

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Liven Kodu 12 OÜ

registrikood: 14483031

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@liven.ee

veebilehe aadress: www.liven.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Liven Kodu 12 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte on loodud 2018. aastal Astangu 16 arendusprojekti elluviimiseks Tallinnas. Arendusprojekti raames valmib etapiviisiliselt kokku 13 kortermaja 224 koduga. Esimesed majad valmivad 2022. aasta lõpul.

2021. aastal alustati esimese etapi kodude müügiga ning jätkus ehitusloa menetlus ning ehitushange, ehitusload väljastati 2022. aasta alguses. Esimeses etapis ehitatakse viis kortermaja kokku 80 koduga, mis valmivad 2023. aasta lõpul. 31.12.2021 seisuga oli broneeritud või võlaõiguslike lepingute alusel müüdud 35 kodu (44%).

2022. aasta kevadel allkirjastati taristu ehitusleping ning alustati infrastruktuuri ehitust. 2022. aastal on plaanis viia lõpule ehitushange, alustada esimese etapi ehitustöödega ja jätkata kodude müügiga.

Ettevõtte juhatus koosnes nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga 3 liikmest, kellele aruandeaastal tasu ei makstud (2020: 0). Fimal ei ole töötajaid ning 2021. aastal puudusid ka palgakulud (2020: 0). Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping kinnisvaraarenduse ettevõttega Liven AS.

Ettevõtte omakapital oli nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga negatiivne. Negatiivne omakapital tuleneb arendusprojektide äriloogikast, mille puhul müügitulud ja kasum tekib alles peale ehituse valmimist korterimandite üleandmisel klientidele. Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. Esimeste hoonete valmimine koos korterimandite üleandmisega on planeeritud 2023. aastaks ning koos sellega muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 344	65	
Nõuded ja ettemaksed	13 738	12 342	2
Varud	1 768 879	1 115 027	3
Kokku käibevarad	1 807 961	1 127 434	
Kokku varad	1 807 961	1 127 434	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	85 030	27 537	6
Kokku lühiajalised kohustised	85 030	27 537	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 291 408	950 700	5
Võlad ja ettemaksed	577 476	230 182	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 868 884	1 180 882	
Kokku kohustised	1 953 914	1 208 419	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-83 485	-22 434	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 968	-61 051	
Kokku omakapital	-145 953	-80 985	
Kokku kohustised ja omakapital	1 807 961	1 127 434	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 041	0	7
Mitmesugused tegevuskulud	-50 939	-61 036	8
Muud ärikulud	-3	-15	
Ärikasum (kahjum)	-64 983	-61 051	
Intressitulud	15	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-64 968	-61 051	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 968	-61 051	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 12 OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdisväärtuseni. 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 müügi valmidusse. 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 saada oleva tasu õiglases 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.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 738	13 738	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 738	13 738	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12 342	12 342	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 342	12 342	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	1 587 034	1 115 027
Kinnisvaraarendus	1 587 034	1 115 027
Ettemaksed varude eest	181 845	0
Ettemaksed varude eest	181 845	0
Kokku varud	1 768 879	1 115 027

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	13 737	0	12 342	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	12
Ettemaksukonto jääk	1		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 738	0	12 342	12

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	1 141 408	0	1 141 408		20,1%	EUR	30.06.2023	9
Laen seotud osapooltelt	150 000	0	150 000		20,1%	EUR	30.06.2023	9
Pikaajalised laenud kokku	1 291 408	0	1 291 408					
Laenukohustised kokku	1 291 408	0	1 291 408					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emattevõttelt	950 700	0	950 700		20,1%	EUR	31.12.2022	9
Pikaajalised laenud kokku	950 700	0	950 700					
Laenukohustised kokku	950 700	0	950 700					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 560	1 560		
Võlad seotud osapooltele	585 946	83 470	502 476	9
Maksuvõlad	0	0		4
Klientide ettemaksed	75 000	0	75 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	662 506	85 030	577 476	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	24 141	24 141		
Võlad seotud osapooltele	233 566	3 384	230 182	9
Maksuvõlad	12	12		4
Kokku võlad ja ettemaksed	257 719	27 537	230 182	

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Tegevustasud	14 041	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	14 041	0

Aruandeaasta tegevustasud sisaldavad seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 13 986 eurot (2020 aastal 0 eurot).

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 464	331
Turundus	44 374	60 610
Ostetud teenused	69	0
Muud	32	95
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 939	61 036

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Liven AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	83 470	3 384	
Kokku võlad ja ettemaksed	83 470	3 384	6

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 141 408	950 700	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	150 000	0	
Kokku laenukohustised	1 291 408	950 700	5
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	472 822	230 182	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29 654	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	502 476	230 182	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	715 000	235 700	0	950 700	164 744	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	715 000	235 700	0	950 700	164 744	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	950 700	270 708	80 000	1 141 408	242 640	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	150 000	0	150 000	29 654	
Kokku laenukohustised	950 700	420 708	80 000	1 291 408	272 294	

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	744	128 914	0	44 761
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 895	0	0
Kokku ostetud	744	130 809	0	44 761

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Venemaa Föderatsioon alustas 24.02.2022 laiaulatuslikku sõjalist kallaletungi Ukrainale, mis 2021. aasta majandusaasta aruande koostamise seisuga jätkuvalt kestab. Juhatus on hinnanud bilansipäeva järgse sündmusena Ukraina sõja võimalikku mõju ettevõtte finantsaruannetele ning ettevõtte tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud rahvusvahelise kogukonna poolt Venemaa suhtes rakendatud sanktsioonide paketi võimalikku mõju. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta Ukraina sõda 31.12.2021 seisuga ettevõttele olulist tegevuse jätkuvuse riski.

