

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Liven Kodu 15 OÜ

registrikood: 14707140

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,
Telliskivi tn 60/5

postisihthnumber: 10412

e-posti aadress: info@liven.ee

veebilehe aadress: <https://www.liven.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Intressitulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

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). 2023. aasta lõpuks ning aruande koostamise seisuga on valminud ning klientidele üle antud kõik kodud. 2023. aastal sõlmiti äripinnal majutustegevuse korraldamiseks viie-aastane üürileping operaatoriga. 2024. aastal jätkub väljaüritud äripinnal majutustegevus.

Peamised suhtarvud		2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	206,2	4,8
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	7,47	1,33
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	0%	0%

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2023 seisuga 3 liikmest, kellele tasu ei makstud (31.12.2022: 3). Ettevõttel ei ole töötajaid ning seetõttu puudusid nii 2023. kui ka 2022. aastal ka palgakulud. Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projekti-juhtimisleping Liven AS-iga. Ettevõtte omakapital oli 31.12.2023 seisuga 3 459 911 eurot (31.12.2022: 3 098 384 eurot).

Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskkonna tegurid

2023. aasta pakkus Eesti kinnisvaraturule jätkuvalt väljakutseid ning peamised märksõnad olid inflatsioon, intressimäärade kiire kasv ja madal tarbijakindlus.

Ehitushindade osas oli erinevatel komponentidel aasta jooksul erisuunalisi arenguid, kuid kokkuvõttes kasvasid ehitushinnad Statistikaameti andmetel 2023. aastal 6,1%, jäädes alla tarbijahindade 9,2% suurusele kasvule aasta jooksul. Keskmised brutopalgad kasvasid aasta jooksul 11,3% ehk palga ostujõud aasta jooksul taas kasvas. Sisuliselt püsisid hinnad kuises võrdluses muutumatuna alates 2023. aasta aprillist. Hinnad tõusid küll 2024. jaanuaris maksumuudatuste toel võrreldes detsembriga 1,4%, kuid viimaste hindade püsimise korral on vähemalt Eestis aastane inflatsioon 2024. aasta aprilliks sisuliselt peatunud.

Alates 2022. aasta kevadest tõusma hakanud kuue kuu euribori määr (euribor) saavutas viimase 15 aasta tipu oktoobri keskpaigas, jõudes üle 4,1%. Positiivse arenguna langes euribor aasta lõpuks 3,9% tasemele (2022 lõpp: 2,7%). Tõusu vedasid Euroopa Keskpanka baasintressimäärade tõstmised. Kohalike pankade alates kevadest tehtud kodulaenude kampaaniad, mis olid suunatud eelkõige kõrge energiaefektiivsusega kodude soetamiseks, aitasid kaasa intressimäärade tõusu hirmu kontrolli alla saamisele ning toetasid eelkõige nõudlust uusarenduste järele. Hoolimata nii inflatsiooni kui kinnisvara hindade kasvu ületavast keskmise brutopalgaga kasvust 2023. aastal vähenes kinnisvara kättesaadavus tulenevalt intressimäärade kasvust.

Tarbijate kindlustunne püsis kogu aasta ühtlaselt väga madal. Jätkuvalt peeti tulevikku soodsamaks ajaks püsikaupade ostuks, mistõttu lükati ka kinnisvara ostuotsuste tegemist jätkuvalt edasi ja oldi ootel. Viimast on alates 2022. aasta sügisest ja kogu 2023. aasta toetanud ka deflatsiooniline ootus, mida on tugevalt mõjutanud meediakajastuse tonaalsus. Aasta alguses mõjutas kindlustunnet kõige rohkem kõrge inflatsioon ja intressimäärade kasv, aasta teises pooles üldine ebakindlus majanduses ja sellest tulenevad tööjõuturu väljavaated. Tööhõive olukord küll nõrgenes aasta jooksul, sealhulgas ka kitsamalt tehnoloogia-sektoris, aga viimase statistika kohaselt ei ole muutused olnud ülevaates ulatuslikud.

