

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Liven Kodu 6 OÜ

registrikood: 14031180

tänav a nimi: Laeva tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Intressitulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Liven Kodu 6 OÜ

Liven Kodu 6 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2016. aastal ning 2018. aastal soetati kinnistu Magdaleena 4 arendusprojekti elluviimiseks Kitseküla asumist, Tallinnas. Arendusprojekti valmib kaks hoonet ja 20 kodu.

Kõigi 20 kodu osas sõlmiti võlaõiguslepingud juba 2021. aastal ning 2022. aastal jätkus eelnenud aasta viimases kvartalis alanud hoonete ehitus. Aasta jooksul toimunud kiiret sisendhindade tõusu riski realiseerumist ehitusettevõtjale fikseeritud hindadega lepingu olukorras võib pidada tõenäoliselt sisuliseks põhjuseks, miks arendusprojekti ehituse peatöövõtja oma lepingulised kohustused Liven Kodu 6 OÜ ees täitmata jättis ning millega seoses kajastub 2022. aasta kuludes varade allahindlus 350 tuhande euro ulatuses. Alates 2022. aasta sügisest jätkus hoonete ehitus uue ehitusettevõtjaga ning „cost+fee“ põhimõttel. Arendusprojekti ehitus valmib 2023. aasta II kvartalis.

Kinnisvaraarenduse ettevõtetel on äritegevusega kaasnevate olulistest keskkonnamõjude vähendamiseks võimalik panustada otseselt eelkõige läbi energiatõhusate ning keskkonnasõbralike hoonete arendamise. Liven Kodu 6 OÜ arendab A-energiaklassi hooneid.

Peamised suhtarvud		2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	1,1	1,6
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,12	0,78
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	53%	36%

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2022 seisuga 3 liikmest, kellele tasu ei makstud (31.12.2021: 3). Ettevõttel ei ole töötajaid ning seetõttu puudusid nii 2022. kui ka 2021. aastal ka palgakulud. Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping Liven AS-iga. Ettevõtte omakapital oli 31.12.2022 seisuga 113 028 eurot (31.12.2021: 418 978 eurot).

2022. aastal Tallinna uusarenduste turgu enim mõjutanud tegurid

2022. aasta vältel toimusid Eesti kinnisvaraturul mitmed olulised arengud ning keskkond oli väljakutsete rohke. Aasta alguses jätkus 2021. aastal alanud kiire ehitushindade kasv, mida süvendasid nii kõrged energiahinnad kui ka Ukraina sõda. Ehitussektoris kasutatavate toorainete, nagu erinevad metallid ja puit, tarneahelad olid seni tugevalt seotud Venemaa, Valgevene ning Ukraina turgudega ning sõja vallandumine põhjustas nende materjalide hindades järsu tõusu. Statistikaameti andmetel kasvas ehitushinna indeks 2022. aastal 17,8% (2021: 8,1%).

Müügihindade korrigeerimine tulenevalt sisendhindade tõusust ning väga madal pakkumiste arv turul andsid täiendavat hoogu 2021. aastal alanud kiirele müügihindade tõusule ning kinnisvara müügihinnad saavutasid kõrgepunkti 2022. aasta esimese poole lõpuks. Tehinguid tehti siiski aeglustuvas tempos.

Lisaks sisendhindade kasvule suurendas veebruari lõpus alanud Ukraina sõda tarbijate ebakindlust. Alates märtsist hakkas tõusma ka seni pikalt negatiivsena püsinud Euribori määr. Juuni kuus jõudis 6-kuu Euribori määr positiivsete väärtusteni ja aasta lõpuks juba ligi 3%-ni. Kombinatsioon kiirelt tõusnud kinnisvara müügihindadest, tõusvatest intressikuludest ning suve kuude kõrgetest energiahindadest viis tarbijate kindlustunde septembri kuuks ajaloolisesse madalpunkti ning vähendas 2022. aasta teises pooles oluliselt nõudlust elukondliku kinnisvara järele. Sel perioodil püsisid uusarenduste müügihinnad stabiilsel tasemel, pakkumiste arv turul kasvas kuid jäi siiski madalamaks pikaajalisest keskmisest.

Olukord tööhõivega, sealhulgas tehnoloogiasektoris hõivatud töötajate arv, püsis 2022. aastal olusid arvestades siiski hea. Kuigi üldist hindade tõusu arvestades ostujõud langes aitas palkade kiire kasv siiski inflatsiooniga toime tulla. Lisaks objektiivsele kinnisvara kättesaadavuse halvenemisel mõjutas aasta teises pooles turgu ka kasvanud ja meediakajastuse tonaalsuse poolt toetatud deflatsiooniline ootus kinnisvarahindade osas, mis pani ostjaid oma tehinguid edasi lükkama.

