

Liven

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2020-31.12.2020



Suur-Patarei 6 maja

LIVEN AS

KONTSERN

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101) Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 68311)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Laeva tn 2, Tallinn
Telefon:	+372 5336 5551
E-posti aadress:	info@liven.ee
Kodulehekülg:	Liven.ee
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Andres Järving
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ



Vääna 11 maja skits

SISUKORD

EESSÕNA	4	LISA 17. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	78
TEGEVUSARUANNE	5	LISA 18. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	79
AASTA NUMBrites	6	LISA 19. TÖÖJÕUKULUD	79
STRATEEGILISED EESMÄRGID	7	LISA 20. INVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTETESSE	80
FINANTSEESMÄRGID	13	LISA 21. SEOTUD OSAPOOLED	82
OLULISED SUHTARVUD	14	LISA 22. MUUD KORRIGEERIMISED	86
KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR	15	LISA 23. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED	86
2020. AASTAL TALLINNA UUSARENDUSTE TURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID	17	LISA 24. BILANSIPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED	87
ARENDUSTEGEVUS 2020 AASTAL	22	LISA 25. EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON	88
2021. AASTA PLAANID	26	LISA 26. IFRS-ILE ÜLEMINERU SELGITUS JA VÕRDLUSINFORMATSIOON	93
AKTSIAKAPITALI SUURENDAMINE	29	JUHATUSE KINNITUS 2020. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	96
DIVIDENDIPOLIITIKA	29	SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	97
PERSONAL	29	KASUMI JAOTAMISE OTSUS	100
TÖÖTAJATE JA VÕTMEPARTNERITE AKTSIAPROGRAMM NING ETTEVÕTTE OMA AKTSIATE OMANDAMINE	30		
JUHTIMINE	31		
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	33		
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	34		
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	35		
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	36		
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	37		
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	38		
LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON	39		
LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED	39		
LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA	39		
LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED	39		
LISA 5. UUED STANDARDID, STANDARDITE MUUDATUSED JA TÕLGENDUSED	42		
LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	43		
LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIKIDE JUHTIMINE	59		
LISA 8. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	67		
LISA 9. ETTEMAKSED	67		
LISA 10. VARUD	68		
LISA 11. LAENUKOHUSTISED	69		
LISA 12. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	71		
LISA 13. MAKSUVÕLAD	72		
LISA 14. AKTSIAKAPITAL NING RESERVID	72		
LISA 15. AKTSIAPÕHISED MAKSED	75		
LISA 16. MÜÜGITULU	77		

EESSÕNA

Liveni sünniloos ei ole pealtnäha midagi revolutsioonilist. Eks tihti märgataksegi revolutsioone alles tagantjärele. 2014. aastal alustades oli Liven lihtsalt üks uus kinnisvarafirma. Üks järjekordne arendaja. Vähemalt paberite järgi. Liveni rinnus helises aga juba tol ajal üks teistmoodi helin.

Me mõistsime, et korteri ja kodu vahele ei saa tõmmata võrdusmärki. Helinaks oligi idee, et meie Livenis tahame luua kodusid.

Kodu ost on enamikele kõige suurem ost nende elus. Tunduks justkui loomulik, et inimesed saavad ka ostu suurusele vastava teeninduse ja

tähelepanu. See ei ole aga nii. Olgugi, et iga maja projekteeritakse unikaalsena, siis kodude loomine vastavalt kliendi soovidele on enamjaolt kättesaamatu või paneb pea terveks aastaks valutama. Liven on valmis seda muutma.

Me loome hingega kodusid. Oleme ise hingega asja juures, et iga inimene saaks endale hingega kodu. Unikaalse ja isikupärase.

Siit aruandest saad lühikese ülevaate sellest, kuidas meil läks aastal 2020 oma eesmärkide poole liikumine.



Liveni telereklaami filmimine Suur-Patarei 6 majas

TEGEVUSARUANNE

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

Ettevõtte väärtused – VAU:

Vastutustunne

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

Ambitsioonikus

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

Usaldusväarsus

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

AASTA NUMBRITES

9 mln €

müügitulu

1,4 mln €

puhaskasum

1,4 mln €

EBITDA

1 575

ühikut on arendusportfelli maht

9,24

punkti 10-st klienditagasiside hinne

Nr 2

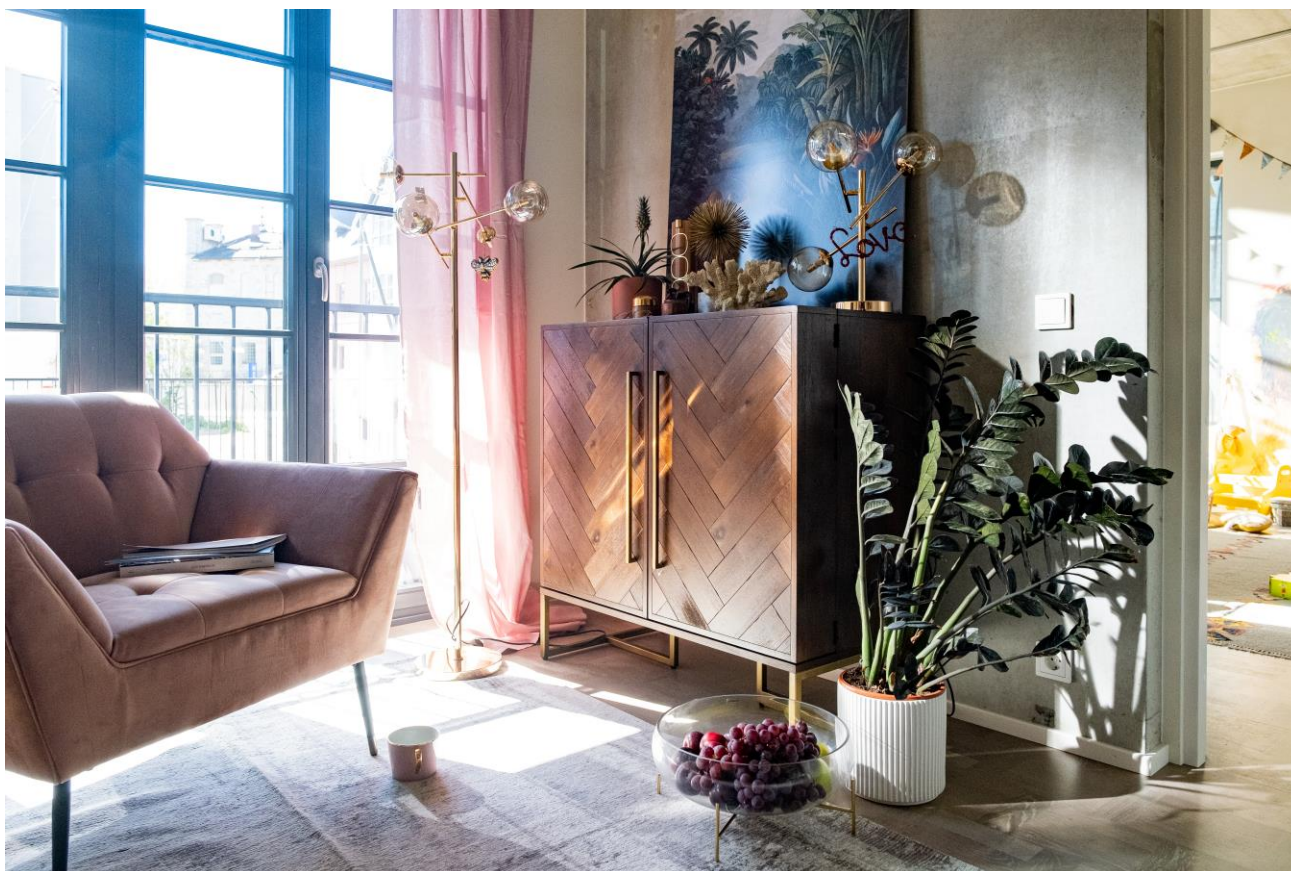
mainega kinnisvaraarendaja Eestis



STRATEEGILISED EESMÄRGID

Liven on seadnud järgmised strateegilised eesmärgid:

- personaalse teeninduse pakkumine ja toodete personaliseerimine,
- kvaliteedi- ja tegevusprotsesside parandamine,
- ettevõtte tuntuse suurendamine ja ettevalmistused börsil noteerimiseks alates 2023. aastast,
- välisturgude kaardistamine,
- keskkonnapoliitika väljatöötamine ja rakendamine.

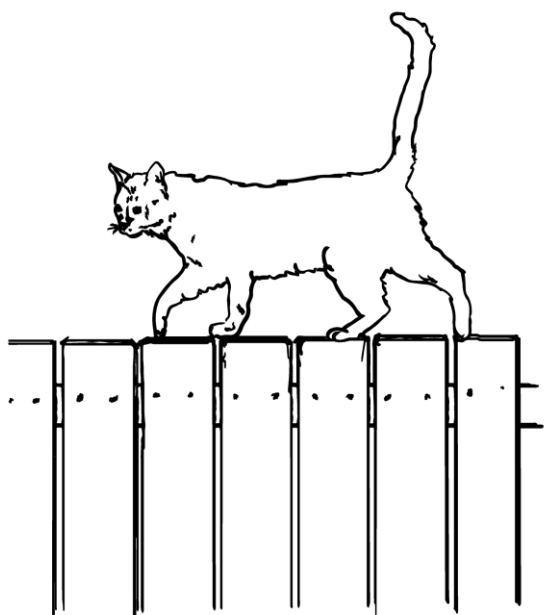


Lugemisnurk Suur-Patarei 6 kodus

Liven soovib pakkuda inimestele kodude planeerimisel võimalikult palju valikuid, et kliendid saaksid omanäolise ja täpselt igaühe vajadustele vastava kodu. Personaalse teeninduse pakkumiseks tehti koostöölepingud väliste sisearhitektidega ja alustasime oma sisearhitektide värbamist.

2020. a teises pooles alustas Liven tarkvarahankes oma rakenduse „Kodukujundaja“ tellimiseks. Sellega integreerib Liven erinevad tööprotsessid ja võimaldab klientidele sisearhitektide abiga pakkuda efektiivsemat kodude personaliseerimist ja aidata kliente paremate valikute tegemisel.

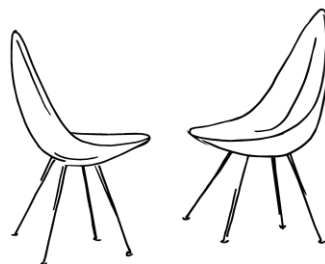
Parandatud kvaliteedikontrolli tulemusel vähenes korterite valmimisel tuvastatud puuduste arv ja üleminek ehitusperioodilt haldusperioodile kujunes sujuvamaks. Täpne kommunaalkulude eelnev arvestuslik kalkuleerimine võimaldas teha projekteerimisprotsessis õigeid otsuseid ja tuvastada hiljem lihtsamini ja kiiremini uue hoone seadistamisest tulenevaid probleeme.



Liven on võtnud endale pikaajaliseks strateegiliseks eesmärgiks noteerimise Tallinna börsil. Selleks jätkati 2020. aastal juba aasta varem alustatud ettevalmistusi.

2019. aastal viidi läbi ettevõtte ümberkujundamine aktsiaseltsiks ja koos sellega sai ettevõtte ärinimeks Liven Kinnisvara OÜ asemel Liven AS. Ühtlasi uuendati ettevõtte juhtimisstruktuuri ja loodi nõukogu. Börsilemineku ettevalmistustega seoses oleme fookusseeritult töötanud kontserni tuntuse parandamise nimel nii klientide kui ka investorite hulgas ning käesolev majandusaastaruanne on koostatud vastavalt IFRS raamatupidamisstandardile.

Välisurgudele laienemiseks seati kriteeriumid sobivate asukohtade valimiseks ja analüüsiti rohkem kui 40 riiki, mida kitsendati 10 linna detailsemaks analüüsiks. Liven välisurule sisenemise eelduseks on linna kasvav rahvastik, läbipaistev ja korruptsioonivaba majandus, madal proteksionismitase, äri tegemise lihtsus, hea geograafiline ligipääsetavus ning Liveni äristrateegia konkurentsivõime hinnang.



Keskkonnapoliitika osas otsustati alustada ettevalmistusi LEED sertifitseerimise kasutuselevõtuks ja alustati projekteerimise protsessis osalevate töötajate koolitamisega.

LEED on rahvusvaheline rohemärgis, millel on oma nõuded ja juhendid erinevat tüüpi hoonetele. Eestis on LEED sertifikaadi kasuks otsustanud paljud uued büroohooned. LEED aitab Livenil kasutada maailma parimaid praktikaid keskkonnasäästlike hoonete kavandamisel.

Brändi tuntus ja klienditagasiside

Küsimise Liveni toote ja teeninduse parandamiseks kõigis projektides koduostjate tagasisidet. Tagasisidet kogutakse neljas etapis: peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist, peale muudatus-tööde tähtaja saabumist, peale asjaõiguslepingu sõlmimist kodu üleandmisel ostjale ja peale garantiitööde lõppu. Liven uuendab järjepidevalt klientide tagasiside kogumise süsteemi, et saada võimalikult vahetut ja maksimaalselt sisendit oma tööle. Kliendirahulolu hinnatakse seejuures 10-palli skaalal. Üheks aasta õnnestumiseks võib lugeda, et suutsime aasta jooksul tõsta keskmise klienditagasiside hinde 31.12.2019 seisuga hinnatud 8,9 pealt hindele 9,24.

9,24

10-st klienditagasiside

Nr 2

mainega kinnisvaraarendaja Eestis

Kantar Emori 2020. aasta septembri lõpus läbi viidud kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringust selgust, et Liven on teist aastat järjest Merko järel kõige mainekam koduarendaja Tallinnas ja selle lähiümbruses. Täiendavalt andis tunnustust meie heast tööst Liveni kuvandi tutvustamisel üldtuntuse suurenemine 51%-ni (2019: 29%) ning spontaanse tuntuse suurenemine 22%-ni (2019: 10%).

