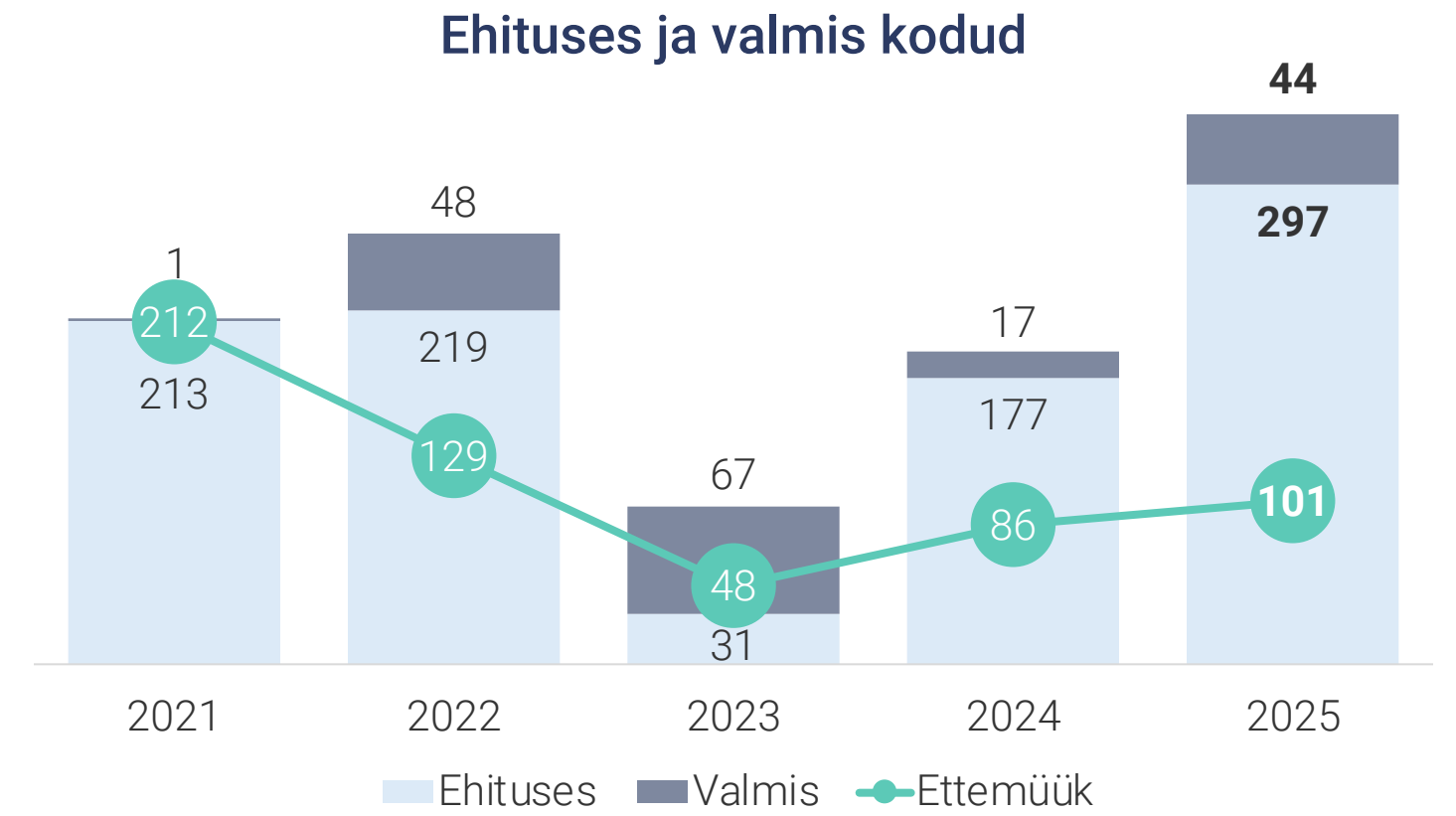
Varasemalt ja 2025. aastal valminud projektid

2025. aastal valmisid eelneval aastal alustatud kolme objekti ehitustöö kokku 184 elu ja äripinnaga. Kevadel valmisid Iseära projektis kolm esimest kortermaja 36 koduga ning sügisel 29 kodu samuti Iseära arenduse ridamajades. Aasta jooksul kõige suuremahulisema ehituse ja 112 kodu ning 7 äripinna valmimine Regati projekti I etapis jäi aasta lõppu.

Koos varasematel aastatel valminud ehitustega on 31.12.2025 seisuga müüa kokku 44 valmis kodu ja 7 äripinda - Regati projektis 38 ja 7 äripinda, Iseära projektis 4 ja Luuslangi projektis 2.

Aasta jooksul müüsimise kõige viimased kodud nii Uus-Meremaa kui Magdaleena projektides.

Türi tn 4 olev äripind on majutustegevuseks välja üüritud ning käsitleme seda kinnisvarainvesteeringuna.



Müügis ning ehituses olevad projektid

Lisaks varasemalt valminud ja aasta jooksul valminud kodudele alustasime müüki ka mitmetes uutes projektides: Olemuse, Virmalise, Wohngarten, Peakorteri I etapp ning Iseära projekti järgmistes etappides. Samuti jätkasime Luuslangi II etapi müüki.

Kuna saavutasime projektides piisvalt kõrge eelmüükide taseme, kujunes 2025. aasta ka uute ehituste alustamise poolest väga aktiivseks. Kokku sõlmisime aasta jooksul 7 ehituse peatöövõtulepingut kuues erinevas projektis ning alustasime 297 uue kodu ehitust. Seal hulgas alustasime esmakordselt ehitust ka Berliinis ning 50/50 ühisettevõttes.

Projekt	Kodude arv	Planeeritud valmimine
Luuslangi	39	2026
Olemuse	72	2026
Iseära ridamajad	30	2026
Iseära kortermajad	36	2026
Virmalise	28	2026
Peakorter, I etapp*	68	2027
Wohnngarten	24	2027
Kokku	297	

*50/50 ühisettevõte



Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljaselgitatud ehitusõigusega arendused

Iseära

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 16 OÜ
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatus:	Etapiline – valmis, ehituses
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamuboksi, 151 korterit
Müüdav pind (m²):	38 815
- millest ehituses	15%
- millest veel ehitada	45%
Energiaklass:	A
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 II kvartal

Harkujärve külas asuvas Iseära projektis valmivad etapi-
viisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 380 kodu
ning nelja-rühmaline lastehoid. Kogu projekti mahust on
varasematel aastatel valminud 40%, hetkel ehituses 15%
ning tulevikus veel ehitada 45%.

Alates 2023. aastast on igal aastal valminud arendus-
projektis uued ridamajad ning 2025. aastal valmisid ka
esimesed kortermajad. Valmis kodudest on 2025. aasta
lõpu seisuga müüa viimased neli kodu.

2025. aastal algasid järgmise viie ridamaja (30 kodu) ning
kolme kortermaja (36 kodu) ehitustööd, mis valmivad 2026.

aasta teises pooles. 31.12.2025 seisuga oli ehitatavates
etappides müüdud 21 kodu rida- ning 11 kortermajades.

2025. aasta sügisel alustasime järgmise nelja ridamaja eel-
müügiga, kus 22 uue kodu ehitamist alustame 2026. aastal.
Järgnevate etappide eelmüügi ja ehitusega alustamise aeg
sõltub varasemate etappide müügitempost.

Projekti kõigi ridamajade ehituse peatöövõtja on Tesron
Ehitus OÜ ning kortermajade ehituse peatöövõtja on Oma
Ehitaja AS. Projekti kinnistute soetust, hoonete ning infra-
struktuuri ehitust on rahastanud Bigbank AS.



Regati

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 20 OÜ
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatus:	I etapp valmis, II etapp ehitusprojekt
Arhitekt:	Salto arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m²):	20 669
- millest veel ehitada	49%
Energiaklass:	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 I kvartal

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

2025. aasta lõpus valmis I etapi kodude ehitus (112 kodu ja
7 äripinda) ning algasid kodude üleandmised uutele oma-
nikele. Ehituse peatöövõtja oli Mitt & Perlebach OÜ ning
finantseerija LHV Pank AS. 2025. aasta lõpuks oli müüdud
kokku 75 kodu 112-st, millest üle oli antud 64 kodu.

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



Luuslangi

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 12 OÜ
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatus:	I etapp valmis; II etapi ehitus
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m²):	14 212
- millest ehituses	17%
- millest veel ehitada	47%
Energiaklass:	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 II kvartal

Haabersti linnaosas asuvas Luuslangi projektis valmib etapiviisiliselt 13 kortermaja 224 koduga. Kogu projekti mahust on varasematel aastatel valminud ca 36%, ehituses 17% ning tulevikus veel ehitada 47%.

Aasta jooksul jätkus viimaste kodude müük 2023. aasta lõpus valminud kortermajades, kus 2025. aasta lõpuks on müüa veel vaid viimased kaks kodu.

2025. aasta suvel alustasime II etapi esimeste majade ehitusega, kus aadressil Jalami 6 valmib 2026. aastal 39 kodu. 31.12.2025 seisuga oli ehitatavates hoonetes müüdud 22 kodu. Sügisel algas ka kodude eelmüük Jalami 4 eluhoo- nes (39), milles oli aasta lõpuks broneeritud 6 kodu. Jalami 4 hoonete ehitus algas 2026. aasta alguses ning majad valmivad 2027. aastal.

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

Projekti kõigi kortermajade ehituse peatöövõtja on Mitt & Perlebach OÜ ning II etapi rahastaja on LHV Pank AS.



Wohngarten

Projekti ettevõte:	Liven HW11 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	aalt+studio
Kodude arv:	24 korterit
Müüdav pind (m²):	1 109
Energiaklass:	KfW 40
Koduleht:	liven.de/wohngarten
Hoonete ehituse algus:	2025 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

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

2025. aasta jooksul alustasime projekti eelmüügi ja ehitus- töödega. Aasta lõpuks olime sõlminud neli notariaalset müügilepingut ning 2026. aasta esimestel kuudel on lisan- dunud uusi lepinguid ja broneeringuid. 2026. veebruaris on müüdud või broneeritud 45% kodudest. Hoone valmib 2027. aasta alguses.



Olemuse

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

Nõmmel, aadressil Kalda 5, valmib 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 koduga.

2025. aasta esimeses pooles alustasime projekti eel-müügiga ning sügisel algasid hoonete ehitustööd. Ehituse peatöövõtja on NOBE OÜ ning projekti ning ehi-tust rahastab Coop Pank AS. 31.12.2025 seisuga oli müüdud juba 24 kodu. Hoonete ehituse valmimine ning esimeste kodude üleandmine on planeeritud 2026. aasta teises pooles.



Virmalise

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

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

2025. aasta jooksul alustasime projekti eelmüügiga, lammutasime krundil asunud varasema ärihoone ning sügisel algasid uue hoone ehitustööd. Ehituse peatöö-võtja on Bildgren Ehitus OÜ ning projekti ning ehitust rahastab Bigbank AS. 31.12.2025 seisuga oli müüdud kaheksa kodu.



Peakorter I etapp

Projekti ettevõte:	EK 6 OÜ
Asukoht:	Erika 6a ja 6b, Karjamaa, Tallinn
Staatuse:	Ehituses
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Kodude arv:	68 korterit
Müüdav pind (m²):	4 994
Energiaklass:	A
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

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

2025. aasta jooksul sõlmisime ühisettevõtte lepingu, alustasime aktiivselt projekti eelmüügiga ning ehitustöödega. Ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS ning ehitust finantseerib Coop Pank AS. 2027. aasta alguses valmivates hoonetes oli 2025. aasta lõpuks müüdud 20 kodu.



Juhkentali 48

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 17 OÜ
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatuse:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	63 korterit pluss äripinnad
Müüdav pind (m²):	7 986
Energiaklass:	A, LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

Aadressil Juhkentali 48 kehtestati 2025. aasta septembris detailplaneering, mille kohaselt on õigus kinnistule rajada elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m² äripindadega.

2025. aasta lõpus algas arhitektuurikonkurss, mille tulemused selguvad 2026. aasta I kvartali jooksul. 2026. veebruaris otsustasime jätkata tööd ning edasist planeerimist üürimaja kontseptsiooni alusel. Hoone ehitustööde algus on planeeritud 2026. aasta lõpu.



Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Projektid, milles ehitusõigus on veel väljaselgitamisel.

Kadakadabra

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

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

2025. aasta lõpus kiitis Tallinna Linnavalitsus heaks kinnistu detailplaneeringu ning 2026. aasta veebruaris kehtestas planeeringu.

Alustame alanud aastal ettevalmistusi I etapi kodude eel-müügiks ning sõltuvalt müügitempost plaanime ehitusega alustada 2026. aasta teises pooles.



Peakorter II etapp

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 18 OÜ
Asukoht:	Erika 12, Karjamaa, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	137 korterit ja 7 äripinda
Müüdav pind (m²):	8 872
Energiaklass:	A+10% / LEED*
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2027 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 IV kvartal

*Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energia-efektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned

2020. aastal soetatud Erika tn 12 kinnistule on projekti raames kavas rajada etapiviisiliselt kuus kortermaja 137 korteri ning 7 äripinnaga.

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



Linnamäe tee 21a

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 23 OÜ
Asukoht:	Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	154 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m²):	9 500
Energiaklass:	A+10%/ LEED*
Hoonete ehituse algus:	2030 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2032 III kvartal

*Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energia-efektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned

Arendusportfelli kasvatamiseks soetasime 2025. aasta septembris Maa- ja Ruumiameti enampakkumisel Lasnamäel, aadressil Linnamäe tee 21a asuva arenduskinnistu (ligi 9 500 m²). Kinnistule on planeeritud terviklik elu- ja ärihoonete kompleks (ligi 154 elu- ja äripinda).

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatava detailplaneeringu menetluse käigus.

Järveotsa tee 16c

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 24 OÜ
Asukoht:	Järveotsa tee 16c, Haabersti, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	111 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m²):	8 000
Energiaklass:	A+10%/ LEED*
Hoonete ehituse algus:	2029 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 IV kvartal

*Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energia-efektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned

Aasta lõpus soetasime Maa- ja Ruumiameti korraldatud enampakkumise käigus Tallinnas, Haabersti linnaosas, Järveotsa tee 16c asuva arenduskinnistu. Kinnistule on kavas rajada eluhoonete kompleks koos elukeskkonnale väärtust lisavate äripindadega.

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatava detailplaneeringu menetluse käigus.



Liveni keskkonnavalased eesmärgid ja Rohefinantseerimise Raamistik

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

Koostöös LHV Pangaga ning lähtudes Rahvusvahelise Kapitalituru Liidu rohevõlakirjade põhimõtetest ja Laenuturu Liidu rohelaenude põhimõtetest vormistasime 2024. aastal oma tegevuste ja plaanide põhjal Liveni Rohefinantseerimise Raamistiku. Liveni Rohefinantseerimise Raamistiku osas on andnud sõltumatu osapoole arvamus ka rahvusvaheline agentuur S&P Global Ratings.

Liveni peamised keskkonnavalased 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 ja miinimumnõudeid, eesmärgiga olla piirkonnas energiaefektiivsuse osas esimese 10% hulgas.

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

Panus ÜRO säästva arengu eesmärkidesse

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



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

3.9 Vähendada oluliselt ohtlikest kemikaalidest põhjustatud surmade ja haigestumiste arvu.



Energiakasutuse vähendamine arendusprojektides ja taastuvenergia võimaluste rakendamine.

7.2. Suurendada 2030. aastaks oluliselt taastuvenergia osakaalu üleilmselt toodetavas energias.

7.3. Kahekordistada 2030. aastaks energiatõhususe määra.



Jäätmete kasutamise tõhustamine.

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



Eesmärk kaasa aidata järgmiste eesmärkide saavutamisele:

12.2 Saavutada loodusvarade säästev majandamine ja tõhus kasutamine.

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

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

Rohefinantseerimise Raamistiku peamised tingimused

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

Raamistik koosneb viiest põhimõttest:

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

Rohefinantseerimise tingimustele vastavate projektide valikukriteeriumitemääramisel on lähtutud ÜRO energiakasutuse vähendamise ning jäätmete kasutamise tõhustamise säästva arengu eesmärkidest ning arvestades ka Euroopa Liidu taksonoomiamäärusega parimal võimalikul viisil. Täpsema ülevaade Rohefinantseerimise Raamistikust ning kaasatud vahendite kasutamisest on toodud käesoleva aruandega koos avaldatud 2025. aasta Rohefinantseerimise aruandest.