	2022	2021
SKP aastane muutus püsivhindades	-1,3%	+8,2%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	+8,9%	+6,9%
Töötuse määr	5,6%	6,2%
Ehitushinna indeks	+17,8%	+8,1%

Allikas: Statistikaamet

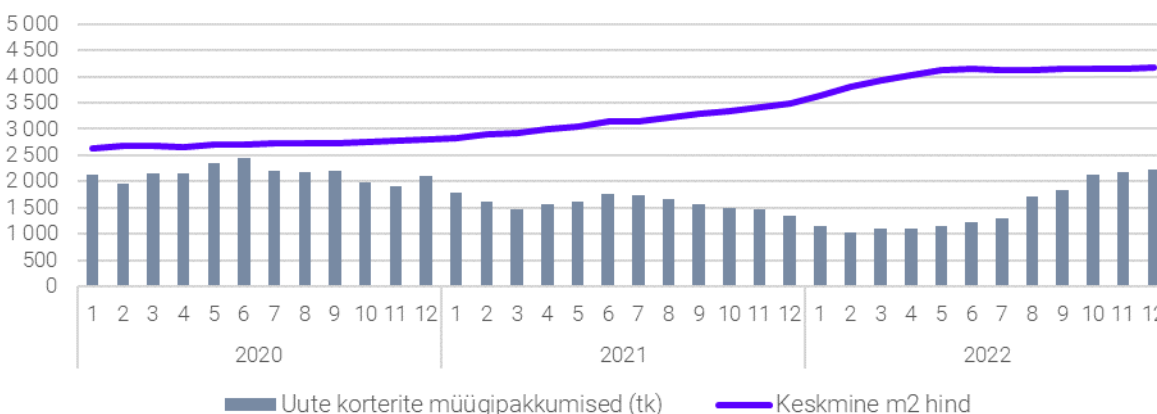
Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

Maa-ameti andmetel püsis Tallinna korteriomanditega tehtud ostu-müügitehingute arv 2022. aastal aktiivne jäädes siiski 11% madalamaks võrreldes eelneva aastaga kuid ületades 2020. aasta tehingute arvu 9% võrra. Siiski tuleb arvestada ka asjaolu, et uusarenduste müügitehingud kajastuvad statistikas ligi aastase viivitusega (pikk ajaline vahe võlaõiguslepingu ning asjaõiguslepingu sõlmimise vahel). Kui kevadises madalas tehingute aktiivsuses peegeldus Ukraina sõjast tulenev ebakindlus, siis aasta kõige aktiivsem tehingute periood oli suvi. Alates septembrist langes tehingute arv aastases võrdluses oluliselt jäädes neljandas kvartalis ka hoolimata aasta lõpus valminud uusarenduste üleandmisest eelneva aastaga võrreldes ligi kolmandiku võrra madalamaks. 2022. aastal toimus Maa-ameti statistika andmetel Tallinnas kokku 9 654 korteriomandi ostu-müügitehingut (2021: 10 902).

Vastavalt teadaolevale turuinfole langes kontserni juhatuse hinnangul Tallinna uusarendustes müüdud korterite arv 2022. aastal ligikaudu 1 500 korterini (2021: 5 400; 2020: 3 100). Eelnevate aastate trend uusarenduste pakkumiste vähenemise osas jõudis madalpunkti veebruaris kasvades arvestatavalt augusti ja septembri kuu jooksul. Aasta viimastel kuudel pakkumise jäägi suurenemine stabiliseerus ning uusarendustes pakutavate korterite arv jõudis aasta lõpuks ligikaudu 2 200 korterini (31.12.2021: 1 300 korterit). See on võrreldav tase 2020. alguse COVID-19 eelse pakkumise mahuga ning jätkuvalt madalam võrreldes ajaloolise keskmisega. Uusi arendusi lisandus 2022. aasta jooksul pakkumisse vähem kui eelnenud aastal.

Keskmine Tallinna korteri müügihind kasvas Maa-ameti andmetel 2022. aastal 2 920 euroni m² kohta (2021: 2 380 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 22,7% kõrgem. Kinnisvara nõudluse kiire jahtumise taustal selgitavad aasta jooksul toimunud väga kõrget hinnatõusu nii pakkumist ületanud nõudlus aasta alguses kui ka varem võlaõiguslepingute alusel müüdud uusarenduste osakaalu struktuurne kasv tehingustatistikas tulenevalt asjaõiguslepingute vormistamise ajalisest nihkest. Tallinna järelturu korterite tehingute hindades toimus aasta viimastel kuudel vähenemine võrreldes suviste hinnatippudega, kuid tulenevalt langenud tehingute arvust oli selle arengu mõju aastasele hinnastatistikale piiratud.

