

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Liven Kodu 5 OÜ

registrikood: 12948135

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	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Eraldised	14
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 10 Turustuskulud	15
Lisa 11 Tööjõukulud	16
Lisa 12 Seotud osapooled	16
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Lisa 14 Muud korrigeerimised	18
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Liven Kodu 5 OÜ

Liven Kodu 5 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2015. aastal Tallinnas, Haabersti linnaosas, Lahepea tänaval asuva Uus-Meremaa arendusprojekti elluviimiseks. Arendusprojektis valmis 2023. aasta lõpus etapiviisiliselt kokku viis kortermaja 183 kodu ja 8 äripinnaga.

Esimese kolme kortermaja ehitus lõppes 2022. aastal ning valmis 125 kodu ja 6 äripinda. 2023. aasta jooksul anti uutele koduomanikele asjaõiguslepingute alusel kokku üle 2 kodu ja 6 äripinda (2022: 123 kodu).

2023. aasta lõpus valmis kahe viimase kortermaja ning kokku 58 kodu ja kahe äripinna ehitus. 2023. aasta jooksul anti uutele koduomanikele üle asjaõiguslepingute alusel kokku 30 kodu. Käesoleva aruande koostamiseks oli sõlmitud täiendavalt 10 asjaõiguslepingut ning 2024. aasta jooksul jätkub viimase 20 pinna müük.

Kinnisvaraarenduse ettevõtetel on äritegevusega kaasnevate olulistest keskkonnamõjude vähendamiseks võimalik panustada otseselt eelkõige läbi energiatõhusate ning keskkonnasõbralike hoonete arendamise. Liven Kodu 5 OÜ arendas A-energiaklassi hooneid.

Peamised suhtarvud		2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	1,4	1,7
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,43	0,65
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	42%	42%

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 -81 550 eurot (31.12.2022: 162 431 eurot).

Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. 2024. aastal müüdavate pindade omandite üleandmist järgselt muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskonna 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 Keskpanga baasintressimäärade tõstmised. Kohalike pankade alates kevadest tehtud kodulaenude kampaaniad, mis olid suunatud eelkõige kõrge energiaefektiivsusega kodude soetamiseks, aitasid kaasa intressimäära 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 tehnoloogia sektoris, aga viimase statistika kohaselt ei ole muutused olnud üleliia ulatuslikud.

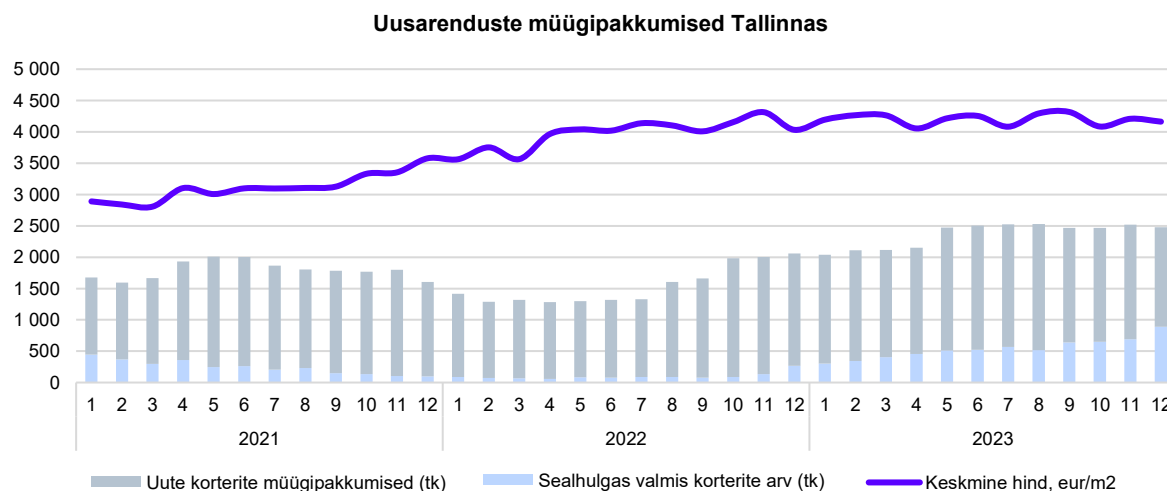
	2023	2022	2021	2020	2019
SKP aastane muutus püsivhindades	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%	3,9%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	11,3%	11,6%	6,9%	2,9%	7,4%
Töötuse määr	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%	4,4%
Ehitushinna indeks	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%	1,9%