Liveni ühiskondlik ja sotsiaalne mõju

Liveni ühiskondlik panus ning vastutus avaldub eelkõige läbi ühise linnaruumi pikaajalise kujundamise. Meie arendusprojektide visuaalne arhitektuur ja läbimõeldud üldalad loovad kvaliteetset elukeskkonda, mis jääb avalikku kasutusse aastakümneteks.

Peame oluliseks panustada ka haridusse ja valdkonna järelkasvu, toetades sektori professionaalset arengut. Liveni tegevus selles valdkonnas väljendub järjepidevas igapäevases töös: pakume noortele spetsialistidele igal aastal tasustatud praktikakohti ja -võimalusi ning jagame praktilist kogemust kõrgkoolides külalisloengute näol.

Personal

2025. aastal töötas kontsernis keskmiselt 37 inimest (2024: 31 inimest) ning töötajate arv moodustas 3,3 miljonit eurot (2024: 2,4 miljonit eurot). Juhatuse liikmetele arvestatud tasud oli kokku 327 tuhat eurot (2024: 248 tuhat eurot). Töötajate arv kasvas eelkõige meeskonna laiendamisest ning vähemal määral iga-aastasest tasude ülevaatusest ja suuremate tulemustasudest. Nõukogu liikme töö ei olnud ei 2025. ega ka 2024. aastal tasustatud.

Juhatuse liikmete tagasikutsumisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2025 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 144 tuhat eurot (31.12.2024: 136 tuhat eurot).

Töötajate koguvoolavus (aasta jooksul töölt lahkunud töötajate arv suhtena keskmisesse töötajate arvu) oli 2025. aastal 16,2% (2024: 9,7%). Vabatahtlik voolavus on püsinud stabiilselt madal, olles kolm korda madalam koguvoolavusest.

2025. aasta lõpus oli meeskonna sooline jaotus 53% mehi ja 47% naisi (2024: 56%/44%).

Opsiooniprogrammid

2019. aastal töötas Liven välja töötajatele ja võtmepartneritele mõeldud aktsia- ja opsiooniprogrammi LEOP, mille eesmärk on anda Liveni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada Liveni aktsiakapitali ja saada osa kontserni edust. 2022. aasta lõpus täitis programmis kolmeaastane aktsiate soetamise periood. Programmi opsioonide realiseerimine toimub 2023–2025 jooksul. 2024. aastal kinnitasid aktsionärid uue, üldpõhimõtetelt LEOP programmi sarnase, töötajate aktsia- ja opsiooniprogrammi (LEOP 2024–2027). Programmi aktsiate soetamiseperiood lõppeb 2027. aastal ning realiseerimisperiood lõppeb 2030. aastal.

2021. aastal kinnitas aktsionäride üldkoosolek opsiooniprogrammi, mille alusel on opsioonide saajal personaliseeritud eesmärgid ning see erineb ka muude tingimuste poolest LEOP aktsia- ja opsiooniprogrammidest.



Tuleviku väljavaade

Erinevate tegurite koostoimel ootame 2026. aastalt nõudluse kasvu ja kinnisvaraturu edasist normaliseerumist. Eelnevatel aastatel nõudlust kõige enam mõjutanud tegur, Euribor, normaliseerus 2025. aasta jooksul ning alanud aastal peame selle mõju neutraalseks. Eelnevate aastate nõudlust pärssivad ja ebakindlust suurendavad maksupoliitilised muudatused on 2026. aastal asendunud ühtse tulumaksuvaba miinimumi kehtestamisega, millel on majapidamiste sissetulekutele positiivne mõju. Oodatav majanduskeskkonna paranemine ning reaalpalga kasv parandavad märgatavalt majapidamiste rahanduslikku seisut ja kindlustunnet.

Laiemalt sõltub turu areng jätkuvalt paljuski ka välisteguritest, eelkõige geopoliitilisest olukorrast ja üldisest tarbijakindlusest. Viimaste aastate tulemused on kinnitanud, et nõudlus meie kodude järele on olemas ka väljakutseterohkes keskkonnas.

Lõppenud 2025. aastal andsime üle 139 kodu ja realiseerisime ligi 66% maksimaalsest teoreetilisest võimalikust müügitulust ehk 49,3 miljonit eurot võimalikust 75 miljonist eurost. Tulemus on kooskõlas sügisel korrigeeritud prognoosivahemikuga (45–50 miljonit eurot).

2026. aastal on meie pakkumine laiem, mahud suuremad ja lagi kõrgemal. Aasta jooksul saaksime potentsiaalselt üle anda kuni 268 kodu ja äripinda valmis ja aasta jooksul valmivates hoonetes, hinnangulises müügitulu mahus 86 miljonit eurot. Realistlik on prognoosida eelnevale aastale sarnast, suurusjärgus 2/3 võimaliku mahu realiseerimist, mis tähendaks **ca 20% müügitulu kasvu** võrreldes 2025. aasta tulemusega.

Aasta alguses on meil 101 kodu ning 33,7 miljoni euro suurune ettemüügiportfell kuues erinevas projektis. Kuigi valmiskorterite jääk on turul suurenenud, on aasta esimesed paar kuud näidanud, et valmis-kodude müükide kasv on olnud isegi suurem. Lisaks turunõudlusele sõltub saavutatav müügitulu ka ehituste aegsast valmimisest ja üleandmistest enne aasta lõppu.

2025. aasta puhaskasum 5,4 miljon eurot ning 28,1% suuruseks kujunenud omakapitali puhasrentaablus ületasid oodatult meie pikaajalist puhasrentaabluse 20%-list eesmärki. Koos müügitulu kasvuga ootame ka 2026. aastal **puhaskasumi kasvu** ning 20% omakapitali puhasrentaabluse eesmärgi ületamist.

Ehituslaenude maht on Liveni ärimudelile omaselt tsükliline ning sõltub suurel määral arendusportfelli koosseisust. Seoses käimasolevate ehitustöödega eeldame ehituslaenude mahu kasvu 2026. aasta keskpaigani. Aasta teises pooles, eelkõige viimases kvartalis, ootame kodude üleandmistest tulenevat laenujäägi kiiret vähenemist.

2026. aasta heale tulemusele panime aluse lõppenud aastal alustatud müükide ja ehitustega ning jätkame tööd nii 2027. kui järgnevate aastate tulemuste nimel. Hetkel ehituses olevatest projektidest valmivad 2027. aastal Peakorter I etapp ning Wohngarten Saksamaal, Berliinis. 2026. aasta jooksul ootame pikaleveninud planeeringu menetluse lõpule jõudmist Erika 12 kinnistu osas.

Lõppenud 2025. aasta teises pooles tehtud uute kinnistute ostud lisavad arendusportfelli nii uue piirkonna kui ajalist jätkuvust. Liveni arendusportfellis on jätkuvalt piisavalt mahtu järgnevak 4–5 aastaks, kuid arendusportfelli suurendamiseks otsime aktiivselt uusi kinnistuid ning peame läbirääkimisi nende omandamiseks või arendamiseks koostöös maaomanikega nii Tallinnas kui Berliinis.





Ülevaade kontserni juhtimisest

Liven AS-i kõrgeim juhtimisorgan on aktsionäride üldkoosolek. Nii Liven AS-i nõukogu kui juhatus oli 2025. aastal kolmeliikmelised. Auditikomiteed kontsernil ei ole ning funktsiooni täidab Liven AS-i nõukogu.

Finantsauditi teostamisel lähtutakse rahvusvahelistest auditeerimise standarditest (*International Standards on Auditing*). Audiitori valib ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek. Audiitor valitakse hanke käigus ja tavaliselt kaheks aastaks. Valikukriteeriumiteks on auditimeeskonna kogemus, audiitorbüroo maine, kuulumine rahvusvahelisse võrgustikku, audiitori sõltumatus ja teenuste hind. Aktsionäride üldkoosolekul kinnitati aastateks 2025–2026 kontserni audiitoriks KPMG Baltics OÜ, kes on auditeerinud Kontserni alates 2019. aastast. 2025. aasta auditite (sh tüürettevõtted) tasud on summas 64 tuhat eurot (2024: 56 tuhat eurot). Lisaks osutas audiitorühing auditiväliseid teenuseid kogusummas 14,7 tuhat eurot (2024: 6,1 tuhat eurot), mis hõlmasid tõlkimise, võrdlusanalüüside koostamise ja muude kindlustandvate töövõttude teenuseid.

2023. aasta aktsionäride üldkoosolekul otsustasid aktsionärid rakendada Finantsinspeksiooni koostatud juhiste ja soovituslike reeglite kogumit – Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) – alates kontserni aktsiate noteerimisest börsil. Kuigi kontserni aktsiad ei ole börsil noteeritud, on kontserni juhtimine juba alates 2023. aastast vastanud valdavalt HÜT-is kirjeldatud juhistele ja soovituslikele põhimõtetele.

Aktsionäride üldkoosolek

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

Aktsionäride üldkoosolek

Nõukogu

Juhatus

Liven AS-i korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 14. mail 2025. Koosolekust võttis osa 22 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 99,3% kõigist häälest. Aktsionärid kinnitasid 2024. aasta majandusaasta aruande, otsustasid maksta 180 tuhat eurot dividendideks ning määrata KPMG Baltics OÜ 2025-2026 aastate audiitoriks.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati börsiinfosüsteemis. Koosoleku kokkukutsumise teade tehti kättesaadavaks ka Liveni veebilehel koos kõigi vajalike dokumentidega üldkoosolekul otsuse tegemiseks.

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

Liven AS nõukogu

Liveni nõukogu on ettevõtte juhtimisorgan, mis planeerib ettevõtte ja kontserni tegevust ja korraldab juhtimist ning teostab järelevalvet ettevõtte juhatuse tegevuse üle. Nõukogu võtab vastu otsuseid ettevõtte ja kontserni tegevuse seisukohast tähtsust omavates küsimustes, mida ei ole antud aktsionäride üldkoosoleku pädevusse ning mis väljuvad kontserni igapäevase majandustegevuse raamest.

Liveni nõukogu on ettevõtte ja kontserni tegevuse korraldamisel ja juhtimisel lähtunud aktsiaseltsi põhikirjas ja seaduses sätestatud nõuetest ning arvestanud hea ühingujuhtimise tavas toodud soovitustega. Kolmeliikmelise nõukogu tööd korraldas 2025. aastal nõukogu esimees Andres Aavik. Nõukogu korralised koosolekud toimuvad kvartaalselt ning nõukogu tutvub regulaarselt ülevaatega kontserni poolt arendatavatest projektidest, majandustegevusest ja -tulemustest.

2025. aastal toimus seitse nõukogu koosolekut ning kaks kirjalikku hääletusega otsuse vastuvõtmist koosolekut kokku kutsumata. Koosolekutel ja otsuste vastuvõtmisel osalesid kõik nõukogu liikmed.

Olulisemad nõukogu poolt vastu võetud otsused 2025. aastal:

- Võlakirjade teise seeria avaliku pakkumise korraldamine ja noteerimine otsustamine;
- 2024. majandusaasta aruande kinnitamine ning korralise üldkoosoleku päevakorra määramine;
- Kinnistute ostupakkumise tegemise otsustamine, seal hulgas ühisettevõttes.

Nõukogul on olnud võimalus suhelda Seltsi audiitoriga ning on saanud audiitorilt ülevaate nende eetiliste äritavade ja sõltumatuse kohta. Nõukogu on tervikuna olnud rahul KPMG Baltics OÜ ja audiitori Indrek Alliksaare poolt eelnevatel majandusaastatel kontsernile ja kontserni ettevõtetele osutatud audiitorteenusega ning nõukogul pole pretensioone auditeerimisteenuste kvaliteedi osas.

Põhikirja kohaselt on nõukogul kolm kuni kaheksa liiget, kelle volituste tähtaeg on viis aastat ning kes valitakse ja kutsutakse tagasi aktsionäride üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmed valivad enda hulgast esimehe, kes korraldab nõukogu tegevust. 2025. aastal oli ettevõtte nõukogu kolmeliikmeline ning nõukogu liikmetele nõukogu töö eest tasu 2025. ega ka 2024. aastal ei arvestatud.

**Andres Aavik** (*nõukogu esimees*)

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

Andres on Eesti Kinnisvarafirmade Liidu juhatuse esimees.

**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.

**Peeter Mänd**

Peeter Mändi ettevõtluskogemus algab 1990. aastast metsandus-kontserni 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. Peeter Mänd on Liveni nõukogu liige alates 2019. aastast.

Liven AS juhatus

Juhatus on ettevõtte juhtimisorgan, mis esindab ja juhib nii kontserni kui emaettevõtet. Põhikirja kohaselt koosneb juhatus kahest kuni viiest liikmest, kes valitakse ja kutsutakse tagasi nõukogu otsusega ning kelle volituste tähtaeg on kolm aastat. 2025. aastal oli ettevõtte juhatus kolmeliikmeline:



Andero Laur (*juhatuse esimees*)
Andero on üks Liveni asutajatest, kes on ehituse ja kinnisvaraga tege-
lenud alates aastast 2007. Anderol on magistrikraad ehitusjuhtimises
ning ta on lõpetanud Harvardi ülikooli Advanced Management Develop-
ment Program in Real Estate juhtimisprogrammi. Enne Liveni asutamist
töötas Andero 7 aastat erinevatel positsioonidel Skanska AS-is. Livenis
vastutab Andero üldjuhtimise ja Saksamaa turule sisenemise eest.



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



Alina Kester
Alina on Liven AS-i juhatuse liige alates 2018. aastast. Turunduse vald-
konnas 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.



Liveni juhtorganite liikmetele kuuluvad aktsiad

Liveni nõukogu ja juhatuse liikmetele ning nende lähikondsetele kuuluvate Liven AS-i aktsiate arv ning aktsiaoptsioonide alusel tulevastel perioodidel omandatavate aktsiate võimalik arv 31.12.2025 seisuga:

Aktsiad ja aktsionärid

Liven AS aktsiad (ISIN: EE3100003112) on registreeritud Nasdaq CSD Eesti filiaalis. Seisuga 31.12.2025 oli Liven AS emiteerinud kokku 12 000 000 aktsiat (31.12.2024: 12 000 000 aktsiat). Aktsiate arv ilma omaaktsiateta oli 11 962 259 (2024: 11 910 565).

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

Aktsia- ja optsiooniprogrammide elluviimiseks ja tingimuste täitmiseks on varasematel aastatel omandatud omaaktsiaid. 31.12.2025 seisuga kuulus Liveni AS-ile 37 741 omaaktsiat (2024: 89 435). Detailsem ülevaade omaaktsiate liikumisest on esitatud raamatupidamise aruande lisas 15.

Liveni aktsiad ei ole avalikuks kauplemiseks ühelgi börsil noteeritud ning tulenevalt ka aktsionäride vahel sõlmitud kokkuleppe piirangutest aktiivset kauplemist Liveni aktsiatega ei ole toimunud. Viimane olulise rahalise mahuga tehing oli 2023. aastal toimunud aktsiaemissioon, mille põhjal oli aktsiakapitali turuväärtus 49,4 miljonit eurot.

	Ametikoht	Aktsiate arv	Opsioonide arv
Andres Aavik	Nõukogu esimees	2 820 000	0
Peeter Mänd	Nõukogu liige	1 199 813	0
Krista Tamme	Nõukogu liige	0	0
Andero Laur	Juhatuse esimees	2 600 000	0
Alina Kester	Juhatuse liige	36 416	53 100
Mihkel Simson	Juhatuse liige	2 600 000	0

Liveni aktsionärid 31.12.2025 seisuga:

Aktsionär	Aktsionäride arv	Eraisik	Ettevõte	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
Verdale OÜ	1	0	1	2 820 000	23,6%
BKK Holding OÜ	1	0	1	2 600 000	21,7%
OÜ LAUR & PARTNERS	1	0	1	2 600 000	21,7%
Probus OÜ	1	0	1	1 392 751	11,6%
Ivard OÜ	1	0	1	1 199 813	10,0%
LEOPi programmiga liitunud aktsionärid	38	30	8	403 368	3,5%
Teised aktsionärid	48	10	38	946 327	7,9%
Kokku	91	40	51	11 962 259	100%
Liven AS oma (tresoor) aktsiad	1	0	1	37 741	
Kokku (koos omaaktsiatega)	92	40	52	12 000 000	

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

Aktsionäride leping

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



Nasdaq Tallinna börsil noteeritud võlakirjad

Liven on emiteerinud kaks seeriat tagamata võlakirju, mis on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjanimikirjas.

I seeria (ISIN: EE3300004332)

2024. aasta mais emiteeris Liven 6 200 tagamata võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 23. mai 2028 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 10,5% aastas.

2025. aastal tehti võlakirjadega 456 tehingut koguväärtuses 784 tuhat eurot (2024: 438 tehingut; 673 tuhat eurot). Aasta viimase kauplemispäeva kaalutud keskmine tootlus aegumiseni (arvestamata varasema lunastamise võimalust) oli 9,6%.

