

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Liven Kodu 15 OÜ

registrikood: 14707140

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@liven.ee

veebilehe aadress: www.liven.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	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	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Intressitulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Liven Kodu 15 OÜ

Liven Kodu 15 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2019. aasta juunis ning sama aasta detsembris omandati kinnistu Türi tn 4 arendusprojekti elluviimiseks Kitseküla asumis, Tallinnas.

2021. ja 2022 aastal valmis Liven Kodu 15 OÜ arenduses kokku 80 kodu ning üks äripind. 2022. aastal müüdi ja anti asjaõiguslike lepingute alusel klientidele üle 62 kodu (2021: 18). 2022. aasta lõpuks ning aruande koostamise seisuga on valminud ning klientidele üle antud kõik kodud. 2023. aastal jätkab ettevõtte äripinna müügiga.

Peamised suhtarvud		2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	4,8	1,2
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	1,33	0,13
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	0%	48%

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 3 098 384 eurot (31.12.2021: 1 049 927 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, tarneaahelad 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 kõrgpunkti 2022. aasta esimese poole lõpuks. Tehinguid tehti siiski aeglustavas 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

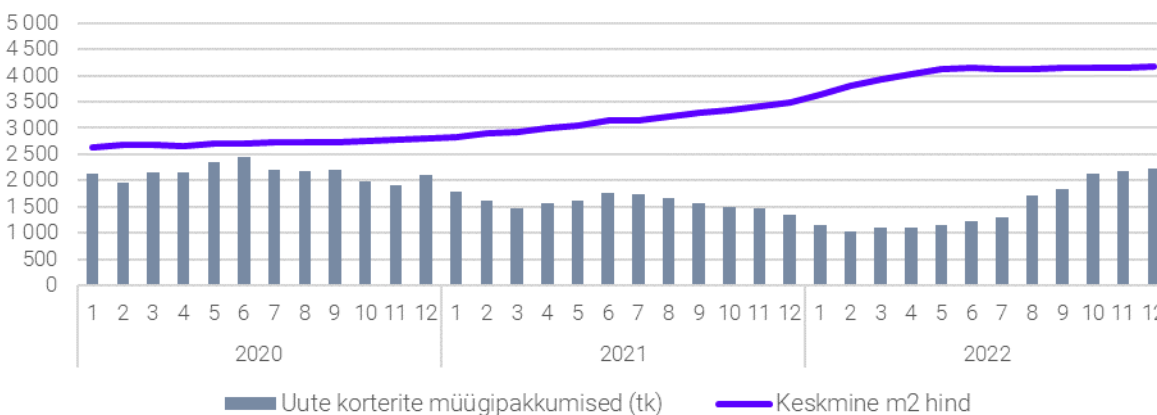
Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

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 euronit 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 pakkumiste 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 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 juhatus ning Liven AS kontserni finantsjuht.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	317 979	843 013	
Nõuded ja ettemaksed	56 324	16 611	2
Varud	978 961	6 709 774	3
Kokku käibevarad	1 353 264	7 569 398	5
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 026 792	0	2
Kokku põhivarad	2 026 792	0	
Kokku varad	3 380 056	7 569 398	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 630 405	6
Võlad ja ettemaksed	281 672	2 889 066	7
Kokku lühiajalised kohustised	281 672	6 519 471	
Kokku kohustised	281 672	6 519 471	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 047 427	1 047 427	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 048 457	0	
Kokku omakapital	3 098 384	1 049 927	
Kokku kohustised ja omakapital	3 380 056	7 569 398	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	9 020 073	3 760 466	9
Muud äritulud	150	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 990 379	-2 314 544	10
Mitmesugused tegevuskulud	-58 473	-121 785	11
Muud ärikulud	-4	-112	
Ärikasum (kahjum)	1 971 367	1 324 025	
Intressitulud	77 090	27	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 048 457	1 324 052	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 048 457	1 324 052	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 15 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 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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja muud elamuehitusega seotud ostukulud ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügilavale. 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. 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 omapärasest 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 440	1 440	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 440	1 440	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54 884	54 884	0	4
Laenunõuded	1 955 824	0	1 955 824	13
Muud nõuded	70 968	0	70 968	
Intressinõuded	70 968	0	70 968	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 083 116	56 324	2 026 792	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 611	16 611	0	
Ostjatelt laekumata arved	16 611	16 611	0	
Laenunõuded	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 611	16 611	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Valmistoodang	932 450	6 628 296
Kinnisvaraarendus	932 450	6 628 296
Ettemaksed varude eest	46 511	81 478
Ettemaksed varude eest	46 511	81 478
Kokku varud	978 961	6 709 774

