

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Liven Kodu 16 OÜ

registrikood: 14858620

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

postisihthnumber: 10412

telefon: +372 53365551

e-posti aadress: info@liven.ee

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 10 Turustuskulud	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Muud korrigeerimised	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Liven Kodu 16 OÜ

Liven Kodu 16 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2019. aastal mil soetati ka kinnistud Iseära projekti elluviimiseks Harjumaal, Harkujärve külas. Arenduse raames valmib etapiviisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku 384 kodu, 4 äripinda ning nelja rühmaline lastehoid.

Esimese etapi ridamajade ehitus algas 2022. aasta jaanuaris ning nende valmimine ja 48 kodu üleandmine koduostjatele toimus 2023. aastal. Samal aastal algas ka II etapi esimese viie ridamaja ja 30 kodu ehitus. Järgnevatel aastatel jätkame järgmiste etappide ehitusega. 2024. aasta kevadel algas II etapis kolme kortermaja ja 36 kodu ehitus ning aasta jooksul on planeeritud alustada ka II etapi järgmise viie ridaelamu ehitusega.

Kinnisvaraarenduse ettevõtetel on äritegevusega kaasnevate olulistest keskkonnamõjude vähendamiseks võimalik panustada otseselt eelkõige läbi energiatõhusate ning keskkonnasõbralike hoonete arendamise. Liven Kodu 16 OÜ arendab A-energiaklassi hooneid.

Peamised suhtarvud		2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	7,0	4,4
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,33	0,07
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	76%	82%

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 16 260 eurot (31.12.2022: -479 749 eurot).

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 intressimäärade tõusu hirmu kontrolli alla saamisele ning toetasid eelkõige nõudlust uusarenduste järele. Hoolimata nii inflatsiooni kui kinnisvara hindade kasvu ületavast keskmise brutopalga 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 üleliia ulatuslikud.

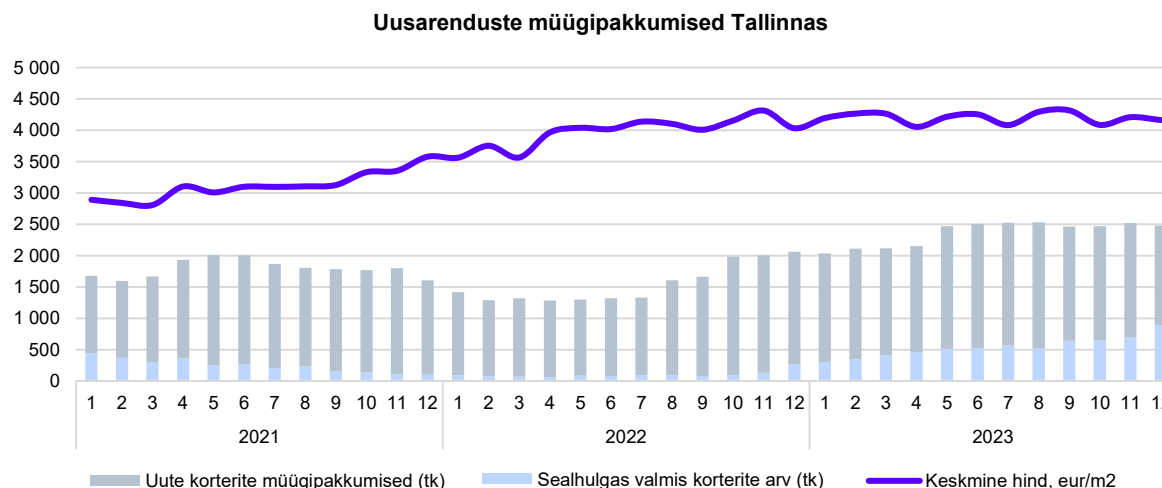
	2023	2022	2021	2020	2019
SKP aastane muutus püsivhindades	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%	3,9%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	11,3%	11,6%	6,9%	2,9%	7,4%
Töötuse määr	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%	4,4%
Ehitushinna indeks	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%	1,9%

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 müüginahud 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 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 püsivad 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 kõrge 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 kõrge 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 ajaliselt kitsale ajaperioodile tsükli keskosas.

