

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Liven Kodu 18 OÜ

**registrikood:** 14889017

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,  
Telliskivi tn 60/5

**postisihnumber:** 10412

**e-posti aadress:** info@liven.ee

**veebilehe aadress:** <https://www.liven.ee>

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Bilanss</b>	<b>5</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>6</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>7</b>
<b>Lisa 2 Varud</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 3 Laenukohustised</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Müügitulu</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Tööjõukulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Seotud osapooled</b>	<b>11</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>13</b>
<b>Vandeauditori aruanne</b>	<b>14</b>

## Tegevusaruanne

### Liven Kodu 18 OÜ

Liven Kodu 18 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2020. aasta jaanuaris ning sama aasta augustis soetati kinnistu Erika 12 arendusprojekti elluviimiseks Karjamäe asumis, Tallinnas. Kinnistu osteti asjaõiguslepingu alusel välja 2021. aastal. Liven Kodu 18 OÜ planeeritud arendusmaht on kuus kortermaja 137 koduga.

2023. aastal jätkusid arendusprojekti ettevalmistustööd ning detailplaneering on läbis aasta jooksul avaliku väljapaneku ja arutelu ilma naabrite ja ametite poolsete märkusteta ning olemas on vajalike ametite, välja arvatud Terviseameti kooskõlastused.

Kinnisvaraarenduse ettevõtetel on äritegevusega kaasnevate olulistest keskkonnamõjude vähendamiseks võimalik panustada otseselt eelkõige läbi energiatõhusate ning keskkonnasõbralike hoonete arendamise. Liven Kodu 18 OÜ arendab A-energiaklassi hooned.

Peamised suhtarvud		2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	728,9	472,2
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,89	0,43
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	80%	86%

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2023 seisuga 3 liikmest, kellele tasu ei makstud (31.12.2022: 3). Ettevõttel ei ole töötajaid ning seetõttu puudusid nii 2023. kui ka 2022. aastal ka palgakulud. Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping Liven AS-iga. Ettevõtte omakapital oli 31.12.2023 seisuga 287 334 eurot (31.12.2022: 149 753 eurot).

### Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskonna tegurid

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

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

Alates 2022. aasta kevadest tõusma hakanud kuue kuu euribori määr (euribor) saavutas viimase 15 aasta tipu oktoobri keskpaigas, jõudes üle 4,1%. Positiivse arenguna langes euribor aasta lõpuks 3,9% tasemele (2022 lõpp: 2,7%). Tõusu vedasid Euroopa Keskpanka baasintressimäärade tõstmised. Kohalike pankade alates kevadest tehtud kodulaenude kampaaniad, mis olid suunatud eelkõige kõrge energiaefektiivsusega kodude soetamiseks, aitasid kaasa intressimäärade tõusu hirmu kontrolli alla saamisele ning toetasid eelkõige nõudlust uusarenduste järele. Hoolimata nii inflatsiooni kui kinnisvara hindade kasvu ületavast keskmise brutopalgast 2023. aastal vähenes kinnisvara kättesaadavus tulenevalt intressimäärade kasvust.

