

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Liven Kodu 6 OÜ

registrikood: 14031180

tänavanimi: Laeva tn 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@liven.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Varud	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Lisa 10 Omakapital	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Liven Kodu 6 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte on loodud 2016 aastal Magdaleena 4 arendusprojekti elluviimiseks Tallinnas. Ettevõtte osales edukalt Harjumaa Omavalitsuste Liidu korraldatud enampakkumisel ja 2018 viidi lõpuni enampakkumisel võidetud maa omandamine. Arendusprojekti raames ehitatakse kolm kortermaja kokku 33 koduga. Ehituse planeeritud lõpp on 2022. aasta keskel.

2020. aastal jätkati projekteerimistingimuste menetlusega ehitusõiguse saamiseks uuele hoonele ning viidi läbi olemasoleva hoone ekspertiisid rekonstrueerimisprojekti koostamiseks. Lisaks alustati aasta lõpul korterite eelmüügiga.

Nii 31.12.2020 kui ka 31.12.2019 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne, mis tuleneb arendusprojektide puhul tavapärasest olukorrast, kus müügitulud ja kasum tekivad alles korteriomandite üleandmisel projekti lõpus. Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. Hoonete valmimine koos korteriomandite üleandmisega on planeeritud 2022. aastaks ning koos sellega muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2020 seisuga 3 liikmest (31.12.2019: 3), kellele aruandeaastal tasu ei makstud (2019: 0). Fimal ei ole töötajaid ning nii 2020 kui ka 2019. aastal puudusid palgakulud. Arendusprojekti juhtimiseks oli sõlmitud projektijuhtimisleping kinnisvaraarenduse ettevõttega Liven AS.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	56 546	13 484	2
Nõuded ja ettemaksed	3 599	4 396	3
Varud	1 051 740	795 052	4
Kokku käibevarad	1 111 885	812 932	
Kokku varad	1 111 885	812 932	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	450 000	5
Võlad ja ettemaksed	14 902	93 032	6
Kokku lühiajalised kohustised	14 902	543 032	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	935 500	272 500	5
Võlad ja ettemaksed	182 312	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 117 812	272 500	
Kokku kohustised	1 132 714	815 532	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 100	-3	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 229	-5 097	
Kokku omakapital	-20 829	-2 600	
Kokku kohustised ja omakapital	1 111 885	812 932	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-18 232	-5 100	7
Ärikasum (kahjum)	-18 232	-5 100	
Intressitulud	3	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-18 229	-5 097	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 229	-5 097	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Liven Kodu 6 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande esitlusviisi.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 nüüdismäärtusteni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja muud elamuehitusega seotud ostukulud ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügiivalmidusse. Varude tootmiskulud sisaldavad otseseid toodetega seotud kulutusi (nt. ehituskulud). Kaudsed kulutused, mis lülitatakse varuna kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, on ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varude arendamisega seotud kulutusi ning varude arendamist on alustatud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse

aktiivse arendustegevuse ajal. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse aruandeperioodi kuludena. Juhul kui varem allahinnatud varude neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada

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 saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, 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.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse varudes ja kantakse kulusse varude arvestuspõhimõtte kajastatud meetodil.

Tegevuskulud kajastatakse kulude tekkimise perioodis.

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakonto	56 546	13 484
Kokku raha	56 546	13 484

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	997	997
Ettemaksed tarnijatele	2 602	2 602
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 599	3 599
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 396	4 396
Ettemaksed tarnijatele	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 396	4 396

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	1 051 740	795 052
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	624 612	621 728
Finantseerimistasud	219 813	88 284
Projekteerimistasud	58 204	25 222
Tegevustasud	84 000	42 000
Liitumistasud	19 183	0
Ehitustasud	41 718	17 818
Sisustus	4 210	0
Kokku varud	1 051 740	795 052

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

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud investoritelt	0	0					
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Pikaajalised laenud							
Laenud omanikult	375 500		375 500		20,1%	31.12.2022	8
Laenud investoritelt	560 000		560 000		12.5%	30.06.2022	8
Pikaajalised laenud kokku	935 500		935 500				
Laenukohustised kokku	935 500	0	935 500				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud investoritelt	450 000	450 000			10,5%	06.02.2020	8
Lühiajalised laenud kokku	450 000	450 000					
Pikaajalised laenud							
Laenud omanikult	272 500		272 500		20,1%	31.12.2022	8
Laenud investoritelt	0		0		0%		
Pikaajalised laenud kokku	272 500		272 500				
Laenukohustised kokku	722 500	450 000	272 500				

