

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Liven Kodu 20 OÜ

registrikood: 16163046

tänavanimi: Laeva tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	9
Lisa 4 Laenukohustised	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14
Vandeauditiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Liven Kodu 20 OÜ

Liven Kodu 20 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2021. aastal, mil soetati ka Regati puiestee 3 detailplaneeringuga kinnistu arendusprojekti elluviimiseks Pirita asumis, Tallinnas. Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) vahetus läheduses valmib mitmes etapis kokku seitse kortermaja 220 kodu ning 10 äripinnaga.

2022. aastal koostasime Regati 3 ehitusprojekti ning algatasime ehitusloa menetluse. 2022. septembri lõpus alustasime I etapi osas investorite ostuhuvide registreerimisega ning 2023. veebruaris alustasime avalikku eelmüüki. Sisemise riskijuhtimise reegli järgi alustatakse ehitust pärast 50% suuruse eelmüügitingimuse täitumist ning sellest lähtuvalt planeerime täna ehitustegevusega alustada hiljemalt 2024. aasta alguses. Kiirema müügitempo puhul oleme valmis alustama ka ettevalmistusi ehitustegevuse varasemaks alguseks.

Kinnisvaraarenduse ettevõtetel on äritegevusega kaasnevate olulisest keskkonnamõjude vähendamiseks võimalik panustada otseselt eelkõige läbi energiatõhusate ning keskkonnasõbralike hoonete arendamise. Liven Kodu 20 OÜ arendab A-energiaklassi hooneid.

Peamised suhtarvud		2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	77,8	251,3
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,13	0,18
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	89%	97%

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 nii 31.12.2022 kui 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. Esimeste kodude valmimine koos omandite üleandmisega on planeeritud, sõltuvalt ehituse algusest, 2024. aasta lõpu või 2025. aasta algusesse ning koos sellega muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

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 kõrgpunkti 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 oluliselt 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

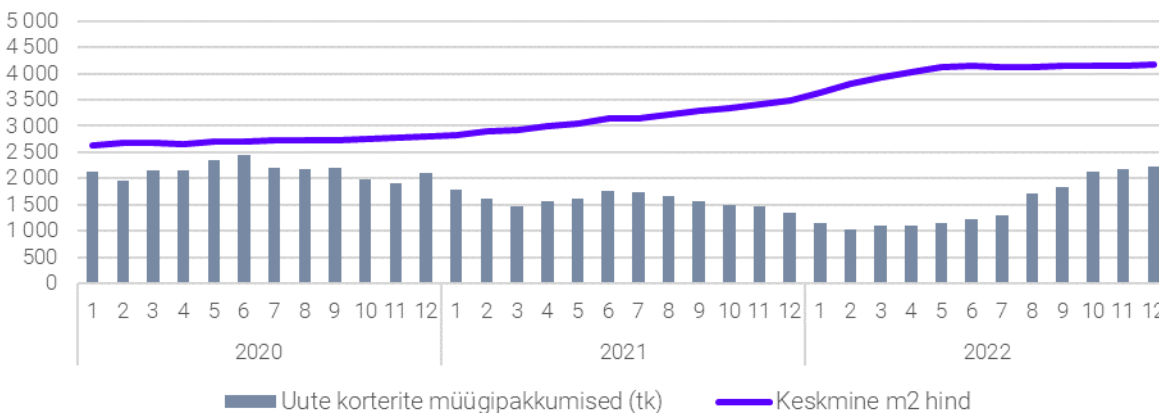
Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

