

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Liven Kodu 6 OÜ

registrikood: 14031180

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

postisihthnumber: 10412

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	10
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Müügitulu	12
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Lisa 10 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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. Arendusprojektis valmis 2023. aastal kaks hoonet ja 20 kodu, mis on 2023. aasta lõpuks kõik klientidele üle antud.

Juba 2021. aastal sõlmiti kõigi 20 kodu osas sõlmiti võlaõiguslepingud ning aasta viimases kvartalis algas ka hoonete ehitus. 2022. aasta jooksul toimunud kiiret sisendhindade tõusu võib tõenäoliselt pidada peamiseks põhjuseks, miks arendusprojekti ehituse peatöövõtja Reparo Ehitus OÜ oma fikseeritud hinnaga võetud lepingulised kohustused Liven Kodu 6 OÜ ees 2022. aastal täitmata jättis. Alates 2022. aasta sügisest jätkus hoonete ehitus uue ehitusettevõtjaga ning „cost+fee“ põhimõttel. Ehitus valmis ja kõik kodud anti uutele omanikele üle 2023. aasta suvel. Reparo OÜ lepinguliste kohustuste täitmata jätmise on peamine negatiivse majandustulemuse tekkimise juurpõhjus.

2023. aastal esitas Liven Kodu 6 OÜ Harju Maakohtule hagiavalduse nõudega Reparo Ehitus OÜ vastu seoses Magdaleena arendusprojektis nende lepinguliste kohustuste mitte täitmise, lepingu aluseta ülesütlemise ja hilisema pahatahtliku käitumisega tekitatud kahju hüvitamiseks. Aruande esitamise kuupäevaks kohtuvaidluses olulisi arenguid toimunud ei ole.

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

Peamised suhtarvud		2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	0,05	1,08
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,05	0,12
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	680%	53%

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.

31.12.2023 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne (31.12.2022: 113 028 eurot). Aruande perioodi järgselt on juhatus ja omanikud astunud samme negatiivse omakapitali vähendamiseks (põhikirja muutmine võimaldamaks ainuomaniku laenude kandmist vabatahtliku reservi) ning juhatus on hinnanud, et koos astunud sammudega muutub ettevõtte omakapital positiivse kohtuotsuse korral taas positiivseks.

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 brutopalgast 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 tehnoloogiasektoris, 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%

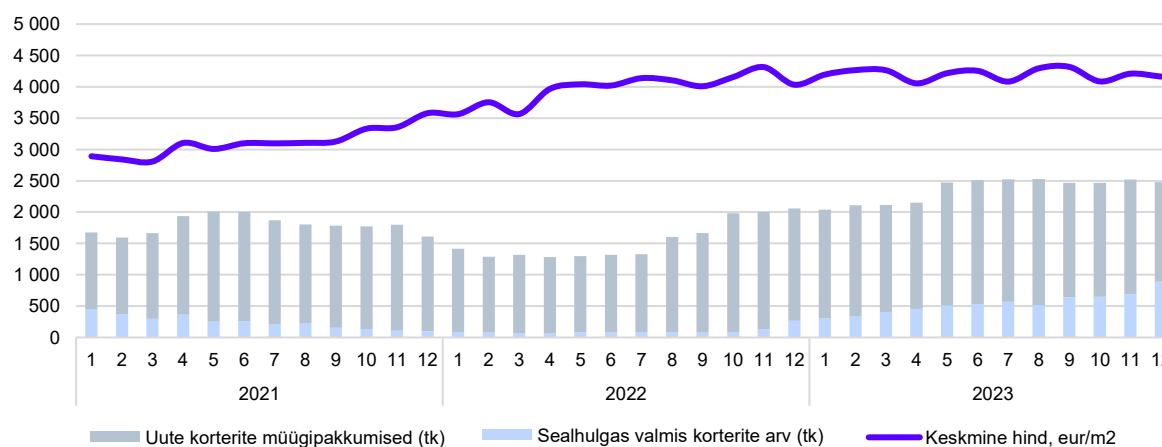
Allikas: Statistikaamet

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 müügitahumad 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.