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). Statistikas kajastuvad 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 pooleaastal 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 püsunud 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 kõrgeist 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 kõrgeist 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 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	1 609 250	2 561 311	
Nõuded ja ettemaksed	157 261	1 083 544	2,12
Varud	10 990 582	6 077 692	3
Kokku käibevarad	12 757 093	9 722 547	
Kokku varad	12 757 093	9 722 547	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 830 446	60 000	5,12
Võlad ja ettemaksed	2 317 561	5 516 064	6,12
Eraldised	5 160 988	0	3,7,12,13
Kokku lühiajalised kohustised	9 308 995	5 576 064	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 521 249	3 984 052	5,12
Eraldised	8 400	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 529 649	3 984 052	
Kokku kohustised	12 838 644	9 560 116	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	159 931	-745 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-243 982	905 593	
Kokku omakapital	-81 551	162 431	15
Kokku kohustised ja omakapital	12 757 093	9 722 547	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	10 035 778	23 102 559	8,12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 001 879	-21 895 703	9
Brutokasum (-kahjum)	33 899	1 206 856	
Turustuskulud	-261 526	-276 096	10
Üldhalduskulud	-17 626	-29 191	
Muud äritulud	0	3 561	
Muud ärikulud	-190	-92	
Ärikasum (kahjum)	-245 443	905 038	
Intressitulud	1 461	555	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-243 982	905 593	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-243 982	905 593	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-245 443	905 038	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	5 803 622	564 012	14
Kokku korrigeerimised	5 803 622	564 012	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 084 894	-263 226	
Varude muutus	-5 071 501	3 219 359	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 224 040	716 187	
Laekunud intressid	1 461	555	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 651 007	5 141 925	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 227 986	9 470 164	12
Saadud laenude tagasimaksed	-7 188 540	-11 829 163	
Makstud intressid	-340 500	-313 238	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	698 946	-2 672 237	
Kokku rahavood	-952 061	2 469 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 561 311	91 623	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-952 061	2 469 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 609 250	2 561 311	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	-745 662	-743 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)		905 593	905 593
31.12.2022	2 500	159 931	162 431
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-243 982	-243 982
31.12.2023	2 500	-84 051	-81 551

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 5 OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruande koostamisel on kasutatud keskmise suurusega ettevõtja 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 müügiivalmidusse. 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 müüdü 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 kulusid kajastatakse kasumiaruande real „Müüdü 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldisi kajastatakse juhul, kui ettevõttel on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis, kohustise realiseerimine nõuab ressursidest loobumist ja summa suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse kuluna.

Ettevõtte kajastab eraldistes ehituse garantiireserve. Ehituse garantiiperiood on kaks aastat alates kodu üleandmisest. Üldjuhul katab ehitaja poolt antav garantii kõik garantiitööde puudused.

Eraldis moodustatakse laenulepingute kohta, mis sõltuvad projekti lõpptulemusest eeldusel, et projektides on toimunud ehituse lõppemise järgseid müüke ning varude kuluks kandmist, ent projekti lõpptulemus on veel teadmata.

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.

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 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	157 261	157 261	
Ostjatelt laekumata arved	157 261	157 261	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	12
Ettemaksed	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 261	157 261	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	353 219	353 219	
Ostjatelt laekumata arved	353 219	353 219	
Nõuded seotud osapoolte vastu	575 191	575 191	12
Ettemaksed	155 134	155 134	
Tulevaste perioodide kulud	155 134	155 134	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 083 544	1 083 544	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	10 983 788	5 912 287
Ehitus- ja sisustustasud	6 202 758	3 824 147
Finantseerimistasud	2 563 696	547 301
Muud tasud	2 217 334	1 540 839
Ettemaksed varude eest	6 794	165 405
Kokku varud	10 990 582	6 077 692

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

Kirje "Ehitus- ja sisustustasud" sisaldab hinnangulist eraldist.