Riskide juhtimine on oluline osa ettevõtte strateegilisest juhtimisest, mille eesmärk on määratleda optimaalne viis ettevõtte strateegiliste ja finantseesmärkide saavutamiseks. Süstemaatiline riskide juhtimine võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab ettevõtte tururiski, tegevusriski ja finantsriske. Finantsriskidest on olulisim piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskide juhtimine, mis hõlmab ühtlasi intressi- ja krediidiriski. Riskijuhtimist koordineerivad ettevõtte juhatus ning Liven AS kontserni finantsjuht.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	495 864	107 094	
Nõuded ja ettemaksed	115 596	139 484	2
Varud	12 178 760	15 971 156	3
Kokku käibevarad	12 790 220	16 217 734	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	5 212	0	
Kokku põhivarad	5 212	0	
Kokku varad	12 795 432	16 217 734	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 100 000	5,13
Võlad ja ettemaksed	1 827 399	2 616 311	6,13
Kokku lühiajalised kohustised	1 827 399	3 716 311	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 748 943	12 209 295	5,13
Võlad ja ettemaksed	1 199 198	771 877	6,13
Eraldised	3 632	0	
Kokku pikaajalised kohustised	10 951 773	12 981 172	
Kokku kohustised	12 779 172	16 697 483	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-482 249	-103 233	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	496 009	-379 016	
Kokku omakapital	16 260	-479 749	7
Kokku kohustised ja omakapital	12 795 432	16 217 734	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	13 113 359	0	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 350 379	0	9
Brutokasum (-kahjum)	762 980	0	
Turustuskulud	-257 192	-371 878	10,13
Üldhalduskulud	-17 107	-7 128	11
Muud ärikulud	-838	-40	
Ärikasum (kahjum)	487 843	-379 046	
Intressitulud	8 166	30	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	496 009	-379 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	496 009	-379 016	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	487 843	-379 046
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	1 088 078	903 478
Kokku korrigeerimised	1 088 078	903 478
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	74 246	-127 888
Varude muutus	3 742 038	-10 188 338
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-754 615	1 990 321
Laekunud intressid	8 165	30
Kokku rahavood äritegevusest	4 645 755	-7 801 443
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 212	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 212	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 292 642	10 399 695
Saadud laenude tagasimaksed	-9 852 994	-2 450 000
Makstud intressid	-691 421	-292 501
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 251 773	7 657 194
Kokku rahavood	388 770	-144 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	107 094	251 343
Raha ja raha ekvivalentide muutus	388 770	-144 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	495 864	107 094

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	-103 233	-100 733
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-379 016	-379 016
31.12.2022	2 500	-482 249	-479 749
Aruandeaasta kasum (kahjum)		496 009	496 009
31.12.2023	2 500	13 760	16 260

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 16 OÜ 2023.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhiolemused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks.

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 kohustusena 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	4 565	4 565	
Ostjatelt laekumata arved	4 565	4 565	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	99 881	99 881	4
Ettemaksed	11 150	11 150	
Muud makstud ettemaksed	11 150	11 150	
Kokku nõuded ja ettemaksed	115 596	115 596	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	17 285	17 285	
Ostjatelt laekumata arved	17 285	17 285	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	111 049	111 049	4
Ettemaksed	11 150	11 150	
Muud makstud ettemaksed	11 150	11 150	
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 484	139 484	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	12 170 548	15 912 587
Ehitus- ja sisustustasud	4 832 067	9 048 850
Finantseerimistasud	2 388 812	2 134 310
Muud tasud	4 949 669	4 729 427
Ettemaksed varude eest	8 212	58 569
Ettemaksed varude eest	8 212	58 569
Kokku varud	12 178 760	15 971 156

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
Ettevõtte tulumaks	0	19	0	0
Käibemaks	99 881	0	111 049	0
Üksikisiku tulumaks	0	400	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	99 881	419	111 049	