II seeria (ISIN: EE0000000354)

2025. aasta märtsis emiteeris Liven 6 200 tagamata võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 19. märts 2029 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 9,0% aastas.

Alates noteerimisest 20. märtsil 2025 kuni aasta lõpuni tehti võlakirjadega 474 tehingut koguväärtuses 481 tuhat eurot. Aasta viimase kauplemispäeva kaalutud keskmine tootlus aegumiseni (arvestamata varasema lunastamise võimalust) oli 8,8%.

2026. aasta finantskalender

Avaldame kvartali vahearuanded reeglina aruandeperioodile järgneva kuu viimasel neljapäeval. 2026. aastal avaldame konsolideeritud auditeerimata vahearuanded järgnevalt:

30.04.2026 – 2026. aasta I kvartali aruanne;

30.07.2026 – 2026. aasta 6 kuu ja II kvartali aruanne;

29.10.2026 – 2026. aasta 9 kuu ja III kvartali aruanne.

Finantskalendris märgitud kuupäevade muutumisel avaldame vastavasisulise teate börsisüsteemi kaudu.

Dividendipoliitika

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

Ülevaade äritegevusega seotud riskidest

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



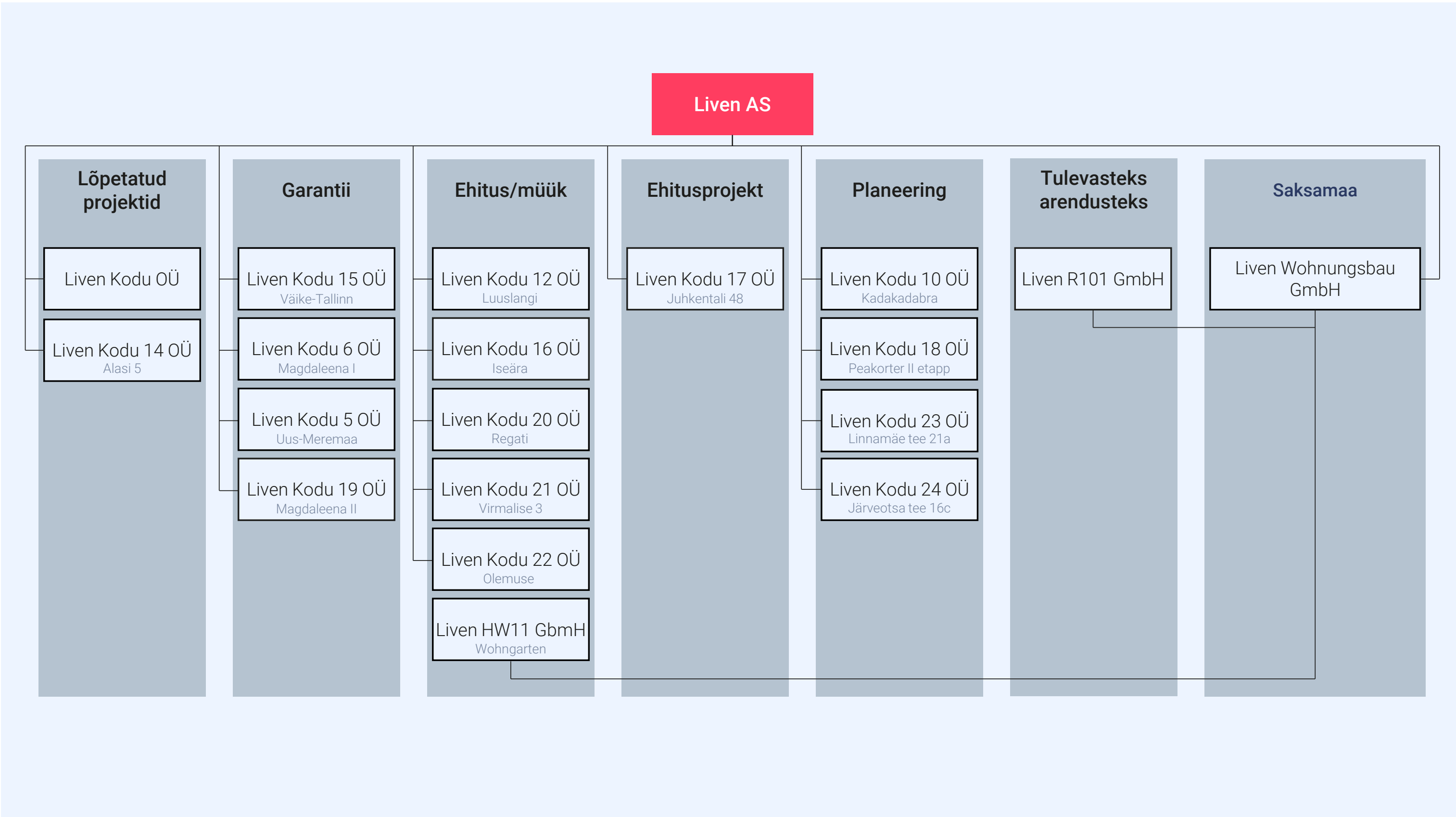
Liven

Kontserni struktuur

31.12.2025 seisuga kuulus kontserni 20 ettevõtet (31.12.2024: 19). 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 tütar-ettevõtete üle. Alates 2025. aastast omab Liven AS lisaks 50%-list osalust ühisettevõttes EK 6 OÜ, mida rida-realt ei konsolideerita.



Projekti staadiumite kirjeldus:

Tulevasteks 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 projekteerimis-tingimuste koostamine.

Ehitusprojekt - Ettevalmistav faas enne ehitust. Selles staadiumis koostatakse ehitusprojekt, taotletakse vajalikud load ning korraldatakse ehitushange. Osadel juhtudel võib olla vajalik projekteerimistingimuste menetlus.

Ehitus/müük - Hoonet ehitatakse (või varasemate etappide ehituse valmimise järgselt on kavas ka järgmistest etappides ehitada). Üldjuhul on ehituse alguseks 40–50% ehituses olevast mahust müüdud võlaõiguslike lepingute alusel.

Garantii - Garantiiperiood 2 aastat.

Lõppenud projektid - Garantiiperioodi lõpu ja kõigi korteriomandite müügi järgselt ühendatakse hoonestusprojektide arenduse eesmärgil asutatud ettevõtted struktuuri lihtsustamise eesmärgil Liven Kodu OÜ-ga.





Rohefinantseerimise aruanne 2025

Aruandeperiood: jaanuar – detsember 2025

Liveni keskkonnavalased fookusvaldkonnad ja Rohefinantseerimise Raamistik

Sõltumata avalikkuse või poliitilise tähelepanu muutlikust intensiivsusest, on ehitus- ja kinnisvarasektori ees seisvad keskkonnavalased väljakutsed püsiv reaalsus. Arendajatena mõistame, et meie valdkonnal on oluline roll keskkonnakaitse eesmärkide saavutamisel. Me usume, et sellele vastutusele tuleb läheneda professionaalselt ja sisuliselt ning pikaajalisele väärtusele keskendudes.

Liveni jaoks on jätkusuutlikkus kohustus ühildada keskkonnaga seotud kaalutlused mõjusalt ja kuluefektiivselt meie tavapärasesse arendusprotsessidesse. Kinnisvaraarenduses sõltub mõjususe peamiselt projekteerimisetapis tehtud otsustest ja just sellele keskendumegi tegevuses. Meie strateegia keskmeks on kolm peamist valdkonda:

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 ja miinimumnõudeid, eesmärgiga olla piirkonnas energiaefektiivsuse osas esimese 10% hulgas.

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.

2024. aastal vormistasime oma tegevuste ja plaanide põhjal Liveni Rohefinantseerimise Raamistiku (*Green Financing Framework*, edaspidi **Raamistik**). Raamistik loodi, et ühtlustada meie peamised arendustegevus rahvusvaheliselt tunnustatud jätkusuutlikkuse põhimõtetega ning pakkuda meie pikaajalisi keskkonnaväärtusi toetavale kapitalile investeerimisvõimalust. Raamistik järgib Rahvusvahelise Kapitalituru Liidu (ICMA) rohevõlakirjade ja Laenuturu Liidu (LMA) rohelaenude põhimõtteid.

Raamistik võimaldab meil ka läbipaistvalt jälgida ja aru anda, kuidas finantseerimine toetab projekte, millelt ootame mõõdetavat tulemust energiatõhususe osa ja heitkoguste vähendamisel. Lisaks peegeldab Raamistik meie vastust huvirühmade kasvavatele ootustele ja arenevatele regulatiivsetele normidele. Raamistiku osas on andnud sõltumatu osapoolte arvamus ka rahvusvaheline agentuur S&P Global Ratings ning käesolevat aruannet tuleks lugeda ühes mõlema dokumendiga.

2025. aastal keskendusime Raamistiku praktilise rakendamise täiustamisele. Laiendasime oma Roheportfelli uute sobilike projektidega ja viisime edukalt läbi rohevõlakirjade teise seeria emissiooni. Strateegiliselt keskendusime ettevõttesisese kompetentsi arendamisele ja üleminekule „Design-to-CO₂“ lähenemisele, seades prioriteediks ennetavad projekteerimisvalikud, et meie keskkonnavalased pingutused oleksid terviklikud, kulutõhusad ja tugineksid reaalsele andmetele.



Mis kvalifitseerub „rohelisteks“?

Rohevõlakirjadega kaasatud kapitali saab kasutada ainult selliste projektide finantseerimiseks või refinantseerimiseks, mis vastavad Raamistikus sätestatud kriteeriumidele. Kriteeriumid on koostatud nii, et need ühtiksid EL-i taksonoomiaga (parimal võimalikul viisil) ja toetaksid konkreetseid ÜRO säästva arengu eesmärke, nagu energiakasutuse vähendamine ja ressursitõhususe parandamine.

Sisuliselt peavad projektid vastama valmimisel vähemalt ühele järgmistest kriteeriumidest:

- LEED-sertifikaat (tase *Gold* või kõrgem)
- BREEAM-sertifikaat (tase *Very Good* või kõrgem)
- KfW 40 standard (Saksamaa)
- Energiatõhusus vähemalt 10% parem kui A-klassil (Eesti)

Ülevaade rohefinantseerimisest ja roheportfellist

Rohevõlakirjade emissioon ja aruandeperiood

Raamistiku tingimustele vastavate projektide finantseerimiseks kaasas Liven 2024. aasta mais Baltikumi kinnisvarasektori esimese rohevõlakirjade avaliku pakkumise (ISIN: EE3300004332) käigus 6,2 miljonit eurot ning 2025. aasta märtsis olemasoleva võlakirjaprogrammi teise seeria raames (ISIN: EE0000000354) veel 6,2 miljonit eurot. Võlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi reguleeritud võlakirjanimikirjas.

Kõiki võlakirjadest saadud vahendeid kasutatakse eranditult Raamistikus sätestatud kriteeriumidele vastavate projektide finantseerimiseks. Raamistiku kohaselt on Liven kohustatud igal aastal kuni vahendite täieliku jaotamiseni avaldama sõltumatult kontrollitud rohefinantseerimise aruande.

Roheportfell – kriteeriumitele vastavad projektid

Aruandeperioodil kogunes Liveni rohefinantseerimise tööühm kahel korral, et vaadata üle ja kinnitada projektide vastavust Raamistiku tingimustele. Järgnev osa annab ülevaate Roheportfelli praegusest koosseisust ja arengust, st arendustest, mida on finantseeritud või refinantseeritud rohevõlakirjadest saadud vahenditega. Samuti meetoditest ja andmealustest, mida luuakse tulevase mõjuaruandluse toetamiseks. Aasta jooksul ei kaotanud ükski projekt vastavust kriteeriumidele ning Roheportfelli lisandus kaks uut projekti.

Vastavalt Raamistikule on kõik Roheportfelli projektid elukondlikud uusarendused, sh "pruunaladel" (*browfield*), mis on projekteeritud saavutama valmimisel kohalikele standarditele vastavat liginullenergia hoone (NZEB) staatust, on hinnatud oluliste kliimariskide suhtes ning vastavad vähemalt ühele Raamistikus määratletud kriteeriumile. 2025. aasta rohefinantseerimise kõlblikud projektid (**Roheportfell**) koos konkreetsete kriteeriumidega on esitatud kõrvalolevas tabelis.

Arendusprojekti nimi	Arendusprojekti äriühing	Arendusprojekti staadium (31.12.2025)	Vastavuskriteerium
Regati	Liven Kodu 20 OÜ	I etapp valmimisel	LEED Platinum
Wohngarten	Liven HW11 GmbH	Ehituses	KfW 40
Olemuse	Liven Kodu 22 OÜ	Ehituses	Vähemalt 10% parem kui A-klassi energiatõhusus
Juhkentali 48	Liven Kodu 17 OÜ	Ehitusprojekt	LEED Gold
Kadakadabra	Liven Kodu 10 OÜ	Detailplaneering	LEED Gold
Peakorter	Liven Kodu 18 OÜ	Detailplaneering	Vähemalt 10% parem kui A-klassi energiatõhusus*
Linnamäe tee 21a	Liven Kodu 23 OÜ	Detailplaneering	Vähemalt 10% parem kui A-klassi energiatõhusus*
Järveotsa tee 16c	Liven Kodu 24 OÜ	Detailplaneering	Vähemalt 10% parem kui A-klassi energiatõhusus*

**Rahvusvahelise sertifitseerimise teostatavus on veel hindamisel ja otsustamisel.*

Roheportfelli projektidest on **Regati** projekt kavandatud vastama LEED Platinum standarditele. Projekti esimese etapi ehitus lõppes 2025. aasta lõpus ning 2026. aasta veebruaris väljastati sellele Eesti esimene elumaja LEED Platinum sertifikaat.

Nii **Wohngarteni** projekti (Berliin) kui **Olemuse** projekti (Tallinn) ehitus algas 2025. aastal. Neist esimene on projekteeritud vastama KfW 40 standardile ja valmib 2027. aasta alguses, teine saavutama A-energiaklassist 10% parema energiatõhususe ja valmib 2026. aasta lõpus.

Juba varasemalt on otsustatud, et **Juhkentali 48** projekt projekteeritakse vastama vähemalt LEED Gold sertifikaadi nõuetele. 2025. aasta jooksul kehtestati kinnistu detailplaneering ning projekt on hetkel ehitusprojekti staatuses.

Nii **Kadakadabra** kui ka **Peakorteri** projekt olid aasta lõpus jätkuvalt detailplaneeringu faasis ning nii **Linnamäe tee 21a** kui ka

Järveotsa tee 16c projektid on detailplaneeringu menetluse väga varajases staadiumis. 2025. aasta jooksul otsustasime projekteerida Kadakadabra projekti vastama LEED Gold standardi nõuetele. Ülejäänud kolme projekti puhul on lõplik vastavustingimuse valik rahvusvahelise sertifikaadi ja A-energiaklassist 10% parema energiatõhususe vahel veel tegemisel.

Välja arvatud Regati projekt, millele väljastati LEED Platinum sertifikaat 2026. aasta alguses, on kõik ülejäänud Roheportfelli projektid veel kas ehitus- või planeerimisfaasis. Kuna hooned ei ole veel valminud, ei ole neile veel võimalik sertifikaate väljastada, kuid, kooskõlas Raamistiku tingimustega, kõik Roheportfelli projektid on jätkuvalt nõutud kriteeriumide täitmise kursil.



Mõjuaruanne

Nagu eelnevalt kirjeldatud, on Roheportfelli projektid alles suhteliselt varajases etapis. 2025. aasta lõpu seisuga ei olnud ükski finantseeritud projekt veel valminud ega sertifitseeritud, v.a. Regati projekti I etapp, mille ehitus lõppes 2025. aasta lõpus ja mis sai sertifikaadi 2026. aasta alguses. Seetõttu pole lõplikud sertifikaadid ega esinduslikud kasutusandmed hetkel kättesaadavad. Selline ajastus on rohefinantseerimises tavapärane, kus varajane investeering eelneb ametlikule sertifitseerimisele.

Peamine väljakutse projektide keskkonnamõju hindamisel on jätkuvalt standardiseeritud riikliku CO₂ arvutusmetoodika ja kohalikuturu ametlike kinnitatud elukaare andmete puudumine. Praegused riiklikud andmes- tikud on puudulikud ja tuginevad sageli välisriikide (näiteks Soome) asendusandmetele, mis ei peegelda täpselt Eesti tootmismaastikku.