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	53 655	3	475 547
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 229	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	54 884	3	475 547

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen emaettevõttele	200 000	0	200 000	20,1%	EUR	31.12.2026	13
Laen seotud osapolele	1 755 824	0	1 755 824	20,1%	EUR	31.12.2026	13
Laenunõuded	1 955 824	0	1 955 824				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen emaettevõttele	0	0	0				
Laen seotud osapolele	0	0	0				
Laenunõuded	0	0	0				

Lisa 6 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								
Pangalaen	1 887 702	1 887 702			6%	EUR	15.09.2022	
Investorlaen	241 063	241 063			13,5%	EUR	31.03.2022	
Investorlaen	423 937	423 937			13,5%	EUR	31.03.2022	13
Emattevõtja laen	1 077 703	1 077 703			20,1%	EUR	31.03.2022	13
Lühiajalised laenud kokku	3 630 405	3 630 405						
Laenukohustised kokku	3 630 405	3 630 405						

Liven AS garanteerib Liven Kodu 15 OÜ poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenuna tütarettevõttele, kui see on vajalik projekti lõpetamiseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	269 145	269 145	
Võlad seotud osapooltele	12 524	12 524	13
Maksuvõlad	3	3	
Kokku võlad ja ettemaksed	281 672	281 672	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	703 478	703 478	
Võlad seotud osapooltele	297 383	297 383	13
Maksuvõlad	475 547	475 547	
Muud võlad	67 092	67 092	
Intressivõlad	67 092	67 092	
Saadud ettemaksed	580	580	
Muud saadud ettemaksed	580	580	
Klientide ettemaksed	1 344 986	1 344 986	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 889 066	2 889 066	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 476 707	837 942
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	619 177	209 485
Kokku tingimuslikud kohustised	3 095 884	1 047 427

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	9 020 073	3 760 466
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 020 073	3 760 466
Kokku müügitulu	9 020 073	3 760 466
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamispindade müük	9 020 073	3 760 466
Kokku müügitulu	9 020 073	3 760 466

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	1 003 829	374 251
Finantseerimistasud	608 060	207 077
Projekteerimistasud	160 325	59 622
Tegevustasud	342 423	77 669
Hoonestamine ja järelevalve	26 037	6 922
Liitumistasud	71 150	26 551
Ehitustasud	4 482 472	1 415 025
Sisustus	291 138	145 478
Muud	4 945	1 949
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 990 379	2 314 544

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	16 147	2 221
Turundus	17 218	21 590
Müügijuhtimise tasud	0	94 547
Muud	25 108	3 427
Kokku mitmesugused tegevuskulud	58 473	121 785

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Kokku intressitulud	77 090	27

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 077 703	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	423 937	6
Kokku laenukohustised	0	1 501 640	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	12 524	179 314	7
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	118 069	7
Kokku võlad ja ettemaksed	12 524	297 383	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	208 923	0	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 817 869	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 026 792	0	

--

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	200 000	0	200 000	8 921	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 880 824	1 125 000	1 755 824	67 957	2
Kokku antud laenud	0	3 080 824	1 125 000	1 955 824	76 878	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 008 000	84 300	14 597	1 077 703	204 404	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	510 000	0	86 063	423 937	62 331	6
Kokku laenukohustised	1 518 000	84 300	100 660	1 501 640	266 735	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 077 703	122 000	1 199 703	0	51 632	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	423 937	0	423 937	0	6 585	6
Kokku laenukohustised	1 501 640	122 000	1 623 640	0	58 217	

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	2 112	131 279	1 456	284 523
Kokku ostetud	2 112	131 279	1 456	284 523

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022		31.12.2021
Emaettevõtja	500 000		500 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	500 000		500 000

Liven AS garanteerib Liven Kodu 15 OÜ poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenuna tütarettevõttele, kui see on vajalik projekti lõpetamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2023

Liven Kodu 15 OÜ (registrikood: 14707140) 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 15 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 15 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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 arvestuseksperptide 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 lahkneb 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 auditiprotseduuri 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

8. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 15 OÜ (registrikood: 14707140) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 047 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 048 457
Kokku	3 095 884

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	9020073	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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