

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Liven Kodu 16 OÜ

registrikood: 14858620

tänavanimi: Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 53365551

e-posti aadress: info@liven.ee

veebilehe aadress: www.liven.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 10 Tegevuse jätkuvuse lisa	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

2021. aastal Tallinna uusarenduste turgu enim mõjutanud tegurid

Aastat iseloomustab enim esimeses kvartalis alanud ehitusmaterjalide defitsiit ning sellega kaasnev järsk ehitushinna tõus, mis vähendas ehitajate julgust ehitushangetel osaleda ja lepinguid sõlmida. Ennekõike põhjustas see raskusi pooleliolevate ehitushangete lõpuleviimisel, kuna hangete käigus materjalide hinnad pidevalt tõusid, mis tingis osalejate loobumise ja aina uute hangete alustamise. Suve lõpus ja sügise alguses oli lootust, et protsess on pidurdumas ning hinnad stabiliseeruvad, kuid sügise keskel pöördusid sisendhinnad taas tõusule ning talvise energiahindade tõusu pikaajalise mõju ulatus ehitushindadele on veel teadmata. Eelduslikult kasvavad kõik energiamahuka tootmisega seotud sisendid (näiteks tsemendi tootmine) ja nendega seotud tooted. Täiendavalt süvendab tulevikus hinnasurvet 24.02.2022 alanud Ukraina sõda, mis põhjustab teatud materjalide hinnatõusu ja tarneraskusi ning vähendab oskustöölise kättesaadavust ehitussektoris. Ukraina sõja mõju ulatus selgub lähikuudel, kuid aruande koostamise seisuga võib eeldada, et selle ulatus jääb COVID-19 pandeemiast väiksemaks. Hoolimata sellest, et projekti ehitusleping on sõlmitud fikseeritud hinna ja tähtajaga võib turul valitsev olukord põhjustada nii ehituskulude kasvu kui ka tähtaegade pikenemist ning Ukraina sõja tõttu ootame sarnaste mõjude jätkumist ka 2022. aastal.

	2021	2020
SKP aastane muutus püsivhindades	+8,2%	-2,6%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	+6,9%	+2,9%
Töötuse määr	6,2%	6,8%
Ehitushinna indeks	+8,1%	+0,4%
<i>Allikas: Statistikaamet</i>		

Euroopa Keskpank on väljendanud kavatsust karmistada 2022. aastal rahapoliitikat - aasta jooksul plaanitakse vähendada varaostuprogrammi ning aasta lõpus võib toimuda intressimäärade tõus. Kuna majandusaasta aruande koostamise seisuga on Euribor alla nulli, siis esialgu baasintressimäär tõus eluasemelaenu kättesaadavusele ja kinnisvara nõudlusele mõju ei avalda. Kuna pangad hindavad eluasemelaenu väljastamisel laenuvõtjate maksevõimet valitsevast turutasemest oluliselt kõrgema intressitaseme juures, ei tohiks intressitaseme tõus laenuvõtmist mõjutada. Küll aga võib üldine intressitaseme tõus suurendada arendusprojektide finantseerimiskulusid.