Meie 2025. aasta pilootuuring Iseära projekti raames (ei kuulu Rohe- portfelli) kvantifitseeris need erinevused, paljastades, et riiklik andme- baas pakub spetsiifilisi andmeid vaid umbes poolele meie arendustes kasutatavatest materjalide ja komponentide kohta. Lisaks näitas uuring, et andmebaasides olevad üldised väärtused on hoone elukaare jook- sul keskmiselt 13% kõrgemad (pessimistlikumad) võrreldes tegelikult objektil kasutatud materjalidega. Ainult tootmisfaasile keskendudes suureneb see erinevus 21%-ni, mis ilmestab, et üldine aruandlus ei suuda sageli arvesse võtta materjalivalikutega saavutatud süsinikusäästu.

Arvestades püsivaid lünki andmetes, ei ole ülidetailsel modelleeri- misel hetkel sisulist väärtust. Jätkame Roheportfelli esialgsete mõju- hinnangutega, tuginedes igale sertifikaaditüübile ja energiaklassile omastele tüüpilistele tõhususe paranemise hinnangutele võrreldes prognoositavaid heitkoguseid kohalike turu miinimumtasemetega. Kuni ametliku riikliku metoodika ja tugevamate kohalike andmete valmimiseni toimivad meie eeldatava CO₂ säästu indikatiivsete ja parimal teadmisel põhinevate võrdlusalustena.

Eestis jääb A-energiaklassi hoone aastane CO₂ heitkogus prognooside kohaselt vahemikku 15–20 kg CO₂ ruutmeetri kohta, olenevalt energiaallikast. Kasutame keskmist võrdlusväärtust 17,5 kg CO₂/m²/aastas ja rakendame 10%-list tõhususe kasvu „A+10%“ hoonete puhul, mis annab tulemuseks 15,75 kg CO₂/m²/aastas.

Saksamaal tekitavad uued elamud, mis on ehitatud KfW 55 standardi järgi, samuti ligikaudu 20 kg CO₂/m²/aastas. Avalikult kättesaadavate andmete põhjal on KfW 40 standardiga hooned kohalikust miinimumnõudest ligikaudu 27,3% tõhusamad, mis vastab hinnanguliselt 14,54 kg CO₂/m²/aastas.

LEED-sertifikaadiga hoonete puhul oleme tuginenud avalikele tööstusharu andmetele, mis prognoosivad tüüpilist süsinikujalajälje vähenemist eri sertifitseerimistasemetel:

- **LEED Platinum:** ~30% madalam heide võrreldes A-klassi baastasemega ehk 12,25 kg CO₂/m²/aastas;
- **LEED Gold:** ~15% madalam heide võrreldes A-klassi baastasemega ehk 14,88 kg CO₂/m²/aastas.

Võrreldes kohalike standarditega vähendavad hinnangute kohaselt kõik Roheportfelli projektid kokku CO₂ heitkoguseid ligikaudu 16,8%.

Projekti nimi	Projekti äriühing	Neto pind m²	Baasemissioon kg CO ₂ /aastas	Hinnanguline emis- sioon kg CO ₂ /aastas	Sääst kg CO ₂ /aastas	Sääst %
Regati	Liven Kodu 20 OÜ	20 669	361 708	253 195	108 512	30,0%
Wohngarten	Liven HW11 GmbH	1 110	22 204	16 142	6 062	27,3%
Olemuse	Liven Kodu 22 OÜ	6 854	119 945	107 951	11 995	10,0%
Juhkentali 48	Liven Kodu 17 OÜ	7 986	139 755	118 792	20 963	15,0%
Kadakadabra	Liven Kodu 10 OÜ	26 632	466 060	396 151	69 909	15,0%
Peakorter	Liven Kodu 18 OÜ	8 872	155 260	139 734	15 526	10,0%
Linnamäe tee 21a	Liven Kodu 23 OÜ	9 521	166 618	149 956	16 662	10,0%
Järveotsa tee 16c	Liven Kodu 24 OÜ	7 987	139 773	125 795	13 977	10,0%
Kokku		89 631	1 571 322	1 307 716	263 606	16,8%

2025. aastal otsustasime uute projektide puhul juurutada „Design-to-CO₂“ lähenemisviisi, lõimides süsinikumõju hindamise juba varajasse projekteerimisfaasi koos tavapärase kulujuhtimisega. See tagab, et meie jätkusuutlikkuse alased pingutused mõjutavad ehitusotsuseid sisuliselt juba algusest peale, võimaldades saavutada käegakatsutavaid ja praktilisi keskkonnaalaseid tulemusi. Selle ülemineku juhtimiseks võimaldame oma meeskonnaliikmetele LEED-professionaali täiendkoolitust, et nad tegutseksid sisese nõustajana ja keskkonnaalgatuste eestvedajatena.

Meie 2025. aasta pilootuuringud on juba kinnitanud selle ennetava ja andmepõhise suuna õigsust, tõestades, et meie hoonete tegelik tulemuslikkus on oluliselt tõhusam kui praegu kättesaadavad riiklikud üldandmed. Kombineerides sisemist kompetentsi reaalsete andmetega, tagame, et meie jätkusuutlikkuse juhtimine on nii tehniliselt usaldusväärne kui ka finantsiliselt distsiplineeritud.



Roheraha jaotuse aruanne

Roheraha konto ja Roheportfelli vahendite eraldamise põhimõtted

Liven kasutab spetsiaalset “Roheraha kontot”, mille kaudu toimuvad kõik Roherahaga seotud tehingud. Sellele kontole laekuvad Rohefinantseerimise laekumised ning seal hoitakse kõiki veel eraldamata vahendeid kuni nende suunamiseni nõuetele vastavatesse Roheportfelli projektidesse. Selguse huvides viitab mõiste „eraldamine” (*allocation*) nii Raamistikus kui ka käesolevas aruandes Rohefinantseerimise määramisele sobilikele (*eligible*) projektidele portfelligi lähendamise alusel. See hõlmab nii otseseid rahaülekandeid projektiettevõtetele kui ka proportsionaalselt jaotatud kaudseid eraldisi. Eraldatud vahendite nõuetelevastavus tagatakse sellega, et vahendeid eraldatakse vaid projektidele, mille eesmärgiks on seatud vastavus kriteeriumidele pärast nende valmimist, sealhulgas vajalike sertifikaatide saamist.

Kahe Rohevõlakirjade seeria raames on kokku kaasatud 12,4 miljonit eurot (kumbki seeria 6,2 miljonit eurot). Raamistiku kohaselt tuleb kõik veel investeerimata vahendid eraldada 24 kuu jooksul alates emissioonist, võimaluse korral varem. Kuni investeerimiseni hoitakse eraldamata summasid likviidsusreservis või lühiajalistes instrumentides, nagu pangahoiused. I seeria vahendid olid täielikult eraldatud 2025. aasta märtsiks. Seisuga 31.12.2025 moodustasid eraldatud vahendid kokku 10,1 miljonit eurot, kusjuures 2,3 miljonit eurot oli veel eraldamata ja hoiul pangakontol.

Roherahastuse vahendid eraldatakse kontserni projektiettevõtetele kontsernisisesest allutatud laenude vormis, mida käsitletakse kui **otsest eraldamist**. Efektiivsuse ja paindlikkuse huvides kasutatakse Roheraha kontot ka rohevõlakirjade intressimaksete tegemiseks, kuna need maksed tulenevad asjakohaste projektide rahastusest, on kooskõlas Raamistiku portfelligi lähendamise viisiga ja on loetud abikõlblikeks kuludeks. Need moodustavad vahendite **kaudse eraldamise**, kus intressikulud jaotatakse proportsionaalselt iga projekti vahel, lähtudes selle ajaliselt ja mahuliselt kaalutud osakaalust finantseerimises, võttes arvesse nii tegelikku kui ka prognoositud kasutust.

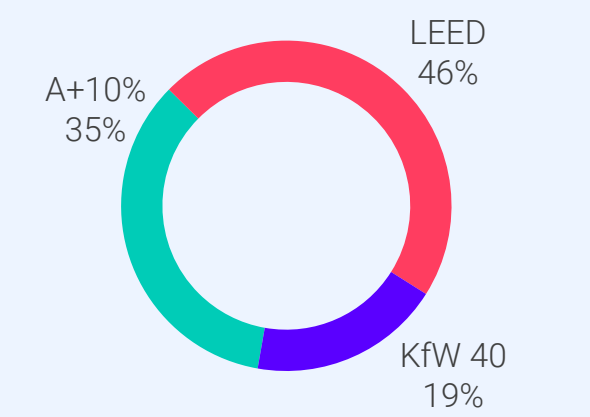
Kuna enne valmimist genereerivad arendusprojektid piiratud tulu, finantseeritakse jooksvaid kulusid – nii Roherahastuse tingimustele vastavates kui ka teistest projektides – tavapäraselt kontserni siseste laenudega. Roherahastus toimib sarnaselt, ehk ilma üks-ühele vastavuseta konkreetsete arvetega. Juhtudel, kus varasem väline või kontsernisisemine laen on refinantseeritud Roherahastusega, on vastavad summad käesolevas aruandes kajastatud kui „refinantseerimine”.

Liven defineerib Raamistikus "pruunala" (brownfield) järgmiselt:

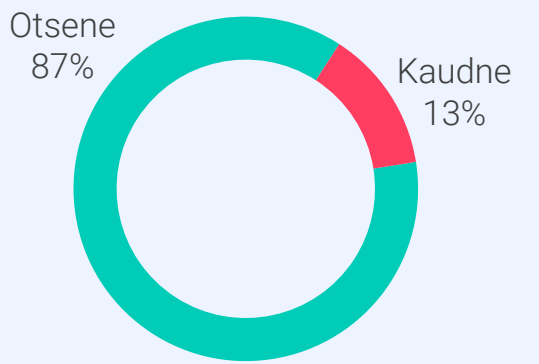
Maa-ala, mida on mõjutanud varasem kasutus, täpsemalt asukoht, mis:

- on saanud mõjutusi ala enda või ümbritseva maa varasemast kasutusest;
- on hüljatud või alakasutatud;
- asub peamiselt täielikult või osaliselt väljaarendatud linnalises piirkonnas
- vajab sekkumist, et see uuesti kasulikult kasutusele võtta ja/või
- võib omada tegelikke või eeldatavaid saasteprobleeme.

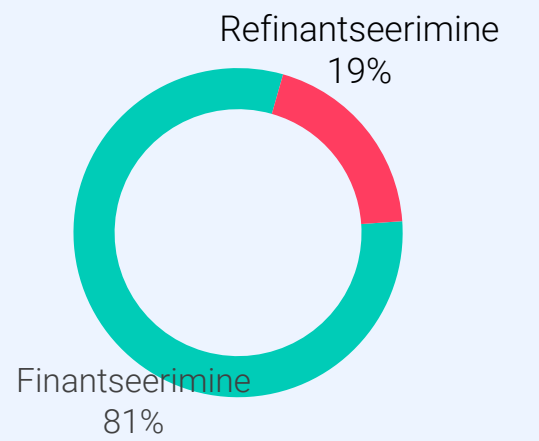
Eraldatud vahendite jaotus: vastavuskriteeriumi alusel



eraldamise viisi alusel



kasutuseesmärgi alusel



Sõltumatu vandeaudiitori piiratud kindlust andva töövõtu aruanne

Liven AS-i juhtkonnale

Aruanne rohefinantseerimise aruande kohta

Piiratud kindlust andva töövõtu ulatus

Liven AS-i (edaspidi: Liven) juhtkond valis meid läbi viima piiratud kindlust andvat töövõttu valitud rohefinantseerimise informatsiooni kohta, nii nagu see on kirjeldatud meie aruande järgnevas lõigus.

Piiratud kindlust andva töövõtu objektiks olev informatsioon

Piiratud kindlust andva töövõtu objektiks oli alljärgnev valitud rohefinantseerimise informatsioon, mis on esitatud perioodi 01.01.2025 – 31.12.2025 kohta koostatud majandusaasta aruande peatükis „Rohefinantseerimise aruanne 2025“ lehekülgedel 35-38 (edaspidi: aruanne) ja hõlmab perioodi 1. jaanuar – 31. detsember 2025 (edaspidi: valitud rohefinantseerimise informatsioon):

- „Seisuga 31.12.2025 moodustasid eraldatud vahendid kokku 10,1 miljonit eurot, kusjuures 2,3 miljonit eurot oli veel eraldamata ja hoiul pangakontol.“ – avaldatud aruande leheküljel 38.

Kokkuvõtte

Läbiviidud protseduuride ja kogutud tõendusmaterjali põhjal ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et piiratud kindlust andva töövõtu objektiks olnud valitud rohefinantseerimise informatsioon ei oleks kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas aruandluskriteeriumitega, mida on kirjeldatud meie aruandes allpool.

Kokkuvõtte alus

Viisime piiratud kindlust andva töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Meie kohustusi selle standardi alusel on täpsemalt kirjeldatud meie aruande lõigus „Vandeaudiitori kohustused“.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie kokkuvõtte avaldamiseks.

Vandeaudiitori sõltumatus ja kvaliteedijuhtimine

Me oleme täitnud Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikastandardite Komitee (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muud eetikanõuded ning lisaks need eetikanõuded, mis on asjakohased piiratud kindlust andva töövõtu läbiviimiseks Eestis.

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud), mille kohaselt on audiitorühing kohustatud kavandama, kehtestama ja rakendama kvaliteedijuhtimisesüsteemi, mis sisaldab eetikanõuete, kutsestandardite ning kohaldatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete täitmiseks vajalikke poliitikaid ja protseduure.

Juhatuse kohustused

Liveni juhatus vastutab valitud rohefinantseerimise informatsiooni koostamise ja esitamise eest kooskõlas aruandluskriteeriumitega, mis on defineeritud Liveni kodulehel avalikustatud Liveni rohefinantseerimise raamistikus (ingl *Green Financing Framework*), ning Liveni sisemiste arvestuspõhimõtetega, mis on esitatud aruande leheküljel 38 (edaspidi: aruandluskriteeriumid). Antud vastutus hõlmab ka sellise sisekontrolli kavandamist, kehtestamist ja rakendamist, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta valitud rohefinantseerimise informatsiooni koostamist.

Olemuslikud piirangud rohefinantseerimise informatsiooni koostamisel

Rohefinantseerimise informatsiooni aruandlusele on omane, et informatsiooni koostamine hõlmab hinnanguid ja eeldusi ning mõõtmise ja hinnangute kujundamisega seotud määramatusi.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustus on teostada kindlustandev töövõtt, omandamaks piiratud kindlustunne selle kohta, kas piiratud kindlust andva töövõtu objektiks olev valitud rohefinantseerimise informatsioon on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja esitada piiratud kindlust andva töövõtu aruanne, mis sisaldab meie kokkuvõtet.

Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ning neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada otsuseid, mida kasutajad valitud rohefinantseerimise informatsiooni alusel teevad.

Vastavus rahvusvahelisele kindlustandvate töövõttude standardile ISAE (EE) 3000 (muudetud) nõuab, et rakendaksime kogu töövõtu vältel kutsealast otsustust ja säilitaksime kutsealase skeptitsismi. Lisaks me:

- teeme kindlaks ja hindame valitud rohefinantseerimise informatsiooni kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riske ning omandame arusaamise töövõtuga seotud asjakohasest sisekontrollist, et kavandada asjaoludele vastavad kindlustandvad protseduurid, kuid mitte eesmärgiga avaldada arvamust Liveni sisekontrolli tõhususe kohta;
- kavandame ja teostame kindlustandvad protseduurid vastuseks neile riskidele ning hangime piisava ja asjakohase tõendusmaterjali, mis on aluseks meie kokkuvõttele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist.

Läbiviidud protseduuride kirjeldus

Piiratud kindlust andva töövõtu käigus läbiviidavad protseduurid on oma olemuselt ja ajastuselt erinevad ning vähem ulatuslikud kui põhjendatud kindlust andva töövõtu puhul. Protseuuride olemus, ajastus ja ulatus sõltuvad kutsealasest otsustusest, sealhulgas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riski hindamisest. Piiratud kindlust andva töövõtu käigus läbiviidavad protseduurid hõlmavad peamiselt järelepärimiste tegemist ning analüütilisi protseduure. Sellest tulenevalt on piiratud kindlust andva töövõtuga saadav kindlusetase oluliselt madalam kui kindlusetase, mis saavutatakse põhjendatud kindlust andva töövõtu korral.

