

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 16.02.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Liven Kodu 20 OÜ

registrikood: 16163046

tänav a nimi,

maja number: Laeva tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@liven.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Varud	9
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 5 Seotud osapooled	10
Lisa 6 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Lisa 7 Tegevuse jätkuvuse lisa	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14

TEGEVUSARUANNE

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 oskustööliste 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%

Allikas: Statistikaamet

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 baasintressimäära 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.

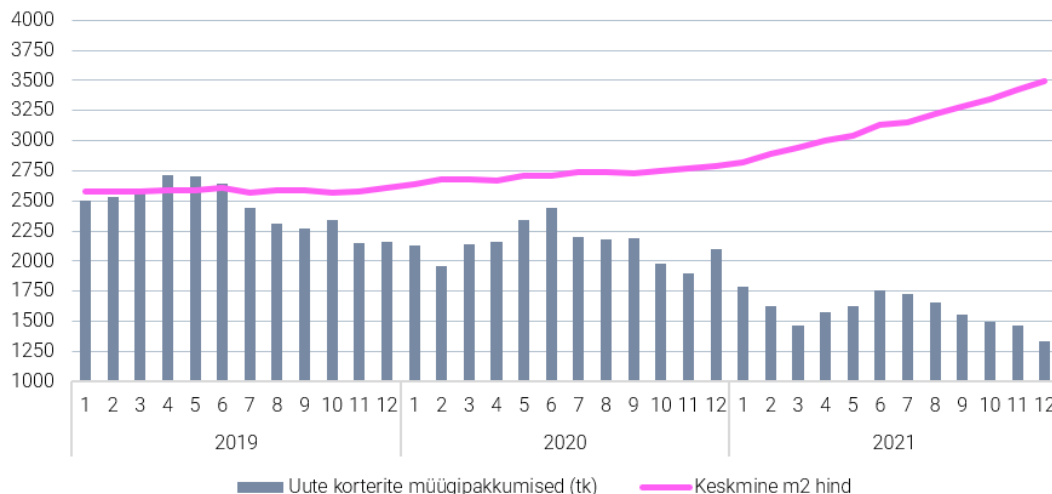
2021. aastal toimus Maa-ameti statistika alusel Tallinnas kokku 10 881 kinnisvara müügitehingut, mis on 1099 tehingut rohkem kui 2019. aastal ehk viimasel COVID-19 pandeemia eelsel aastal. Seevastu 2020. aastal tehti aasta varasemaga võrreldes 890 tehingut vähem. Selle põhjal tunduks, justkui moodustaksid 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 euronit m² kohta (2020: 2 112 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 11,5% enam ning oli oluliselt kiirem keskmise brutopalgast 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 brutopalgast 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 pakumise 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).

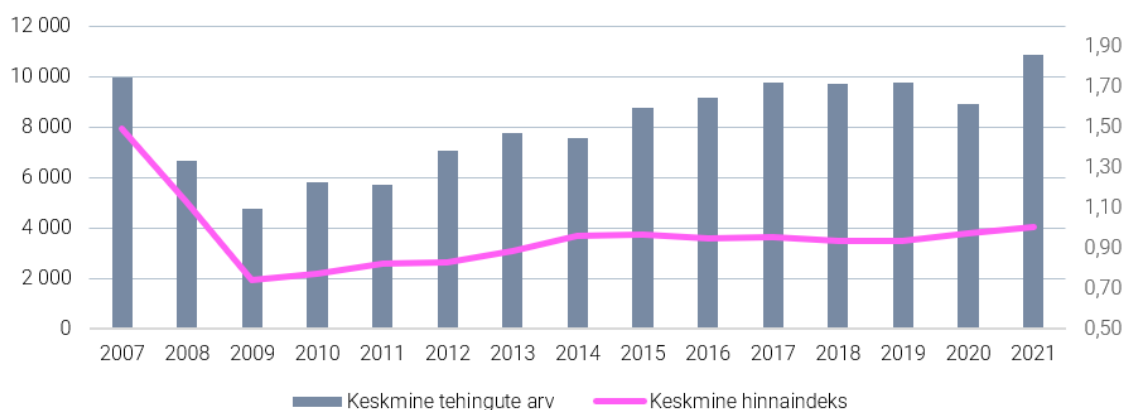
Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



Allikas: Pindi Kinnisvara Tallinna uusarenduste monitoring

Graafikul „Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas“ on toodud viimase kolme aasta uusarenduste avalikud pakumishinnad 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 pakumishinnad 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 brutopalgast turuhindade alusel osta. Joonisel on näha, et Eesti kinnisvaraturg taastus 2007. aastal alanud majanduskriisist alles 2013.–2014. aastal ning sealt edasi on kinnisvara kättesaadavus püsinud stabiilne, kasvades proportsionaalselt brutopalgast 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 20 OÜ