Kinnisvaraturu ülevaade

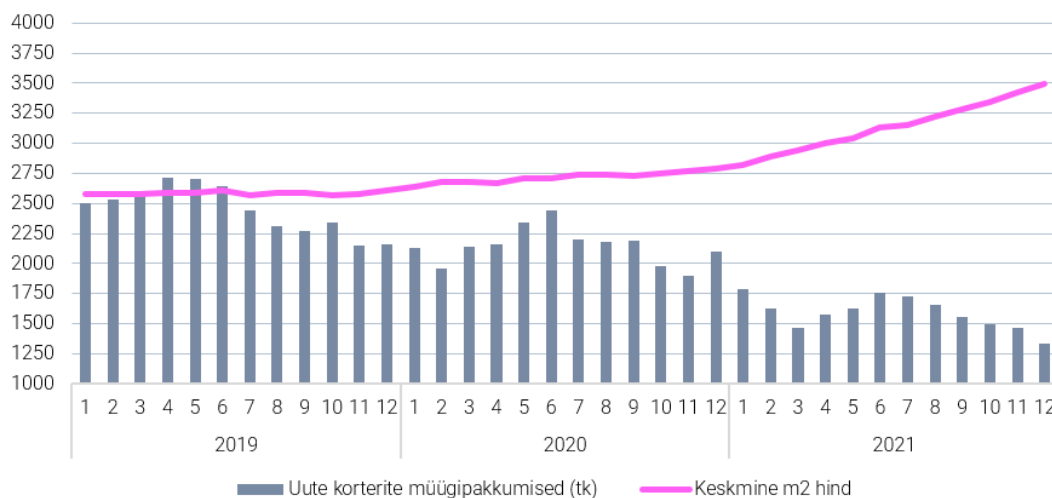
Eesti majandus kohanes üldiselt 2020. aastal alanud pandeemiast põhjustatud väljakutsetega üle ootuste kiiresti, mis väljendus ühtlasi tugevas nõudluses kinnisvara järele. Tallinna kinnisvara müügitehingute arv saavutas kriisieelse taseme juba 2020. aasta keskel ning tehinguaktiivsus suurenes oluliselt 2021. aasta teises kvartalis, jätkudes selliselt kuni aasta lõpuni. Tehinguaktiivsusega kaasnes tugev hinnakasv nii uusarenduste turul kui ka järelturul, mida toetasid omakorda nii ehitajate/arendajate sisendhindade kasv, üldine inflatsiooniootus, jätkuvalt madalad intressimäärad kui ka korteriturul varude vähenemine. Ootame tugeva nõudluse jätkumist ka 2022. aastal lähtuvalt püsivast inflatsiooniootusest ning 2021. aasta lõpul saabunud energiahindade šokist, mis sunnib inimesi otsima võimalusi kas olemasoleva kodu energiatõhususe parandamiseks või kodu välja vahetamiseks.

2021. aastal toimus Maa-ameti statistika alusel Tallinnas kokku 10 881 kinnisvara müügitehingut, mis on 1099 tehingut rohkem kui 2019. aastal ehk viimasel COVID-19 pandeemia eelsel aastal. Seevastu 2020. aastal tehti aasta varasemaga võrreldes 890 tehingut vähem. Selle põhjal tunduks, justkui moodustaksid 2021. aasta tehingute arvu kasvust olulise osa 2020. aastal pandeemia tõttu edasi lükkunud tehingud. Siiski tuleb arvesse võtta ka seda, et uusarenduste müügitehingud kajastuvad statistikas ligi aastase viivitusega (pikk ajaline vahe võlaõiguslepingu ning asjaõiguslepingu sõlmimise vahel). Keskmine Tallinna korteri müügihind kasvas 2021. aastal 2 356 euroni m² kohta (2020: 2 112 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 11,5% enam ning oli oluliselt kiirem keskmise brutopalga kasvust samal perioodil.

2021. aastal müüdi Tallinna uusarendustes Pindi Kinnisvara OÜ koostatud ülevaate järgi 5 377 korterit (2020: 3 125) ning perioodil jätkus juba 2019. aastal alanud uute korterite pakkumise mahu kahanemine vaatamata sellele, et 2021. aastal lisandus pakkumisse rohkem uusi kortereid kui varasematel aastatel. 2021. aastal tuli pakkumisse keskmiselt 387 korterit kuus (2020: 261 korterit kuus), samas müüdi keskmiselt 455 korterit kuus (2020: 266 korterit kuus). Sellest lähtuvalt vähenes uusarendustes pakkumises olevate korterite arv 31.12.2021 seisuga 1 340 korterini (31.12.2020: 2 101 korterit) ning piiratud pakkumise tingimustes müüdi ära ka need korterid, mis ei olnud seni klientidele piisavalt atraktiivsed tundunud. 31.12.2021 seisuga kahanes korterite jääk projektides, mille ehitus oli lõppenud, kõigest 97 korterini (31.12.2020: 467 korterit).

Uusarenduste keskmine müügihind kasvas aasta võrdluses ca 25,1%, mis on pea kolm korda kiirem 2021. aasta Eesti keskmise brutopalga kasvust, mis oli 6,9%. Hinnakasvus väljendus nii pakkumise mahu vähenemine kui ka sisendhindade kasv. Täiendavat survet uusarenduste hinnakasvuks avaldas korterite järelturu pakkumiste arvu kahanemine. 2021. aastal jätkus järelturu pakkumise vähenemine ning 31.12.2021 seisuga oli KV.ee Tallinna korterite müügikuulutuste arv vähenenud 37% võrra kõigest 2 099 müügikuulutuseni (31.12.2020: 3 343 müügikuulutust).