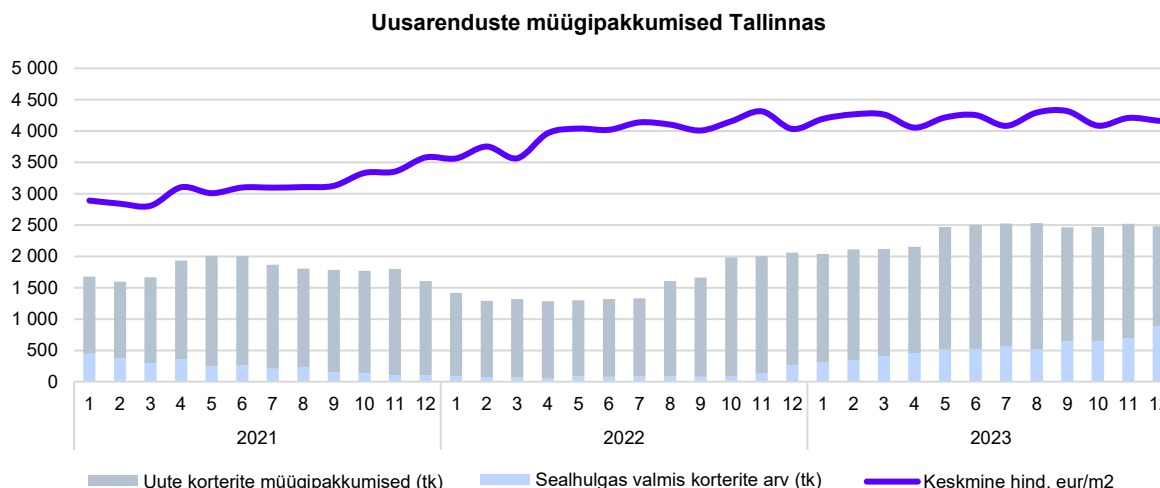
	2023	2022	2021	2020	2019
SKP aastane muutus püsivhindades	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%	3,9%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	11,3%	11,6%	6,9%	2,9%	7,4%
Töötuse määr	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%	4,4%
Ehitushinna indeks	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%	1,9%

Allikas: Statistikaamet

Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

2023. aastal jätkus nõrgast väliskeskkonnast tulenev tehingute arvu langus. Maa-ameti andmetel tehti aasta jooksul Tallinna korteriomanditega 8 510 tehingut (2022: 9 651), mis on 12% langus võrreldes eelmise aastaga (2022: 11% langus). Statistika kajastavad ka varasematel perioodidel müüdud, aga aasta jooksul valminud ja üle antud korterid uusarendustes.

Erinevatele turuinfo allikatele tuginedes hindab kontserni juhtkond, et Tallinna uusarendustes müüdud korterite arv langes 2023. aastal ligikaudu 1 200 korterini (2022: 1 500). Nii 2022. kui 2023. aasta müügiimahud on eelnevate aastatega võrreldes tunduvalt madalamal. Viimase kahe aasta koondvaates oli turu madalseis perioodil 2022. aasta sügisest kuni 2023. aasta kevadeni. Aasta teisel poolel turg aktiveerus ja tehingute arv kasvas esimese poolega võrreldes oluliselt.



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

Pakkumiste arv uusarendustes kasvas 2023. aasta esimesel poolel mõõdukalt, kuid teisel poolaastal olulist tõusu enam ei jätkunud. Aasta lõpuks oli pakkumises ligi 2 500 korterit, mis oli taas kriisidele eelnenud 2019. aastaga võrreldav tase (31.12.2022: 2 200). Aasta lõpus suurenes valmis ehitatud korterite osakaal pakkumiste struktuuris kolmandikule. Keerulisest turuolukorrast tulenevalt lisandus uusi arendusi 2023. aasta jooksul pakkumisse tagasihoidlikult, veerandi võrra vähem kui 2022. aastal.

Uusarenduste pakkumishinnad on alates 2022. aasta kevadest püsinud suhteliselt stabiilsed. Keskmine Tallinna korteri müügihind kasvas Maa-ameti andmetel 2023. aastal 3 130 euronit m² kohta (2022: 2 920 eurot/m²), mis on aasta varasemaga võrreldes 7,4% kõrgem. Tallinna järelturu korterite tehingute hinnastatistikas peegelduv aastane langus tuleneb kõrgest võrdlusbaasist 2022. aastal. Siiski jõudis 2023. aasta viimasel kuul järelturu tehinguhindade aastane hinnakasv suuruseni 4,9%. Üldist hinnastatistikat mõjutab ka uusarenduste osakaal kogu tehingute struktuuris.

