

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Liven Kodu 19 OÜ

registrikood: 16139409

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

postisihthnumber: 10412

e-posti aadress: info@liven.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 8 Turustuskulud	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Liven Kodu 19 OÜ

Liven Kodu 19 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2021. aastal Magdaleena 4 arendusprojekti rekonstrueeritava osa elluviimiseks Kitseküla asumis, Tallinnas. Liven Kodu 19 OÜ planeeritud arendusmaht on 11 kodu.

Arendusprojekti ehitustegevus algas 2022. aasta suvel ning 2023. aasta lõpuks valmis puitfassaadiga hoone kokku 10 koduga. Paekivihoone ehituse valmimine on planeeritud 2024. aasta suvel. 2023. aasta jooksul anti uutele koduomanikele üle asjaõiguslepingute alusel kokku 4 kodu. Käesoleva aruande koostamiseks oli sõlmitud täiendavalt 1 asjaõigusleping ning üks võlaõigusleping ning 2024. aasta jooksul jätkub viimase 5 kodu, seal hulgas paekivihoones, müük.

Peamised suhtarvud		2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	2,1	1,1
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,14	0,3
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	76%	77%

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 nii 31.12.2023 kui 31.12.2022 seisuga negatiivne. Negatiivne omakapital tuleneb arendusprojektide äriloogikast, mille puhul müügitulud ja kasum tekib alles peale ehituse valmimist korteriomandite üleandmisel klientidele. Aruande perioodi järgselt on juhatus ja omanikud astunud samme negatiivse omakapitali vähendamiseks (põhikirja muutmine võimaldamaks ainuomaniku laenude kandmist vabatahtliku reservi) ning juhatus on hinnanud, et koos astunud sammudega muutub ettevõtte omakapital müüdavate pindade omandite üleandmise järgselt taas positiivseks.

Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskkonna tegurid

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

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

Alates 2022. aasta kevadest tõusma hakanud kuue kuu euribori määr (euribor) saavutas viimase 15 aasta tipu oktoobri keskpaigas, jõudes üle 4,1%. Positiivse arenguna langes euribor aasta lõpuks 3,9% tasemele (2022 lõpp: 2,7%). Tõusu vedasid Euroopa 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 brutopalga kasvust 2023. aastal vähenes kinnisvara kättesaadavus tulenevalt intressimäärade kasvust.

Tarbijate kindlustunne püsis kogu aasta ühtlaselt väga madal. Jätkuvalt peeti tulevikku soodsamaks ajaks püsikaupade ostuks, mistõttu lükati ka kinnisvara ostuotsuste tegemist jätkuvalt edasi ja oldi ootel. Viimast on alates 2022. aasta sügisest ja kogu 2023. aasta toetanud ka deflatsiooniline ootus, mida on tugevalt mõjutanud 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 tehnoloogiasektoris, aga viimase statistika kohaselt ei ole muutused olnud ülevaates ulatuslikud.

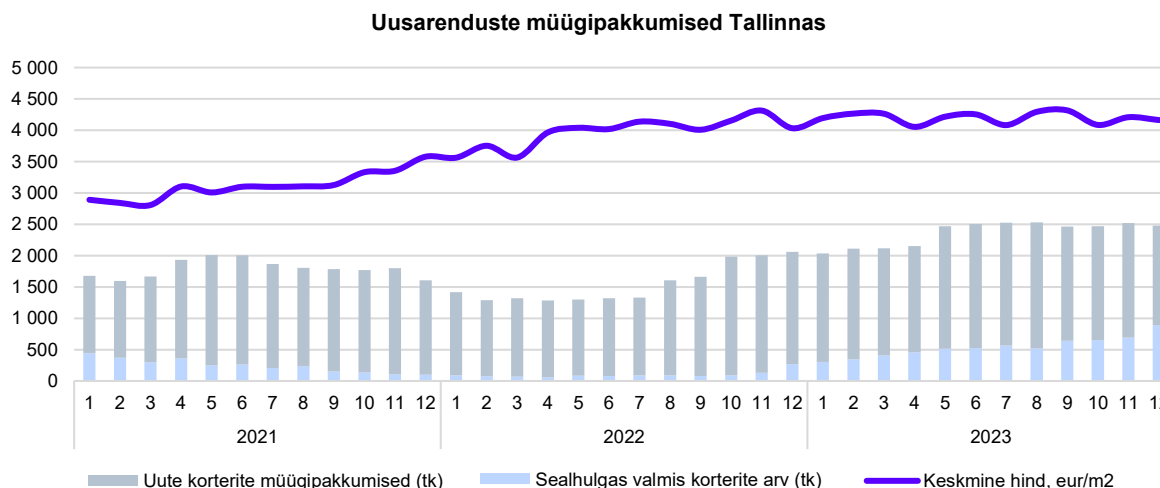
	2023	2022	2021	2020	2019
SKP aastane muutus püsivhindades	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%	3,9%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	11,3%	11,6%	6,9%	2,9%	7,4%
Töötuse määr	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%	4,4%
Ehitushinna indeks	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%	1,9%