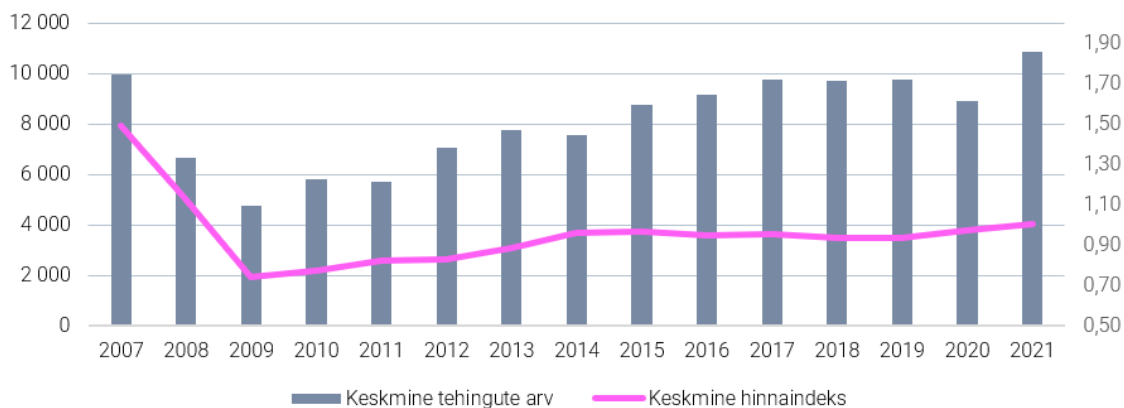
Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



Allikas: Pindi Kinnisvara Tallinna uusarenduste monitooring

Graafikul „Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas“ on toodud viimase kolme aasta uusarenduste avalikud pakkumishinnad ja müüdavate korterite arvud. Müügis olevate korterite jäägi langus algas 2019. aasta keskel ning kiirenes pärast COVID-19 pandeemia esimese laine taandumist 2020. aasta keskel. 2020. aasta algusega võrreldes on uute korterite müügipakkumiste arv vähenenud 47,1% ning pakkumishinnad on sama perioodi jooksul kasvanud 39,6%, millest enamuse moodustab 2021. aasta jooksul toimunud hinnakasv.

Tallinna kinnisvara hinnaindeks ja tehingute arv



Graafikul „Tallinna kinnisvara hinnaindeks ja tehingute arv“ on võrreldud kinnisvara tehingute arvu ja kinnisvara kättesaadavuse hinnaindeksit. Hinnaindeks on saadud, jagades toimunud korteriomandite müügitehingute keskmine hind 1,5-kordse keskmise brutopalgaga. Indeks näitab, kui mitu ruutmeetrit kinnisvara saab keskmise brutopalgaga eest turuhindade alusel osta. Jooniselt on näha, et Eesti kinnisvaraturg taastus 2007. aastal alanud majanduskriisist alles 2013.–2014. aastal ning sealt edasi on kinnisvara kättesaadavus püsinud stabiilne, kasvades proportsionaalselt brutopalgaga kasvuga. 2021. aasta hinnakasvu tõttu kinnisvara kättesaadavus küll vähenes pisut, kuid muutus ei ole sedavõrd suur, et avaldada olulist mõju tehinguaktiivsusele või kinnisvara hindadele tulevikus.

Riskide juhtimine

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 valuuta-, intressi- ja krediidiriski. Riskijuhtimist koordineerivad ettevõtte juhatus ning Liven AS kontserni finantsjuht.

Liven Kodu 16 OÜ

Liven Kodu 16 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte on asutatud 2019. aastal Iseära projekti elluviimiseks Harjumaal, Harkujärve külas, kus valmib etapiviisiliselt 38 ridamaja ja 13 kortermaja kokku ligi 390 koduga.