Investorlaenulepingust tuleneva projekti edukusest sõltuva lisatasu tasumiseks on moodustatud hinnanguline eraldis summas 5 160 988 eurot (sealhulgas emattevõtte osa summas 2 805 988 eurot). Hinnang tuleneb lisatasu sõltuvusest projekti lõpetamise aja ning müügihindadega seotud ebakindlusest. Sama projekti eest on varasematel perioodidel avansiliselt makstud lisatasu summas 730 324 eurot (2022. aastal kajastatud ettemaksena).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	400	0	200
Käibemaks	0	812 860	0	502 296
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	121
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	813 260	0	502 617

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emattevõttelt	64 000	64 000			20,1%	EUR	31.12.2024	12
Pangalaen	1 766 446	1 766 446			6,99%	EUR	15.10.2024	
Lühiajalised laenud kokku	1 830 446	1 830 446						
Pikaajalised laenud								
Investorlaen	3 521 249	0	3 521 249	0	8%	EUR	05.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 521 249	0	3 521 249	0				
Laenukohustised kokku	5 351 695	1 830 446	3 521 249	0				
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emattevõttelt	60 000	60 000			20,1%	EUR	31.12.2023	12
Lühiajalised laenud kokku	60 000	60 000						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	731 000	0	731 000	0	6,99%+6 kuu euribor	EUR	14.09.2024	
Investorlaen	3 253 052	0	3 253 052	0	8%	EUR	05.06.2025	
Pikaajalised laenud kokku	3 984 052	0	3 984 052	0				
Laenukohustised kokku	4 044 052	60 000	3 984 052	0				

Saadud investorlaenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist (8% aastas) ja projekti edukusest sõltuvalt lisaintressist.

2023. aastal investoritele lisaintressi ei makstud, 2022. aastal maksti lisaintressi summas 2 769 676 eurot.

Liven Kodu 5 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 seisuga.

Pangalaenu tagatiseks seatud hüpoteegiga koormatud varude bilansiline maksumus 31.12.2023 seisuga oli 10 983 788 eurot (31.12.2022 seisuga oli 5 912 287 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	434 188	434 188	
Võlad seotud osapooltele	177 282	177 282	12
Maksuvõlad	813 260	813 260	4
Muud võlad	362 982	362 982	
Intressivõlad	12 982	12 982	
Muud viitvõlad	350 000	350 000	
Klientide ettemaksed	529 849	529 849	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 317 561	2 317 561	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 046 656	1 046 656	
Võlad seotud osapooltele	3 134 606	3 134 606	12
Maksuvõlad	502 617	502 617	4
Muud võlad	0	0	
Intressivõlad	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	
Klientide ettemaksed	832 185	832 185	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 516 064	5 516 064	

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023	Lisa nr
Kokku eraldised	0	5 169 388	0	5 169 388	
Sealhulgas:					
Lühiajalised	0	5 160 988	0	5 160 988	
Muud eraldised	0	5 160 988	0	5 160 988	12
Pikaajalised	0	8 400	0	8 400	
Garantiieraldis	0	8 400	0	8 400	

2017. aastal sõlmitud laenulepingute alusel koosneb laenuintress fikseeritud 8% määraga intressist (kapitaliseeritakse kuni lepingu lõppemiseni) ja projekti valmimisel projekti edukusest sõltuvast lisatasust. Laenuandjal on õigus tasuda lisatasu ka avansiliselt. Lisatasu suurus sõltub kokkulepitud edukuse tingimustest, mis võtavad arvesse nii kogu projekti kasumlikkust, rahavooge ning nende ajastust, seal hulgas avansiliselt makstud lisatasu, ning minimaalse kokkulepitud edukuse taseme ületamist.

2022. aasta neljandas kvartalis arvestati võlausaldajatele seoses Uus-Meremaa arendusprojekti I etapi ehituse valmimisega etapiga seotud lisatasu summas 3 569 676 eurot, millest 800 000 eurot oli tasutud avansiliselt 2021. aastal ning millest 2 769 676 eurot tasuti 2022. aasta neljandas kvartalis. 2022 lõpus tasuti võlausaldajatele ka II etapiga seotud avansilist lisatasu summas 730 324 eurot, mida kajastati 31.12.2022 seisuga finantsseisundi aruande kirjel „Ettemaksed“ ning klassifitseeriti 31.12.2023 seisuga varude koosseisu.