Liveni tuntus investorite hulgas

Kontsern kaasas 2020. aastal 2 miljoni euro ulatuses täiendavat kapitali Juhkentali 48 projekti finantseermiseks mitteavaliku võlakirja emissiooni teel, laiendades seega oma senist võõrkapitali investorite ringi. Liven AS tütarettevõtte Liven Kodu 17 OÜ emiteeris mitteavaliku pakkumise teel 20 hüpoteegiga tagatud võlakirja nimiväärtuses 100 000 eurot ning lunastamistähtajaga 31.03.2023. Võlakirjadelt makstakse kvartaalseid intressi-makseid 8% aastas ning nende tagatiseks on seatud esimese järjekoha hüpoteek, mida hoiab tagatisagendi teenust osutav advokaadibüroo TRINITI. Investorite huvi ja positiivne tagasiside Livenile loob hea aluse börsilemineku suunas liikumisele.

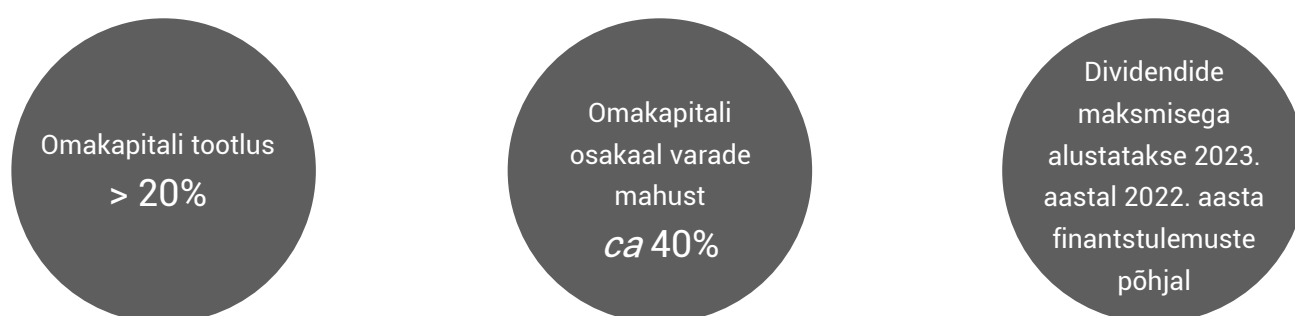




Toom-Kuninga 21 kodu (sisearhitekt Kadri Tamme)

FINANTSEESMÄRGID

Liven AS juhatus ja nõukogu on kinnitanud pikaajalised finantseesmärgid järgmiselt:



2020. aastal täitis kontsern omakapitali tootluse eesmärgi. 2019. aasta omakapitali tootlus jäi alla eesmärgi alles aasta lõpul toimunud täiendava aktsiakapitali kaasamise tõttu. Lähtuvalt arendusprotsessi pikkusest laekub tulu 2019. aastal kaasatud kapitali investeerimisest pikema perioodi jooksul tulevikus.

	2020	2019
Omakapitali tootlus	21,8%	5,3%
Omakapitali osakaal varade mahust	37,1%	37,5%

OLULISED SUHTARVUD

		2020	2019
Müügitulu	tuhat eurot	9 000	9 082
Ärikasum	tuhat eurot	1 436	1 162
Ärikasumi marginaal	%	16%	13%
Puhaskasum	tuhat eurot	1 439	730
Ettevõtte omanike osa	tuhat eurot	1 333	200
Mittekontrolliva osaluse osa	tuhat eurot	106	530
Puhaskasumi marginaal	%	16%	8%
Varad perioodi lõpus	tuhat eurot	18 437	14 399
Omkapital perioodi lõpus	tuhat eurot	6 923	5 482
Emaettevõttele kuuluv omakapital	tuhat eurot	6 840	5 403
Omakapitali tootlus	%	21,8%	5,3%
Omakapitali määr	%	37,1%	37,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	korda	4,70	2,92
Keskmine töötajate arv	inimest	9	6

Kasutatud valemid:

Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu

Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum / müügitulu

Omakapitali tootlus (%) = puhaskasum (emaettevõtte omanike osa)/aktsionäridele kuuluv omakapital (aasta keskmine)

Omakapitali määr (%) = aktsionäridele kuuluv omakapital/ varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR

31.12.2020 seisuga kuulus kontserni 17 ettevõtet (31.12.2019: 16). Kõikide kontserni ettevõtete põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

Projekti staadiumite kirjeldus:

Detailplaneering

Ehitusõiguse saamiseks on käimas detailplaneeringu koostamine.

Ehitusprojekt

Ettevalmistav faas enne ehitust, selles staadiumis toimub ehitusprojekti koostamine, vajalike lubade taotlemine, ehitushange. Osadel juhtudel võib olla vajalik projekteerimistingimuste menetlus.

Ehitus

Toimub ehitustegevus. Üldjuhul on selleks hetkeks vähemalt 50% ehituses olevast mahust müüdud võlaõiguslike lepingute alusel.

Garantii

Garantiiperiood kaks aastat.

Lõppenud

Garantiiperiood on lõppenud, kõik korteriomandid on müüdud. Antud ettevõtte on plaanis lähiaastatel struktuuri lihtsustamise eesmärgil ühendada.

Tütarettevõtete loetelu	Projekti nimi/asukoht	Staatuse	Riik	Osalus % 31.12.2020	Osalus % 31.12.2019
Liven Kodu OÜ	Ristiku põik 5	Lõppenud	Eesti	100	100
Liven Kodu 2 OÜ	Mõtuse tn 22	Lõppenud	Eesti	100	100
Liven Kodu 3 OÜ	Virbi tn 8/10	Lõppenud	Eesti	100	100
Liven Kodu 4 OÜ	Rumbi tn 4/ Katla Maja	Garantii	Eesti	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Lahepea tn/ Uus-Meremaa	Ehitusprojekt	Eesti	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Magdaleena 4	Ehitusprojekt	Eesti	100	100
Liven Kodu 7 OÜ	Toom-Kuninga 21	Garantii	Eesti	0	0
Liven Kodu 9 OÜ	Vääna tn 11	Garantii	Eesti	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Kadaka tee 88	Detailplaneering	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Suur-Patarei 6	Garantii	Eesti	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Jalami tn/ Luuslangi	Ehitusprojekt	Eesti	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Alasi 5	Garantii	Eesti	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Türi 4/ Väike Tallinn	Ehitus	Eesti	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Harkujärve küla/ Iseära	Ehitusprojekt	Eesti	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Juhkentali 48	Detailplaneering	Eesti	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Erika tn 12	Detailplaneering	Eesti	100	-

Kontsernil ei ole osalust ettevõttes Liven Kodu 7 OÜ ning kontsern osutab ettevõttele üksnes juhtimisteenust läbi juhtimislepingu. Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kajastuvad Liven AS konsolideeritud aruandes, kuna kontsernil on võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern on avatud ettevõtte kasumi muutlikkusele.

Liven Kodu 16 OÜ ja Liven Kodu 17 OÜ asutati 2019. aastal. Liven Kodu 18 OÜ osakapitali sissemakse tehti 2019. aastal, äriühing registreeriti 2020. aasta jaanuaris.

Bilansipäeva järgselt viidi lõpule lõppenud projektide jaoks asutatud ettevõtete ühendamise, mille alusel 01.01.2021 ühinesid Liven Kodu 2 OÜ ja Liven Kodu 3 OÜ Liven Kodu OÜ-ga.

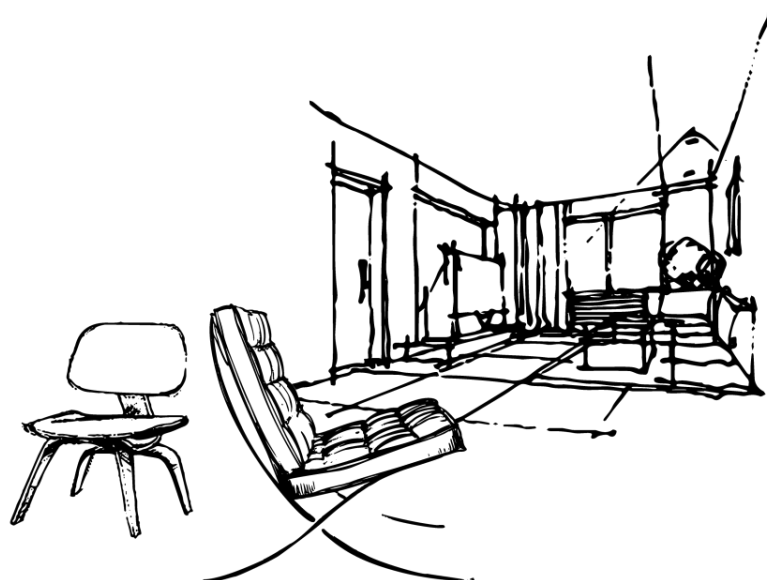
2020. AASTAL TALLINNA UUSARENDUSTE TURGU ENIM MÕJUTANUD TEGURID

2020. aastale avaldas tugevat mõju aasta esimeses kvartalis vallandunud COVID-19 pandeemia. Pandeemiast põhjustatud kriis tekitas turul olulisel määral ebakindlust selle osas, kui pikalt seisak kestab, mis ulatusega ja kui pikaajalist mõju see majandusele avaldab, kas ja kui palju see mõjutab ostjate käitumist, pakkumishindasid ning sisendhindasid. Tagasivaatavalt oli 2020 kriisi esimese laine mõju Eesti majandusele nakkuse

piiratud leviku, tööjõuturu paindlikkuse ning rakendatud kriisimeetmete tõttu siiski võrdlemisi leebe, mis väljendub ka all toodud makromajanduse põhinäitajates. Kriisi teise laine puhkemisel sügisel olid nii inimesed kui ka ettevõtted juba jõudnud kohaneda ning majanduse mõju seetõttu väiksem hoolimata ulatuslikumast tervisekriisist.

	2020	2019
SKP aastane muutus püsivhindades	-2,7%	+4,8%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	+2,9%	+7,4%
Töötuse määr	+6,8%	+4,5%
Ehitushinna indeks	+0,4%	+1,9%

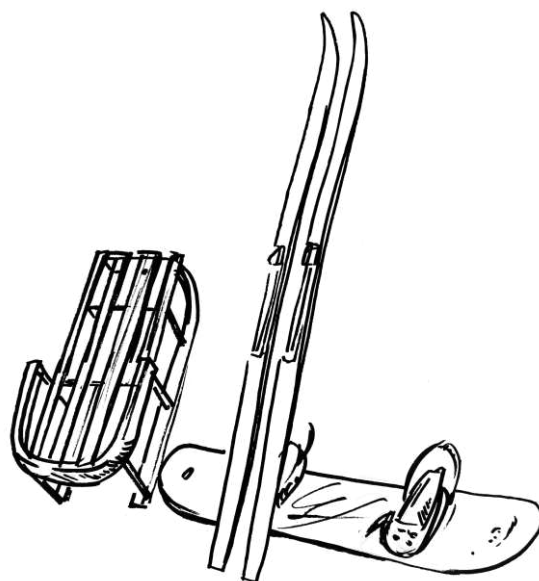
Allikas: Statistikaamet



2020. aasta kevadel valitsuse poolt jõustatud eriolukord põhjustas kinnisvara müügis ajutise seisaku, mistõttu valitses arvestatav oht, et kliendid taganevad juba sõlmitud eellepingutest ning turul valitses ostjatepoolne hinnalanguse ootus. Mitmed Tallinna elamuarenduse turul tegutsevad kinnisvaraarendajad otsustasid kriisist põhjustatud ebakindlusest lähtuvalt vähemalt lühiajaliselt arendusprojektid külmutada, mis vähendas müüki jõudvate uusarenduste mahtu.

31.12.2020 seisuga vähenes Tallinna uusarendustes pakkumises olevate korterite arv 2 101 korterini ning bilansipäeva järgselt on see 31.03.2021 seisuga vähenenud veelgi – alla 1 500 ühiku (31.12.2019: 2 159 korterit). Teisalt muutusid kliendid kriisi olukorras oma ostuotsustes ettevaatlikumaks ja valivamaks. 31.12.2020 seisuga kasvas korterite jääk projektides, mille ehitus oli lõppenud, 467 korterini (31.12.2019: 286 korterit).

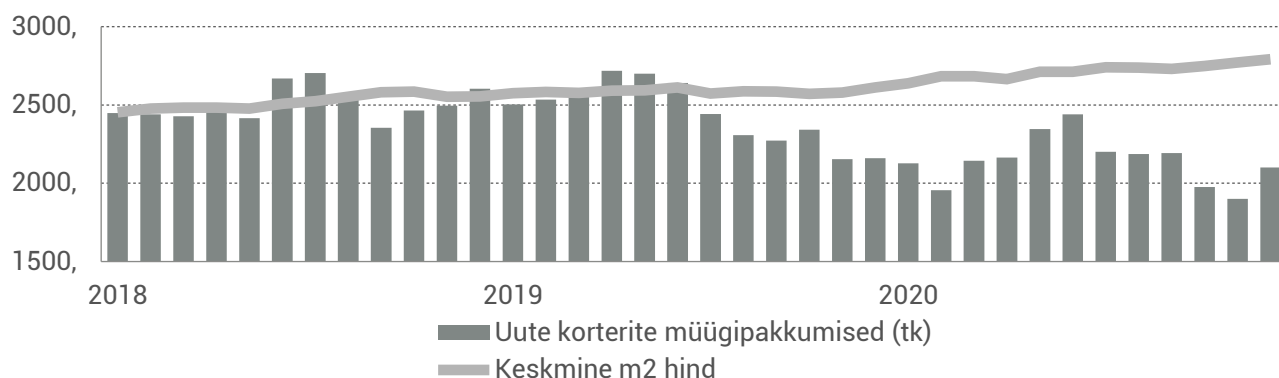
Uute müüdavate korterite maht oli 2020. aastal sarnaselt 2019. aastale langustrendis. Osteti rohkem, kui uusi kortereid pakkumisse tuli. Keskmine uusarenduste müügitempo Tallinnas oli 266 korterit kuus, mis ei erine oluliselt 2019. aasta müügitempost 280 korterit kuus. Sellest võib järeldada, et kevadel eriolukorra ajal toimumata jäänud ostuotsused lükkusid edasi, mitte ei jäänud üldse ära.