Kinnistud osteti 2019. aasta Novembris ning 2021. aastal jätkus Iseära projekti projekteerimistingimuste menetlus, et täpsustada kehtiva detailplaneeringu lahendust, ehitusload esimese kaheksa ridamaja ehituseks väljastati 2021. aasta teises pooles. Sügisel alustati ühtlasi infrastruktuuri väljaehitamisega ning aasta lõpul sõlmiti peatöövõtuleping esimese kaheksa ridamaja (48 boksi) ehituseks. Ridamajade ehitus algas 2022. aasta jaanuaris ning valmivatest kodudest oli 31.12.2021 seisuga 35 kodu broneeritud. Esimeste ridamajade valmimine on plaanitud 2022. aasta lõpuks, mis antakse klientidele üle 2022. aasta detsembris ning 2023. aasta alguses. Lisaks jätkame järgmiste etappide ehitusega. II etapis algab kümne ridaelamu ja kolme kortermaja ehitus.

Arenduskulude finantseerimiseks ning omakapitali osaliseks vabastamiseks kaasati projekti aasta teises pooles tagamata laenuna 1,1 miljonit eurot intressimääraga 11% aastas.

Liven soovib pakkuda inimestele kodude planeerimisel võimalikult palju valikuid, et kliendid saaksid omanäolise ja täpselt igauhe vajadustele ja soovidele vastava kodu. 2021. aasta lõpul valmis esimene versioon Liveni kontserni enda arendatud Kodukujundaja tarkvarast, mis aitab koduostjatel teha tulevase kodu siseviimistluse valikuid. Programm integreerib erinevad tööprotsessid ja võimaldab klientidel sisearhitektide abiga efektiivsemalt kodusid personaliseerida ja parimaid valikuid teha. Esimesena said võimaluse rakendust kasutada alates 2022. aasta algusest Iseära projekti kodude ostjad.

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.

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 korteriomandite üleandmisel klientidele. Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. Esimeste etappide ridaelamute valmimine koos omandite üleandmisega on planeeritud 2022. aastaks ning koos sellega muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping kinnisvaraarenduse ettevõttega Liven AS.

Finantssuhtarvud	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,87	12,48

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	251 343	2 303	
Nõuded ja ettemaksed	70 166	5 977	2
Varud	5 724 248	4 004 784	3
Kokku käibevarad	6 045 757	4 013 064	
Kokku varad	6 045 757	4 013 064	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 010 000	300 000	5
Võlad ja ettemaksed	551 973	21 514	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 561 973	321 514	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 349 600	3 487 200	5
Võlad ja ettemaksed	234 917	237 039	6
Kokku pikaajalised kohustised	4 584 517	3 724 239	
Kokku kohustised	6 146 490	4 045 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-35 189	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 044	-35 189	
Kokku omakapital	-100 733	-32 689	
Kokku kohustised ja omakapital	6 045 757	4 013 064	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	28.11.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 075	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-65 116	-35 191	7
Muud ärikulud	1 133	-1	
Ärikasum (kahjum)	-68 058	-35 192	
Intressitulud	14	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 044	-35 189	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 044	-35 189	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 16 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 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 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 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 valmisolekusse. Varude tootmiskulud 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 saadaoleva 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 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel oli 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud majandusaasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, vaid avalikustatakse lisades, juhul, kui nad on olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70 166	70 166	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 166	70 166	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 977	5 977	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 977	5 977	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	5 724 248	4 004 784
Kinnisvaraarendus	5 724 248	4 004 784
Kokku varud	5 724 248	4 004 784

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	70 166	5 977
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70 166	5 977

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				
Lühiajalised laenud								
Investorlaen	300 000	300 000			11%	EUR	31.12.2022	
Investorlaen	210 000	210 000			8,5%	EUR	31.12.2022	
Investorlaen	250 000	250 000			8%	EUR	31.12.2022	
Investorlaen	250 000	250 000			11%	EUR	31.12.2022	8
Lühiajalised laenud kokku	1 010 000	1 010 000						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	2 309 600	0	2 309 600		20,1 %	EUR	31.12.2024	8
Investorlaen	300 000	0	300 000		11%	EUR	31.12.2023	
Investorlaen	1 140 000	0	1 140 000		8,5%	EUR	31.12.2024	
Investorlaen	350 000	0	350 000		8%	EUR	31.12.2024	
Investorlaen	250 000	0	250 000		11%	EUR	31.12.2023	8
Pikaajalised laenud kokku	4 349 600	0	4 349 600					
Laenukohustised kokku	5 359 600	1 010 000	4 349 600					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Investorlaen	100 000	100 000			8,5 %	EUR	08.11.2021	
Investorlaen	200 000	200 000			12%	EUR	30.06.2021	
Lühiajalised laenud kokku	300 000	300 000						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	1 537 200	0	1 537 200		20,1 %	EUR	31.12.2022	8
Investorlaen	1 350 000	0	1 350 000		8,5%	EUR	31.12.2024	
Investorlaen	600 000	0	600 000		8%	EUR	31.12.2024	
Pikaajalised laenud kokku	3 487 200	0	3 487 200					
Laenukohustised kokku	3 787 200	300 000	3 487 200					