Emaettevõtte Liven AS on garanteerinud Liven Kodu 6 OÜ poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenuna tütarettevõttele, kui see on vajalik projekti edukaks lõpetamiseks:

(eurodes)

31.12.2020	31.12.2019
200 000	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 402	6 402	0
Muud võlad	163 312	8 500	154 812
Intressivõlad	154 812	0	154 812
Muud viitvõlad	8 500	8 500	0
Klientide ettemaksed	27 500	0	27 500
Kokku võlad ja ettemaksed	197 214	14 902	182 312

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	60 583	60 583	0
Muud võlad	32 449	32 449	0
Intressivõlad	32 449	32 449	0
Muud viitvõlad	0	0	0
Klientide ettemaksed	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	93 032	93 032	0

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 691	331
Reklaam	11 541	4 760
Muud	0	9
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 232	5 100

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	514 720	333 084

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	103 000	0	0	20,1%	EUR	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen investorilt	250 000	0	0	12,5%	EUR	30.06.2022
Laen investorilt	0	450 000	64 652	10,5%	EUR	15.09.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Emaettevõtte aktsionärid	150 000	0	0	12,5%	EUR	30.06.2022

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	72 500	431 300	0	20,1%	EUR	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen investorilt	450 000	0	0	10.05%	EUR	06.02.2020
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Emaettevõtte aktsionärid	0	0	0			

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	47 338	54 103

* Lisa 5 Laenukohustised

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Covid-19 pandeemia mõju

Juhatus on hinnanud bilansipäevajärgse sündmusena 2020. aastal vallandunud ning 2020. aasta majandusaasta aruande koostamise seisuga jätkuvalt kestva COVID-19 pandeemia mõju ettevõtte finantsaruannetele ning tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud Eesti Vabariigi valitsuse poolt välja kuulutatud piirangute mõju. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta pandeemia 31.12.2020 seisuga olulist tegevuse jätkuvuse riski. COVID-19 poolt põhjustatud majanduskriis halvendab potentsiaalselt finantseerimise kättesaadavust, pikendab müügiperioode ja positiivse mõjuna võib vähendada projektide läbiviimisega seotud kulusid (nt ehituskulu). Juhatus hinnangul on COVID-19 senised mõjud

tegevusvaldkonnale olnud lühiajalised (ostjate müügiotsuste lühiajaline edasi lükkamine ning ehituskulude lühiajaline langemine) ja ei ole seni avaldanud püsivat negatiivset mõju äritegevusele. Täiendavalt oodatakse majanduskeskkonna paranemist 2021. aasta teises pooles seoses elanikkonna laialdase vaktsineerimisega ning sellest lähtuvalt viiruse ja piirangute taandumisega. Juhatus on seetõttu hinnanud, et pandeemiast põhjustatud majanduskeskkonna halvenemine ei ole põhjustanud varude ja nõuded ostjate vastu allahindlusvajadust. Juhatus analüüsib jätkuvalt kriisi võimalikku mõju, on koostanud erinevad stsenaariumid kriisist tulenevate negatiivsete tagajärgede minimaliseerimiseks 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.

Lisa 10 Omakapital

2020 aasta lõpus on Liven Kodu 6 OÜ omakapital negatiivne. See tuleneb arendusprojektide puhul tavapärasest olukorrast, kus müügitulud ja kasum tekib alles korteriomandite üleandmisel. Ettevõtte omakapital on negatiivne ajutiselt ja ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.06.2021

Liven Kodu 6 OÜ (registrikood: 14031180) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERO LAUR	Juhatuse liige	30.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 229
Kokku	-23 329
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 329
Kokku	-23 329

Katta kahjum tulevaste perioodide tulude arvelt

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-18 229
Kokku	-23 329
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 329
Kokku	-23 329

Katta kahjum tulevaste perioodide tulude arvelt

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Liven Kinnisvara OÜ	12619609	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@liven.ee