Arengud olid erinevad ka piirkondade kaupa. Tulenevalt suurest pakkumisest ja kõrgest konkurentsist olid kõige suurema surve all Haabersti linnaosas asuvad arendused. Hindade dünaamika ning müügiperioodide pikkus jäi selles piirkonnas Tallinna keskmistest näitajatest nõrgemaks ning mitmed arendajad otsustasid aasta lõpus oma piirkonna arendustes valminud korterite varu agressiivse hinnakujundusega vähendada.

Riskide juhtimine

Kinnisvaraarenduse tegevustulemusi mõjutab valdkonna tsüklilisus, kuna projektide arendussükkel 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	32 708	317 979	
Nõuded ja ettemaksed	10 426	56 324	2
Varud	1 148 050	978 961	3
Kokku käibevarad	1 191 184	1 353 264	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 274 504	2 026 792	2,5,12
Kokku põhivarad	2 274 504	2 026 792	
Kokku varad	3 465 688	3 380 056	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 777	281 672	6
Kokku lühiajalised kohustised	5 777	281 672	
Kokku kohustised	5 777	281 672	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 095 884	1 047 427	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 527	2 048 457	
Kokku omakapital	3 459 911	3 098 384	
Kokku kohustised ja omakapital	3 465 688	3 380 056	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	58 749	9 020 073	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-61 477	-7 005 670	9
Brutokasum (-kahjum)	-2 728	2 014 403	
Turustuskulud	-441	-35 912	
Üldhalduskulud	-8 490	-7 271	
Muud äritulud	3	150	
Muud ärikulud	-1 231	-4	
Ärikasum (kahjum)	-12 887	1 971 366	
Intressitulud	374 414	77 090	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	361 527	2 048 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 527	2 048 456	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 15 OÜ 2023. 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.

Aruannete lugemise lihtsustamiseks ning majandustulemuste kujunemise arusaadavuse parandamiseks mindi 2023. aastal üle kasumiaruande skeemilt nr 1 kasumiaruande skeemile nr 2. Kus kohane on kulu proportsionaalne funktsioon määratud vastavalt juhtkonna hinnangule. 2022. võrdlusandmed on esitatud sama esitlusviisi alusel. Esitlusviisi muutus ei avalda mõju aruandeperioodi ja võrdlusperioodi majandustulemustele.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 arendusega seotud ostu- ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustab kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Samuti sisaldavad varud ka arendusprojektide kapitaliseeritud laenukasutuse kulud.

Varud sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks arendus- ja ehituskulud) kui ka proportsionaalset arvestuslikku osa personali- ja üldkuludest, mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse sisemise kehtestatud funktsioonide- ja tunnipõhise hinnakirja alusel ning vastavalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusele.

Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna allahindluse perioodi müüdüd toodangu kuludes. Juhul kui varem allahinnatud netorealiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varudes kapitaliseeritud kulud kajastatakse kasumiaruande real „Müüdüd kaupade ja teenuste kulu“ müügituluga samas perioodis proportsionaalselt asjaõiguslepingutes toodud pindade (m²) osakaalu alusel projekti kogumahust või projekti etapi eelarvestatud kogumahust.

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

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Ettevõtte kajastab müügitulu hetkel, kui annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle. Kauba üleandmiseks loetakse asjaõiguslepingu sõlmimist. Tulud teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

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. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast kuni 2024. aasta lõpuni määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Alates 2025. aastast maksustatakse dividend üksnes maksumääraga 22/78. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemise aruandeperioodi lõpu seisuga ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandeperioodi lõpu seisuga sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 426	10 426	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 426	10 426	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	
Laenunõuded	1 829 124	0	1 829 124	5,12
Muud nõuded	445 380	0	445 380	
Intressinõuded	445 380	0	445 380	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 284 930	10 426	2 274 504	