Investorlaenu tagatiseks seatud hüpoteegiga koormatud varude bilansiline maksumus 31.12.2021 seisuga oli 3 526 927 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	309 775	309 775	0	
Võlad seotud osapooltele	353 340	126 394	226 946	8
Muud võlad	15 942	7 971	7 971	
Intressivõlad	15 942	7 971	7 971	
Klientide ettemaksed	107 833	107 833	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	786 890	551 973	234 917	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 602	3 602	0	
Võlad seotud osapooltele	249 151	12 112	237 039	8
Muud võlad	5 800	5 800	0	
Muud viitvõlad	5 800	5 800	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 553	21 514	237 039	

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	28.11.2019 - 31.12.2020
Reklaamikulud	63 736	20 091
Juriidilised kulud	0	12 990
Muud	1 380	2 110
Kokku mitmesugused tegevuskulud	65 116	35 191

Lisa 8 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
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	0	
Kokku laenukohustised	250 000	0	5

Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	119 583	12 112	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 652	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 159	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	126 394	12 112	6

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 309 600	1 537 200	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	0	
Kokku laenukohustised	2 559 600	1 537 200	5
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	220 135	237 039	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 652	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 159	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	226 946	237 039	6

LAENUKOHUSTISED	28.11.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	1 537 200	0	1 537 200	237 039	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 900 000	1 900 000	0	151 377	
Kokku laenukohustised	0	3 437 200	1 900 000	1 537 200	388 416	5
LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 537 200	772 400	0	2 309 600	383 095	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	200 000	0	200 000	5 304	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	300 000	0	300 000	8 318	
Kokku laenukohustised	1 537 200	1 272 400	0	2 809 600	396 717	5

OSTETUD	2021		28.11.2019 - 31.12.2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	395	216 311	0	137 137
Kokku ostetud	395	216 311	0	137 137

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	31.12.2020
Emaettevõtja	650 000	650 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	650 000	650 000

• Liven AS garanteerib Liven Kodu 16 OÜ poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenu tüürettevõttele, kui see on vajalik projekti edukaks lõpetamiseks

• Omanike laenud on allutatud laenud

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ukraina sõda

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 16 OÜ esimeses etapis valmiva kaheksa ridamaja ehitusleping on sõlmitud fikseeritud hinna ja tähtajaga, kuid sellest hoolimata võib olukord tuua kaasa mõningase ehituskulude kasvu ja tähtaegade pikenemise. Riski maandab asjaolu, et enamus Ukraina sõja riskidele avatud materjalidest on majandusaasta aruande koostamise seisuga varutud ning tarnitud, mistõttu juhatus ei oota olulist mõju pooleliolevale ehitusele. Küll aga võib Ukraina sõjast põhjustatud ebakindlus suurendada järgmiste etappide ehituskulusid ning pikendada ehitushanke läbiviimise perioodi.

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.

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 peatõvvõtjaga tihedat koostööd tarneahelate mõjude selgitamiseks ning vajadusel alternatiivide leidmiseks materjalide tarnetekks. Lühiajaliselt võib sõda põhjustada ajalisi viivitusi ettevõtte äritegevuses.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvuse lisa

2021 aasta lõpus on Liven Kodu 16 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.

Ettevõtte emaettevõtte on lubanud tagada tütarettevõttele finantstoetuse andmist kuni 31.12.2022 ja vajadusel edaspidi. Emaettevõtte tagab, et tütarettevõtte kohustused saavad tähtaegselt täidetud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2022

Liven Kodu 16 OÜ (registrikood: 14858620) 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 16 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 16 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/
Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446

3.juuni 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 16 OÜ (registrikood: 14858620) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-35 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 044
Kokku	-103 233
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-103 233
Kokku	-103 233

Katta kahjum tulevaste perioodide tulude arvelt

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53365551
E-posti aadress	info@liven.ee
Veebilehe aadress	www.liven.ee