Uusarenduste keskmine müügihind kasvas aasta võrdluses ca 6,9%, mis on kiirem 2020. aasta Eesti keskmise brutopalgaga muutusest +2,9%. Siinkohal peab arvestama, et COVID-19 kriis mõjutas erinevaid majanduse sektoreid ning sissetulekutasemeid asümmeetriliselt, põhjustades suurema tööhõive ja sissetulekute vähenemise teenindussektoris ning töökohtadel, kus kaugtöö ei ole võimalik. Mõju keskmise ja kõrgema sissetulekuga töötajate hulgas on statistilisest

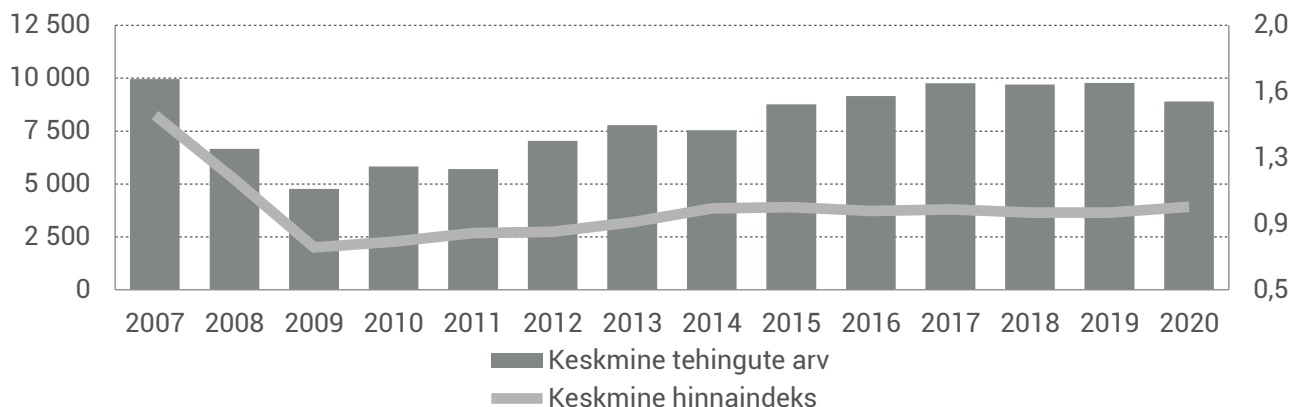
keskmisest väiksem, mis selgitab uusarenduste keskmise müügihinna jätkuvat kasvu. Täiendavat survet uusarenduste hinnakasvuks avaldas korterite järelturu pakkumiste arvu kahanemine. 31.12.2020 seisuga oli KV.ee Tallinna korterite müügikuulutuste arv vähenenud 10% – kõigest 3 343 müügikuulutuseni (31.12.2019: 3 714 müügikuulutust).

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



Graafikul „Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas“ on toodud uusarenduste avalikud pakkumishinnad ja müüdavad korterid vahemikus 2018. aasta algusest kuni 2020. aasta lõpuni. Müügis olevate korterite jääk on alates 2019. aasta keskelt langenud ligi 22%. Pakkumishinnad on kasvanud sama perioodi jooksul 7,7%.

Tallinna kinnisvara ruutmeetrihind ja keskmine brutopalk



Graafikul „Tallinna kinnisvara ruutmeetrihind ja keskmine brutopalk“ on võrreldud kinnisvaratehingute arvu ja kinnisvara kättesaadavuse hinnaindeksi. Hinnaindeksi on saadud, jagades toimunud korteriomandite müügitehingute keskmise hinna 1,5-kordse keskmise brutopalgaga. Indeks näitab, mitu ruutmeetrit kinnisvara saab keskmise brutopalga eest osta kehtivate turuhindade alusel. Jooniselt on näha, Eesti kinnisvaraturg taastus 2007. aastal alanud majanduskriisist alles 2013.–2014. aastal ning sealt edasi on kinnisvara kättesaadavus püsinud stabiilne, kasvades proportsionaalselt brutopalga kasvuga.



Uusarenduste turgu mõjutavad olulised sisendid: ehitushind, finantseerimine ja arendusmaa pakkumine

Ehitushind

2020. aastal toimus COVID-19 mõjul lühiajaline ehitushindade langus, mis võimaldas projektide ehitushanke faasis sõlmida ehituslepinguid kontsernile sobilikel tingimustel. Sügisel taastus surve ehitushindade kasvuks, mis on sundinud korrigeerima projektide eelarvetes prognoositud ehitushindasid. Liveni projektides on ehitushindade tõus jäänud selleks ette nähtud reservi piiridesse ja seetõttu häireid projektide kavandamisel ei ole esinenud.

Finantseerimine

Kõik ehituses olevad projektid on rahastatud turu tingimustel pangafinantseeringuga. Liveni riskijuhtimismeetmed, hea kapitaliseeritus ja usaldusväärne maine on ettevõtte teinud atraktiivseks partneriks mitmetele finantseerijatele. Mitmete aastate jooksul on olnud märgata pidevalt arenduslaenude intressi ja kohustistasude tõusu, mis ennekõike tuleb väikesest konkurentsist finantseerimisturul. Positiivse trendina oleme Liveni arenduste finantseerimiseks saanud konkurentsivõimelisi pakkumisi mitmelt väiksemalt pangalt, kes varem ei olnud meile sobivatel tingimustel pakkumisi valmis tegema. Lisaks kinnitas Juhkentali 48 projekti võlakirjade emissioon Liveni atraktiivsust investorite hulgas.

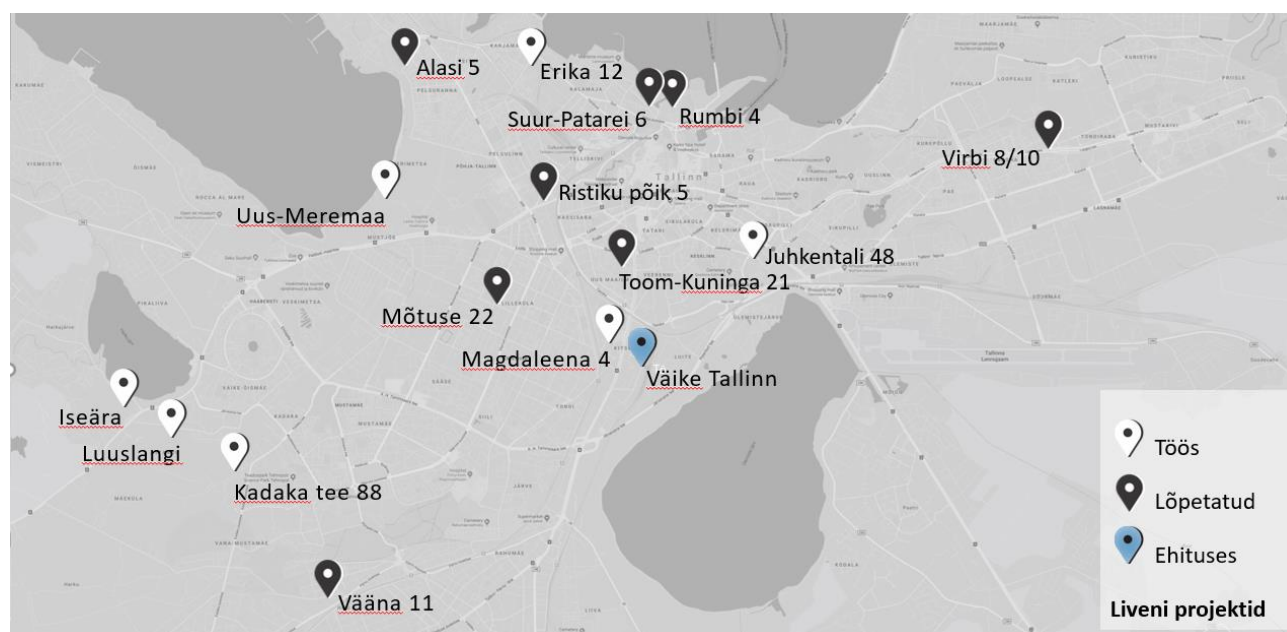
Arendusmaa pakkumine

Viimaste aastate jooksul on sobivate arendusmaade leidmine ja ostmine muutunud keerulisemaks. Tehingute sõlmimine alates esimest kontaktist müüjaga võtab tavaliselt 7–9 kuud.

ARENDUSTE GEVUS 2020. AASTAL

Liveni arendusportfell koosnes 31.12.2020 seisuga Tallinnas ja selle lähikümbruses asuvatest kinnistutest prognoositud mahuga 1 575 müüdavat ühikut, mis jagunes järgnevate projektide vahel:

Projekti nimi/asukoht	Projekti etapp	Kinnistu suurus (m ²)	Kokku maa pealne müüdav pind (m ²)	Müüdavate ühikute arv (tk)	
				kodud	äripinnad
Väike Tallinn	Ehituses	6 563	5 453	80	1
Uus Meremaa	Ehitusprojekt	14 776	14 223	193	8
Magdaleena 4	Ehitusprojekt	5 811	2 281	33	0
Harku/Iseära	Ehitusprojekt	207 075	38 952	389	0
Luuslangi	Ehitusprojekt	31 171	14 162	224	1
Juhkentali 48	Detailplaneering	5 090	8 028	111	1
Kadaka tee 88	Detailplaneering	59 500	23 758	396	1
Erika 12	Detailplaneering	11 266	9 346	137	0
		341 252	116 203	1 563	12



2020. aasta kontserni müügitulu oli kokku 9,0 miljonit eurot (2019: 9,082 miljonit eurot). Aruandeaastal valmisid kaks arendusprojekti ning lisaks müüdi 2019. aastal valminud ja Liven Kodu 7 OÜ poolt arendatud Toom-Kuninga 21 hoones viimased vabad pinnad.

2020. aastal lõppenud arendusprojektide andmed:

Tütarettevõtte	Projekti nimi/asukoht	Asukoht	Suurus ja ühikute arv	31.12.2020 Müüdud korterite osakaal*	
				VÕL	AÕL
Liven Kodu 11 OÜ	Suur-Patarei 6	Tallinn	1 576 m ² , 22 korterit	94%	94%
Liven Kodu 14 OÜ	Alasi 5	Tallinn	2 792 m ² , 44 korterit	100%	60%

**Müüdud korterite osakaal on näidatud nii võlaõiguslike (VÕL) kui ka asjaõiguslike (AÕL) lepingute alusel. Müügitulu korterite müügil kajastatakse vara kliendile üle andmisel asjaõiguslepingu sõlmimisel.*

Hoolimata COVID-19 mõjust oli 2020. aasta Livenile edukas. Ühtegi projekti pandeemiast tingitud kriisi tõttu seisma ei pandud ning vaid üksikud kliendid ütlesid oma lepingud üles. Kevadise eriolukorra ajal aeglustunud eelmüük hoogustus aasta teises pooles, mistõttu võib öelda, et kliendid lükkasid oma koduostu otsuseid pigem aasta piires edasi ja säilitasid usalduse Liveni vastu ka kriisiolukorras. Aasta jooksul sõlmiti 123 võlaõiguslikku müügilepingut (2019: 58). Ehituses olevate projektide maht ja sõlmitud lepingute arv kasvas ettevalmistavas faasis projektide jõudmise tõttu ehituse etappi või selle lähedale.

Aasta jooksul algas ehitus Väike Tallinna projektis aadressil Türi tn 4, Tallinnas. Projektis valmib kolm kortermaja kokku 80 korteriga ja lisaks 493 m² suurne äripind. Sisemise riskijuhtimise reegli järgi alustatakse ehitust alles pärast 50% eelmüügi tingimuse täitumist. 31.12.2020 seisuga oli Väike Tallinna projektis võlaõiguslike lepingute alusel müüdud 65% korteritest. Sellest lähtuvalt oli 31.12.2020 seisuga ettevõtte Capital at Risk näitaja mõõdukas – 5,37 mln € (31.12.2019: 1,93 mln €). Capital at Risk näitab, kui palju on pooleliolevate projektide müümata korterite eeldatav müügitulu.

5,37 mln €

Capital at Risk

Aasta jooksul soetasime kaks uut kinnistut:

- Juhkentali 48, kuhu rajatakse elu- ja ärihoone 111 korteri ja 1 148 m² äripindadega.
- Erika 12, kuhu rajatakse kuus kortermaja 137 korteriga. Arendusprojekti tarbeks asutati tütaretevõtte Liven Kodu 18 OÜ.

Juhkentali 48 kinnistul on detailplaneeringu menetlus pooleli ja Erika 12 osas on Liven esitanud taotluse uue detailplaneeringu algatamiseks.

Ettevalmistuses projektidega jätkati tavapäraselt tööd sõltuvalt projekti lähtepunktist. Kadaka tee 88 ja Uus-Meremaa projektide puhul töötati detailplaneeringuga. Luuslangi ja Iseära projektides jätkus projekteerimistingimuste menetlus, et täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust. Magdaleena 4 arendusprojektis toimus projekteerimistingimuste menetlus ehitusõiguse saamiseks uuele hoonele ning olemasoleva hoone ekspertiisid rekonstrueerimisprojekti koostamiseks.