Uusarenduste müügitahumad Tallinnas



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

Pakkumiste arv uusarendustes kasvas 2023. aasta esimesel poolel mõõdukalt, kuid teisel poolel aastal 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 peegeldub 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.

Arendused 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 arendustsüklitel 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 vältida 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	1 045	3 662	
Nõuded ja ettemaksed	16 334	515 984	2
Varud	0	4 033 189	3
Kokku käibevarad	17 379	4 552 835	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	74 063	0	2,9
Kokku põhivarad	74 063	0	
Kokku varad	91 442	4 552 835	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 170 000	4
Võlad ja ettemaksed	353 203	2 035 881	5,9
Kokku lühiajalised kohustised	353 203	4 205 881	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	621 700	230 000	4,9
Võlad ja ettemaksed	361 681	3 926	5,9
Kokku pikaajalised kohustised	983 381	233 926	
Kokku kohustised	1 336 584	4 439 807	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 528	416 477	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 358 170	-305 949	
Kokku omakapital	-1 245 142	113 028	10
Kokku kohustised ja omakapital	91 442	4 552 835	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 882 300	0	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 191 407	-355 829	3,7
Brutokasum (-kahjum)	-1 309 107	-355 829	
Turustuskulud	-12 857	-15 070	
Üldhalduskulud	-10 681	-4 701	
Ärikasum (kahjum)	-1 332 645	-375 600	
Intressitulud	4 470	69 651	
Muud finantstulud ja -kulud	-29 995	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 358 170	-305 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 358 170	-305 949	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 6 OÜ 2023. 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.

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. 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 nüüdiseväärtusteni. 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 kulusid.

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 müüdud toodangu kuludes. Juhul kui varem allahinnatud netorealiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

Müügitulul valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varudes kapitaliseeritud kulusid kajastatakse kasumiaruande real „Müüdud 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

Müügitulul mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Ettevõtte kajastab müügitulul hetkel, kui annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle. Kauba üleandmiseks loetakse asjaõiguslepingu sõlmimist.

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. 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 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

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	13 006	13 006	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 006	13 006	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	74 063	0	74 063	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 328	3 328	0	
Laenunõuded	0	0	0	
Ettemaksed tarnijatele	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	90 397	16 334	74 063	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 802	6 802	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 802	6 802	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	69 598	69 598	0	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	67 479	67 479	0	
Laenunõuded	304 300	304 300	0	9
Ettemaksed tarnijatele	67 805	67 805	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	515 984	515 984	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	0	4 383 189
Kinnisvara arendus	0	4 383 189
Varude allahindlus	0	-350 000
Kokku varud	0	4 033 189

2023. aastal varusid alla ei hinnatud, 2022. aasta jooksul tehti Magdaleena 4 äriprojekti I etapiga seotud varude allahindlus summas 350 000 eurot seoses kulude olulise suurenemisega võrreldes äriplaanis ette nähtuga.

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse selle eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus, NRV), hinnatakse tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	391 700	0	391 700	0	20,1%	EUR	31.12.2025	9
Teised samasse gruppi kuuluvad ettevõtjad	230 000	0	230 000	0	20,1%	EUR	31.12.2025	9
Pikaajalised laenud kokku	621 700	0	621 700	0				
Laenukohustised kokku	621 700	0	621 700	0				
	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	
Investorlaen	150 000	150 000			12,5%	EUR	30.06.2023	
Lühiajalised laenud kokku	2 170 000	2 170 000						
Pikaajalised laenud								
Teised samasse gruppi kuuluvad ettevõtjad	230 000	0	230 000	0	20,1%	EUR	31.12.2026	9
Pikaajalised laenud kokku	230 000	0	230 000	0				
Laenukohustised kokku	2 400 000	2 170 000	230 000	0				

2023. aasta seisuga koosnevad laenukohustised gruppistestest laenudest, millele tagatist ei seata.