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



Allikas: Kontserni poolt jälgitav turuinfo Tallinna uusarenduste pakkumiste ja hindade osas

Seoses asjaoludega, et nii kinnisvara kui ka muude kaupade ja teenuste hinnad on üldiselt nii 2022. kui 2021. aastal kasvanud oluliselt kiiremal viisil võrreldes keskmise brutopalgaga ning ka seoses intressimäärade kasvuga 2022. aastal on kinnisvara kättesaadavus võrreldes varasemate aastatega langenud ning võib eeldada, et see avaldab mõju

tehinguaktiivsusele ning kinnisvara hindadele tulevikus. Kõige olulisemalt on vähenenud kinnisvara kättesaadavus esmaostjatele.

Riskide juhtimine

Kinnisvaraarenduse tegevustulemusi mõjutab valdkonna tsüklilisus, kuna projektide arendustsükkel kestab tavapäraselt 1,5 kuni 4 aastat ning müügiperiood jääb ajaliselt tervikult kitsale ajaperioodile tsükli keskosas.

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 intressi- ja krediidiriski. Riskijuhtimist koordineerivad ettevõtte juhatuse ning Liven AS kontserni finantsjuht.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 662	1 394 256	
Nõuded ja ettemaksed	515 984	61 382	2
Varud	4 033 189	1 511 973	3
Kokku käibevarad	4 552 835	2 967 611	
Kokku varad	4 552 835	2 967 611	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 170 000	560 000	6
Võlad ja ettemaksed	2 035 881	1 314 813	7
Kokku lühiajalised kohustised	4 205 881	1 874 813	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	230 000	500 700	6
Võlad ja ettemaksed	3 926	173 120	7
Kokku pikaajalised kohustised	233 926	673 820	
Kokku kohustised	4 439 807	2 548 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 477	416 478	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-305 949	0	
Kokku omakapital	113 028	418 978	
Kokku kohustised ja omakapital	4 552 835	2 967 611	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	761 167	9
Muud äritulud	0	50 870	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-350 000	-258 768	10
Mitmesugused tegevuskulud	-25 600	-113 462	11
Muud ärikulud	0	-19	
Ärikasum (kahjum)	-375 600	439 788	
Intressitulud	69 651	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-305 949	439 807	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-305 949	439 807	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 6 OÜ 2022. 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.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusteni. 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 õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Kulud

Arendustegevusega seotud kulud kapitaliseeritakse varudes ja kantakse kulusse varude 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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 802	6 802	
Ostjatelt laekumata arved	6 802	6 802	
Nõuded seotud osapoolte vastu	69 598	69 598	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	67 479	67 479	4
Laenunõuded	304 300	304 300	5,13
Ettemaksed tarnijatele	67 805	67 805	
Kokku nõuded ja ettemaksed	515 984	515 984	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 857	2 857	
Ostjatelt laekumata arved	2 857	2 857	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 000	5 000	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 525	53 525	4
Laenunõuded	0	0	
Ettemaksed tarnijatele	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 382	61 382	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	4 383 189	1 511 973
Kinnisvaraarendus	4 383 189	1 511 973
Varude allahindlus	-350 000	0
Kokku varud	4 033 189	1 511 973

2022. aasta jooksul tehti Magdaleena 4 äriprojekti I etapiga seotud varude allahindlus summas 350 000 eurot seoses kulude olulise suurenemisega võrreldes äriplaanis ette nähtuga, varasemate perioodide allahindluseid ei tühistatud (2021. aastal varude allahindluseid ei tehtud ega tühistatud varasemate perioodide allahindluseid).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	67 479	53 525
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	67 479	53 525

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laen emaettevõttele	304 300	304 300	20,1%	EUR	31.12.2023	13
Laenunõuded	304 300	304 300				
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laen emaettevõttele	0	0				
Laenunõuded	0	0				

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	1 610 000	1 610 000			2,466%+6kuu euribor	EUR	10.09.2023	
Investorlaen	135 000	135 000			12,5%	EUR	30.06.2023	
Investorlaen	275 000	275 000			12,5%	EUR	30.06.2023	13
Investorlaen	150 000	150 000			12,5%	EUR	30.06.2023	13
Lühiajalised laenud kokku	2 170 000	2 170 000						
Pikaajalised laenud								
Seotud osapoolte laen	230 000	0	230 000	0	20,1%	EUR	31.12.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	230 000	0	230 000	0				
Laenukohustised kokku	2 400 000	2 170 000	230 000					