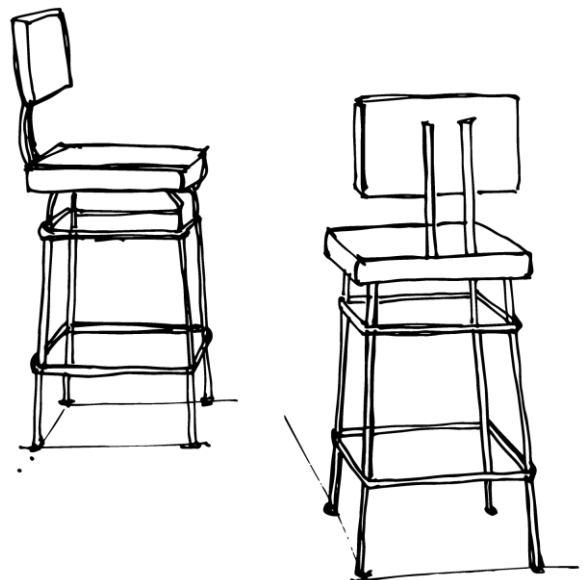


Uus Meremaa sisestiili 3D visualisatsioon

2021. AASTA PLAANID

Liveni strateegiast lähtuvalt on 2021. aastaks seatud järgmised eesmärgid:

- klientide ostukogemuse parandamine ja personaliseerimisvõimaluste laiendamine,
- tegevusprotsesside ja tootearendus,
- järelteeninduse loomine,
- Liveni tuntuse suurendamine ja ettevalmistused börsil noteerimiseks alates 2023. aastast,
- välisturgude valik ja võtmetöötajate värbamine valitud välisturgudele,
- kaasata täiendavat omakapitali 5 miljoni euro ulatuses,
- pilootprojekti käivitamine LEED sertifikaadi taotlemiseks esimesele kortermajale Eestis.



ALASI 5

2021. aasta algul sai lõpule Alasi 5 projekti korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ning kodude üleandmine uutele omanikele. Aruande koostamise seisuga on kõik kodud müüdud ja klientidele üle antud.

VÄIKE TALLIN

2021. aasta lõpul valmib aadressil Türi 4 asuv Väike Tallinna projekti ehitus, kus valmib kokku kolm kortermaja 80 kodu ja ühe äripinnaga. Aruande koostamise seisuga on võlaõiguslike lepingute alusel müüdud või broneeritud 96,3% korteritest ning vabad üksnes kolm korterit ja äripind.

Aasta jooksul plaanime alustada nelja arendusprojekti ehitusega, milles valmib kokku ligi 850 kodu. Projektidest kolm on etapiviisilised ja valmivad pikema perioodi jooksul.

Luuslangi

Luuslangi projekt Astangul, kuhu ehitatakse etapikaupa kokku 13 kortermaja 224 koduga. Esimesed majad valmivad 2022. aasta lõpul.



Uus Meremaa projekt Lahepea tänaval Rocca al Mares, kus valmib kokku viis kortermaja 193 kodu ja 8 äripinnaga. Kahe maja ehitus algas 2021. aasta esimeses kvartalis ning need valmivad 2022. aasta algul.

ISEÄRA

Iseära projekt Harkujärve külas Harku vallas, kus valmib etapikaupa 38 ridamaja ja 13 kortermaja kokku ligi 390 koduga. Esimesed kodud valmivad 2022. aasta algul.

MAGDALEENA 4

Magdaleena 4 projekt, kuhu ehitatakse kolm kortermaja kokku 31 koduga. Ehituse planeeritud lõpp on 2022. aasta keskel.

AKTSIAKAPITALI SUURENDAMINE

Aruandeperioodil olulisi tehinguid aktsiakapitaliga ei toimunud.

19.07.2019 otsusega suurendati Liven Kinnisvara OÜ osakapital fondi emissiooni teel 30 000 euroni. Ettevõtte kujundati ümber aktsiaseltsiks, mille aktsiakapitali suurus oli 30 000 € ja aktsia nimiväärtuseks 0,1 €/tk. 28.07.2019 otsustati suurendada aktsiakapitali fondi emissiooni teel 770 000,1 euro võrra, lastes välja 7 700 001 aktsiat nimiväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta.

Strateegiliste eesmärkide saavutamiseks ja tegevusmahtude kasvatamiseks otsustas Liven AS emiteerida uusi aktsiaid. Emissioon oli suunatud investoritele, kellega Liven AS on pikaajaliselt koostööd teinud mitme arendusprojekti käigus. Septembris ja detsembris 2019 emiteeriti kahe emissiooni käigus kokku 2 177 502 aktsiat nominaalhinnaga 0,1 eurot/tk ja ülekursiga 1,3 eurot/tk. Selle tulemusel suurendati ettevõtte omakapitali 3,049 miljoni euro võrra.

2021. aastal plaanitakse kontserni strateegiliste eesmärkide täitmiseks kaasata täiendavat aktsiakapitali kuni 5 miljoni euro ulatuses.

DIVIDENDIPOLIITIKA

Ettevõtte on võtnud sihiks alates 2023. aastast alustada dividendide maksmisega. Järgmistel aastatel on plaanis kasutada vaba rahavoogu investeringute tegemiseks, soetades uusi arenduskinnistuid või finantseerides olemasolevaid projekte, et vähendada laenukapitali vajadust.

PERSONAL

Ettevõttes töötas aastal 2020. aastal keskmiselt 9 inimest (2019: 6 inimest). 2020. aasta tööjõukulu oli 442 000 eurot (2019: 224 000 eurot). Juhatuse liikmetele maksti 2020. a töötasusid summas 51 379 eurot (2019: 0 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ei 2020. ega ka 2019. aastal. Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.

TÖÖTAJATE JA VÕTMEPARTNERITE AKTSIAPROGRAMM NING ETTEVÕTTE OMAAKTSIATE OMANDAMINE

2019. aastal töötati välja aktsia ja optsiooni-programm Liven AS töötajatele ja võtme-partneritele (LEOP). Programmi eesmärk on anda Liveni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada Liveni aktsiakapitali ja koos sellega saada kasu ettevõtte eduloost. Optsiooni-programmi läbiviimiseks omandas Liven AS 2019. aasta septembris ettevõtte omanikelt 200 001 aktsiat nominaalhinnaga 0,1 eurot aktsia kohta, makstes nende eest kokku 20 000,1 eurot.

2020. aasta jooksul müüs kontsern aktsia-programmis osalenutele kokku 42 809 aktsiat (2019: 43 100 aktsiat) ja väljastas 44 387 aktsiaoptsiooni (2019: 47 875) kehtivusajaga 3 aastat. Aktsiaoptsioonide realiseerimine sõltub programmijärgsete tingimuste täitmisest.

31.12.2020 seisuga kuulus kontsernile 114 092 omaaktsiat (31.12.2019: 156 901). Aktsiaid kasutab kontsern aktsia- ja optsiooniprogrammi LEOP raames.



JUHTIMINE

LIVEN AS NÕUKOGU

2019. aastal loodi ettevõttele nõukogu seoses ettevõtte ümberkujundamisega aktsiaseltsiks. Aruandeaastal muutusi nõukogu koosseisus ei toimunud.

**Andres Aavik***Nõukogu esimees*

Andres on kinnisvaraarenduses tegev aastast 1997. Selle aja jooksul on ta arendanud enam kui 1500 korterit ja juhtinud kehtestamiseni enam kui 10 detailplaneeringut. Aastast 2001 töötas Skanska EMV-s erinevatel ametikohtadel alates projektijuhist kuni juhatuse esimehena.

Arendusprojektide kavandamisel lähtub Andres põhimõttest, et iga korter tuleb saada nii heaks, et seal tekib tugev tahtmine ise sees elada.

**Peeter Mänd***Nõukogu liige*

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

**Andres Järving***Nõukogu liige*

Andres Järving töötab OÜ NG Investeeringud juhatuse liikmena ning ta osaleb kõigi Tallinna Kaubamaja AS Eesti tütarettevõtete nõukogude töös, sealhulgas AS Selver nõukogu esimehena. Alates 2008. aastast on Andres Eesti Kaupmeeste Liidu juhatuse liige. Ta osaleb Audiitortegevuse Järelvalve nõukogu töös ning on EAS Mentorprogrammi pikaajaline mentor. Andres on ühtlasi Fraternitas Estica vilistlaskogu liige.

LIVEN AS JUHATUS

2020. aastal otsustati laiendada ettevõtte juhatust ning uueks juhatuse liikmeks valiti nõukogu 12.05.2020 otsuse alusel Liveni pikaaegne loovjuht Alina Kester. Tema vastutusvaldkonnaks kontsernis on kogu loovjuhtimine, sealhulgas turundus ja sisekujundus.



Andero Laur

Juhatuse esimees

Ehituse ja kinnisvaraga on Andero tegelenud 2007. aastast. Selle aja jooksul on tema osalusel valminud 80 000 m² hooneid ning kavandatud rohkem kui 700 korterit. Enne Liveni asutamist töötas Andero 7 aastat Skanskas, kus alustas töödejuhatajana platsil ning lõpetas arendusjuhina. Andero vastutab Liveni üldjuhtimise eest.



Mihkel Simson

Juhatuse liige

Mihkel on ehitusjuhtimise kogemusi kogunud nii Eestist kui ka Soomest alates 2006. aastast. Mihkli portfooliost võib leida 8 kortermaja ning isegi ühe lennujaama. Mihkli roll on tagada, et hooned valmivad õigel tähtajal, plaanitud eelarvega ja õnnelike koduomanikega.



Alina Kester

Juhatuse liige

Turundusega on Alina tegelenud juba aastaid, aidates eri ettevõtteid digitaalse turundamise arendamisel või ka töötades ühes Eesti suurimas e-poes turundusjuhina. Livenis on Alina vastutusalaks turundus, müük, sisearhitektuur ja disain.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE



Uus-Meremaa majade 3D visualisatsioon

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019	1.01.2019
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid	7	2 385 836	1 144 077	1 096 308
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	47 211	128 977	74 898
Ettemaksed	9	513 418	980 828	372 350
Varud	10	15 439 155	12 137 635	10 301 370
Käibevarad kokku		18 385 620	14 391 517	11 844 926
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		51 117	7 878	9 630
Põhivarad kokku		51 117	7 878	9 630
VARAD KOKKU		18 436 737	14 399 395	11 854 556
Kohustised				
Laenukohustised	11	1 100 000	3 571 817	3 943 943
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	2 809 983	1 351 457	3 276 732
Lühiajalised kohustised kokku		3 909 983	4 923 274	7 220 675
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	11	7 286 449	3 961 092	2 973 360
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	303 069	6 750	0
Eraldised		14 717	26 346	0
Pikaajalised kohustised kokku		7 604 235	3 994 189	2 973 360
Kohustised kokku		11 514 218	8 917 463	10 194 035
OMAKAPITAL				
Aksiakapital	14	1 017 750	1 017 750	3 000
Ülekurss	14	2 960 184	2 886 783	0
Opsioonireserv	14	26 381	0	0
Omaaktsiad	14	-11 409	-15 690	0
Kohustuslik reservkapital		300	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	23	1 513 873	1 313 917	661 115
Aruandeaasta kasum	23	1 332 862	199 956	1 447 302
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		6 839 940	5 403 016	2 111 717
Mittekontrolliv osalus		82 578	78 916	-451 195
Omakapital kokku	14	6 922 519	5 481 932	1 660 521
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		18 436 737	14 399 395	11 854 556

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	Lisa	2020	2019
Müügitulu	16	9 000 016	9 082 020
Muud äritulud		12 834	8 599
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	10	575 550	185 987
Kaubad, toore, materjal ja teenused	17	-6 776 991	-7 118 680
Mitmesugused tegevuskulud	18	-919 811	-762 090
Tööjõukulud	19	-441 857	-223 712
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		-12 958	-7 514
Muud ärikulud		-1 095	-3 028
Ärikasum		1 435 687	1 161 582
Finantstulud		3 437	513
Finantskulud		0	-406 378
Finantstulud ja -kulud kokku		3 437	-405 864
Kasum enne tulumaksu		1 439 123	755 718
Tulumaksukulu		0	-25 650
Aruandeaasta puhaskasum		1 439 123	730 068
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		1 332 862	199 956
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	20	106 261	530 111
Aruandeaasta koondkasum		1 439 123	730 068
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		1 332 862	199 956
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	20	106 261	530 111

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	Lisa	2020	2019
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		1 435 687	1 161 582
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		12 958	7 514
Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		-4 750	0
Aktsiapõhiste maksete kulu	14	26 381	0
Muud korrigeerimised	22	991 050	185 288
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		277 904	- 544 870
Varude muutus	10	-3 301 521	-1 836 265
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		1 801 685	-1 629 145
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		1 449 395	-2 655 896
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-56 197	-5 762
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		4 750	0
Tasutud tütarettevõtte soetamisel		0	-2 500
Antud laenud	8	-41 000	0
Laekunud intressid		3 110	96
Muutused omakapitalis mis ei tulene perioodi kasumist		0	9 495
Muud laekumised investeerimistegevusest		0	103 164
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-89 338	104 493
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	11	11 339 138	6 828 162
Saadud laenude tagasimaksed	11	-10 704 239	-6 310 966
Makstud intressid		-716 129	-879 018
Laekunud aktsiate või osade emitteerimisest		0	3 048 500
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	15	77 682	60 340
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel		0	-20 000
Makstud dividendid	8	0	-102 599
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-25 650
Muud laekumised finantseerimistegevusest		0	403
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-3 548	2 599 172
RAHAVOOD KOKKU		1 241 760	47 768
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		1 144 077	1 096 308
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 241 760	47 768
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		2 385 836	1 144 077

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital

(eurodes)	Aksiakapital	Ülekurss	Opsiooni-reserv	Oma aktsiad	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku	Vähemus-osalus	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2018	3 000	0	0	0	300	2 108 417	2 111 717	-451 195	1 660 522
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	199 956	199 956	530 111	730 067
Emiteeritud aksiakapital	1 014 750	2 830 753	0	0	0	-797 000	3 048 503	0	3 048 503
Aktσιαoptsioid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omaaktsiate soetamine	0	0	0	-20 000	0	0	-20 000	0	-20 000
Omaaktsiate võõrandamine	0	56 030	0	4 310	0	0	60 340	0	60 340
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	2 500	2 500	0	2 500
Saldo seisuga 31.12.2019	1 017 750	2 886 783	0	-15 690	300	1 513 873	5 403 016	78 916	5 481 932
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	1 332 862	1 332 862	106 261	1 439 123
Aktσιαoptsioid	0	0	26 381	0	0	0	26 381	0	26 381
Omaaktsiate soetamine	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	73 401	0	4 281	0	0	77 682	0	77 682
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-102 599	-102 599
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	0	0	0	-102 599
Saldo seisuga 31.12.2020	1 017 750	2 960 184	26 381	-11 409	300	2 846 735	6 839 941	82 578	6 922 519

Detailsem info kontserni omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 14.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTARUUNDE LISAD



Väike Tallinn maja 3D visualisatsioon

LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

Liven AS (edaspidi ka emaettevõtte või ettevõtte) on Eesti Vabariigis 26.02.2014 asutatud äriühing. Emaettevõtte registreeritud aadress on Laeva tn 2, Tallinn, 10111, Eesti Vabariik. Liven AS 31.12.2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni 31.12.2020 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kontserni esimene IFRS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne. Informatsioon IFRSile üleminekust tingitud korrigeerimiste kohta on avalikustatud lisas 26.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud kontserni juhatus 03.05.2021. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma kontserni nõukogu ja kinnitama aktsionäride üldkoosolek.

LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA

Kontserni arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED

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

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

LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED

Olulised otsustused

Järgmistes lisades on esitatud teave arvestuspõhimõtete kohaldamisel tehtud otsustuste kohta, millel on kõige suurem mõju finantsaruannetes kajastatud summadele:

- Lisa 20 „Investeeringud tütaretevõttesse“ on hinnatud kontserni kontrolli olemasolu Liven Kodu 7 OÜ üle. Kontrolli olemasolu hindamiseks on analüüsitud kontserni juriidilisi suhteid Liven Kodu 7 OÜ-ga, sealhulgas juhtimislepingu sisu, kontserni volituste ja vastutuse ulatust juhtimisteenuse osutamisel ning avatust Liven Kodu 7 OÜ kasumi muutlikkusele. Analüüsi tulemusena järeldati, et kontsernil on võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern on avatud kasumi muutlikkusele. Kontserni juhtkond on seetõttu hinnanud, et kontsernil on kontroll Liven Kodu 7 OÜ üle, mistõttu kajastuvad Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kontserni konsolideeritud aruandes.

Olulised hinnangud

- Lisa 10, Varude soetusmaksumus
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatuse kasutanud hinnanguid ja otsustusi, mis mõjutavad kontserni arvestuspõhimõtete rakendamist ning aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude kajastatud summasid. Tegelikud tulemused võivad erineda nendest hinnangutest. Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse pidevalt läbi. Muudatusi hinnangutes kajastatakse edasiulatuvalt.
- Lisa 10, Varude allahindlused
Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitise) kaupa. Igale objektile koostatakse selle eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest.

LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED

Õiglase väärtuse mõõtmine

Mitmed kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamismõtted nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist.

Õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste 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 14 aktsiapõhised maksed,
- Lisa 7 finantsinstrumendid.

LISA 5. UUED STANDARDID, STANDARDITE TÕLGENDUSED

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31.12.2020 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb need standardid, tõlgendused ja muudatused rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

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

Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju kontserni finantsaruannetele.

Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud. Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega. Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrreldava perioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval.

Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju kontserni finantsaruannetele.

Muud muudatused

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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

Konsolideeritud aruannete koostamine

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtte konsolideerimist alustatakse hetkest, kui kontsern omandab kontrolli antud tütarettevõtte üle ning lõpetatakse hetkel, kui kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Kõiki tütarettevõtete poolt aasta jooksul omandatud või 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.

Mittekontrolliv osalus

Mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes on mittekontrollivatele osanikele kuuluv osa omandatava ettevõtte netovarade õiglasest väärtuses. Kontserni osaluse muutused tütarettevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotust, kajastatakse omakapitalitehingutena.

Kontrolli kaotamine

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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 sularaha kassas, nõudmiseni hoiuseid pangas, muid lühiajalisi likviidseid investeeringuid, mille esialgne tähtaeg on kuni kolm kuud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Välisvaluuta

Välisvaluutadeks on loetud kõik valuutad peale euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingud arvestatakse ümber arvestusvaluutasse tehingupäeval kehtinud valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised konverteeritakse arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustised, mis on kajastatud soetusmaksumuses, konverteeritakse arvestusvaluutasse tehingukuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Ümberarvestamisel kasutatakse Euroopa Keskpanga vastava valuuta ametlikku noteeringut. Ümberarvestamisel tekkivad kursivahed kajastatakse kasumis või kahjumis.

Finantsvarad ja -kohustised

Kajastamine ja esmane mõõtmine

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Klassifitseerimine, edasine mõõtmine ning kasumid ja kahjumid

Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, õiglates väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglates 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 õiglates väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja seda ei ole määratud varana, mida kajastatakse õiglates 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 õiglates väärtuses läbi muu koondkasumi nagu on eelpool kirjeldatud, mõõdetakse õiglates väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Esmasel kajastamisel võib kontsern õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka finantsvarad, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases 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.

Järgnev tabel annab ülevaate kontserni finantsvaradest ning nende mõõtmisest ja kasumite ning kahjumite kajastamisest.

Korrigeeritud soetusmaksumus	Antud varad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, 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 õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Finantskohustis klassifitseeritakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande hinnatakse õiglases väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

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

Kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui kontsern kannab finantsvara üle ning ülekandmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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

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

Finantskohustised

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

Erinevus lõpetatud finantskohustise või teisele osapoolale ülekantud finantskohustise (või finantskohustise osa) bilansilise jääkmaksumuse ja makstud tasu, sealhulgas kõigi ülekantud mitterahaliste varade või võetud kohustiste vahel kajastatakse läbi puhaskasumi.

Saldeerimine

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

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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

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

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

- võlgniku olulised finantsraskused,
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või 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 bilansilist maksumust.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja muud elamuehitusega seotud ostukulud ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustab kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks ehituskulud) kui ka proportsionaalset osa kontserni üldkuludest, mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse (näiteks projekti- ja -ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, transpordikulud, bürookulud ja muu sarnane). Kapitaliseeritud kulud kajastatakse kasumiaruandes kulude vähendusena kirjel valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus.

Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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

Laenukasutuse kulud

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Materiaalne põhivara

Arvele võtmine ja kajastamine

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

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

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Hilisemad kulutused

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

Amortisatsioon

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

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- transpordivahendid 5 aastat,
- muu materiaalne põhivara kuni 5 aastat,
- arvutid ja arvutisüsteemid kuni 3 aastat.

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Vara väärtuse langus

Mittefinantsvara väärtuse langus

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

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

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

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

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

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt finantsvarade ja -kohustiste arvestuspõhimõtete osas.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Rendiarvestus

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

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 materiaalse põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustiste teatud ümberhindamistel.

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

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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 bilansilises maksumuses vastav korrigeerimine. Rendikohustise muudatuse mõju kajastatakse kasumiaruandes, kui kasutusõiguse vara bilansiline maksumus on vähendatud nullini.

Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustisi väheväärtuslike vara rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rendileandja

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

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

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

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

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Hüvitised töötajatele

Lühiajalised hüvitised töötajatele

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

Töösuhte lõpetamise hüvitised

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

Aktsiapõhised maksed

Omakapitaliga arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute puhul mõõdab kontsern saadud kaupu või teenuseid ja vastavat suurenemist omakapitalis saadud kaupade või teenuste õiglasest väärtusest. Töötajatega sõlmitud tehingute puhul mõõdetakse omakapitaliinstrumentide õiglast väärtust nende üleandmise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentide üleandmine võib olla sõltuvuses sellest, kas töötajad täidavad teatud teenuse osutamisega või tulemuslikkusega seotud jõustumistingimusi. 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.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Eraldised

Eraldisi kajastatakse juhul, kui kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine nõuab ressurssidest loobumist ja summa suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna.

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

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

Tulumaks

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaks kajastatakse ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad kontserni varade ja kohustiste bilansiliste maksumuste ning summade vahel, mida kasutatakse ettevõtte tulumaksuga maksustamiseks (nn maksustamisbaas).

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel. Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib kontserni investeringutelt Eesti tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse ning filiaalidesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine lähimas tulevikus on tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtte või filiaali dividendipoliitikat, siis on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud selliseid kasumeid lähemas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksu kohustist. Kui emaettevõtte on otsustanud, et dividendid makstakse välja lähemas tulevikus, kajastatakse edasilükkunud tulumaksu kohustist nende väljamaksete ulatuses kooskõlas IAS 12.40-ga.

Kuna kontsern üldjuhul ei kontrolli sidus- ja ühisettevõtte dividendipoliitikat, siis ei kontrolli ta ka maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Seetõttu kajastab kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist investeringutelt sidus- ja ühisettevõtetesse.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse suurust mõõdetakse maksumääras, mis kehtivad ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad, lähtudes bilansipäeval kehtivatest maksumääradest.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisas 22.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Müügitulu

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

Toote/teenuse liik	Toimingukohustiste täitmine ja ajastus, olulised maksetingimused	Müügitulu arvestuspõhimõtted
Kinnisvara müük	Kinnisvara arendusest ning selle müügist saadav tulu kajastatakse kindlal ajahetkel, sest klient saab vara üle kontrolli ja kontsern täidab toimingukohustise, kui vara omandiõigus on üle antud. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern asjaõiguslepingu sõlmimist. Kliendilepingud sisaldavad üldjuhul olulist rahastamiskomponenti. Kui lepingu sõlmimise ajal on teada, et lubatud kauba või teenuse kontsernilt kliendile üleandmise ning kauba või teenuse eest tasutava kliendi makse laekumise vaheline ajavahemik on rohkem kui üks aasta, korrigeerib kontsern kliendilepingust saadava tasu summat vastavalt raha ajaväärtuse mõjule. Raha ajaväärtuse mõju arvestamiseks kasutatakse diskontomäära, mis kajastuks lepingu sõlmimise ajal kontserni ja tema kliendi vahel tehtud eraldi rahastamistehingus.	Tulu kinnisvara müügist kajastatakse hetkel, mil kinnisvara on üle antud kliendile, see tähendab hetkel, mil asjaõigusleping on sõlmitud kliendi ning kontserni vahel.
Mööbli ja sisustuse müük	Kontsern kajastab tulu mööbli ja sisustuse müügist kindlal ajahetkel, kui kliendid omandavad kontrolli mööbli ning sisustuse üle ning kui kaup on üle antud kliendile. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern üldjuhul asjaõiguslepingu sõlmimist. Mööbli ja sisustuse müügil ei pakuta allahindlusi ega tagastusvõimalusi.	Tulu mööbli ning sisustuse müügist kajastatakse hetkel, mil kaup on üle antud kliendile asjaõiguslepingu alusel.

Oluline rahastamiskomponent

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

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

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:

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

Aruandeperioodi lõpu järgsed sündmused

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

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

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

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

Likviidsusrisk

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

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

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

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

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Olulisemad kontserni kapitali struktuuri ja likviidsust kirjeldavad suhtarvud on toodud alljärgnevas tabelis:

	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (<i>current ratio</i>)	4,72	2,92
Intressikandvate võlakohustuste osakaal	45,4%	52,3%

Kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad/lühiajalised kohustised

Intressikandvate võlakohustuste osakaal = laenukohustised/ kohustised ja omakapital kokku

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

Avatus likviidsusriskile

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

Jaotus maksetähtaja järgi						
31.12.2020 seisuga (eurodes)	Lisa	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku	Bilansiline väärtus
Varad						
Raha ja raha ekvivalendid	7	2 385 836	0	0	2 385 836	2 385 836
Nõuded ostjate vastu	8	3 294	0	0	3 294	3 294
Laenud ja intressid	8	41 327	0	0	41 327	41 327
Muud nõuded	8	2 590	0	0	2 590	2 590
Kokku		2 433 047	0	0	2 433 047	2 433 047
Kohustised						
Võlad tarnijatele	12	485 695	0	0	485 695	485 695
Laenukohustustega seotud maksed	11, 12	1 214 750	7 307 651	0	8 522 401	8 522 401
Muud võlad	12	93 517	0	0	93 517	93 517
Eraldised		0	14 717	0	14 717	14 717
Kokku		1 793 961	7 322 368	0	9 116 330	9 116 330
Netovara/- kohustus		639 086	-7 322 368	0	-6 683 283	-6 683 283

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

31.12.2019 seisuga (eurodes)	Jaotus maksetähtaja järgi					Bilansiline väärtus
	Lisa	<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat	Kokku	
Varad						
Raha ja raha ekvivalendid	7	1 144 077	0	0	1 144 077	1 144 077
Nõuded ostjate vastu	8	10 360	0	0	10 360	10 360
Laenud ja intressid	8	0	0	0	0	0
Muud nõuded	8	118 616	0	0	118 616	118 616
Kokku		1 273 053	0	0	1 273 053	1 273 053
Kohustised						
Võlad tarnijatele	12	350 108	0	0	350 108	350 108
Laenukohustustega seotud maksed	11, 12	3 633 110	3 967 842	0	7 600 952	7 600 952
Muud võlad	12	30 445	0	0	30 445	30 445
Eraldised		0	26 346	0	26 346	26 346
Kokku		4 013 663	3 994 189	0	8 007 852	8 007 852
Netovara/- kohustus		-2 740 610	-3 994 189	0	-6 734 799	-6 734 799

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Krediidirisk

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja ekvivalendid koosnevad nõudmiseni hoiustest kommertsbankades järgnevalt:

	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja raha ekvivalendid	2 385 836	1 144 077
Kokku	2 385 836	1 144 077

Kontsern paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidi ajalugu. Kontserni raha ja ekvivalente hoitakse peamiselt Swedbankis (nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 oli osakaal 100%). Swedbank Grupi krediidireiting on 31.12.2020 seisuga A1. Reitingu on väljastanud Standard & Poor's, Moody's ja Fitch. 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. Sellest lähtuvalt puuduvad kontsernil olulises mahus nõuded ostjate vastu nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga.