2022. aasta saldod sisaldasid ka panga- ja investorlaenusid. Liven AS garanteeris pangalaenu 300 000 euro ulatuses lepingust tulenevate kohustuste tasumiseks.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	98 696	98 696	0	
Võlad seotud osapooltele	366 188	4 507	361 681	9
Muud võlad	250 000	250 000	0	
Intressivõlad	0	0	0	
Muud viitvõlad	250 000	250 000	0	
Klientide ettemaksed	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	714 884	353 203	361 681	

	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	9
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	

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 882 300	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 882 300	0
Kokku müügitulu	4 882 300	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	4 829 787	0
Mööbli ja sisustuse müük	52 513	0
Kokku müügitulu	4 882 300	0

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Ehitus- ja sisustuskulud	4 382 833	222 590	3
Krundi hanke ja ettevalmistustasud	359 722	30 159	3
Projekteerimistasud	176 339	14 487	3
Liitumistasud	57 943	4 543	3
Finantseerimistasud	692 942	46 785	3
Muud kulud	521 628	37 265	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	6 191 407	355 829	

2022. aastal on Magdaleena 4 arendusprojekti varusid alla hinnatud 350 000 euro ulatuses.

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse selle eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulusid ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus, NRV), hinnatakse tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla.

Lisa 8 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 ettevõtte töötajad puuduvad.

Lisa 9 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
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	373 898	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	373 898	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	150 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	275 000	

Kokku laenukohustised	0	425 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	4 507	286 335	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	42 997	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	72 646	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 507	401 978	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	391 700	0	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	230 000	230 000	4
Kokku laenukohustised	621 700	230 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	311 525	0	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50 156	3 926	5
Kokku võlad ja ettemaksed	361 681	3 926	

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	2
Kokku antud laenud	0	805 000	500 700	304 300	69 598	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	304 300	0	304 300	0	4 465	2
Kokku antud laenud	304 300	0	304 300	0	4 465	

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	
Tütarettevõtjad	0	230 000	0	230 000	3 926	
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	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 000	25 000	0	275 000	31 772	
Kokku laenukohustised	900 700	255 000	500 700	655 000	154 588	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	230 000	0	0	230 000	46 230	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	0	150 000	0	42 997	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	275 000	0	275 000	0	72 646	4
Kokku laenukohustised	655 000	0	425 000	230 000	161 873	

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	456	120 961	2 172	118 666
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	400	0	0	0
Kokku ostetud	856	120 961	2 172	118 666

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023		31.12.2022
Emaettevõtja	0		300 000
Kokku saadud garantiid/tagatised	0		300 000

Emaettevõttelt on soetatud peamiselt projektijuhtimis- ja juhtimisteenuseid.

Ettevõtte juhatusel tasu ei makstud.

Liven AS garanteeris pangalaenu 300 000 euro ulatuses lepingust tulenevate kohustuste tasumiseks.

Lisa 10 Tegevuse jätkuvus

31.12.2023 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne (31.12.2022: 113 028 eurot). Aruande perioodi järgselt on juhatus ja omanikud astunud samme negatiivse omakapitali vähendamiseks (põhikirja muutmine võimaldamaks ainuomaniku laenude kandmist vabatahtliku reservi) ning juhatus on hinnanud, et koos astunud sammudega muutub ettevõtte omakapital positiivse kohtuotsuse korral taas positiivseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Liven Kodu 6 OÜ (registrikood: 14031180) 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 6 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Liven Kodu 6 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 6 kuni 15.

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 eetikanoõudeid.

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 6 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 6 OÜ (registrikood: 14031180) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 358 170
Kokku	-1 247 642

31.12.2023 seisuga oli ettevõtte omakapital negatiivne (31.12.2022: 113 028 eurot). Aruande perioodi järgselt on juhatus ja omanikud astunud samme negatiivse omakapitali vähendamiseks (põhikirja muutmine võimaldamaks ainuomaniku laenude kandmist vabatahtliku reservi) ning juhatus on hinnanud, et koos astunud sammudega muutub ettevõtte omakapital positiivse kohtuotsuse korral taas positiivseks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4882300	100.00%	Jah