Meie protseduurid hõlmasid muu hulgas järgnevat:

- intervjuueerisime valitud rohefinantseerimise informatsiooni kogumise ja koostamise eest vastutavaid Liveni töötajaid;
- hindasime, kas projektid, millele on eraldatud vahendite kogusummad vahendeid eraldatud, vastavad aruandluskriteeriumites sätestatud tingimustele;
- kontrollisime, kas eraldatud vahendite summad on üle kantud projektiga seotud juriidilise isiku pangakontole (otsese eraldamise puhul) ning kas intressimaksed on tehtud Nasdaqile (kaudse eraldamise puhul);

- Kontrollisime eraldamata ja pangakontol hoiul olevate vahendite saldot 31.12.2025 seisuga;
- omandasime intervjuude käigus arusaama peamistest protsessidest, mis on seotud valitud rohefinantseerimise informatsiooni kogumise ja konsolideerimisega;
- hindasime valitud rohefinantseerimise informatsiooni täpsust, vaadates valimipõhiselt taustadokumente ja Liveni koostatud dokumente, ning hindasime, kas need toetavad avaldatud valitud rohefinantseerimise informatsiooni;
- hindasime aruandluskriteeriumites sisalduvate aruandluspõhimõtete rakendamist valitud rohefinantseerimise informatsiooni avaldamisel.

Tallinn, 12. märts 2026

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Kannistu

Vandeaudiitori number 607

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Ahtri tn 4

Tallinn 10151

Eesti

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee

**Konsolideeritud
raamatupidamise
aastaruanne**



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	7	8 553	5 905
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8, 24	1 456	1 270
Ettemaksed	9	531	385
Varud	10	71 009	67 902
Käibevarad kokku		81 549	75 462
Põhivarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8, 24	1 535	0
Ettemaksed	9	44	44
Kinnisvarainvesteeringud	11	1 960	1 350
Materiaalsed põhivarad		296	423
Immateriaalsed põhivarad		467	401
Kasutusõiguse varad		606	618
Põhivarad kokku		4 908	2 836
VARAD KOKKU		86 457	78 298

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12	11 882	6 405
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13, 14	13 822	11 234
Eraldised		97	99
Lühiajalised kohustised kokku		25 801	17 739
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12	34 850	40 851
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	2 065	1 398
Eraldised		151	72
Pikaajalised kohustised kokku		37 066	42 321
Kohustised kokku		62 866	60 060
OMAKAPITAL			
Aktiakapital	15	1 200	1 200
Ülekurss	15	9 586	9 562
Opsioonireserv	15, 16	262	317
Omaaktsiad	15	-4	-9
Kohustuslik reservkapital		120	118
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		7 012	6 491
Aruandeaasta kasum		5 414	558
Omakapital kokku	15	23 590	18 238
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		86 457	78 298

Lisad lehekülgedel 47–69 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Müügitulu	17, 24	49 287	27 266
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	18	-40 540	-23 429
Brutokasum		8 747	3 837
Turustuskulud	19	-1 881	-1 418
Üldhalduskulud	20	-1 613	-1 419
Muud äritulud	11	272	312
Muud ärikulud		-42	-26
Ärikasum		5 483	1 287
Finantstulud		148	79
Finantskulud	10	-184	-647
Finantstulud ja -kulud kokku		-36	-568
Kasum enne tulumaksu		5 447	719
Tulumaksukulu		-34	-162
Aruandeperioodi puhaskasum		5 414	558
Emaettevõtte omanike osa		5 414	558
Aruandeperioodi koondkasum		5 414	558
Emaettevõtte omanike osa		5 414	558
Tavakasum aktsia kohta	25	0,451	0,047
Lahustatud kasum aktsia kohta	25	0,444	0,046

Lisad lehekülgedel 47–69 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		5 414	558
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		494	359
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	11	-159	-286
Intressitulu		-148	-79
Intressikulu	10	184	647
Dividendide tulumaks		34	162
Muud korrigeerimised	26	4 494	2 153
Korrigeerimised kokku		4 898	2 955
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8, 9	-331	-112
Varude muutus	10	-3 107	-5 790
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	2 736	2 838
Muud rahavood äritegevusest		13	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		9 623	449
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-294	-395
Tasutud ühisettevõtte soetamisel		-1	0
Antud laenud	24	-1 450	0
Laekunud intressid		66	96
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	150
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 679	-148

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	12	35 734	32 199
Saadud laenude tagasimaksed	12	-36 223	-24 327
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed		-197	-174
Makstud intressid	12	-4 429	-5 041
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	15	0	7
Laekunud omaaktsiate müügist	15, 16	29	25
Makstud dividendid	15	-180	-635
Makstud ettevõtte tulumaks		-28	-171
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-5 295	1 883
RAHAVOOD KOKKU		2 649	2 184
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		5 905	3 721
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 649	2 184
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	7	8 553	5 905

Lisad lehekülgedel 47–69 on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Kokku	Vähemusosalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurss	Opsioonireserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)			
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183	9 339	363	-1	115	7 122	18 122	0	18 122
Aruandeaasta kasum(kahjum)	0	0	0	0	0	558	558	0	558
Emiteeritud aktsiakapital	17	0	0	0	0	0	17	0	17
Aktsiaoptsioonid	0	200	-41	0	0	0	159	0	159
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	-8	0	0	15	0	15
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635	0	-635
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	7	2	0	2
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200	9 562	317	-9	118	7 049	18 238	0	18 238
Aruandeaasta kasum(kahjum)	0	0	0	0	0	5 414	5 414	0	5 414
Aktsiaoptsioonid	0	0	112	0	0	0	112	0	112
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	24	0	5	0	0	29	0	29
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180	0	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-167	0	0	146	-23	0	-23
Saldo seisuga 31.12.2025	1 200	9 586	262	-4	120	12 426	23 590	0	23 590

Detailsem info kontserni omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.



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 31.12.2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

Lisa 2. Aruande koostamise alused

Kontserni 31.12.2025 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.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud kontserni juhatus 12.03.2026. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma kontserni nõukogu ja kinnitama aktsionäride üldkoosolek.

Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta

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

Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud

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

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

Olulised hinnangud

Lisa 10 „Varud“ on hinnatud varude allahindlusvajadust. Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või 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 netto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest. Arendusprojektide varude allahindluse

tundlikkuse testid näitasid, et NRV ülehindamisel 10% (st, et varade realiseerimisel on tulud juhtkonna hinnangust 10% väiksemad) jäävad projektid kasumlikuks ning täiendava allahindluse vajadust ei ole, mistõttu 2025. aastal varusid alla ei hinnatud. 2024. aastal hindas kontsern lähtuvalt projekti NRV-st alla Magdaleena 4 arendusprojekti varusid 30 tuhande euro ulatuses.

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 turu-osaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

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

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

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

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

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

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aasta-aruande 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

Järgmised uued ja muudetud standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31.12.2025 lõppenud aruande-perioodile 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 1. jaanuaril 2026 või hiljem 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.

- „Finantsinstrumentide liigitamise ja mõõtmise muudatused” (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused);
- „Loodusressurssidest sõltuva elektrienergiaga seotud lepingud” (IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused);
- "IFRS 19 „Avaliku aruandekohustuseta tütarettevõtjad: avalikustatav teave”;
- „IFRS raamatupidamisstandardite iga-aastased edasiarendused – 11. köide".

Uued või muudetud standardid ja tõlgendused, mis kohalduvad 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja mida Euroopa Liit ei ole 18. detsember 2025 seisuga veel heaks kiitnud, kuid võivad kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju avaldada:

- IFRS 18 „Teabe esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes”;
- IFRS 10 ja IAS 28 „Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vaheline varade müük või üleandmine“

IFRS 18 „Teabe esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes” (Kohaldatakse aruande-perioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)	Standardiga IFRS 18 asendatakse standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine”. Peamised muutused nõuetes on esitatud kokkuvõtlikult allpool. Struktureeritum kasumiaruanne Standardiga IFRS 18 kehtestatakse uute määratlustega vahesummad – „ärikasum” ja „kasum (kahjum) enne finantseerimist ja tulumaksu” ning nõue, et kõik tulud ja kulud tuleb jaotada kolme uue eraldiseisva kategooria vahel, lähtudes ettevõtte peamistest tegevustest: äritegevus, investeerimine ja finantseerimine. IFRS 18 kohaselt ei ole ettevõtetal enam lubatud avalikustada tegevuskulusid ainult lisades.	Kontsern kavatseb uut standardit rakendada alates 1. jaanuarist 2027. Kontserni hinnangul võib uus standard esmakordsel rakendamisel avaldada tema raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju. Kontsern alles hindab IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju oma raamatupidamise aruandele.
---	---	--

Ettevõtte peab esitama tegevuskulud viisil, mis annab kõige kasulikuma struktureeritud kokkuvõtte tema kuludest, tehes seda:

- olemuse,
- funktsiooni või
- kombineeritud esitusviisi kaudu.

Kui tegevuskulud esitatakse funktsiooni alusel, siis rakenduvad uued avalikustamisnõuded.

Juhtkonna määratletud tulemuslikkuse näitajad, mida tuleb avalikustada ja auditeerida

IFRS 18 kohaselt tuleb raamatupidamise aruandes avalikustada ka mõned näitajad, mida nn hea raamatupidamistava ette ei näe. Standardiga kehtestatakse juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdikute kitsas määratlus, mille kohaselt:

- need on tulude ja kulude vahesumma;
- neid kasutatakse avalikus kommunikatsioonis väljaspool finantsaruandeid ja
- need peegeldavad juhtkonna hinnangut finantstulemustele.

Iga esitatud juhtkonna määratletud tulemuslikkuse mõõdiku kohta peab ettevõtte ühes raamatupidamise aruande lisas selgitama, miks selle mõõdikuga esitatav teave on kasulik, kuidas see on arvutatud, ja võrdlema seda IFRS standardite kohaselt arvestatud näitajaga.

Andmete suurem eristamine

Selleks et tagada investoritele parem ülevaade finantstulemustest, antakse uue standardiga täpsemaid juhiseid teabe rühmitamise kohta raamatupidamise aruandes. See hõlmab juhiseid selle kohta, kas teave tuleb esitada põhjaruannetes või esitada detailsemalt lisades.

	Ettevõtetele soovitata kasutada rida „Muud“ ja kui nad seda edaspidi siiski teevad, tuleb neil esitada täiendavat teavet. Muud põhjaruannetele kohaldatavad muudatused Standardiga IFRS 18 määratakse äritegevuse rahavoogude kaudmeetodil esitamisel lähtepunktiks ärikasum ning kaotatakse võimalus liigitada intressi- ja dividendirahavood rahavoogude aruandes äritegevuseks (see erineb täpsustatud põhitegevusega ettevõtete puhul). Lisaks kehtestatakse uus nõue esitada firmaväärtus bilansis eraldi kirjena. Üleminek Raamatupidamise aastaaruandes, mis on koostatud perioodi kohta, mil uut standardit esmakordselt rakendatakse, peab (majandus)üksus esitama sellele perioodile vahetult eelnenud võrdlusperioodi kasumiaruande iga kirje võrdluse, avalikustades: - IFRS 18 nõuete kohaselt esitatud korrigeeritud summad ja - IAS 1 kohaselt eelnevalt esitatud summad.	
IFRS 10 ja IAS 28 muudatused: „Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vaheline varade müük või üleandmine“ (Jõustumiskuupäev on määramata ajaks edasi lükatud. Võimalik on vabatahtlik kasutuselevõtt raamatupidamise aruannetes, mis on koostatud kooskõlas täismahus IFRS standarditega. Euroopa Komisjon otsustas heakskiitmise määramata ajaks edasi lükata ja on ebatõenäoline, et EL need muudatused lähitulevikus heaks kiidab.)	Muudatustes selgitatakse, et sidus- või ühisettevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi või kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdud või üle antud varad moodustavad äri: • kasum või kahjum kajastatakse täielikult, kui investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab sellise vara või selliste varade üleandmist, mis moodustavad äri (olenemata sellest, kas see vara asub / need varad asuvad tütarettevõttes või mitte); • kasum või kahjum kajastatakse osaliselt, kui investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vaheline tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äri, isegi kui need varad asuvad tütarettevõttes.	Kontsern kavatseb uut standardit rakendada vastavalt standardi jõustumisel ette nähtud aruandeperioodist. Kontserni hinnangul võib uus standard esmakordsel rakendamisel avaldada tema raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju. Kontsern hindab jätkuvalt IFRS 10 ja IAS 28 muudatuste rakendamisest tulenevat võimalikku mõju oma raamatupidamise aastaaruandele.

Lisa 6. Olulised arvestuspõhimõtted

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

Konsolideeritud aruannete koostamine

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

Tütarettevõtted

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

Ühisettevõtted

Kontsern kajastab ühisettevõtteid kapitaliosaluse meetodil. Investeering ühisettevõttesse võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse muutustega ühisettevõtte netovaras.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantsvarad ja -kohustised

Kajastamine ja esmane mõõtmine

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

Klassifitseerimine, edasine mõõtmine ning kasumid ja kahjumid

Finantsvarad

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Seisuga 31.12.2024, 31.12.2025 ja 2025. aasta jooksul on kontserni kõik finantsvarad kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvutatakse maha kahjum vara väärtuse langusest. Intressitulu, kasum või kahjum valuutakursi muutusest ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustised klassifitseeritakse mõõdetuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande. Finantskohustis klassifitseeritakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande hinnatakse õiglasest väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

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

Kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

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

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

Finantskohustised

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

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

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

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

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

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või 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 raamatu-pidamislikku maksumust.

Varud

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

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

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 vastavalt müügihinna osakaalule projekti või projekti etapi eelarvestatud müügitulust.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise

lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega, kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud. Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui 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 arvestuspõhimõtete osas „Finantsvarad ja -kohustised“.

Kontsern kui rentnik

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

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

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

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

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

Rendikohustises sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

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

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

Kui rendikohustist hinnatakse ümber ülal loetletud põhjustel, tehakse kasutusõiguse vara raamatupidamislikus maksumuses vastavkorrigeerimine. Rendikohustisemuudatuse mõju kajastatakse kasumiaruandes, kui kasutusõiguse vara raamatupidamislik maksumus on vähendatud nullini.

Kasutusõiguse vara all on 2025. aastal kajastatud Telliskivi 60/5 asuva Tallinna salongi ja Berliinis asuva salongi rendilepingud ning alates 2025. aastast sõlmitud transpordivahendite kasutusrendilepingud ning lepingutest tulenevad õigused pindasid ja varasid kasutada. Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustisi väheväärtuslike varade 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 õiglates väärtuses. Töötajatega sõlmitud tehingute puhul mõõdetakse omakapitaliinstrumentide õiglast väärtust nende üleandmise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentide üleandmine võib olla sõltuvuses sellest, kas töötajad täidavad teatud teenuse osutamisega 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

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

Garantiid	Kontserni ettevõtted kajastavad aruandekuupäevaks müüdnud kodudega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks vajaminevaid tuleviku kulusid eraldisena. Ehituse garantiiperiood on kaks aastat alates kodu üleandmisest. Üldjuhul katab ehitaja poolt antav garantii enamuse garantiitöödest, mille osas väljastab ehitaja ka garantiikirja. Garantiitööde kulusid eelarvestatakse väikesemahulisemate tööde osas, mida ehitajapoolne garantii ei kata või midagi ei ole praktiline korraldada ehitajapoolse garantiina. Projekti või projekti etapi garantiitööde eelarve määramisel ja eraldise hindamisel lähtub juhtkond varasemast kogemusest. Sõltuvalt projekti suurusest jääb ehitaja garantiist väljajääv eelarvestatud garantiikulu vahemikku 0,3–0,9% ehituskuludest. Kodude müügil kajastab kontsern eraldisena proportsionaalse osa garantiikulude eelarvest.
Projektitulemus-tasude kulud	Töötajatele makstavad projektide tulemustasusid kapitaliseeritakse varudesse vastavalt kokku lepitud sündmuste toimumisele. Projekti lõppedes viimaste kapitaliseeritud kulude varudest kuluks kandmise hetkel võetakse tulevikus toimuva tulemustasu maksete osas üles eraldised.
Edukusest sõltuv lisatasu	Eraldis moodustatakse laenulepingute kohta, mis sõltuvad projekti lõpptulemusest eeldusel, et projektides on toimunud ehituse lõppemise järgseid müüke ning varude kuluks kandmist, ent projekti lõpptulemus on veel teadmata.

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

Tulumaks

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

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

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

Kontserni kuuluvate Saksamaal registreeritud äriühingute suhtes kohaldub Saksamaa tulumaksusüsteem. Saksamaal maksustatakse ettevõtte teenitud kasum tekkepõhiselt aruandeperioodil. Ettevõtte tulumaks koosneb föderaalset ettevõtte tulumaksust (Körperschaftsteuer), solidaarsusmaksust ning kohalikust ärimaksust (Gewerbsteuer). Tulumaksukulu kajastatakse kasumi teenimise perioodil vastavalt kehtivatele maksumääradele. Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse ajutistelt erinevustelt kooskõlas IAS 12 nõuetega.