Muude finantsvarade krediidikvaliteeti jälgitakse individuaalselt, hinnates vastaspoole maksekäitumist ning äri perspektiivi. Maksetähtaja ületanud nõuetega tegeletakse personaalselt, leidmaks lahendused, mis tagaksid parimal võimalikul moel kontserni huvide kaitse. 31.12.2020 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu nõuete jääk oli 41 000 eurot (31.12.2019: 0 eurot), mille osas juhtkond ei ole tuvastanud olulist allahindlusvajadust.

2020. aastal ja 2019. aastal ei ole kasumiaruandes kajastatud finantsvarade ja kliendilepingute varade väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid.

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Tururisk

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

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

Intressimäära risk

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

Kontsern on avatud intressimäära riskile:

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

Kontserni emiteeritud võlakirjad ja võetud investorlaenude kohustused on fikseeritud intressimääraga ning ei sõltu rahaturu muutustest. Pikaajalised pangalaenud on seotud 6 kuu Euriboriga ning seeläbi avatud intressiriskile. Kontsern jälgib intressiriski juhtimiseks rahaturu intressikõvera muutusi, mis väljendab turusooaluste ootusi turuintressi osas ning võimaldab hinnata euros nomineeritud laenude intressimäärade kujunemist.

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele:

	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Fikseeritud intressiga kohustised		8 386 449	6 579 625
Muutuva intressiga kohustised		0	953 284
Kokku intressikandvad kohustised	11	8 386 449	7 532 909

Kontsernil puudusid 31.12.2020 seisuga muutuva intressimääraga võlakohustused (31.12.2019: 953 284 eurot). Euribori määrad olid nii 2020. kui ka 2019. aastal negatiivsed, mistõttu aruandeperioodil Euribori komponent kontserni laenukohustustes sisuliselt puudus.

Fikseeritud intressimääraga kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega kontsernile ligipääsetavate võlainstrumentide turuintressi määradele.

Valuutarisk

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

Nii 2020. kui ka 2019. aastal toimus 100% laekumistest ja väljaminekutest (kaubakulud, tegevuskulud, investeeringud, finantskulud) eurodes. Kuna peaaegu kõik laekumised ja väljaminekud toimuvad eurodes ja võlakohustised on fikseeritud eurodes, võib öelda, et valuutarisk ei avalda kontserni tegevusele olulist mõju.

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANSTRISKIDE JUHTIMINE

Finantsinstrumentide klassifitseerimine ning nende õiglased väärtused

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

Nõuded ostjatele ja võlad tarnijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtustele. Laenukohustiste õiglase väärtus on ettevõtte juhtkonna hinnangul võrdne nende bilansilise maksumusega, sest lepingute kehtivad intressimäärad vastavad turuintressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele.

Kapitali juhtimine

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on teenida tulu oma aktsionäridele, säilitada optimaalne kapitali struktuur, et vähendada kapitalikulu ja kaitsta oma võimet jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõttega. 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 aktsionäridele makstavaid dividende, tagastada kapitali aktsionäridele, emiteerida uusi aktsiaid ja müüa varasid võlgnevuste vähendamiseks.

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

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

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Kontsern jälgib kapitali struktuuri kujundamisel ning riskide hajutamisel omakapitali osakaalu varade mahust ning netovõla ja kogukapitali suhet. Kontsern on seadnud pikaajaliseks eesmärgiks saavutada omakapitali osakaal varadesse minimaalselt 40%. Nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga oli omakapitali osakaal sellest madalam: 31.12.2020 37,3% ning 31.12.2019 37,5%.

	31.12.2020	31.12.2019
Laenukohustised	8 386 449	7 532 909
Miinus raha ja ekvivalendid	-2 385 836	-1 144 077
Netovõlg	6 000 613	6 388 832
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	6 839 941	5 403 016
Netovõlg ja emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	12 840 554	11 791 848
Neto võlakohustuste osakaal	46,7%	54,2%



Toom-Kuninga 21 maja skits

LISA 8. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu		3 294	10 360
Antud laenud	7	41 000	0
Intressinõuded		327	0
Muud nõuded		2 590	118 616
Kokku		47 211	128 977

31.12.2019 seisuga muud nõuded sisaldavad Liven Kodu 7 OÜ nõuet ühingu osanike vastu summas 102 599 eurot, mille sisuks on ühingu osanikele 2019. aasta prognoositavate tulemuste alusel 5.09.2019 tasutud avansilised dividendid. Avansina makstud dividendid tasaarvestati Liven Kodu 7 OÜ majandusaasta aruande kinnitamisel 2020. aastal mittekontrollivale osalusele kuuluva kasumiga (Lisa 14).

Informatsioon investeringute kohta tütarettevõtetesse ja Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimise aluse kohta on toodud Lisas 20.

Krediidirisk, tururisk ning väärtuse langused

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

LISA 9. ETTEMAKSED

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Ettemaksed tarnijatele	2 681	315
Ettemaksed tarnijatele varude eest	462 251	217 830
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	11 186	6 265
Maksude ettemaksed	37 300	756 419
Kokku	513 418	980 828

31.12.2020 seisuga ettemaksed tarnijatele varude eest sisaldavad ettemakseid kinnistute ostuks summas 460 000 eurot (31.12.2019: 210 000 eurot).

LISA 10. VARUD

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata ehitised	15 439 155	12 137 635
Kokku	15 439 155	12 137 635

Kõik laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seostatavad ehituse finantseerimisega, kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Aruandeperioodil kapitaliseeriti varude soetusmaksumuses laenuintresse summas 1 002 679 eurot (2019: 650 753 eurot). Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimisel kasutatud kapitaliseerimise määr on 100%.

Aruandeperioodil on varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud osa tütarettevõtete arendustegevusega seotud kontserni emaettevõtte tööjõu- ja tegevuskuludest kokku summas 575 549 eurot (2019: 185 987 eurot) (nt projekti- ja ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, transpordikulud, bürookulud jms). Vastav kulu vähendus kajastub kasumiaruande kirje „Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus“ all.

2020. aastal kajastati varusid summas 6 776 991 eurot (2019: 7 118 680 eurot) aruandeaasta jooksul kuluna ning on kajastatud kasumiaruande kirje „Kauba, toore, materjal ja teenused“ all (lisa 17). Summa sisaldab varem kapitaliseeritud kontserni üldkulude kuluks kandmist summas 282 621 eurot (2019: 185 987 eurot).

Juhtkond on 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. Aruandeperioodil ega sellele eelneval perioodil ei ole varude allahindlusi tehtud ega varasemate perioodide allahindlusi tühistatud.

Seisuga 31.12.2020 on laenude tagatiseks seatud hüpoteeke varude koosseisus kajastatud varadele kokku summas 5 238 477 eurot (31.12.2019: 3 017 075 eurot). Täpsem informatsioon laenukohustuste tagatiseks seatud varade kohta on toodud lisa 11.

LISA 11. LAENUKOHUSTISED

Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2020	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
					Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Investorlaen	8%*	05.06.2025	2 776 449	2 252 860	0	2 776 449	0
Investorlaen	12,5%	30.06.2022	560 000	400 000	0	560 000	0
Investorlaen	13,5%	30.12.2021	800 000	510 000	800 000	0	0
Investorlaen	12,0%	30.06.2021	200 000	0	200 000	0	0
Investorlaen	8–8,5%	31.12.2024	2 050 000	0	100 000	1 950 000	0
Võlakirjad	8%	31.03.2023	2 000 000	200 000	0	2 000 000	0
Kokku			8 386 449	3 362 860	1 100 000	7 286 449	0

Laenu liik (eurodes)	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2019	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
					Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Investorlaen	8%*	05.06.2025	2 207 808	1 794 962	0	0	2 207 808
Investorlaen	8%	06.02.2020	450 000	450 000	450 000	0	0
Investorlaen	20%	15.09.2020	271 817	210 797	271 817	0	0
Investorlaen	13,5%	30.12.2021	800 000	510 000	0	800 000	0
Investorlaen	12%	11.06.2020	2 850 000	2 850 000	2 850 000	0	0
Pangalaen	4,5% + 6 kuu Euribor	10.03.2021	953 284	0	0	953 284	0
Kokku			7 532 909	5 815 759	3 571 817	1 753 284	2 207 808

*Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist. Projekti edukusest sõltuva lisaintressi maksmise ning selle suuruse otsustab laenusaaaja pärast iga projekti etapi valmimist, kusjuures kogu projekti valmimisel on äriühingul kohustus maksta välja kogu projekti lõpptulem.

LISA 11. LAENUKOHUSTISED

Kõik saadud laenud nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga on nomineeritud eurodes. Investorlaenud sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Täpsem infomatsioon seotud osapooltelt saadud laenude kohta on toodud lisas 21.

Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast ning sõltub arendusprojekti valmimisest ja vaba rahavoo olemasolust.

Tagatised ja garantiid

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

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Hüpoteegi tagatiseks seatud varud		5 238 477	3 017 075
Kokku	10	5 238 477	3 017 075

Liven AS garanteerib all loetletud tütarettevõtete poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenuna tütarettevõttele, kui see on vajalik projekti edukaks lõpetamiseks:

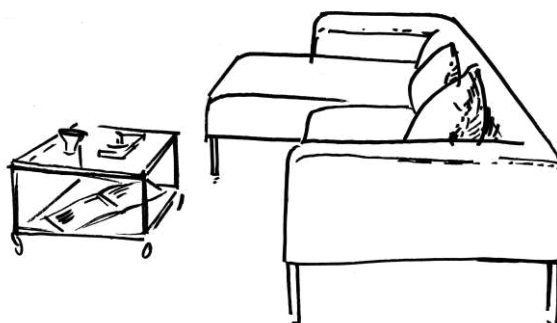
(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Liven Kodu 6 OÜ	200 000	0
Liven Kodu 15 OÜ	500 000	500 000
Liven Kodu 16 OÜ	650 000	0
Kokku	1 350 000	500 000

31.12.2019 seisuga oli Swedbank AS-ga sõlmitud Liven Kodu 11 OÜ ehituse finantseerimise leping, mille osas Liven AS andis garantii summas 200 000 €, laen maksti täielikult tagasi 2020. aasta jooksul. Liven Kodu 5 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga.

LISA 12. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele		485 695	350 108
Saadud ettemaksed	16	1 433 823	881 631
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele		55 454	29 890
Maksuvõlad	13	682 198	27 980
Intressivõlad	21	114 750	61 293
Muud võlad		38 063	555
Muud võlad kokku		890 465	119 718
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		2 809 983	1 351 457
Saadud ettemaksed	16	281 867	0
Intressivõlad	21	21 202	6 750
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad		303 069	6 750

Nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Täiendav info saadud ettemaksete kohta on toodud lisas 16. Võlad seotud osapooltele on kirjutatud lahti lisas 21.



LISA 13. MAKSUVÕLAD

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Käibemaks		621 958	3 200
Üksikisiku tulumaks		15 230	5 524
Erisoodustuse tulumaks		2 442	0
Sotsiaalmaks		39 195	17 961
Kohustuslik kogumispension		1 485	589
Töötuskindlustusmaksed		1 888	707
Kokku	12	682 198	27 980

LISA 14. AKTSIAKAPITAL NING RESERVID

Aktsiakapital ja ülekurs

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	1 017 750	1 017 750
Ülekurs	2 960 184	2 886 783
Aktsiakapital ja ülekurs kokku	3 977 934	3 904 533
Aktsiate arv	10 177 503	10 177 503
Aktsia nimiväärtus (eurodes)	0,1	0,1

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

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 000 eurot,
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 000 eurot.

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

Vastavalt 31.12.2020 seisuga Liven AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital lihtaktsiastest nimiväärtusega 0,1 eurot. Miinimumaktsiakapital on 500 000 eurot ja maksimumaktsiakapital on 2 000 000 eurot ning nimetatud piirides võib ettevõtte aktsiakapitali muuta ilma aktsiaseltsi põhikirja muutmata.

LISA 14. AKTSIAKAPITAL NING RESERVID

Tehingud aktsiakapitaliga

1.01.2019 seisuga koosnes ettevõtte osakapital kolmest osast nominaalväärtusega 1 000 eurot. 19.07.2019 otsustati suurendada Liven Kinnisvara OÜ osakapitali fondiemissiooni teel 27 000 euro võrra 30 000 euron. Ettevõtte kujundati ümber aktsiaseltsiks ärinimega Liven AS, mille aktsiakapitali suurus oli 30 000 eurot ja aktsia nimiväärtuseks 0,1 eurot/tk. 28.07.2019 otsustati täiendavalt suurendada aktsiakapitali fondiemissiooni teel 770 000,1 euro võrra, lastes välja 7 700 001 aktsiat nimiväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta. Kokku emiteeriti 2019. aastal fondiemissiooni teel 7 970 001 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,1 eurot.

Strateegiliste eesmärkide saavutamiseks ja tegevusmahtude kasvatamiseks otsustas Liven AS täiendavalt emiteerida uusi aktsiaid suunatud emissiooniga investoritele, kellega ettevõttel oli pikaajaline koostöö. 2019. aasta septembris ja detsembris emiteeriti kahe emissiooni käigus kokku 2 177 502 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,1 eurot ning ülekursiga 1,3 eurot aktsia kohta. Märgitud aktsiate emiteerimisel laekus 3 048 503 eurot.

Omaaktsiad

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

Ülekursi suurenemine 2020. aastal summas 73 401 eurot (2019: 56 030 eurot) on tingitud kontserni töötajate optsiooniprogrammi (LEOP) raames müüdud aktsiatest. 2020. aastal müüdi kokku 42 809 aktsiat (2019: 43 100 aktsiat) nominaalväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta ning kaalutud keskmise ülekursiga 1,71 eurot aktsia kohta (2019: nominaalväärtus 0,1 eurot aktsia kohta ning ülekurss 1,3 eurot aktsia kohta).