Allikas: Statistikaamet

Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

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

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



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 püsivad suhteliselt stabiilsed. Keskmine Tallinna korteri müügihind kasvas Maa-ameti andmetel 2023. aastal 3 130 euronit m² kohta (2022: 2 920 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 7,4% kõrgem. Tallinna järelturu korterite tehingute hinnastatistikas peegelduv aastane langus tuleneb 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.

Arendud 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 arendussükkel kestab tavapäraselt 1,5 kuni 4 aastat ning müügiperiood jääb ajaliselt tervikult 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	149 603	15 707	
Nõuded ja ettemaksed	15 529	19 774	2
Varud	2 375 244	1 400 335	3
Kokku käibevarad	2 540 376	1 435 816	
Kokku varad	2 540 376	1 435 816	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	594 773	949 870	4,10
Võlad ja ettemaksed	587 817	406 546	5,10
Kokku lühiajalised kohustised	1 182 590	1 356 416	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 336 570	157 346	4,10
Võlad ja ettemaksed	394 899	0	5,10
Eraldised	4 300	0	
Kokku pikaajalised kohustised	1 735 769	157 346	
Kokku kohustised	2 918 359	1 513 762	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-80 447	-50 870	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-300 036	-29 576	
Kokku omakapital	-377 983	-77 946	
Kokku kohustised ja omakapital	2 540 376	1 435 816	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 075 064	0	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 343 998	0	7
Brutokasum (-kahjum)	-268 934	0	
Turustuskulud	-26 916	-27 892	8
Üldhalduskulud	-4 123	-1 685	
Muud ärikulud	-67	0	
Ärikasum (kahjum)	-300 040	-29 577	
Intressitulud	4	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-300 036	-29 576	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-300 036	-29 576	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 19 OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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 ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja muud arendusega seotud ostu- ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustab kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügiivalmidusse. Samuti sisaldavad varud ka arendusprojektide kapitaliseeritud laenukasutuse kulusid. Varud sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks arendus- ja ehituskulud) kui ka proportsionaalset arvestuslikku osa personali- ja üldkuludest, mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse sisemise kehtestatud funktsioonide- ja tunnipõhise hinnakirja alusel ning vastavalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusele. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

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

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

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

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Ettevõtte kajastab müügitulu hetkel, kui annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle. Kauba üleandmiseks loetakse asjaõiguslepingu sõlmimist.

Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse varudes 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 omapärast 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

Aastaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 600	9 600
Ostjatelt laekumata arved	9 600	9 600
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed tarnijatele	5 929	5 929
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 529	15 529
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19 774	19 774
Ettemaksed tarnijatele	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 774	19 774

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	2 375 244	1 400 335
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	508 028	757 323
Projekteerimistasud	49 274	25 958
Finantseerimistasud	317 656	188 885
Ehitus- ja sisustustasud	1 380 279	360 664
Muud tasud	120 007	67 505
Kokku varud	2 375 244	1 400 335

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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emattevõttelt	0	0						
Pangalaen	594 773	594 773			7,196%	EUR	14.11.2024	
Lühiajalised laenud kokku	594 773	594 773						
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 336 570	0	1 336 570	0	20,1%	EUR	30.06.2025	10
Pangalaen		0	0	0				
Pikaajalised laenud kokku	1 336 570	0	1 336 570	0				
Laenukohustised kokku	1 931 343	594 773	1 336 570	0				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emattevõttelt	949 870	949 870			20,1%	EUR	31.12.2023	10
Lühiajalised laenud kokku	949 870	949 870						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	157 346	0	157 346	0	7,196%	EUR	14.11.2024	
Pikaajalised laenud kokku	157 346	0	157 346	0				
Laenukohustised kokku	1 107 216	949 870	157 346	0				

- Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek järgmisel kinnisasjal:
1) Magdaleena 4, Tallinn.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	83 758	83 758	0	
Võlad seotud osapooltele	424 415	29 516	394 899	10
Maksuvõlad	144 910	144 910	0	
Muud võlad	144 000	144 000	0	
Muud viitvõlad	144 000	144 000	0	
Klientide ettemaksed	185 633	185 633	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	982 716	587 817	394 899	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	97 112	97 112	0	
Võlad seotud osapooltele	195 389	195 389	0	10
Maksuvõlad	0	0	0	
Muud võlad	0	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	0	
Klientide ettemaksed	114 045	114 045	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	406 546	406 546	0	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 075 064	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 075 064	0
Kokku müügitulu	1 075 064	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	1 000 602	0
Mööbli ja sisustuse müük	74 462	0
Kokku müügitulu	1 075 064	0

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Ehitus- ja sisustuskulud	829 780	0	3
Krundi hanke ja ettevalmistustasud	251 946	0	3
Projekteerimistasud	25 318	0	3
Finantseerimistasud	167 948	0	3
Muud kulud	69 006	0	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 343 998	0	

Lisa 8 Turustuskulud (eurodes)

	2023	2022
Meediakulu	10 526	6 012
Muud kulud	16 390	21 880
Kokku turustuskulud	26 916	27 892

Lisa 9 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 10 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
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	949 870	4
Kokku laenukohustised	0	949 870	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	29 516	195 389	5
Kokku võlad ja ettemaksed	29 516	195 389	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 336 570	0	4
Kokku laenukohustised	1 336 570	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	394 899	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	394 899	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	815 370	150 500	16 000	949 870	172 403	4
Kokku laenukohustised	815 370	150 500	16 000	949 870	172 403	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	949 870	386 700	0	1 336 570	220 687	4
Kokku laenukohustised	949 870	386 700	0	1 336 570	220 687	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	400	0	0	0
Kokku müüdud	400	0	0	0

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	112 634	0	88 895
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				0
Kokku ostetud	0	112 634	0	88 895

Emaettevõttelt on soetatud peamiselt projektijuhtimis- ja juhtimisteenuseid. Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte omakapital oli nii 31.12.2023 kui 31.12.2022 seisuga negatiivne. Negatiivne omakapital tuleneb arendusprojektide ärioloogikast, mille puhul müügitulud ja kasum tekib alles peale ehituse valmimist korteriomandite üleandmisel klientidele. Aruande perioodi järgselt on juhatuse ja omanikud astunud samme negatiivse omakapitali vähendamiseks (põhikirja muutmine võimaldamaks ainuomaniku laenude kandmist vabatahtliku reservi) ning juhatuse on hinnanud, et koos astunud sammudega muutub ettevõtte omakapital müüdavate pindade omandite üleandmist järgselt taas positiivseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Liven Kodu 19 OÜ (registrikood: 16139409) 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 19 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Liven Kodu 19 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 eetikanoodeid.

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 auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Liven Kodu 19 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 19 OÜ (registrikood: 16139409) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-80 447
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-300 036
Kokku	-380 483

Ettevõtte omakapital oli nii 31.12.2023 kui 31.12.2022 seisuga negatiivne. Negatiivne omakapital tuleneb arendusprojektide ärioloogikast, mille puhul müügitulud ja kasum tekib alles peale ehituse valmimist korteriomandite üleandmisel klientidele. Aruande perioodi järgselt on juhatus ja omanikud astunud samme negatiivse omakapitali vähendamiseks (põhikirja muutmine võimaldamaks ainuomaniku laenuude kandmist vabatahtliku reservi) ning juhatus on hinnanud, et koos astutud sammudega muutub ettevõtte omakapital müüdavate pindade omandite üleandmise järgselt taas positiivseks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	1075064	100.00%	Jah