Müügitulu

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

Toote/teenuse liik	Toimingukohustuse täitmine ja ajastus, olulised maksetingimused	Müügitulu arvestuspõhimõtted
Kinnisvara müük	Kinnisvara arendusest ning selle müügist saadav tulu kajastatakse kindlal ajahetkel, sest klient saab vara üle kontrolli ja kontsern täidab toimingukohustuse, kui vara omandiõigus on üle antud. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern asjaõiguslepingu sõlmimist. Kliendilepingud sisaldavad üldjuhul olulist rahastamiskomponenti. Kui lepingu sõlmimise ajal on teada, et lubatud kauba või teenuse kontsernilt kliendile üleandmise ning kauba või teenuse eest tasutava kliendi makse laekumise vaheline ajavahemik on rohkem kui üks aasta, korrigeerib kontsern kliendilepingust saadava tasu summat vastavalt raha ajaväärtuse mõjule. Raha ajaväärtuse mõju arvestamiseks kasutatakse diskontomäära, mis kajastuks lepingu sõlmimise ajal kontserni ja tema kliendi vahel tehtud eraldi 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.
Teenuse müük	Tulu teenuste osutamisest kajastab kontsern teenuse osutamise perioodil. Tulud Kodukujundaja litsentsi müügist ning ühise kontrolli all olevale ettevõttele osutatud projektijuhtimisteenuste eest kajastatakse igakuiselt. Tulud ühisettevõttele osutatud korterite müügiteenuste eest kajastatakse võlaõiguslepingu sõlmimise perioodil.	Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Arvestusperioodiks on kalendrikuu. Tulu korterite müügilepingute teenuse osutamisest kajastatakse korteri võlaõiguslepingu sõlmimise kuul.
Üüritulu	Kontsern kajastab üürilepingust tulenevat üüritulu kindla perioodi eest, mil objekt vastavalt üürilepingule üürilevõtja käsutuses oli. Kommunaal- ja halduskulude edasimüügil tegutseb kontsern kui agent ning selliseid tulusid ei näidata brutosummas, vaid saldeeritakse kaasnevate kuludega. Samuti saldeeritakse operaatori- ja agenditasud.	Üüritulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt, arvestusperioodiks on kalendrikuu.

Oluline rahastamiskomponent

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

Seotud osapooled

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

- emettevõtte 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. Juhatus käsitleb äritegevust kontserni seisukohalt ühe tegevussegmendina ning kasutab tegevussegmendi tulemuslikkuse hindamiseks peamiselt müügitulu ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut.

Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritudraamatupidamiseaastaaruandeskajastuvadolulisedvaradejakohustistehindamistmõjutavadasjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

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

Likviidsusrisk

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



Kontserni likviidsust mõjutavad ennekõike järgmised asjaolud:

- kontserniettevõtete 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 rahavoogude prognoosi veendumaks, et kontsernil on igal ajahetkel piisavalt likviidseid rahalisi vahendeid. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi kontsernisiseste laenude.

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

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,16	4,25
Kiirmaksevõime kordaja	0,41	0,43
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	54,1%	60,4%

Kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja = (käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised

Intressikandvate võlakohustiste osakaal = laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku

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

Avatus likviidsusriskile

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

Krediidirisk

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja ekvivalendid koosnevad nõudmiseni hoiustest kommertsbankades.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Raha ja raha ekvivalendid	8 553	5 905
Kokku	8 553	5 905

Kontsern paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidiajalugu või kellega on sõlmitud laenulepingud. 2025. aasta lõpu seisuga hoiti kontserni raha ja ekvivalente peamiselt Swedbank AS-is, LHV Pank AS-is ja Coop Pank AS-is (osakaalud 31.12.2025 seisuga: Swedbank AS 56%, LHV Pank AS 40%, ja Coop Pank AS 2%; 31.12.2024 Swedbank AS 27%, LHV Pank AS 41% ja Coop Pank AS 31%). Reitinguagentuuri Moody's poolt LHV Pank AS-ile väljastatud viimane krediidireiting oli 31.12.2025 seisuga Baa2 (31.12.2024: Baa3). Swedbank Grupile on krediidireitingu väljastanud reitinguagentuurid Standard & Poor's, Moody's ja Fitch krediidiriski agentuurid ning need olid nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 seisuga A1/A+ või kõrgemad. Reitinguagentuuri Moody's poolt Coop Pank AS-ile väljastatud viimane krediidireiting oli nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 seisuga Baa2. Kontserni juhtkond hindab lähtudes finantsasutusele väljastatud krediidireitingutest, et kontsernil puudub raha ja raha ekvivalentide osas oluline krediidirisk.

Krediidiriskile avatud muud finantsvarad

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

Kontserni krediidiriski nõuetest ostjate vastu maandab olulisel määral kinnisvara müügitehingute struktuur. Kinnisvara müük on üldjuhul finantseeritud klientide osaliste ettemaksetega ning müüdava vara omandiõigus läheb ostjale üle notariaalselt tõendatud asjaõiguslepingu alusel, mistõttu olulist ajalist erinevust omandiõiguse ülemineku ja nõuete laekumise vahel ei teki. Nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 nõuded ostjate vastu koosnesid valdavalt aasta lõpul toimunud asjaõiguslepingute alusel tekkinud nõuetest, mille laekumised toimusid vastavalt 2026. ja 2025. aasta alguses.

Kontsern on andnud arendustegevuse finantseerimiseks laenu 50/50 ühisettevõttele EK 6 OÜ. Arvestades projekti ootuspärast müügitempot ja kulude eelarves püsimist, hindab juhtkond antud laenu krediidiriski madalaks.

Tururisk

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

Investeeringu väärtus võib muutuda turul aset leidvate ebasoodsate sündmuste, näiteks makromajanduslike põhjuste, poliitiliste või sotsiaalsete süsteemide ebastabiilsuse, investorite käitumise või muude asjaolude tõttu. Eelpool mainitud



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

Intressimäära risk

Intressimäärarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglased väärtused või rahavood kõiguvad tulevikusturu 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 teete finantsinstrumentide kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks.

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

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Fikseeritud intressiga kohustised		21 814	19 003
Muutuva intressiga kohustised		24 918	28 253
Kokku intressikandvad kohustised	12	46 732	47 257

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

(tuhandetes eurodes)	Muutus intressimääras	31.12.2025	31.12.2024
Laenukohustised	-10 baaspunkti	25	28
	+10 baaspunkti	-25	-28

31.12.2025 oli kuue kuu Euribori määr 2,107% (31.12.2024: 2,568%)

Fikseeritud intressimääraga kohustiste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega kontsernile ligipäasetavate 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 arvestusvaluuta (euro).

Nii 2025. kui ka 2024. aastal toimus 100% laekumistest ja väljaminekutest (kaubakulud, tegevuskulud, investeringud, finantskulud) eurodes. Kuna kõik laekumised ja väljaminekud toimuvad eurodes ja võlakohustised on fikseeritud eurodes, võib öelda, et valuutarisk ei avalda kontserni tegevusele olulist mõju.

Finantsinstrumentide klassifitseerimine ning nende õiglased väärtused

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

Nõuded ostjatele ja võlad tarnijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende raamatupidamislik väärtus lähedane nende õiglasele 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 laenu saamise ajaga ja kontserni võlakohustiste intressimäärad vastavad turutingimustele.

Kapitali juhtimine

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

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

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

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

Kapitalistruktuuri kujundamisel ning riskide hajutamisel jälgib kontsern omakapitali osakaalu varade mahust, ehituslaenudega kohandatud omakapitali osakaalu varade mahust (pikaajaline eesmärk 40%) ning netovõla ja kogukapitali suhet. Ehituslaenudega kohandamine on juhtkonna hinnangul asjakohasem arvestades nende laenu dunaamika ja riski eripäradest (reeglina kõrge müügilepingutega kaetuse määr laenusaldo kõrghetkel).

Järgneval leheküljel on esitatud omakapitali määra, kohandatud omakapitali määra ning neto võlakohustiste määra väärtused ning arvutused:



(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	23 590	18 237
Varad kokku	86 457	78 298
Omakapitali määr	27,3%	23,3%

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	23 590	18 237
Varad kokku	86 457	78 298
Ehituse laenud	-5 662	-13 033
Kohandatud varad kokku	80 794	65 265
Kohandatud omakapitali määr	29,2%	27,9%

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Laenukohustised	46 732	47 257
Raha ja ekvivalendid	-8 553	-5 905
Netovõlg	38 173	41 352
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	23 590	18 238
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	61 769	59 590
Neto võlakohustiste osakaal	61,8%	69,4%

Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu	17, 24	1 425	1 239
Antud laenud		15	15
Intressinõuded		9	9
Muud nõuded		7	8
Kokku lühiajalised nõuded		1 456	1 270
Antud laenud	24	1 450	0
Intressinõuded	24	85	0
Kokku pikaajalised nõuded		1 535	0

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

Antud pikaajalised laenud koosnevad 50/50 ühisettevõttele EK 6 OÜ antud laenunõuetest.

Krediidirisk, tururisk ning väärtuse langused

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

Lisa 9. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Ettemaksed tarnijatele	17	72
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	39	51
Maksude ettemaksed	475	262
Kokku lühiajalised ettemaksed	531	385
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	44	44
Kokku pikaajalised ettemaksed	44	44

Lisa 10. Varud

Alljärgnevalt toodud tabelis on esitatud varud grupeerituna vastavalt kontserni tütaretevõtete poolt läbiviidavate arendusprojektide staatusele ning ajalises järjekorras. Mitmeetapiliste projektide puhul põhineb varude arvestuslik jaotus arendusprojekti äriplaanil.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Ehitus lõpetatud	21 838	4 728
Ehituses	29 821	35 897
Ehitusprojekt	8 878	15 567
Planeering ja muud varud	10 472	11 710
Kokku	71 009	67 902

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. Valminud, aga müümata korteritega seotud ehituslaenude laenukasutuse kulutused kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil. Seoses ehituse lõppemisega ning kodude müügivalmis saamisega



erinevates arendustes on kajastatud intressikulu 2025. aastal summas 91 tuhat eurot otse läbi kasumiaruande finantskulude koosseisus (2024. aastal 588 tuhat eurot). Mitmeetapiliste projektide puhul lõpetatakse muude, üle-etapiliste intressikandvate kohustiste laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine projekti raames ehitatava viimase etapi hoonete valmimise järgselt. Varudes kapitaliseeritud intresside saldo muutused on kirjeldatud lisas 26.

Aruandeperioodil on varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud proportsionaalne osa tütarettevõtete arendustegevusega seotud kontserni emaettevõtte tööjõu- ja tegevuskuludest, kokku summas 2 064 tuhat eurot (2024: 1 487 tuhat eurot). Müügitulu kajastamisega kaasnev vastav varude vähendus kajastub kasumiaruande kirjel „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ summas 1 460 tuhat eurot (2024: 741 tuhat eurot). Varude arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt lisas 6.

2025. aastal kanti kuluks varusid summas 40 098 tuhat eurot (2024: 22 787 tuhat eurot), mis on kajastatud kasumiaruande kirjel „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“ (lisa 18). Varude arvestuspõhimõtted on kirjeldatud detailsemalt lisas 6.

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

2025. aastal varusid alla ei hinnatud ega tühistatud varasematel perioodidel tehtud allahindluseid. 2024. aastal hindas kontsern lähtuvalt projekti NRV-st alla Magdaleena 4 arendusprojekti varusid 30 tuhande euro ulatuses, varasemaid allahindluseid ei tühistatud.

Seisuga 31.12.2025 on laenude tagatiseks seatud hüpoteeke varude koosseisus kajastatud varadele kokku raamatupidamislikus väärtuses 65 446 tuhat eurot (31.12.2024: 60 162 tuhat eurot). Täpsem informatsioon laenukohustiste tagatiseks seatud varade kohta on toodud lisas 12.

Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	
Raamatupidamislik maksumus 31.12.2023		0
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	10	1 064
Õiglase väärtuse muutus		286
Raamatupidamislik maksumus 31.12.2024		1 350
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	10	451
Õiglase väärtuse muutus		159
Raamatupidamislik maksumus 31.12.2025		1 960

Kinnisvarainvesteeringuna kajastame Väike-Tallinn projekti äripinda, mis on välja üüritud operaatorile majutus-tegevuse korraldamiseks. 2025. aastal oleme teeninud kinnisvarainvesteeringult renditulu 112 tuhat eurot (2024: 121 tuhat eurot; lisa 6) ja puhastegevustulu (NOI) 108 tuhat eurot (2024: 103 tuhat eurot). Rahavoogu genereeriva

kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust on juhtkond hinnanud läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi, võttes arvesse äripinna genereeritava NOI prognoosi ning diskontomäära 8,1% (2024: 8,5%). Seisuga 31.12.2025 ja 31.12.2024 oli laenude tagatiseks seatud hüpoteek kinnisvarainvesteeringuna kajastatud äripinnale.

2025. aastal sõlmis Liven Kodu 10 OÜ ärimaa sihtotstarbega kinnistu osa müügilepingu. Müüdud kinnistu osaga seotud proportsionaalsed varud on 31.12.2025 seisuga kuni ostjale üleandmiseni ümber klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks. Müügi lõpetamine asjaõiguslepingu alusel toimub eelduslikult 2026. aasta esimeses pooles.

Lisa 12. Laenukohustised

Arendusprojektide ettevalmistavas faasis kasutab kontsern reeglina tagatud laenuinstrumente. Ehitusfaasis finantseeritakse ehitustöid tagatud pangalaenudega, mille kõrval kasutatakse varasemate kohustuste asendamiseks tagamata full-bullet tüüpi juunior-investorlaene. Lisaks kasutab kontsern nii uute kinnistute soetamiseks kui ka arendustegevuse paindlikuks rahastamiseks avalike võlakirjadega kaasatud vahendeid.

Lisaks järgnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised finantsseisundi aruandes ka rendi-kohustusi, 31.12.2025 seisuga kokku 3 tuhande euro ulatuses (31.12.2024: 48 tuhat eurot). Kõik laenud nii 31.12.2025 kui 31.12.2024 seisuga on nomineeritud eurodes.

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

6kE = 6-kuu Euribor

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

6kE = 6-kuu Euribor

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



2025. aastal sai kontsern uusi laene kokku 35 734 tuhat eurot (2024: 32 199 tuhat eurot) ning maksis saadud laene tagasi kokku summas 27 690 tuhat eurot (2024: 24 327 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimaksetest tasusid ostjad otse pangale 8 534 tuhat eurot (2024: 14 233 tuhat eurot). 2025. aastal maksti intresse kokku summas 6 689 tuhat eurot (2024: 5 041 tuhat eurot).

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

Nasdaq Tallinna Börsil noteeritud rohevõlakirjad

2025. aastal toimus Liven AS-i rohevõlakirjade II-seeria avalik pakkumine uute ja olemasolevate projektide arendamise rahastamiseks, mille raames anti välja 6 200 võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 19. märts 2029 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 9,0% aastas. (2024: I-seeria pakkumine, 6 200 võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 23. mai 2028 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 10,5% aastas).

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

- Kontserni kohandatud omakapitali määr¹ on rohkem kui 20%. 31.12.2025 seisuga: 29,2%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr² on vähem kui 3,0. 31.12.2025 seisuga: 1,74.
- Äriühing tagab igal hetkel kontodel vaba raha olemasolu vähemalt kahel järjestikusel intressimakse kuupäeval tasumisele kuuluva intressisumma ulatuses, milleks on 605 tuhat eurot. Liven AS konsolideerimata raha saldo 31.12.2025 seisuga: 5 478 tuhat eurot.

Liven Kodu 5 OÜ investorlaen

Vastavalt kontserni tegevuse algusaastate vähesest omakapitalist tulenevale projektide finantseerimismudelile rahastati 2017. aastal Liven Kodu 5 OÜ arendusprojekti täies ulatuses investorlaenudega, mille laenuintress koosnes fikseeritud 8% määraga intressist (kapitalizeeriti kuni lepingu lõppemiseni) ja projekti edukusest sõltuvast lisatasust. Lisatasu suurus sõltus kokkulepitud edukuse tingimustest, mis võtsid arvesse projekti kasumlikkust, rahavooge ja nende ajastust ning minimaalse kokkulepitud edukuse taseme ületamist.

Seisuga 31.12.2024 oli lühiajalise eraldisena kajastatud tasumata edukusest sõltuva lisaintressi jääk summas 46 tuhat eurot. Laenuleping lõppes 2025. aasta jooksul ning see oli viimane kontserni algusaastatel kasutatud edukusest sõltuva lisaintressikomponendiga laen. Kokku tasus Liven Kodu 5 OÜ kogu laenuperioodi jooksul intresse summas 5 782 tuhat eurot.