(eurodes)	Aktsiate arv
Omaaktsiate arv 1.01.2019	0
Soetatud omaaktsiad	200 001
Müüdud omaaktsiad	43 100
Omaaktsiate arv 31.12.2019	156 901
Müüdud omaaktsiad	42 809
Omaaktsiate arv 31.12.2020	114 092

Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisas 15.

LISA 14. AKTSIAKAPITAL NING RESERVID

Reservid

Järgnev tabel annab ülevaate kontserni reservidest omakapitalis.

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Kohustuslik reservkapital	300	300
Opsioonireserv	26 381	0
Kokku	26 681	300

Opsioonireserv

2020. aastal loodi omatöötajate aktsiaoptsiooni programmi tarbeks reserv summas 26 381 eurot. Kontsern kajastab aktsiapõhise maksetehingu tulemusena saadud teenuseid siis, kui teenused on kätte saadud. Vastav suurenemine kajastatakse omakapitalis kirjel „Opsioonireserv“.

Kohustuslik reservkapital

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

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

Kohustuslik reservkapital oli 31.12.2020 ning 31.12.2019 seisuga väiksem Eesti äriseadustikus nõutust. Kohustusliku reservkapitali suurendamine otsustatakse koos 2020. aasta majandusaasta aruande kinnitamisega.

Dividendid

2020. aastal dividende ei jaotatud.

Liven Kodu 7 OÜ maksis 2019. aasta prognoositavate tulemuste alusel 5.09.2019 ühingu osanikele avansiliste dividendidena välja 102 599 eurot, millega kaasnes tulumaksu kulu 25 650 eurot. 31.12.2019 seisuga kajastati Liven Kodu 7 OÜ nõue ühingu osanike vastu summas 102 599 eurot muude nõuete koosseisus (lisa 8). Avansina makstud dividendid tasaarvestati Liven Kodu 7 OÜ majandusaasta aruande kinnitamisel 2020. aastal mittekontrollivale osalusele kuuluva kasumiga. Informatsioon investeringute kohta tütaretevõtetes on toodud lisas 20. Kontserni jaotamata kasumi ning potentsiaalse tulumaksukohustise kohta on informatsioon esitatud lisas 23.

LISA 15. AKTSIAPÕHISED MAKSED

Aktsiaoptsioonide programmid (omakapitali-instrumentidega arveldatavad)

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

Aktsiaoptsiooni programmiga seotud peamised tingimused on järgmised:

Opsiooni väljastamise kuupäev	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

Aktsiaoptsioonide liikumise tabel

Aktsiaoptsioonide programmide alusel väljastatud optsioonide arv ning kaalutud keskmised täitmishinnad olid järgmised.

Opsiooni väljastamise aeg	Väljastatud instrumentide arv:		
	A optsioonid	B optsioonid*	KOKKU
Kehtivad seisuga 1.01.2019	0	0	0
2019 väljastatud optsioonid	15 550	Kuni 32 325	47 875
Kehtivad seisuga 31.12.2019	15 550	Kuni 32 325	47 875
2020 väljastatud optsioonid	12 280	Kuni 32 107	44 387
Kehtivad seisuga 31.12.2020	27 830	Kuni 64 432	92 262

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

Kõikide nii 2020 kui ka 2019 väljastatud optsioonide täitmishind on 0,1 eurot aktsia kohta. 31. detsembril 2020 seisuga realiseeritavate optsioonide realiseerimishind oli 0,1 eurot (2019: 0,1 eurot) ja kaalutud keskmine optsioonide kehtivusaeg 2,3 aastat (2019: 3 aastat).

LISA 15. AKTSIAPÕHISED MAKSED

Õiglase väärtuse määramine

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

	A- ja B-optsoonid	
	2020	2019
Täitmishind (eurodes)	0,10	0,10
Optiooni kehtivusaeg (kuud)	36	36
Volatiilsus	22,5 %	25,6 %
Riskivaba intressimäär	0 %	0 %
Kaalutud keskmine väljastatud aktsia õiglane väärtus (eurodes)	1,81	1,40

Õiglase väärtuse määramisel rakendatud olulised hinnangud

Täitmishind ja optiooni kehtivusaeg tulenevad kehtivatest optsoonilepingutest.

Volatiilsus on leitud optiooni väärtuse hidamisele 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. Kuna nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga on see negatiivne, siis on riskivaba intressimäärana rakendatud 0%.

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

Kasumiaruandes kajastatud kulud

Optsoonide väljastamise kulu on kajastatud kasumiaruandes tööjõukulude koosseisus real „Palgakulud summas 26 381 eurot“ (2019: 0 eurot).

LISA 16. MÜÜGITULU

(eurodes)	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Eesti	9 000 016	9 082 020
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku	9 000 016	9 082 020
Müügitulu lepingutest klientidega		
Kinnisvara müük	8 868 839	8 956 488
Mööbli ja sisustuse müük	93 018	111 047
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	8 961 857	9 067 535
Müügitasu	4 667	712
Üüritulu	33 493	13 773
Muu müügitulu	38 160	14 485
Müügitulu kokku	9 000 016	9 082 020
Müügitulu kajastamise ajastus		
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	8 966 523	9 068 247
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise perioodi jooksul	0	0
Tulu kliendilepingutest kokku	8 966 523	9 068 247
Üüritulu	33 493	13 773
Müügitulu kokku	9 000 016	9 082 020

Kliendilepingute saldod

Järgnev tabel annab ülevaate lepingulistest varadest ja lepingulistest kohustistest klientidega:

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu		3 294	10 360
Saadud ettemaksed	12	1 715 690	881 631

LISA 16. MÜÜGITULU

2020. a valmisid kontsernil kaks arendusprojekti Tallinnas aadressidega Suur-Patarei 6 (arendaja: Liven Kodu 11 OÜ) ja Alasi 5 (arendaja: Liven Kodu 14 OÜ). Lisaks müüdi 2019. aastal valminud Liven Kodu 7 OÜ poolt arendatud Toom-Kuninga 21 hoones viimased 1. korrusel asuvad äripinnad, parkimiskohad ja panipaik. 31.12.2020 seisuga oli Suur-Patarei 6 kodudest asjaõiguslepingute alusel müüdud 94% ning Alasi 5 kodudest 60%, kusjuures kõik ülejäänud Alasi 5 kodud olid broneeritud või võlaõiguslike lepingute alusel müüdud.

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

LISA 17. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

(eurodes)	Lisa	2020	2019
Ehitus- ja sisustuskulud		4 709 717	5 226 006
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		1 030 809	942 918
Finantseerimistasud		288 668	591 873
Projekteerimistasud		258 927	193 921
Administratiivsed tasud		425 039	83 789
Hoonestamise ja järelevalve tasud		38 148	29 141
Liitumistasud		25 684	51 033
Kokku	10	6 776 991	7 118 680

LISA 18. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

(eurodes)	2020	2019
Turunduskulud	372 783	250 132
Juhtimis- ja müügiteenused	236 334	241 711
Raamatupidamine, audit, konsultatsioonid	97 278	38 103
Õigusteenused	8 215	42 967
Kontori kulud	65 021	64 104
IT-kulud	35 448	10 981
Transport	36 889	26 525
Värbamis- ja koolituskulud	9 252	13 099
Muud kulud	58 590	74 470
Kokku	919 811	762 090

2020. a juhtimis- ja müügiteenuste koosseisus on kajastatud seotud osapooltelt ostetud teenuste kulu kokku summas 180 000 eurot (2019: 163 747).

LISA 19. TÖÖJÕUKULUD

(eurodes)	2020	2019
Palgakulu	337 396	167 515
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	104 462	56 197
Kokku	441 857	223 712
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale (töölepingu alusel töötavad isikud)	9	6

LISA 20. INVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTETESSE

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtte loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osalus % 31.12.2020	Osalus % 31.12.2019
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 2 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 3 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 4 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 7 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	0	0
Liven Kodu 9 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-

LISA 20. INVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTETESSE

Liven Kodu 7 OÜ

Kontsernil ei ole osalust ettevõttes Liven Kodu 7 OÜ. Liven Kodu 7 OÜ eesmärk on kinnisvara arendus ning selle müük. Liven Kodu 7 OÜ juhtimist teostab kontsern läbi juhtimislepingu. Kontsern vastutab Liven Kodu 7 OÜ igapäevase juhtimise, raamatupidamise ning aruandluse korraldamise, projekti läbiviimisega seotud tegevuste ning kõikide muude selliste tegevuste teostamise eest, mis on vajalikud kinnisvara arenduse ning müügi saavutamiseks. Kontsernil on võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern on avatud kasumi muutlikkusele. Kontserni juhtkond on hinnanud, et kontsernil on kontroll Liven Kodu 7 OÜ üle, mistõttu kajastuvad Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kontserni konsolideeritud aruandes.

Muutused kontserni struktuuris

01.01.2019 ühines Liven Kodu 8 OÜ Liven Kodu 7 OÜ-ga, kusjuures Liven Kodu 7 OÜ oli tehingus ühendav ühing. Mõlemad ühinged olid kontserni valitseva mõju all.

Kontsern omandas 2019. aastal osalused Liven Kodu 3 OÜ-s ning Liven Kodu 4 OÜ-s. Tegemist on lõppenud arendusprojektide jaoks asutatud ettevõtetega, millele kontsern osutas varem projektijuhtimise teenust. Soetatud ettevõtetel puudus äritegevus nii 31.12.2019 kui ka 31.12.2020 seisuga.

(eurodes)	1.01.2019	Omandamine	31.12.2019
Liven Kodu 3 OÜ	1 907	593	2 500
Liven Kodu 4 OÜ	0	2 500	2 500

(eurodes)	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Liven Kodu 3 OÜ	23,72	19.07.2019	593
Liven Kodu 4 OÜ	79,30	19.07.2019	1 982
Liven Kodu 4 OÜ	6,40	13.09.2019	161
Liven Kodu 4 OÜ	14,30	17.09.2019	357

Liven Kodu 16 OÜ ja Liven Kodu 17 OÜ asutati 2019. aastal. Liven Kodu 18 OÜ osakapitali sissemakse tehti 2019. aastal, äriühing registreeriti 2020. aasta jaanuaris.

LISA 21. SEOTUD OSAPOOLED

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.

(A) Saldod seotud osapooltega

(eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded seotud osapoolte vastu			
Nõuded ostjatele			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		0	1 838
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku		0	1 838
Kohustused seotud osapoolte ees			
Võlad tarnijatele			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		6 600	12 000
Saadud ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		34 338	0
Intressikohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		73 188	18 692
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	40 061
Intressikohustised kokku	12	73 188	58 753
Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad seotud osapoolte ees kokku		114 126	70 753
Intressikohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		9 623	4 339
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 497	0
Intressikohustised kokku	12	15 120	4 339
Pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad seotud osapoolte ees kokku		15 120	4 339

LISA 21. SEOTUD OSAPOOLED

(B) Tehingud seotud osapooltega

(eurodes)	Lisa	2020	2019
Müügitulu			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		199 501	17 398
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		154 607	0
Kokku müügitulu seotud osapooltelt		354 108	17 398
Ostetud teenused			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	18	180 000	416 680
Kokku ostetud teenused seotud osapooltelt		180 000	416 680
Makstud intressid			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		394 709	31 725
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		129 471	8 460
Kokku makstud intressid seotud osapoolte laenudelt*		524 180	40 185

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

Seotud osapooltele müüdi ja anti üle 2020. aastal kodusid. Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2020. ega 2019. aastal allahindlusi moodustatud. Seotud osapooltelt osteti nii 2020. kui ka 2019. aastal juhtimisteenuseid.

LISA 21. SEOTUD OSAPOOLED

(C) Muutused seotud osapoolte laenukohustuste saldodes

	Lisa	2020	2019
1.01 Laenukohustus seotud osapoolte ees		5 815 759	1 654 692
Saadud laenud			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		3 398 750	3 010 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		170 000	1 480 000
Kokku saadud laenud		3 568 750	4 490 000
Saadud laenude tagasimaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		-4 796 419	-433 581
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		-1 394 378	-35 622
Kokku saadud laenude tagasimaksed		-6 190 797	-469 203
Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		127 835	107 137
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		41 313	33 134
Kokku tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed		169 148	140 271
31.12. Laenukohustus seotud osapoolte ees	11	3 362 860	5 815 759

LISA 21. SEOTUD OSAPOOLED

Kõik laenukohustused seotud osapoolte ees nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga on nomineeritud eurodes. Seotud osapooltelt saadud laenud on fikseeritud intressimääraga vahemikus 8–13,5% (31.12.2019: 8–20%). Täpsem informatsioon laenukohustiste kohta on toodud lisas 11.

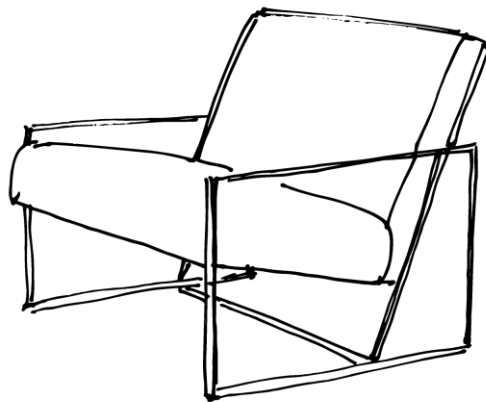
Aruandeperioodil tasaarvestati seotud osapoolte laenukohustusi seotud osapooltelt saadud laenudega summas 150 000 eurot (2019: 0 eurot).

Muud tehingud seotud osapooltega

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisas 14 ning investeeringud tütaretevõtetes lisas 20.

Juhatuse liikmetele müüdi 2020. aastal ettevõtte optsiooniprogrammi LEOP raames 5 844 aktsiat kaalutud keskmise hinnaga 2,05 eurot aktsia kohta (2019: 0). Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisas 15.

Juhatuse liikmetele maksti 2020. aastal töötasusid summas 51 379 eurot (2019: 0 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ei 2020. ega ka 2019. aastal. Juhatuse liikmete tagasikutsumisel puudub ettevõttel lahkumishüvitise tasumise kohustus.