Eesti ehitussektor on avatud Ukraina sõja otsestele mõjudele läbi tööjõuturu ning tarneahelate.

- Eesti ehitusturul töötab arvestatav hulk Ukraina ja Valgevene töölisi, kes võivad sõja tõttu kas lühiajaliselt või püsivalt kodumaale tagasi siirduda. Oskustööliste puudus võib põhjustada viivitusi pooleliolevate ehitusprojektide lõpetamisel, uute ehituste alustamisel ning tõsta ehituskulusid.

- Mitmete ehitussektoris kasutatavate toorainete tarneahelad on seotud Venemaa, Valgevene ning Ukrainaga, millest olulisimad on erinevad metallid ja puit. Ukraina sõda on oluliselt vähendanud metalli kättesaadavust ning hüppeliselt tõstnud materjalide hindasid. Eeltoodud materjale on võimalik tarnida ka muudest riikidest, kuid uute tarneahelate sissetöötamine võtab aega ning ebakindlus nii hindade kui ka tarneaegade osas pikendab ehitushangete läbiviimise ajakava ning tõstab oluliselt ehituskulusid.

Liven Kodu 12 OÜ on läbi viimas I etapi peatöövõtja ehitushanget, mis on mõjutatud nii juba varasemalt alanud ehitusturu hindade kallinemisest kui ka Ukraina sõja mõjudest. Projekti eelarves on ehituskulude kasv sisse planeeritud ning sellest lähtuvalt korrigeeriti ka müügihindasid. Käimasolev ehitushange viiakse läbi kulu+ marginaal põhimõttel, mis aitab ehituskulusid paremini juhtida ning sellega seotud riske maandada. Ehitushindade kasvu tõttu jätkuvad raskused ehituslepingute sõlmimisel, mis võib pikendada projekti ajakava.

Ukraina sõda võib põhjustada olulisi muutusi nõudluses kinnisvara järele. Sõjast põhjustatud ebakindlus võib pärssida uute müügilepingute sõlmimist ning motiveerida kliente broneeringutest või võlaõiguslepingutest taganema. Teisalt suurendab Ukraina sõjapõgenike saabumine Eestisse üüriturul nõudlust (madalama hinnatasemega) kinnisvara järele, mis vähendab kinnisvara üldist kättesaadavust ja avaldab survet nii üürihindade kui ka kinnisvara müügihindade kasvu jätkumiseks. Bilansipäeva järgselt oli ettevõtte sunnitud 2022. aasta märtsikuus teavitama kliente ehituse ajakava viibimisest ning kõikide müügihindade tõstmisest, mille ajendiks oli ehituskulude oluline kallinemine. Teavituse tagajärjel otsustasid mitmed kliendid broneeringust loobuda. Kuna aruande koostamise seisuga püsib nõudlus Tallinna uusarenduste turul kõrge usub juhatus, et kodud suudetakse edukalt müüa ka muudetud hinnakirja alusel.

Juhatus on seetõttu hinnanud, et Ukraina sõjast põhjustatud majanduskeskkonna muutused ei ole põhjustanud varude ja ostjate vastu esitatavate nõuete allahindlusvajadust. Ettevõtte juhatus analüüsib jätkuvalt kriisi võimalikku mõju ning teeb ehituse peatöövõtjatega tihedat koostööd sobiva ehituslepingu struktuuri välja töötamiseks, tarneahelate mõjude selgitamiseks ning vajadusel alternatiivide leidmiseks materjalide tarneteks.

Lühiajaliselt võib sõda põhjustada ajalisi viivitusi ettevõtte äritegevuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Liven Kodu 12 OÜ (registrikood: 14483031) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERO LAUR	Juhatuse liige	28.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-83 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 968
Kokku	-148 453
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-148 453
Kokku	-148 453

Kahjum on tekkinud seoses kinnisvaraarenduse kestvusega kauem kui majandusaasta ja kasum tekib arenduses arendusperioodi lõpus korteriomandite üleandmisel. Kahjum kaetakse tulevase kasumi arvelt.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-83 485
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-64 968
Kokku	-148 453
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-148 453
Kokku	-148 453

Kahjum on tekkinud seoses kinnisvaraarenduse kestvusega kauem kui majandusaasta ja kasum tekib arenduses arendusperioodi lõpus korteriomandite üleandmisel. Kahjum kaetakse tulevase kasumi arvelt.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Liven Kinnisvara OÜ	12619609	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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