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

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

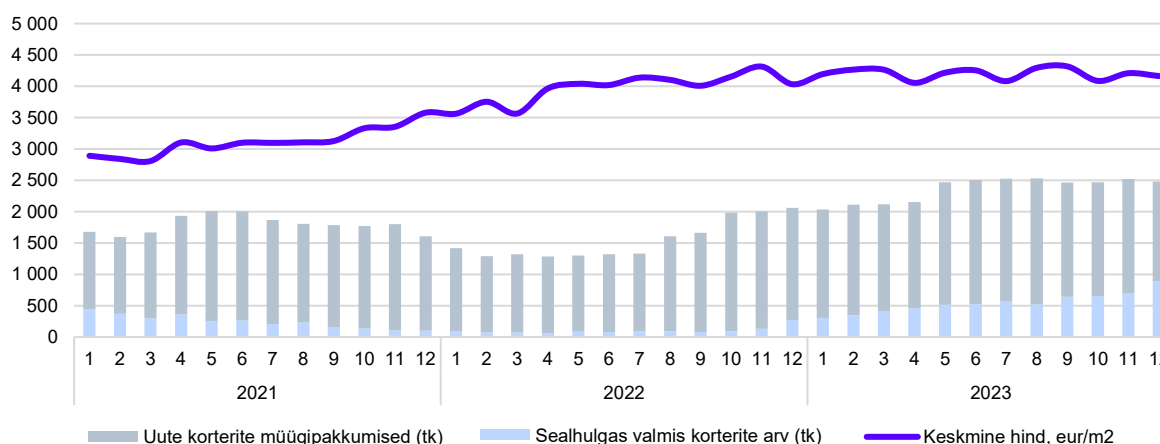
Allikas: Statistikaamet

## Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

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

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

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



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

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

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

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

## Riskide juhtimine

Kinnisvaraarenduse tegevustulemusi mõjutab valdkonna tsüklilisus, kuna projektide arendusüksikel kestab tavapärastelt 1,5 kuni 4 aastat ning müügiperiood jääb ajaliselt kitsale ajaperioodile tsükli keskosas.

Riskide juhtimine on oluline osa ettevõtte strateegilisest juhtimisest, mille eesmärk on määratleda optimaalne viis ettevõtte strateegiliste ja finantseesmärkide saavutamiseks. Süstemaatiline riskide juhtimine võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab ettevõtte tururiski, tegevusriski ja finantsriske. Finantsriskidest on olulisim piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskide juhtimine, mis hõlmab ühtlasi intressi- ja krediidiriski. Riskijuhtimist koordineerivad ettevõtte juhatus ning Liven AS kontserni finantsjuht.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 635	324	
Nõuded ja ettemaksud	1 688	2 529	
Varud	3 519 981	3 159 382	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>3 524 304</b>	<b>3 162 235</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>3 524 304</b>	<b>3 162 235</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	4 836	6 697	4,8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>4 836</b>	<b>6 697</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 804 937	2 732 637	3,8
Võlad ja ettemaksud	427 197	273 148	4,8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>3 232 134</b>	<b>3 005 785</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>3 236 970</b>	<b>3 012 482</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 253	2 742	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 581	144 511	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>287 334</b>	<b>149 753</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>3 524 304</b>	<b>3 162 235</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	146 160	151 710	6
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>146 160</b>	<b>151 710</b>	
Turustuskulud	-3 614	-4 095	
Üldhalduskulud	-4 951	-3 105	
Muud ärikulud	-15	-20	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>137 580</b>	<b>144 490</b>	
Intressitulud	1	21	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>137 581</b>	<b>144 511</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>137 581</b>	<b>144 511</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Liven Kodu 18 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande esitlusviisi. Aruannete lugemise lihtsustamiseks ning majandustulemuste kujunemise arusaadavuse parandamiseks mindi 2023. aastal üle kasumiaruande skeemilt nr 1 kasumiaruande skeemile nr 2. Kus kohane on kulu proportsionaalne funktsioon määratud vastavalt juhtkonna hinnangule. 2022. võrdlusandmed on esitatud sama esitlusviisi alusel. Esitlusviisi muutus ei avalda mõju aruandeperioodi ja võrdlusperioodi majandustulemustele.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Varud

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

Varud sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks arendus- ja ehituskulud) kui ka proportsionaalset arvestuslikku osa personali- ja üldkuludest, mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse sisemise kehtestatud funktsioonide- ja tunnipõhise hinnakirja alusel ning vastavalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusele. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna allahindluse perioodi müüdü toodangu kuludes. Juhul kui varem allahinnatud netorealiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varudes kapitaliseeritud kulusid kajastatakse kasumiaruande real „Müüdü kaupade ja teenuste kulu“ müügituluga samas perioodis proportsionaalselt asjaõiguslepingutes toodud pindade (m<sup>2</sup>) osakaalu alusel projekti kogumahust või projekti etapi eelarvestatud kogumahust.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Korrigeerimise vajadust hinnatakse bilansipäeval iga finantskohustise suhtes eraldi. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

### Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse ja kantakse kulusse varude arvestuspõhimõttes kajastatud meetodil. Tegevuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis.

### Maksustamine

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 kuni 2024. aasta lõpuni määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Alates 2025. aastast maksustatakse dividend üksnes maksumääraga 22/78.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

### Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- \* tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmed
- \* olulise osalusega omanikud
- \* nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad

## Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Lõpetamata toodang</b>	<b>3 519 981</b>	<b>3 159 382</b>
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	2 603 578	2 594 153
Projekteerimistasud	47 797	38 607
Finantseerimistasud	770 500	447 609
Muud tasud	98 106	79 013
<b>Kokku varud</b>	<b>3 519 981</b>	<b>3 159 382</b>

Aruandeperioodil ega sellele eelneval perioodil ei ole varude allahindluseid tehtud ega varasemate perioodide allahindluseid tühistatud.



## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	531 937	0	0	531 937	20,1%	EUR	30.04.2029	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	273 000	0	0	273 000	20,1%	EUR	30.04.2029	8
Investorlaen	2 000 000	0	2 000 000	0	8%	EUR	31.12.2025	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>2 804 937</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>	<b>804 937</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>2 804 937</b>	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>	<b>804 937</b>				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	459 637	0	459 637	0	20,1%	EUR	30.06.2025	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	273 000	0	273 000	0	20,1%	EUR	30.06.2025	8
Investorlaen	2 000 000	0	2 000 000	0	8%	EUR	31.12.2024	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>2 732 637</b>	<b>0</b>	<b>2 732 637</b>	<b>0</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>2 732 637</b>	<b>0</b>	<b>2 732 637</b>	<b>0</b>				

• Investorlaenu tagatiseks on hüpoteek järgmisel kinnisasjal:

1) Erika tn.12 Tallinn.

• Liven AS garanteerib investorlaenu 2 000 000 euro ulatuses lepingust tulenevate kohustuste tasumiseks.

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 466	1 466	0	
Võlad seotud osapooltele	403 957	1 120	402 837	8
Maksuvõlad	2 250	2 250	0	
Tagatis	24 360	0	24 360	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>432 033</b>	<b>4 836</b>	<b>427 197</b>	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 217	2 217	0	
Võlad seotud osapooltele	253 033	4 245	248 788	8
Maksuvõlad	235	235	0	
Tagatis	24 360	0	24 360	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>279 845</b>	<b>6 697</b>	<b>273 148</b>	

## Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	227 867	117 802
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	56 967	29 451
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>284 834</b>	<b>147 253</b>

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on järgmise majandusaasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäära 20/80.

## Lisa 6 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	146 160	151 710
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>146 160</b>	<b>151 710</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>146 160</b>	<b>151 710</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	146 160	151 710
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>146 160</b>	<b>151 710</b>

Ettevõtte on teeninud üüritulu arendusprojekti kinnistul asuva hoone välja rentimisest.

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2023 seisuga 3 liikmest, kellele tasu ei makstud.

Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping Liven AS-iga ning ettevõttel töötajad puuduvad.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Liven AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
<b>Võlad ja ettemaksud</b>			
Emaettevõtja	1 120	4 245	4
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>1 120</b>	<b>4 245</b>	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	531 937	459 637	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	273 000	273 000	3
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>804 937</b>	<b>732 637</b>	
Võlad ja ettemaksud			
Emaettevõtja	227 889	128 712	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	174 948	120 076	4
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>402 837</b>	<b>248 788</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	459 637	0	0	459 637	92 392	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	250 000	23 000	0	273 000	50 275	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>709 637</b>	<b>23 000</b>	<b>0</b>	<b>732 637</b>	<b>142 667</b>	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	459 637	72 300	0	531 937	99 177	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	273 000	0	0	273 000	54 873	3
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>732 637</b>	<b>72 300</b>	<b>0</b>	<b>804 937</b>	<b>154 050</b>	

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	24 604	0	17 908
<b>Kokku ostetud</b>	<b>0</b>	<b>24 604</b>	<b>0</b>	<b>17 908</b>

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023		31.12.2022
Emaettevõtja		2 000 000	2 000 000
<b>Kokku saadud garantiid/tagatised</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Liven AS garanteerib Liven Kodu 18 OÜ poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenuna tütarettevõttele, kui see on vajalik projekti lõpetamiseks.

Emaettevõttelt on soetatud peamiselt projektijuhtimis- ja juhtimisteenuseid.

Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

**Liven Kodu 18 OÜ (registrikood: 14889017) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERO LAUR	Juhatuse liige	21.06.2024

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liven Kodu 18 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Liven Kodu 18 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 12.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditirvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Liven Kodu 18 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17  
Ahtri 4  
Tallinn 10151  
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar  
Vandeaudiitori number 446

21.06.2024

## Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 18 OÜ (registrikood: 14889017) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	21.06.2024

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	147 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)	137 581
<b>Kokku</b>	<b>284 834</b>

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	146160	100.00%	Jah