LISA 22. MUUD KORRIGEERIMISED

(eurodes)	2020	2019
Intressikulu kapitaliseerimine varudes	1 002 679	167 933
Garantiireservi korrigeerimine	-11 629	26 346
Muud korrigeerimised	0	-8 991
Muud korrigeerimised kokku	991 050	185 288

LISA 23. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 2 846 735 eurot (31.12.2019: 1 513 873 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 569 347 eurot (31.12.2019: 302 775 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 2 277 388 eurot (31.12.2019: 1 211 099 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2020. aasta konsolideeritud kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruande perioodi lõpu seisuga.

LISA 24. BILANSIPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED

COVID-19 pandeemia mõju

Kontserni juhatus on hinnanud bilansipäevajärgse sündmusena 2020. aastal vallandunud ning 2020. aasta majandusaasta aruande koostamise seisuga jätkuvalt kestva COVID-19 pandeemia mõju kontserni finantsaruannetele ning kontserni tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud Eesti Vabariigi valitsuse poolt väljakuulutatud piirangute mõju. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta pandeemia 31.12.2020 seisuga kontsernile olulist tegevuse jätkuvuse riski.

COVID-19 põhjustatud majanduskriis halvendab potentsiaalselt finantseerimise kättesaadavust, pikendab müügiperioode ja positiivse mõjuna võib vähendada projektide läbiviimisega seotud kulusid (nt ehituskulu). Juhatuse hinnangul on COVID-19 senised mõjud kontserni tegevusvaldkonnale olnud lühiajalised (ostjate müügitsuste lühiajaline edasilükkamine ning ehituskulude lühiajaline langemine) ja ei ole seni avaldanud püsivat negatiivset mõju kontserni äritegevusele. Täiendavalt oodatakse majanduskeskkonna paranemist 2021. aasta teises pooles seoses elanikkonna laialdase vaksineerimisega ning sellest lähtuvalt viiruse ja piirangute taandumisega. Juhatuse on seetõttu hinnanud, et pandeemiast põhjustatud majanduskeskkonna halvenemine ei ole põhjustanud varude ja ostjate vastu olevate nõuete allahindlusvajadust.

Kontserni juhatus analüüsib jätkuvalt kriisi võimalikku mõju, on koostanud erinevad stsenaariumid kriisist tulenevate negatiivsete tagajärgede minimeerimiseks ja töötanud välja indikaatorid stsenaariumite kasutamise otsustamiseks.

COVID-19 pandeemia võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele läbi äriseisaku ja negatiivsete mõjude üldisele majanduskeskkonnale, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Muutused kontserni struktuuris

01.01.2021 ühinesid Liven Kodu 2 OÜ ja Liven Kodu 3 OÜ Liven Kodu OÜ-ga, kusjuures Liven Kodu OÜ oli tehingus ühendav ühing. Kontserni juhatus on hinnanud, et tütarettevõtete ühendamine ei oma olulist mõju 2020. aasta finantsaruannetele.

Avansiliste projekti edukusest sõltuvate intresside tasumine

2021. aasta veebruaris algas esimese ja teise maja ehitus Rocca al Mares paiknevas Uus Meremaa projektis, mida arendab Liven Kodu 5 OÜ. Lisaks alustati kolmanda maja eelmüügiga. Seoses prognoositust oluliselt kiirema eelmüügi tempoga tasuti 26.02.2021 Liven Kodu 5 OÜ võlausaldajatele avansiliselt projekti edukusest sõltuvate lisaintressidena kokku 800 000 eurot. Täpsem info Liven Kodu 5 OÜ saadud investorlaenu tingimuste kohta on toodud lisas 11.

LISA 25. EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON

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



Katla Maja skits

LISA 25. EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	774 330	702 664
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	239 015	2 071 643
Ettemaksed	14 334	14 668
Varud	11 972	25 951
Käibevarad kokku	1 039 651	2 814 926
Põhivarad		
Investeeringud tütarettevõtetesse	37 500	37 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	6 400 286	3 570 500
Materiaalsed põhivarad	51 117	7 878
Põhivarad kokku	6 488 902	3 615 878
VARAD KOKKU	7 528 554	6 430 804
Kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	183 561	78 211
Lühiajalised kohustised kokku	183 561	78 211
Kohustised kokku	183 561	78 211
OMAKAPITAL		
Aktiivkapital	1 017 750	1 017 750
Ülekurss	2 960 184	2 886 783
Omaaktsiad	-11 409	-15 690
Opsioonireserv	26 381	0
Kohustuslik reservkapital	300	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 463 451	1 555 279
Aruandeaasta kasum	888 337	908 171
Omakapital kokku	7 344 993	6 352 593
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	7 528 554	6 430 804

LISA 25. EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON

KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	2020	2019
Müügitulu	1 137 510	1 429 309
Muud äritulud	10 827	5 898
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-373 019	-227 262
Mitmesugused tegevuskulud	-513 799	-503 013
Tööjõukulud	-441 857	-220 722
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 958	-7 514
Muud ärikulud	-20	-875
Ärikasum (kahjum)	-193 316	475 821
Finantstulud	1 081 653	432 556
Finantskulud	0	-206
Finantstulud ja -kulud kokku	1 081 653	432 350
Kasum enne tulumaksu	888 337	908 171
Tulumaksukulu	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	888 337	908 171
Aruandeaasta koondkasum	888 337	908 171

LISA 25. EMAETTEVÖTTE FINANTSINFORMATSIOON

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	2020	2019
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-193 316	475 821
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 958	7 514
Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	-4 750	0
Muud korrigeerimised	26 381	0
Korrigeerimised kokku	34 589	7 514
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	393 119	-550 733
Varude muutus	6 455	28 762
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	105 351	19 877
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	346 198	-18 759
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-56 197	-5 762
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 750	0
Tasutud tütarettevõtte soetamisel	0	-13 087
Antud laenud	-2 245 400	-3 233 000
Antud laenude tagasimaksed	1 557 200	510 000
Laekunud intressid	387 433	43
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-352 214	-2 741 806
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Rendikohustiste tagasimaksed	0	-1 543
Makstud intressid	0	-206
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3 048 503
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	77 682	60 340
Tasutud omaaktsiate või -osade tagasiostmisel	0	-20 000
Muud väljamaksed finantseerimisteggevusest	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	77 682	3 087 094
RAHAVOOD KOKKU	71 666	326 529
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	702 664	376 135
Raha ja raha ekvivalentide muutus	71 666	326 529
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	774 330	702 664

LISA 25. EMAETTEVÖTTE FINANTSINFORMATSIOON

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Aktiakapital	Ülekurss	Opsiooni- reserv	Oma- aktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2018	3 000	0	0	0	300	2 251 304	2 254 604
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	908 171	908 171
Emiteeritud aktiakapital	1 014 750	2 886 783	0	0	0	-797 000	3 104 533
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-15 690	0	0	-15 690
Saldo seisuga 31.12.2019	1 017 750	2 886 783	0	-15 690	300	2 463 450	6 352 593
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-35 000	-35 000
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	-855 716	-855 716
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	1 017 750	2 886 783	0	-15 690	300	1 572 734	5 461 877
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	888 337	888 337
Muud muutused omakapitalis	0	73 401	26 381	4 281	0	0	104 062
Saldo seisuga 31.12.2020	1 017 750	2 960 184	26 381	-11 409	300	3 351 787	7 344 993
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-37 500	-37 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	-417 574	-417 574
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	1 017 750	2 960 184	26 381	-11 409	300	2 896 713	6 889 919

LISA 26. IFRS-ILE ÜLEMINEKU SELGITUS JA VÕRDLUSINFORMATSIOON

EELMISE RAAMATUPIDAMISTAVA KOHAELT ESITATUD OMAKAPITALI VÕRDLUS IFRS-ILE VASTAVA OMAKAPITALIGA

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital

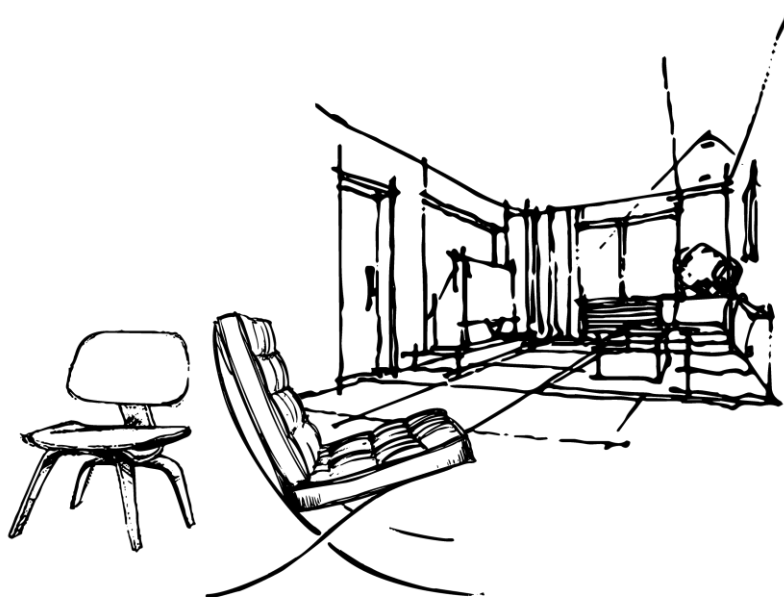
(eurodes)	Aktsia- kapital	Ülekurss	Opsiooni- reserv	Oma- aktsiad	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Omakapital kokku
Omakapital seisuga 1.01.2019 eelmise raamatu- pidamistava kohaselt	3 000	0	0	0	300	2 239 223	2 242 523	12 081	2 254 604
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised:									
Aktsiapõhised maksed	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimine	0	0	0	0	0	-130 806	-130 806	-463 276	-594 082
Omakapital seisuga 1.01.2019 IFRS-i kohaselt	3 000	0	0	0	300	2 108 417	2 111 717	-451 195	1 660 522
Omakapital seisuga 31.12.2019 eelmise raamatu- pidamistava kohaselt	1 017 750	2 886 783	0	-15 690	300	1 572 734	5 461 877	0	5 461 877
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised:									
Aktsiapõhised maksed	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimine	0	0	0	0	0	-58 861	-58 861	78 916	20 055
Omakapital seisuga 31.12.2019 IFRS-i kohaselt	1 017 750	2 886 783	0	-15 690	300	1 513 873	5 403 016	78 916	5 481 932

LISA 26. IFRS-ILE ÜLEMINEKU SELGITUS JA VÕRDLUSINFORMATSIOON

EELMISE RAAMATUPIDAMISTAVA KOHASOLT ESITATUD ARUANDEAASTA KASUMI VÕRDLU IFRS-ILE VASTAVA ARUANDEAASTA KASUMIGA

2019. a aruandeaastas kasum (eurodes)

2019. a aruandeaasta koondkasum eelmise raamatupidamistava kohaselt	124 985
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised	
Aktsiapõhiste maksete kulud, mis on kajastatud kasumiaruandes	0
Liven Kodu 7 konsolideerimine	605 082
2019. a aruandeaasta koondkasum IFRS-i kohaselt	730 067



LISA 26. IFRS-ILE ÜLEMINEKU SELGITUS JA VÕRDLUSINFORMATSIOON

EELMISE RAAMATUPIDAMISTAVA KOHASOLT ESITATUD RAHAVOOGUDE VÕRDLUS IFRS-ILE VASTAVATE RAHAVOOGUDEGA

2019. a aruandeaastas rahavood (eurodes)

2019. a aruandeaasta rahavood äritegevusest eelmise raamatupidamistava kohaselt	-7 809 679
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised	
Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimine	5 153 782
2019. a aruandeaasta rahavood äritegevusest IFRS-i kohaselt	-2 655 897
2019. a aruandeaasta rahavood investeerimistegevusest eelmise raamatupidamistava kohaselt	94 843
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised	
Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimine	9 650
2019. a aruandeaasta rahavood investeerimistegevusest IFRS-i kohaselt	104 493
2019. a aruandeaasta rahavood finantseerimistegevusest eelmise raamatupidamistava kohaselt	7 675 053
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised	
Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimine	-5 075 881
2019. a aruandeaasta rahavood finantseerimistegevusest IFRS-i kohaselt	2 599 172
2019. a aruandeaasta rahavood eelmise raamatupidamistava kohaselt	-39 783
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised	
Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimine	87 551
2019. a aruandeaasta rahavood IFRS-i kohaselt	47 768
2019. a aruandeaasta raha ja raha ekvivalentide muutus eelmise raamatupidamistava kohaselt	-39 783
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised	
Liven Kodu 7 OÜ konsolideerimine	87 551
2019. a aruandeaasta raha ja raha ekvivalentide muutus IFRS-i kohaselt	47 768

JUHATUSE KINNITUS 2020. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatus on 03.05.2021 koostanud Liven AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Liven AS 31.12.2020 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mille juurde on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek.



Andero Laur
Juhatuse esimees
03.05.2021



Mihkel Simson
Juhatuse liige
03.05.2021



Alina Kester
Juhatuse liige
03.05.2021



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

ASi Liven aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven AS ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 34 kuni 95 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab [tegevusaruannet], kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu



poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele 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, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepärasest sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.



Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Tallinn, 03 mai 2021

Indrek Alliksaar

Vandeauditi number 446

Andres Soosalu

Vandeauditi number 693

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Tel +372 626 8700
www.kpmg.ee

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.

KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Juhatus teeb ettepaneku jaotada emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa 2020. aasta puhaskasumist summas 1 332 862 eurot järgnevalt:

- Kanda 101 475 eurot kohustusliku reservkapitali arvele;
- Kanda 1 231 387 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



Andero Laur
Juhatuse esimees
03.05.2021



Mihkel Simson
Juhatuse liige
03.05.2021



Alina Kester
Juhatuse liige
03.05.2021

Liven

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	825884	72.60%	Jah
Spetsialiseerimata hulgikaubandus	46901	311625	27.40%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@liven.ee
Veebilehe aadress	www.liven.ee