

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Liven Kodu 18 OÜ

registrikood: 14889017

tänav a nimi,

maja number: Laeva tn 2

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 Muud äritulud	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

TEGEVUSARUANNE

Liven Kodu 18 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte on asutatud 2020. aastal Erika 12 projekti elluviimiseks Tallinnas, kuhu rajatakse kuus kortermaja 137 korteriga.

Liven Kodu 18 OÜ registreeriti 2020. aasta jaanuaris ning ettevõtte sõlmis arendatava Erika 12 kinnistu ostuks võlaõigusliku lepingu 2020. aasta Augustis. Kinnistu osteti asjaõiguslepingu alusel välja 2021. aasta lõpul tasudes selle eest 2,6 miljonit eurot. Kinnistu ostu finantseerimiseks kaasati hüpoteegiga tagatud laenuna 2 miljonit eurot fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Kinnistu ja sel paiknev tööstushoone on välja üüritud.

Hoolimata selles, et taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati juba 2020. aastal ei ole aruande koostamise seisuga menetlust endiselt algatatud. Juhatus tegutseb aktiivselt kõigil võimalikel suundadel, et menetlust kiirendada. 2022. aastal jätkatakse detailplaneeringu menetlust.

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

Finantssuhtarvud	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	52,55	30,86

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 873	2 011	
Nõuded ja ettemaksed	54 110	2 245	2
Varud	2 819 567	325 550	3
Kokku käibevarad	2 900 550	329 806	
Kokku varad	2 900 550	329 806	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	55 192	10 688	6
Kokku lühiajalised kohustised	55 192	10 688	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 709 637	294 800	5
Võlad ja ettemaksed	130 479	21 850	6
Kokku pikaajalised kohustised	2 840 116	316 650	
Kokku kohustised	2 895 308	327 338	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 774	-32	
Kokku omakapital	5 242	2 468	
Kokku kohustised ja omakapital	2 900 550	329 806	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	15.01.2020 - 31.12.2020	Lisa nr
Muud äritulud	13 005	0	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 867	0	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 365	-32	
Ärikasum (kahjum)	2 773	-32	
Intressitulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 774	-32	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 774	-32	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 18 OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. 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. 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 nüüdsväärtuseni. 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 müügivalmidusse. Varude tootmiskulutused sisaldavad otseseid toodetega seotud kulutusi (nt. ehituskulud). Kaudsed kulutused, mis liigitatakse 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
Nõuded seotud osapoolte vastu	53 781	53 781	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	329	329	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	54 110	54 110	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 245	2 245	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 245	2 245	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	2 819 567	75 550
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	2 819 567	75 550
Ettemaksed varude eest	0	250 000
Ettemaksed varude eest	0	250 000
Kokku varud	2 819 567	325 550

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	329	2 245
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	329	2 245

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								
Emaettevõtja laen	459 637	0	459 637		20,1%	EUR	30.06.2025	9
Seotud osapoole laen	250 000	0	250 000		20,1%	EUR	30.06.2025	9
Investorlaen	2 000 000	0	2 000 000		8%	EUR	31.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	2 709 637	0	2 709 637					
Laenukohustised kokku	2 709 637	0	2 709 637					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	44 800	0	44 800		20,1%	EUR	30.06.2025	9
Seotud osapoole laen	250 000	0	250 000		20,1%	EUR	30.06.2025	9
Pikaajalised laenud kokku	294 800	0	294 800					
Laenukohustised kokku	294 800	0	294 800					

Laenu tagatiseks seatud hüpoteegiga koormatud varude bilansiline maksumus 31.12.2021 seisuga oli 2 606 408 EUR.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 248	14 248		
Võlad seotud osapooltele	147 063	40 944	106 119	9
Tagatis	24 360	0	24 360	
Kokku võlad ja ettemaksed	185 671	55 192	130 479	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 063	2 063		
Võlad seotud osapooltele	30 475	8 625	21 850	9
Tagatis	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 538	10 688	21 850	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	15.01.2020 - 31.12.2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	13 005	0
Kokku muud äritulud	13 005	0

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	15.01.2020 - 31.12.2020
Tegevustasud	2 700	0
Muud	4 167	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 867	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	53 781	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 781	0	2
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	35 944	8 625	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	40 944	8 625	6

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	459 637	44 800	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	250 000	250 000	
Kokku laenukohustised	709 637	294 800	5
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	36 320	2 301	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	69 799	19 549	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 119	21 850	6

LAENUKOHUSTISED	15.01.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	44 800	0	44 800	2 301	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	250 000	0	250 000	19 549	
Kokku laenukohustised	0	294 800	0	294 800	21 850	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	44 800	414 837	0	459 637	34 018	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	250 000	0	0	250 000	50 250	
Kokku laenukohustised	294 800	414 837	0	709 637	84 268	5

OSTETUD	2021	15.01.2020 - 31.12.2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	26 183	20 938
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 167	0
Kokku ostetud	30 350	20 938

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	31.12.2020
Emaettevõtja	2 000 000	0
Kokku saadud garantiid/tagatised	2 000 000	0

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

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ukraina sõda

Venemaa Föderatsioon alustas 24.02.2022 laiaulatuslikku sõjalist kallaletungi Ukrainale, mis 2021. aasta majandusaasta aruande koostamise seisuga jätkuvalt kestab. Juhatuse on hinnatud 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 sisetöötamine võtab aega ning ebakindlus nii hindade kui ka tarneaegade osas pikendab ehitushangete läbiviimise ajakava ning tõstab oluliselt ehituskulusid.

Erika 12 projekt on detailplaneeringu menetluse algatamise faasis mistõttu ehitus algab kaugemas tulevikus. Ukraina sõda ei oma seetõttu vahetut mõju projektile. Uuendame jooksvat projekti rahavoogude prognoose vastavalt ehitusturu arengutele.

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. Aruande koostamise seisuga püsib nõudlus Tallinna uusarenduste turul kõrge.

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

Lühiajaliselt võib sõda põhjustada ajalisi viivitusi ettevõtte äritegevuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2022

Liven Kodu 18 OÜ (registrikood: 14889017) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES AAVIK	Juhatuse liige	02.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liven Kodu 18 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Liven Kodu 18 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 11.

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 töövõttude 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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Liven Kodu 18 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar

Vandeaudiitori number 446

3.juuni.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 18 OÜ (registrikood: 14889017) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	03.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-32
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 774
Kokku	2 742
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 742
Kokku	2 742

Jätta kasum jaotamata

Osanikud

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

Sidevahendid

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