	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	
Laenunõuded	1 955 824	0	1 955 824	5,12
Muud nõuded	70 968	0	70 968	
Intressinõuded	70 968	0	70 968	12
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 083 116	56 324	2 026 792	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 148 050	932 450
Ehitus- ja sisustustasud	815 058	625 677
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	136 375	136 294
Projekteerimistasud	22 152	21 752
Liitumistasud	9 663	9 663
Finantseerimistasud	91 048	90 548
Muud tasud	73 754	48 516
Ettemaksed varude eest	0	46 511
Ettemaksed varude eest	0	46 511
Kokku varud	1 148 050	978 961

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 666	53 655	3
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	1 229	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 666	54 884	3

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen emaettevõttele	73 300	0	73 300	20,1%	EUR	31.12.2025	12
Laen teised samasse gruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 755 824	0	1 755 824	20,1%	EUR	31.12.2025 - 31.03.2028	12
Laenunõuded	1 829 124	0	1 829 124				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	12
Laen teised samasse gruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 755 824	0	1 755 824	20,1%	EUR	31.12.2026	12
Laenunõuded	1 955 824	0	1 955 824				

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 475	1 475	
Võlad seotud osapooltele	1 636	1 636	12
Maksuvõlad	2 666	2 666	4
Kokku võlad ja ettemaksed	5 777	5 777	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	269 145	269 145	
Võlad seotud osapooltele	12 524	12 524	12
Maksuvõlad	3	3	4
Kokku võlad ja ettemaksed	281 672	281 672	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 765 929	2 476 707
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	691 482	619 177
Kokku tingimuslikud kohustised	3 457 411	3 095 884

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.

Bilansipäevajärgselt maksti 2022 majandusaasta tulemuste arvelt emajärgsete dividendide summas 587 302 eurot.

Lisa 8 Müügitulu (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	58 749	9 020 073
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 749	9 020 073
Kokku müügitulu	58 749	9 020 073
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	9 020 073
Üüritulu	58 749	0
Kokku müügitulu	58 749	9 020 073

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Ehitus- ja sisustuskulud	25 418	4 773 608
Krundi hanke ja ettevalmistustasud	0	1 003 829
Projekteerimistasud	0	160 325
Liitumistasud	0	71 151
Finantseerimistasud	0	608 060
Muud kulud	36 059	388 697
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	61 477	7 005 670

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2023 seisuga 3 liikmest, kellele tasu ei makstud.
Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping Liven AS-iga ning ettevõttel töötajad puuduvad.

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	374 411	76 879	12
Muud intressitulud	3	211	
Kokku intressitulud	374 414	77 090	

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 636	12 524	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 636	12 524	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	103 712	208 923	2,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 170 792	1 817 869	2,5
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 274 504	2 026 792	

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	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 880 824	1 125 000	1 755 824	67 957	5
Kokku antud laenud	0	3 080 824	1 125 000	1 955 824	76 878	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	200 000	0	126 700	73 300	21 491	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 755 824	0	0	1 755 824	352 921	5
Kokku antud laenud	1 955 824	0	126 700	1 829 124	374 412	

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	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	423 937	0	423 937	0	6 585	
Kokku laenukohustised	1 501 640	122 000	1 623 640	0	58 217	

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	45 601	2 112	131 279
Kokku ostetud	0	45 601	2 112	131 279

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023		31.12.2022
Emaettevõtja	0		500 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	0		500 000

Emaettevõttelt on soetatud peamiselt projektijuhtimis- ja juhtimisteenuseid. Ettevõtte juhatasele tasu ei makstud.

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

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäevajärgselt maksti 2022 majandusaasta tulemuste arvelt emaettevõttele dividende summas 587 302 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Liven Kodu 15 OÜ (registrikood: 14707140) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDERO LAUR	Juhatuse liige	21.06.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liven Kodu 15 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Liven Kodu 15 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 13.

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 asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus 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

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Liven Kodu 15 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

21.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 15 OÜ (registrikood: 14707140) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	21.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 095 884
Aruandeaasta kasum (kahjum)	361 527
Kokku	3 457 411
Jaotamine	
Dividendideks	587 302
Kokku	587 302

Ülejäänud osa Osaühingu jaotamata kasumist jätta jaotamata kasumisse.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	58749	100.00%	Jah