Tagatised ja garantiid

Kontsern on 31.12.2025 seadnud võetud laenude tagamiseks hüpoteeke varudele kokku raamatupidamislikus maksumuses 65 446 tuhat eurot (31.12.2024: 60 162 tuhat eurot). Täpsem informatsioon varude kohta on toodud lisas 10. Liven Kodu 10 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 seisuga, Liven Kodu 5 OÜ osad 31.12.2024 seisuga.

¹ Kohandatud omakapitali määr (%) = emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku – ehituse laenud)

² Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenud) / emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

Liven AS on 31.12.2025 seisuga andnud laenuandjatele laenulepingutest tulenevate kohustiste tasumise tagamiseks garantiisid järgmiselt:

- 440 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 16 OÜ kohustiste tasumise tagamiseks;
- 350 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 17 OÜ kohustiste tasumise tagamiseks;
- 806 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 21 OÜ kohustiste tasumise tagamiseks;
- 1 560 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 22 OÜ kohustiste tasumise tagamiseks;
- 225 tuhande euro ulatuses Liven Kodu 23 OÜ kohustiste tasumise tagamiseks.

2025. aastal väljastas Liven AS garantiikirju Tallinna linna ametitele kontserni tütarettevõtete lepinguliste kohustuste tasumise tagamiseks seoses lasteaedade ja kooli ehitustöödega ning tänavaäärse haljastuse rajamisega.

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

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele		3 216	3 005
Saadud ettemaksed		5 554	6 093
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele		221	163
Maksuvõlad	14	3 157	1 248
Intressivõlad	24	251	310
Viitvõlad		1 203	238
Rendikohustis		155	120
Muud võlad		65	58
Muud võlad kokku		5 052	2 137
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		13 822	11 234
Intressivõlad	24	1 504	762
Rendikohustis		484	512
Muud võlad		77	125
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		2 065	1 398

Nii 31.12.2025 kui 31.12.2024 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Viitvõlad sisaldavad peamiselt tekkepõhiseid kohustisi ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate



veel esitamata arvete eest. Rendikohustis on seotud viieaastase kontori rendilepinguga Tallinnas ja viieaastase kontori rendilepinguga Berliinis. Täiendav info saadud ettemaksete kohta on toodud lisas 17. Võlad seotud osapooltele on kirjutatud lahti lisas 24.

Lisa 14. Maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Käibemaks		2 948	1 015
Üksikisiku tulumaks		69	74
Erisoodustuse tulumaks		5	8
Sotsiaalmaks		120	135
Kohustuslik kogumispension		8	7
Töötuskindlustusmaksed		6	7
Muud maksud		0	2
Kokku	13	3 157	1 248

Lisa 15. Aktsiakapital ning reservid

Aktsiakapital ja ülekurss

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Aktsiakapital	1 200	1 200
Ülekurss	9 586	9 562
Aktsiakapital ja ülekurss kokku	10 786	10 762
Aktsiate arv	12 000	12 000
Aktsia nimiväärtus (eurodes)	0,1	0,1

Seisuga 31.12.2025 kehtestab Eesti Vabariigis kehtiv äriseadustik Eestis registreeritud aktsiaseltsidele järgmised nõuded:

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

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

Nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 seisuga kehtinud Liven AS põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital lihtaktsiatest nimiväärtusega 0,1 eurot. Miinimumaktsiakapital on 1 000 tuhat eurot (31.12.2024: 1 000 tuhat eurot) ja maksimumaktsiakapital on 4 000 tuhat eurot (31.12.2024: 4 000 tuhat eurot) ning nimetatud piirides võib ettevõtte aktsiakapitali muuta ilma aktsiaseltsi põhikirja muutmata.

Tehingud aktsiakapitaliga

2025. aastal muutusi aktsiakapitalis ei toimunud ning uusi aktsiaid ei emiteeritud. 2024. aasta III kvartalis otsustas Liven AS nõukogu vastavalt aktsionäride üldkoosoleku varasemale otsusele suurendada aktsiakapitali 15 tuhande euro võrra 1 185 tuhandelt eurolt 1 200 tuhande euron 145 758 uue, 0,1 euro suuruse nimiväärtusega lihtaktsia emiteerimise teel. Aktsiad emiteeriti ilma ülekursita ning aktsiate eest tasumine toimus täies ulatuses rahaliste sissemaksetega.

Aktsiakapitali suurendamine ja uute aktsiate emiteerimine viidi läbi aktsiaoptsiooniprogrammi LEOP („LEOP“) ja aktsia-optsiooniprogrammi LEOP 2024–2027 („LEOP 2024–2027“) tingimuste täitmiseks. Uutest aktsiatest 47 495 aktsiat emiteeriti otse LEOPi optsiooni saajatele. 57 057 aktsiat kavatsusega kasutada LEOPi tingimuste täitmiseks ning 41 206 aktsiat emiteeriti LEOPi 2024–2027 optsioonifondi loomise eesmärgil.

2024. aasta jooksul emiteeris Liven AS aktsiaoptsiooniprogrammis osalenud isikutele optsioonide realiseerimiseks kokku 82 084 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta, suurendades aktsiakapitali 8 tuhande euro võrra.

Omaaktsiad

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsiooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele (Liven Employee Ownership Program ehk LEOP) ning sellega seoses osteti samal aastal tagasi 200 001 aktsiat raamatupidamisliku väärtusega 20 000 eurot. LEOP-programmi investeerimisperiood sai läbi 2022. aasta lõpus ning sellest tulenevalt 2025. ega 2024. aastal programmi raames uusi aktsiaid ei müüdnud ega sellega seotud ülekursi suurenemist ei toimunud.

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

2025. aastal müüdi LEOP-programmi optsioonide realiseerimiseks ning LEOP 2024–2027 programmis osalemiseks töötajatele kokku 51 694 omaaktsiat ning sellega seoses suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasum 135 tuhande euro võrra (2024: müüdi LEOP-programmi optsioonide realiseerimiseks 17 302 omaaktsiat ning sellega seoses suurenes eelmiste perioodide jaotamata kasum 29 tuhande euro võrra). Perioodil müüdud aktsiate nominaalväärtus oli 0,1 eurot aktsia kohta ning kaalutud keskmine ülekurss 0,90 eurot aktsia kohta (2024: vastavalt 0,1 eurot aktsia kohta ning 3,00 eurot aktsia kohta).

(tükkides)	Aktsiate arv
Omaaktsiate arv 31.12.2023	8 474
Müüdud omaaktsiad	17 302
Omandatud omaaktsiad	98 263
Omaaktsiate arv 31.12.2024	89 435
Müüdud omaaktsiad	51 694
Omaaktsiate arv 31.12.2025	37 741

Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisas 16.



Reservid

Allolev tabel annab ülevaate kontserni reservidest omakapitalis.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Kohustuslik reservkapital	120	118
Opsioonireserv	262	317
Kokku	382	435

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.

Reservkapitali suurendatakse auditeeritud majandusaastaruande kinnitamise järgselt, mistõttu on 31.12.2025 ja 31.12.2024 seisuga reservkapitali suurus väiksem põhikirjas sätestatud tasemest.

Dividendid

2025. aastal jaotas emaettevõtte aktsionäridele kontserni 2024. kasumi ja aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika alusel dividende 180 tuhat eurot (2024: 635 tuhat eurot). Äriühingu aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika on jaotada dividendidena iga aasta 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist. Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning see, et dividendide jaotamine ei kahjusta konsolideerimisgrupi tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

2024. aasta kevadel tehtud dividendimakse moodustas 72,2% 2023. aasta tulumaksueelsest kasumist (2023. aastal tehtud dividendimakse 2022. aasta tulumaksueelsest kasumist 12,5%, kuid tulenevalt Magdaleena arendusprojekti I etapi 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 lisas 27.

Lisa 16. Aktsiapõhised maksed

Aktsiaoptsioonide programmid (omakapitaliinstrumentidega arveldatavad)

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

Mõlema aktsia- ja optsiooniprogrammiga seotud peamised tingimused on järgmised:

Opsiooni tüüp	Väljateenimise tingimused	Opsioonide kehtivus
A optsioonid	Kolm aastat alates optsiooni väljastamise kuupäevast.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optsiooni väljateenimise tingimuste edukast täitmisest.
B optsioonid	Kolm aastat alates optsiooni väljastamise kuupäevast ning optsioonilepingus ette antud finantseesmärkide täitmine.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optsiooni 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. Opsioonid 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 põhinevaid ning tegevustulemustel põhinevaid optsioonide tingimusi õiglase väärtuse mõõtmisel arvesse ei võetud. 2025. ja 2024. aastal väljastatud optsioonide õiglase väärtuse määramisel kasutatud kaalutud keskmised sisendid olid järgmised:

	Personaalsete eesmärkidega optsioonid		LEOP 2024–2027 A ja B optsioonid	
	2025	2024	2025	2024
Täitmishind (eurodes)	-	-	0,10	0,10
Opsiooni kehtivusaeg (kuud)	-	-	36	36
Volatiilsus	-	-	18,4%	18,5%
Riskivaba intressimäär	-	-	2,1%	2,0%
Väljastatud aktsia õiglane väärtus (eurodes)	-	-	4,03	4,05

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. 2025. aasta jooksul oli see vahemikus 1,7–2,3% (2024: 1,9–2,9%).

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

Opsioonide liikumise tabel

Opsiooniprogrammide alusel väljastatud optsioonide arv, 2025. aastal realiseeritud ning realiseerimata lõppenuks muutunud optsioonid ning kaalutud keskmised täitmishinnad olid järgmised.

Opsiooni väljastamise aeg	Väljastatud optsioonide arv:			
	LEOP programmid	Personaalsete eesmärkidega		
	A optsioonid	B optsioonid*	Opsioonid*	Kokku
Kehtivad seisuga 31.12.2023	40 859	81 937	221 850	344 646
2024 väljastatud optsioonid	2 830	4 245	-	7 075
2024 kehtetuks muutunud	-	-	-30 000	-30 000
2024 realiseeritud optsioonid	-23 306	-49 602	-	-72 908
Kehtivad seisuga 31.12.2024	20 383	36 580	191 850	248 813
2025 väljastatud optsioonid	3 091	4 636	-	7 727
2025 kehtetuks muutunud	-1 735	-2 603	-	-4 338
2025 realiseeritud optsioonid	-15 803	-29 709	-	-45 512
Kehtivad seisuga 31.12.2025	5 936	8 904	191 850	206 690

*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. 31.12.2025 seisuga realiseeritavate optsioonide realiseerimishind oli 0,1 eurot (31.12.2024: 0,1 eurot) ja kaalutud keskmine optsioonide kehtivusaeg 1,9 aastat (31.12.2024: 0,9 aastat).

Personaliseeritud eesmärkidega optsioonidel on erinevad täitmishinnad. 2025. aastal ega 2024. aastal selliseid optsioone ei väljastatud. Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 15.

Kasumiaruandes kajastatud kulud

Opsioonide väljastamise kulu on kajastatud kasumiaruandes tööjõukulude koosseisus real „Palgakulud“ summas 83 tuhat eurot (2024: 159 tuhat eurot).

Lisa 17. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Kinnisvara müük		47 824	26 142
Mööbli ja sisustuse müük		979	814
Teenuse müük	24	246	0
Üüritulu		239	310
Müügitulu kokku		49 287	27 266

Nii 2025. kui 2024. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemaid käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega. Müügitulu on kirjeldatud detailsemalt lisas 6.

Kliendilepingute saldod

Allolev tabel annab ülevaate lepingulistest varadest ja lepingulistest kohustistest klientidega:

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu	8, 24	1 425	1 239
Saadud ettemaksed	13	5 554	6 093

2025. aastal teenis kontsern müügitulu kinnisvara müügist (asjaõiguslepingu alusel) viies arendusprojektis Tallinnas:

- **Regati** (Liven Kodu 20 OÜ) projektis müüsimine aasta lõpus Regati pst 5 aadressil valminud neljas eluhoones 64 kodu ning 31.12.2025 seisuga oli asjaõiguslepingu alusel müümata veel 47 kodu ja 7 äripinda.
- **Iseära** (Liven Kodu 16 OÜ) projektis müüsimine asjaõiguslepingu alusel viimased 3 kodu 2024. aastal valminud ridamajades, 26 kodu 2025. aasta jooksul valminud ridamajades ja 34 kodu 2025. aasta jooksul valminud kortermajades.
- **Luuslangi** (Liven Kodu 12 OÜ) projektis müüsimine 7 kodu 2023. aasta lõpus projekti I etapis valminud eluhoonetes ning 31.12.2025 seisuga oli müümata veel viimased 2 kodu.
- **Uus-Meremaa** (arendaja: Liven Kodu 5 OÜ) projektis müüsimine 2023. aasta lõpus Lahepea tänaval valminud eluhoonetes asjaõiguslepingute alusel projekti viimased 2 kodu ja 1 äripinna.
- **Magdaleena** projekti II etapis (Liven Kodu 19 OÜ) müüsimine varasematel aastatel aadressil Magdaleena 4 valminud eluhoonetes projekti viimased 2 kodu.

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

ehituse valmimise tähtaegadele.



Lisa 18. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Ehitus- ja sisustuskulud	21	29 889	17 626
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		3 903	763
Tööjõukulud		1 877	1 508
Finantseerimistasud		3 565	2 677
Projekteerimistasud		801	283
Liitumistasud		188	168
Põhivara kulum		75	83
Muud kulud		242	321
Kokku		40 540	23 429

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

Lisa 19. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Meediakulu	21	598	529
Tööjõukulud		616	371
Põhivara kulum		180	104
Muud turustuskulud		486	414
Kokku		1 881	1 418

Lisa 20. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Tööjõukulud	21	775	539
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		104	96
Lähetuse ja transpordi kulud		59	49
Kontori kulud		74	80
Raamatupidamise ja auditi kulud		210	339
Õigusteenuste ja konsultatsioonikulud		59	65
Põhivara kulum		238	172
Muud kulud		95	79
Kokku		1 613	1 419

Lisa 21. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2025	2024
Palgakulu	2 495	1 868
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	773	551
Kokku	3 268	2 418
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	37	31
sh töölepingu alusel töötavad isikud	34	28
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3

Lisa 22. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratlenud juhtkond Liven AS juhatuse poolt jälgitavate aruannete alusel. Juhatuse käsitleb äritegevust kontserni seisukohalt ühe tegevussegmendina ning kasutab tegevussegmendi tulemuslikkuse hindamiseks peamiselt müügitulu ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut. Nii 2025. kui 2024. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. 31.12.2025 seisuga kuulus kontserni varadest 93,2% Eestis registreeritud äriühingutele ja 6,8% Saksamaal registreeritud äriühingutele (31.12.2024: 95,0% Eestis ja 5,0% Saksamaal).

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Müügitulu	17, 24	49 287	27 266
Ärikasum		5 483	1 287



Lisa 23. Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused äriühingutes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Äriühingute loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.12.2025	Osaluse % 31.12.2024
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 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
EK 6 OÜ ¹	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	50	-
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 ²	100 ²
Liven R101 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 ²	-

Muutused kontserni struktuuris

2025. aastal asutati tütaretevõtte Liven R101 GmbH ning omandati 50% osalus äriühingus EK 6 OÜ. Ühisettevõtte, EK 6 OÜ, omakapital oli aruandeaasta lõpu seisuga -280 tuhat eurot (2024 aastal 0 eurot). Seoses ühisettevõtte negatiivse omakapitaliga, on Liven AS kasumiaruandes kajastatud tehtud investeeringu alla-hindlus summas 1 tuhat eurot.

¹ ühisettevõtte, mida ei konsolideerita rida-realt

² 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH

Lisa 24. Seotud osapooled

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Nõuded seotud osapoolte ees (tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Ühisettevõtted		
Nõuded kaupade ja teenuste müügil	63	0
Pikaajalised intressinõuded	85	0
Antud laenud	1 450	0
Kokku nõuded seotud osapoolte vastu	1 599	0

Kohustised seotud osapoolte ees (tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised intressikohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	47
Lühiajalised kohustised seotud osapoolte ees kokku	0	56

Pikaajalised intressikohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	176	89
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	958	483
Pikaajalised kohustised seotud osapoolte ees kokku	1 134	573

Tehingud seotud osapooltega (tuhandetes eurodes)	2025	2024
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		
Müügitulu	0	12
Makstud intressid*	39	45
Kokku	39	57



Tehingud seotud osapooltega (tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Ostetud teenused		49	12
Makstud intressid*		159	129
Kokku		209	141

Ühisettevõtted			
Müügitul	17	229	0
Kokku		229	0

Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2025. ega 2024. aastal allahindlusi moodustatud.