Liven Kodu 20 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte on asutatud 2021. aastal Regati puiestee 3 projekti elluviimiseks Tallinnas, kuhu rajatakse kortermajad 220 koduga. Tegemist on Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses asuva kehtiva detailplaneeringuga 27 812 m² suuruse kinnistuga, mis osteti avalikul kohtutäituri pakkumisel 2021. aasta juuli lõpul hinnaga 12 miljonit eurot. Kinnistu ostust 6 miljonit eurot finantseeriti hüpoteegi tagatisel laenuna Bigbank AS'lt intressimääraga 6% aastas. Arhitektuurse projekti koostamiseks sõlmiti leping SALTO arhitektuuribürooga, kes olid eelmise omaniku poolt läbi viidud arhitektuurivõistluse võitjad.

2022. aastal jätkub projekteerimistingimuste menetlus, lisaks luuakse arendusele sisearhitektuurne kontseptsioon ning tehakse ettevalmistused eelmüügi alustamiseks.

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

Ettevõtte omakapital oli 31.12.2021 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. Esimese arendusetapi valmimine koos omandite üleandmisega on planeeritud 2024. aastaks ning koos sellega muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	16.02.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 066	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	3 873	0	
Varud	12 626 510	0	2
Kokku käibevarad	12 635 449	2 500	
Kokku varad	12 635 449	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	50 275	0	4
Kokku lühiajalised kohustised	50 275	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 220 900	0	3
Võlad ja ettemaksed	365 667	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	12 586 567	0	
Kokku kohustised	12 636 842	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 893	0	
Kokku omakapital	-1 393	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	12 635 449	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	16.02.2021 - 31.12.2021
Mitmesugused tegevuskulud	-3 894
Ärikasum (kahjum)	-3 894
Intressitulud	1
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 893

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 20 OÜ 2021. 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. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Ettevõtte 2021 majandusaasta aruande periood on 11 kuud, kuna ettevõtte asutati 16.02.2021

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni kolmekuulisi 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 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 müügivalmidusse. 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 õiglasel 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. 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 erinevusivara 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 ettevõtted

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 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	16.02.2021
Tooraine ja materjal	12 626 510	0
Kinnisvaraarendus	12 626 510	0
Kokku varud	12 626 510	0

Aruandeperioodil ei ole varude allahindluseid tehtud.

Lisa 3 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								
Pangalaen	6 000 000	0	6 000 000	0	6%	EUR	15.08.2024	
Investorlaen	3 000 000	0	3 000 000	0	12%	EUR	25.08.2024	5
Emaettevõtja laen	3 220 900	0	3 220 900	0	20,1%	EUR	12.2024	5
Pikaajalised laenud kokku	12 220 900	0	12 220 900	0				
Laenukohustised kokku	12 220 900	0	12 220 900	0				

Pangalaenu tagatiseks seatud hüpoteegiga koormatud varude bilansiline maksumus 31.12.2021 seisuga oli 12 010 908 EUR.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 725	10 725	0	
Võlad seotud osapooltele	372 217	6 550	365 667	5
Muud võlad	33 000	33 000	0	
Intressivõlad	33 000	33 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	415 942	50 275	365 667	

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	16.02.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 550	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	6 550	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	16.02.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	3 220 900	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	0	
Kokku laenukohustised	6 220 900	0	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	238 763	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 041	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	105 863	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	365 667	0	4

--

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 220 900	3 220 900	238 763	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	500 000	21 041	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	2 500 000	105 863	
Kokku laenukohustised	6 220 900	6 220 900	365 667	

OSTETUD	16.02.2021 - 31.12.2021	16.02.2021 - 16.02.2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	43 581	0
Kokku ostetud	43 581	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2021	16.02.2021
Emaettevõtja	360 000	0
Kokku saadud garantiid/tagatised	360 000	0

Liven AS on 31.12.2021 seisuga andnud laenuandjale garantii 360 000 euro ulatuses Liven Kodu 20 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustuse tasumise tagamiseks.

Lisa 6 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.

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 peatöövõtjatega tihedat koostööd tarneahelate mõjude selgitamiseks ning vajadusel alternatiivide leidmiseks materjalide tarneteks. Lühiajaliselt võib sõda põhjustada ajalisi viivitusi kontserni äritegevuses.

Lisa 7 Tegevuse jätkuvuse lisa

2021 aasta lõpus on Liven Kodu 20 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.

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 20 OÜ (registrikood: 16163046) 16.02.2021 - 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 20 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 20 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 auditiprotseduureid 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 20 OÜ (registrikood: 16163046) 16.02.2021 - 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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 893
Kokku	-3 893
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-3 893
Kokku	-3 893

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
E-posti aadress	info@liven.ee