Seoses arendusprojekti viimase kahe hoone ehituse valmimisega 2023. aasta lõpus ja projekti eeldatava lõppemisega järgmise 15 kuu jooksul (31.12.2023 seisuga müümata veel 24 kodu ja 1 äripind) ning võttes arvesse olulisi laenulepingu tingimusi, on juhtkond äriplaani alusel hinnanud lisaks varasemalt avansiliselt tasutud 730 324 eurole laenu edukusest sõltuva lisatasu kohustuse võimalikuks täiendavaks tasumiskohustise suuruseks 5 160 988 eurot (sealhulgas emaettevõtte osa summas 2 805 988 eurot). Nimetatud summa ulatuses moodustati aruandeaastal eraldi. Projekti tegelik lõpptulemus on seotud ebakindlusega ning sõltuvalt selle kujunemisest võib edukusest sõltuv lisatasu osutada hinnangulisest suurusest nii suuremaks kui väiksemaks.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	10 035 778	23 102 559	12
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 035 778	23 102 559	
Kokku müügitulu	10 035 778	23 102 559	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara müük	9 910 686	23 079 404	12
Mööbli ja sisustuse müük	125 092	23 155	
Kokku müügitulu	10 035 778	23 102 559	

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Ehitus- ja sisustuskulud	5 698 900	12 947 642	
Finantseerimistasud	1 900 363	4 622 489	
Muud kulud	2 402 616	4 325 572	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10 001 879	21 895 703	3

Lisa 10 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Meediakulu	73 502	99 633
Müügi juhtimise kulud	122 101	116 166
Muud kulud	65 923	60 297
Kokku turustuskulud	261 526	276 096

Lisa 11 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 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	143 840	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	431 351	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	575 191	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	64 000	60 000	5
Kokku laenukohustised	64 000	60 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	177 282	3 134 606	6
Kokku võlad ja ettemaksed	177 282	3 134 606	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	692 972	640 190	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 164 232	1 999 394	5
Kokku laenukohustised	2 857 204	2 639 584	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	60 000	60 000	3 040	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	591 437	48 753	640 190	48 753	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 847 131	152 263	1 999 394	152 263	5
Kokku laenukohustised	2 438 568	261 016	2 699 584	204 056	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	60 000	4 000	64 000	12 555	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	640 190	52 780	692 972	52 780	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 999 394	164 838	2 164 232	164 838	5
Kokku laenukohustised	2 699 584	221 618	2 921 204	230 173	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	376 996	0	0	0
Kokku müüdnud	376 996	0	0	0

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	5 111	447 544	8 246	3 043 858
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 800	300	0
Kokku ostetud	5 111	450 344	8 546	3 043 858

Emaettevõttelt on soetatud peamiselt projektijuhtimis- ja juhtimisteenuseid. Aruandeaastal müüdi seotud osapoolle korter. Emaettevõtte kasuks on aruandeaastal moodustatud investorlaenu lepingust tuleneva projekti edukusest sõltuva lisaintressiintressi eraldis summas 2 805 988 eurot (vt täpsemalt Lisa 7).

Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud.

Võrdlusperioodi laenukohustiste saldodest oli eelmise perioodi majandusaasta aruandest ekslikult välja jäänud olulise osalusega juriidilisest isikust omaniku saldod (31.12.2022 seisuga summas 79 296 eurot ja 31.12.2021 seisuga summas 73 257 eurot). Käesolevas majandusaasta aruandes on vastavad saldod korrigeeritud.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järgselt maksti investoritele laenulepingus sätestatud projekti edukusest sõltuvaid lisaintresse summas 850 000 eurot.

Lisa 14 Muud korrigeerimised

Rahavoogude aruandes real "muud korrigeerimised" on kajastatud intressikulu kapitaliseerimine varudes. Varudes on kajastatud kapitaliseeritud arvestuslik mitterahaline intressikulu, mis on seotud mezzanine-tüüpi investorlaenude intresside arvestusega.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. 2024. aastal müüdavate pindade omandite üleandmise järgselt muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Liven Kodu 5 OÜ (registrikood: 12948135) 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 5 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 5 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna 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.

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 arvamust. 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 tegevusluba nr 17
Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti Vabariik

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

21.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 5 OÜ (registrikood: 12948135) 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)	159 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-243 982
Kokku	-84 051

Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. 2024. aastal müüdavate pindade omandite üleandmise järgselt muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	10035778	100.00%	Jah