Muutused seotud osapoolte laenukohustiste saldodes (tuhandetes eurodes)	2025	2024
01.01 laenukohustis seotud osapoolte ees	6 236	7 480

Saadud laenud		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	749	140
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	50	338
Kokku	799	478

Saadud laenude tagasimaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	-1 189	-682
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	-395	-2 113
Kokku	-1 584	-2 795

Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	196
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	877
Kokku	0	1 073

31.12 laenukohustis seotud osapoolte ees	5 451	6 236
--	-------	-------

Kõik laenukohustised seotud osapoolte ees nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 seisuga on nomineeritud eurodes. Seotud osapooltelt saadud laenud on fikseeritud intressimääraga vahemikus 9–14% (31.12.2024: 8–14%). Täpsem informatsioon laenukohustiste kohta on toodud lisas 12.

Muud tehingud seotud osapooltega

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjeldatud detailsemalt lisas 15 ning investeringud tütar- ja ühisettevõtetesse lisas 23.

Juhatuse liikmetele arvestati 2025. aastal tasu summas 327 tuhat eurot (2024: 248 tuhat eurot). Nõukogu liikmetele nõukogu töö eest tasu 2025. ega ka 2024. aastal ei arvestatud. Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2025 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustis summas 144 tuhat eurot (31.12.2024: 136 tuhat eurot).

Lisa 25. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

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

(aktsiate arv)	2025	2024
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 000 000	11 899 164
Aktsiaoptsioonid perioodi lõpus	206 690	248 813
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 206 690	12 147 977

(tuhandetes eurodes)	2025	2024
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	5 414	558
Tavakasum aktsia kohta	0,451	0,047
Lahustatud kasum aktsia kohta	0,444	0,046



Lisa 26. Muud korrigeerimised

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025	2024
Intressikulu kapitaliseerimine varudes	10, 11	4 775	3 474
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	10, 11	-451	-1 064
Aksiaoptsoonide programmi reservi muutus		83	178
Mitterahalised tehingud ja muud korrigeerimised		87	-435
Kokku		4 494	2 153

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

Lisa 27. Tingimuslikud kohustised

Tingimuslik juhatuse liikmete lahkumishüvitis

Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustisena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2025 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustis summas 144 tuhat eurot (31.12.2024: 136 tuhat eurot).

Tingimuslik tulumaksukohustis

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 12 426 tuhat eurot (31.12.2024: 7 049 tuhat eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 2 734 tuhat eurot (31.12.2024: 1 551 tuhat eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 9 692 tuhat eurot (31.12.2024: 5 498 tuhat eurot).

Lisa 28. Aruandekuupäeva järgsed sündmused

2026. aasta jaanuaris sõlmis Liven Kodu 20 OÜ I etapis valminud elu- ja äripindade tagatisel Regati projekti varasema rahastajaga 15 135 tuhande euro suuruse laenulepingu varasemate hoone ehituse, ehituslikest lisa- ja muudatustöödest tulenevad kulude ja kinnistu ostu rahastamiseks võetud laenude refinantseerimiseks.

2026. aasta jaanuaris sõlmis Liven Kodu 12 OÜ Luuslangi projekti II etapis ehitatavate uute eluhoonete ehituse peatöövõtulepingu Mitt & Perlebach OÜ-ga, kes on ka arendusprojekti varasemate eluhoonete ehituse peatöövõtja. Jalami tn 4 eluhoonetes valmib 2027. aasta esimeses pooles 39 kodu.

2026. aasta veebruaris otsustas Tallinna Linnavolikogu kehtestada Liven Kodu 10 OÜ-le kuuluva Kadaka tee 88 kinnistu detailplaneeringu.

2026. aasta veebruaris otsustas nõukogu kiita heaks juhatuse ettepaneku jätkata Liven Kodu 17 OÜ-le kuuluva Juhkentali 48 kinnistul arendatavat projekti üürimaja kontseptsiooniga. Seoses kinnisvara kasutamise eesmärgi muutusega klassifitseeritakse vara järgmiste perioodide finantsseisundi aruandes kinnisvarainvesteeringuna. 31.12.2025 seisuga sisaldus konsolideeritud finantsseisundi aruandes Liven Kodu 17 OÜ varusid 4 198 tuhande euro väärtuses.



Lisa 29. Emaettevõtte finantsinformatsioon

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

Finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	5 478	1 274
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 265	6 706
Ettemaksed	45	40
Varud	2	3
Käibevarad kokku	7 790	8 023
Põhivarad		
Investeeringud tütaretttevõtetesse	7 555	11 046
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	20 027	10 941
Ettemaksed	18	18
Materiaalsed põhivarad	214	332
Immateriaalsed põhivarad	467	401
Kasutusõiguse varad	438	413
Põhivarad kokku	28 719	23 150
VARAD KOKKU	36 509	31 174

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	125	133
Võlad tarnijatele ja muud võlad	963	845
Lühiajalised kohustised kokku	1 089	978
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	12 499	6 373
Võlad tarnijatele ja muud võlad	488	511
Pikaajalised kohustised kokku	12 988	6 884
Kohustised kokku	14 076	7 862
OMAKAPITAL		
Aktiakapital	1 200	1 200
Ülekurss	9 571	9 547
Omaaktsiad	-4	-9
Opsioonireserv	262	317
Kohustuslik reservkapital	120	118
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	12 101	12 735
Aruandeaasta kasum	-818	-597
Omakapital kokku	22 432	23 311
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	36 509	31 173



Koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	2025	2024
Müügitulu	3 344	2 427
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-2 084	-2 202
Brutokasum	1 260	226
Turustuskulud	-849	-662
Üldhalduskulud	-1 350	-1 091
Muud äritulud	84	26
Muud ärikulud	-35	-21
Ärikasum	-890	-1 522
Kahjum investeringutelt tütar- ja ühisettevõtetesse	-411	-2 080
Finantstulu	1 685	3 591
Finantskulu	-1 203	-563
Finantstulud ja –kulud kokku	72	948
Kasum enne tulumaksu	-818	-575
Tulumaksukulu	0	-23
Aruandeperioodi puhaskasum	-818	-597



Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	2025	2024
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	-818	-597
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	421	315
Intressitulu	-1 585	-3 003
Intressikulu	1 202	563
Finantskulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	411	2 080
Finantskulud sidus- ja ühisettevõtete aktsiatelt ja osadelt	1	0
Dividenditulu	-100	-587
Dividendide tulumaks	0	23
Muud korrigeerimised	346	636
Korrigeerimised kokku	346	27
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 546	-562
Varude muutus	0	-3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	108	140
Muud rahavood äritegevustest	13	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	1 196	-994

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-278	-316
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	16
Laekumised sihtfinantseeringust	0	150
Antud laenud	-12 412	-6 718
Antud laenude tagasimaksed	8 820	2 359
Saadud dividendid	100	587
Laekunud intressid	2 063	375
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-1 708	-3 547

(tuhandetes eurodes)	2025	2024
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	6 200	6 470
Saadud laenude tagasimaksed	-46	-59
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-143	-151
Makstud intressid	-1 144	-329
Laekunud aktsiate emiteerimisest	0	7
Laekunud omaaktsiate müügist	29	25
Makstud dividendid	-180	-635
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-23
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	4 716	5 305
RAHAVOOD KOKKU	4 204	763
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	1 274	511
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 204	763
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	5 478	1 274



Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Aktiakapital	Ülekurss	Opsioonireserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183	9 327	363	-1	115	13 368	24 355
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	-597	-597
Emiteeritud aktiakapital	17	0	0	0	0	0	17
Aktiaoptsioonid	0	200	-41	0	0	0	159
Omaaktsiate soetamine	0	0	0	-9	0	0	-9
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	2	0	0	25
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635
Muud muutused omakapitalis	0	-2	-5	0	0	5	-2
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200	9 547	317	-9	118	12 138	23 311
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	-818	-818
Aktiaoptsioonid	0	0	112	0	0	0	112
Omaaktsiate võõrandamine	0	24	0	5	0	0	29
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-167	0	0	145	-22
Saldo seisuga 31.12.2025	1 200	9 571	262	-4	120	11 283	22 432

Korrigeeritud konsolideerimata omakapital (tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	22 432	23 311
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamislik väärtus (-)	-7 555	-11 046
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (+)	9 936	7 254
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital	24 813	19 519



Juhatuse kinnitus 2025. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest koosneva 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aruande koostanud ja kinnitanud 12.03.2026 seisuga.

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

Aruanne on allkirjastatud digitaalselt.

Andero Laur

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 2025, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh 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.

Peamised auditi asjaolud

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

Varude allahindlusvajaduse hindamine

Vaata konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, 4, 6 ja 10.

Peamine auditi asjaolu

Kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2025 on kajastatud kinnisvaraarendustega seotud varud summas 71 009 tuhat eurot, mida on detailsemalt kirjeldatud lisa 10. Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kohaselt tuleb varusid kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam.

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

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid selles valdkonnas hõlmasid muu hulgas järgnevat:

- testisime varude olemasolu ning kapitaliseeritud kulude täpsust ja kõikehõlmavust;
- hindasime oluliste juhtkonna poolt määratletud prognooside asjakohasust lähtudes meie arusaamast kontserni äritegevusest ja kinnisvaraturust;
- võrdlesime juhtkonna tundlikkuse analüüsi mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime kontserni ajaloolise eelarvestamise täpsust võrreldes viimaste aastate tegelike müügitulemuste ja kuludega;

eelarvestatud kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu, hindab kontsern tulu ületava kulude summa ulatuses varusid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest kaasneb objektide eelarvestatud tulude ja kuludega ebakindlus. Hinnangu andmine selle kohta, kas kontserni varude allahindlusvajaduse tuvastamisel kasutatud eeldused põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu.	hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb juhtkonna varude allahindlusevajaduse hinnangut) on piisav ja asjakohane.
--	--

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

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

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

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

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

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

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Liven ASI koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 894500FK54S8LWFWC546-2025-12-31-1-et.zip

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

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

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

Vandeauditiitori kohustus

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

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

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

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

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

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2025;
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

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

Meie arvates on Liven ASI 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 894500FK54S8LWFWC546-2025-12-31-1-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid viimati 14. mai 2025 auditeerima Liven ASi seisuga 31. detsember 2025 kuni 31. detsember 2026 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Liven AS on avaliku huvi üksus alates 24. mai 2024 ja oleme auditeerinud Liven AS raamatupidamise aastaaruandeid katkematult sellest hetkest alates.

Me kinnitame, et:

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

Tallinn, 12. märts 2026

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Ahtri tn 4

Tallinn 10151

Estonia

Tel +372 626 8700

www.kpmg.ee

Alternatiivsed tulemuslikkusnäitajad

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

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

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

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA) = ärikasum + makstud intressid + intressikulu kapitaliseerimine varudes + põhivarade kulum ja väärtuse langus

EBITDA marginaal: EBITDA / müügitulu

Ärikasumi marginaal: ärikasum / müügitulu

Puhaskasumi marginaal: emaettevõtte omanike osa puhaskasumist või -kahjumist / müügitulu

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

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

Kapitalirentaablus (ROCE): (kapitaliseeritud intressikuludega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA) - põhi-varade kulum ja väärtuse langus) / (koguvara – lühiajalised kohustised (perioodi keskmine))

Omakapitali määr: emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / varad kokku

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

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara – varud) / lühiajalised kohustised

(tuhandetes eurodes)	2025	2024	2023	2022	2021
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	418	375	148	74	25
Makstud intressid	4 429	5 041	2 772	4 220	671
Ärikasum	5 483	1 284	867	3 324	656
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)	10 331	6 700	3 788	7 618	1 353
EBITDA	10 331	6 700	3 788	7 618	1 353
Müügitulu	49 287	27 264	35 765	32 618	6 278
EBITDA marginaal	21,0%	24,6%	10,6%	23,4%	21,5%
Ärikasum	5 483	1 284	867	3 324	656
Müügitulu	49 287	27 264	35 765	32 618	6 278
Ärikasumi marginaal	11,1%	4,7%	2,4%	10,2%	10,4%
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	5 414	556	775	3 324	647
Müügitulu	49 287	27 264	35 765	32 618	6 278
Puhaskasumi marginaal	11,0%	2,0%	2,2%	10,2%	10,3%
Ärikasum	5 483	1 284	867	3 324	656
Varad kokku, aasta lõpp	86 457	78 298	68 559	60 279	50 257
Varad kokku, 30.09	100 183	73 104	68 177	63 103	-
Varad kokku, 30.06	95 149	72 801	61 244	60 549	-
Varad kokku, 31.03	88 810	67 551	64 839	52 614	-
Varad kokku, aasta algus	78 298	68 559	60 279	50 257	18 437
Varad kokku, keskmine	89 779	72 059	64 620	57 360	34 347
Varade tootlus (ROA)	6,1%	1,8%	1,3%	5,8%	1,9%



(tuhandetes eurodes)	2025	2024	2023	2022	2021
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	5 415	556	775	3 324	647
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta lõpp	23 590	18 237	18 122	16 526	12 807
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 30.09	18 571	18 272	16 373	14 806	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 30.06	18 431	17 886	17 168	14 845	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, 31.03	17 588	18 024	16 526	15 194	-
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta algus	18 237	18 122	16 526	12 807	6 840
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital, aasta keskmine	19 283	18 108	16 943	14 836	9 824
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	28,1%	3,1%	4,6%	22,4%	6,6%
EBITDA	10 331	6 700	3 788	7 618	1 353
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	418	375	148	74	25
Varad kokku, aasta lõpp	86 457	78 298	68 559	60 279	50 257
Varad kokku, 30.09	100 183	73 104	68 177	63 103	-
Varad kokku, 30.06	95 149	72 801	61 244	60 549	-
Varad kokku, 31.03	88 810	67 551	64 839	52 614	-
Varad kokku, aasta algus	78 298	68 559	60 279	50 257	18 437
Lühiajalised kohustised, aasta lõpp	25 801	17 739	28 611	15 460	19 607
Lühiajalised kohustised, 30.09	19 840	19 104	22 171	31 749	-
Lühiajalised kohustised, 30.06	16 780	20 438	11 601	27 653	-
Lühiajalised kohustised, 31.03	13 878	14 414	15 460	19 650	-
Lühiajalised kohustised, aasta algus	17 739	28 611	15 460	19 607	3 910
Varad – lühiajalised kohustised, aasta lõpp	60 656	60 559	39 948	44 818	30 650
Varad – lühiajalised kohustised, 30.09	80 343	54 000	46 006	31 354	-
Varad – lühiajalised kohustised, 30.06	78 369	52 363	49 644	32 896	-
Varad – lühiajalised kohustised, 31.03	74 932	53 137	49 379	32 964	-
Varad – lühiajalised kohustised, aasta algus	60 559	39 948	44 818	30 650	14 527
Varad – lühiajalised kohustised, keskmine	70 972	52 001	45 959	34 536	22 588
Kapitalirentaablus (ROCE)	15,1%	13,6%	8,6%	22,3%	5,9%

(tuhandetes eurodes)	2025	2024	2023	2022	2021
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	23 590	18 236	18 122	16 526	12 807
Varad kokku	86 457	78 298	68 559	60 279	50 257
Omakapitali määr	27,3%	23,3%	26,4%	27,4%	25,5%
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	23 590	18 236	18 122	16 526	12 807
Varad kokku	86 457	78 298	68 559	60 279	50 257
Ehituse laenud	5 662	13 033	11 983	9 624	5 038
Kohandatud varad kokku	80 794	65 265	57 576	50 655	45 219
Kohandatud omakapitali määr	29,2%	27,9%	32,0%	32,6%	28,3%
Käibevara	81 549	75 462	67 480	59 794	50 075
Lühiajalised kohustised	25 801	17 739	28 611	15 460	19 607
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,16	4,25	2,36	3,87	2,55
Käibevara	81 549	75 462	67 480	59 794	50 075
Varud	71 009	67 902	62 112	54 140	44 976
Lühiajalised kohustised	25 801	17 739	28 611	15 460	19 607
Kiirmaksevõime kordaja	0,45	0,43	0,19	0,37	0,26
Puhaskasum	5 415	556	775	3 324	638
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	12 000	11 899	11 753	11 515	10 888
Puhaskasum aktsia kohta	0,451	0,047	0,066	0,289	0,059
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	5 415	556	775	3 324	647
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes)	12 000	11 899	11 753	11 515	10 888
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist aktsia kohta	0,451	0,047	0,066	0,289	0,059



Aruandes on kasutatud Regati ja Iseära kodude pilte.
Sisearhitektid: Anita Karma, Carolyn Kodar,
Merlin Kuusemets, Sandra Leisson, Lennart Lind.