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 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 langus 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 kiiremalt 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 ajalise tervikus 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	1 696	5 066	
Nõuded ja ettemaksed	22 249	3 873	2
Varud	14 757 213	12 626 510	3
Kokku käibevarad	14 781 158	12 635 449	
Kokku varad	14 781 158	12 635 449	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	189 998	50 275	5
Kokku lühiajalised kohustised	189 998	50 275	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 182 300	12 220 900	4
Võlad ja ettemaksed	1 455 372	365 667	5
Kokku pikaajalised kohustised	14 637 672	12 586 567	
Kokku kohustised	14 827 670	12 636 842	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 893	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 119	-3 893	
Kokku omakapital	-46 512	-1 393	
Kokku kohustised ja omakapital	14 781 158	12 635 449	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	16.02.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	4 457	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-49 574	-3 894	6
Muud ärikulud	-2	0	
Ärikasum (kahjum)	-45 119	-3 894	
Intressitulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 119	-3 893	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 119	-3 893	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 20 OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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. laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 müügiivalmidusse. 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 saada oleva tasu õiglasest väärtusest, 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 arvestuspõhimõtte 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
Nõuded ostjate vastu	1 400	1 400
Ostjatelt laekumata arved	1 400	1 400
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	20 849	20 849
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 249	22 249
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 873	3 873
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 873	3 873

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	14 757 213	12 626 510
Kinnisvaraarendus	14 757 213	12 626 510
Kokku varud	14 757 213	12 626 510

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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	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	7
Emaettevõtja laen	4 092 300	0	4 092 300	0	20,1%	EUR	29.07.2026	7
Seotud osapoolte laen	90 000	0	90 000	0	20,1%	EUR	8.12.2026	7
Pikaajalised laenud kokku	13 182 300	0	13 182 300	0				
Laenukohustised kokku	13 182 300	0	13 182 300	0				

	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	7
Emaettevõtja laen	3 220 900	0	3 220 900	0	20,1%	EUR	31.12.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	12 220 900	0	12 220 900	0				
Laenukohustised kokku	12 220 900	0	12 220 900	0				

- Liven Kodu 20 OÜ saadud investorlaenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 12% aastas.
- Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek järgmisel kinnisasjal:
1) Regati pst. 3 Tallinn
- Liven AS garanteerib pangalaenu 360 000 euro ulatuses lepingust tulenevate kohustiste tasumiseks.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 423	16 423	0	
Võlad seotud osapooltele	1 538 614	83 242	1 455 372	7
Muud võlad	32 000	32 000	0	
Intressivõlad	32 000	32 000	0	
Saadud ettemaksed	58 333	58 333	0	
Tulevaste perioodide tulud	58 333	58 333	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 645 370	189 998	1 455 372	

	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	7
Muud võlad	33 000	33 000	0	
Intressivõlad	33 000	33 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	415 942	50 275	365 667	

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	16.02.2021 - 31.12.2021
Turunduskulu	45 072	3 894
Muud	4 502	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	49 574	3 894

Lisa 7 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
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	83 242	6 550	5
Kokku võlad ja ettemaksed	83 242	6 550	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			

Emaettevõtja	4 092 300	3 220 900	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	0	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	500 000	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	2 500 000	4
Kokku laenukohustised	7 182 300	6 220 900	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	966 931	238 763	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 536	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 041	21 041	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	405 864	105 863	5
Kokku võlad ja ettemaksed	1 455 372	365 667	

LAENUKOHUSTISED	16.02.2021	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	3 220 900	3 220 900	238 763	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	500 000	500 000	21 041	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 500 000	2 500 000	105 863	4
Kokku laenukohustised	0	6 220 900	6 220 900	365 667	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 220 900	871 400	4 092 300	728 168	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	90 000	90 000	1 536	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	0	500 000	60 001	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	900 000	2 500 000	30 000	4
Kokku laenukohustised	6 220 900	1 861 400	7 182 300	819 705	

OSTETUD	2022	16.02.2021 - 31.12.2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	205 672	43 581
Kokku ostetud	205 672	43 581

SAADUD GARANTIID/TAGATISED		
	31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtja	360 000	36 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	360 000	36 000

* Liven AS on 31.12.2022 seisuga andnud laenuandjale garantii 360 000 euro ulatuses Liven Kodu 20 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustuse tasumise tagamiseks.

* Pikaajaliste kohustiste "võlad ja ettemaksete" saldo seisuga 31.12.2023.aasta emaettevõtjale sisaldab laenuintressi võlgnevust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2023

Liven Kodu 20 OÜ (registrikood: 16163046) 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 20 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 20 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 20 OÜ (registrikood: 16163046) 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)	-3 893
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 119
Kokku	-49 012
Katmine	
Järgnevate perioodide kasum	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	4457	100.00%	Jah

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