	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	160 000	160 000			12,5%	EUR	30.06.2022	
Investorlaen	250 000	250 000			12,5%	EUR	30.06.2022	13
Investorlaen	150 000	150 000			12,5%	EUR	30.06.2022	13
Lühiajalised laenud kokku	560 000	560 000						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	500 700	0	500 700		20,1%	EUR	30.06.2023	13
Pikaajalised laenud kokku	500 700	0	500 700					
Laenukohustised kokku	1 060 700	560 000	500 700					

- Liven AS garanteerib pangalaenu 300 000 euro ulatuses lepingust tulenevate kohustuste tasumiseks.
- Liven Kodu 6 OÜ saadud investorlaenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 12,5 % aastas.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	645 550	645 550	0	
Võlad seotud osapooltele	405 904	401 978	3 926	13
Muud võlad	43 283	43 283	0	
Intressivõlad	38 909	38 909	0	
Muud viitvõlad	4 374	4 374	0	
Klientide ettemaksed	945 070	945 070	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 039 807	2 035 881	3 926	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	227 466	227 466	0	
Võlad seotud osapooltele	363 471	190 351	173 120	13
Muud võlad	84 422	84 422	0	
Intressivõlad	35 706	35 706	0	
Muud viitvõlad	48 716	48 716	0	
Klientide ettemaksed	812 574	812 574	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 487 933	1 314 813	173 120	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	88 423	333 183
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	22 105	83 295
Kokku tingimuslikud kohustised	110 528	416 478

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on järgmise majandusaasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäära 20/80.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	761 167
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	761 167
Kokku müügitulu	0	761 167
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Krundi müük	0	757 000
Muu teenuse müük	0	4 167
Kokku müügitulu	0	761 167

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Varude allahindlus ja mahakandmine	350 000	0
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	0	258 768
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	350 000	258 768

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 964	6 691
Reklaam	17 028	18 553
Müügijuhtimise tasud	0	87 644
Ostetud teenused	4 635	0
Muud	1 973	574
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 600	113 462

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	53	19	
Intressitulu ematteenõtjalt	69 598	0	13
Kokku intressitulud	69 651	19	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	373 898	0	2,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	5 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	373 898	5 000	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	150 000	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	275 000	250 000	6
Kokku laenukohustised	425 000	400 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	286 335	134 854	7
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 997	24 247	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 646	31 250	7
Kokku võlad ja ettemaksed	401 978	190 351	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	500 700	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	230 000	0	6
Kokku laenukohustised	230 000	500 700	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	173 120	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 926	0	7
Kokku võlad ja ettemaksed	3 926	173 120	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Lisa nr
Emaettevõtja	0	0	0	0	
Kokku antud laenud	0	0	0	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	805 000	500 700	304 300	69 598	5,12
Kokku antud laenud	0	805 000	500 700	304 300	69 598	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	375 500	125 200	0	500 700	87 011	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	0	0	150 000	14 024	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 000	0	0	250 000	31 250	6
Kokku laenukohustised	775 500	125 200	0	900 700	132 285	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	500 700	0	500 700	0	100 140	6
Tütarettevõtjad	0	230 000	0	230 000	3 926	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	0	0	150 000	18 750	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 000	25 000	0	275 000	31 772	6
Kokku laenukohustised	900 700	255 000	500 700	655 000	154 588	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	757 000	4 167
Kokku müüdnud	0	0	757 000	4 167

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	2 172	118 666	0	232 471
Kokku ostetud	2 172	118 666	0	232 471

SAADUD GARANTIID/TAGATISED	
-----------------------------------	--

	31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtja	300 000	200 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	300 000	200 000

Liven AS garanteerib Liven kodu 6 OÜ poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Lisaks varude 350 tuhat euro suurusele allahindluse vajadusele, mis tulenes ehituse peatöövõtja vahetusega tekkinud kuludest ja asjaoludest, on aruandekuupäeva järgselt kujunenud projekti elluviimiseks vajalikud kulud planeeritust täiendavalt suuremaks. Täiendavate kulude suurusjärguks võib aruande kinnitamise kuupäeval hinnata 450 tuhat eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2023

Liven Kodu 6 OÜ (registrikood: 14031180) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERO LAUR	Juhatuse liige	08.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liven Kodu 6 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Liven Kodu 6 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6 kuni 16.

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 töövõtude 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 olulistest 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 olulistest osades õiglaselt Liven Kodu 6 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

8. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 6 OÜ (registrikood: 14031180) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	08.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	416 477
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-305 949
Kokku	110 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	0		Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@liven.ee