Lisa 5 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	1 318 600	0	1 318 600	0	20,1%	EUR	09.10.2026	13
Pangalaen	8 190 343	0	8 190 343	0	4,9%	EUR	15.04.2025	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 000	0	240 000	0	20,1%	EUR	09.10.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	9 748 943	0	9 748 943	0				
Laenukohustised kokku	9 748 943	0	9 748 943	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								
Investorlaen	400 000	400 000			11%	EUR	31.12.2023	
Investorlaen	200 000	200 000			12%	EUR	31.12.2023	
Investorlaen	500 000	500 000			8-12%	EUR	31.12.2023	
Lühiajalised laenud kokku	1 100 000	1 100 000						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	2 321 600	0	2 321 600	0	20,1%	EUR	31.12.2024	13
Pangalaen	9 647 695	0	9 647 695	0	4,9%	EUR	15.04.2025	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 000	0	240 000	0	20,1%	EUR	31.12.2026	13
Pikaajalised laenud kokku	12 209 295	0	12 209 295	0				
Laenukohustised kokku	13 309 295	1 100 000	12 209 295	0				

Pangalaenu tagatiseks seatud hüpoteegiga koormatud varude bilansiline maksumus 31.12.2023 seisuga oli 12 170 549 eurot (31.12.2022 seisuga oli 15 912 587 eurot).

Liven AS garanteerib laenuandjale 186 200 euro ulatuses lepingust tulenevate kohustuste tasumiseks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	564 930	564 930	0	
Võlad seotud osapooltele	1 476 527	277 329	1 199 198	13
Maksuvõlad	419	419	0	4
Muud võlad	58 339	58 339	0	
Intressivõlad	58 135	58 135	0	
Muud viitvõlad	204	204	0	
Saadud ettemaksed	926 382	926 382	0	
Tulevaste perioodide tulud	926 382	926 382	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 026 597	1 827 399	1 199 198	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	595 503	595 503	0	
Võlad seotud osapooltele	876 592	145 688	730 904	13
Maksuvõlad	0	0	0	4
Muud võlad	95 460	54 487	40 973	
Intressivõlad	95 460	54 487	40 973	
Muud viitvõlad	0	0	0	
Saadud ettemaksed	1 820 633	1 820 633	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 820 633	1 820 633	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 388 188	2 616 311	771 877	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 008	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 752	0
Kokku tingimuslikud kohustised	13 760	0

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 on järgmise majandusaasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäära 20/80.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 113 359	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 113 359	0
Kokku müügitulu	13 113 359	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	12 720 617	0
Mööbli ja sisustuse müük	392 442	0
Üüritulu	300	0
Kokku müügitulu	13 113 359	0

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Ehitus- ja sisustuskulud	10 337 278	0	
Finantseerimistasud	895 951	0	
Muud kulud	1 117 150	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12 350 379	0	3

Lisa 10 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Meediakulu	66 888	24 796	
Müügi juhtimise kulud	97 562	263 200	13
Muud kulud	92 742	83 882	
Kokku turustuskulud	257 192	371 878	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Raamatupidamise ja auditi kulud	16 909	7 021
Muud kulud	198	107
Kokku üldhalduskulud	17 107	7 128

Lisa 12 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 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	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	0	200 000	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	300 000	5
Kokku laenukohustised	0	500 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	277 329	111 377	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 652	6
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 659	6
Kokku võlad ja ettemaksed	277 329	145 688	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	1 318 600	2 321 600	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 000	240 000	5
Kokku laenukohustised	1 558 600	2 561 600	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 147 455	693 092	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	51 742	3 502	6
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 652	6

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 658	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 199 197	730 904	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 309 600	657 000	645 000	2 321 600	472 657	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 145 000	905 000	240 000	6 990	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	0	0	200 000	22 000	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	0	0	300 000	33 000	5
Kokku laenukohustised	2 809 600	1 802 000	1 550 000	3 061 600	534 647	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 321 600	250 000	1 253 000	1 318 600	454 777	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 000	0	0	240 000	48 240	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	0	200 000	0		5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	300 000	0	300 000	0		5
Kokku laenukohustised	3 061 600	250 000	1 753 000	1 558 600	503 017	

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	3 682	671 338	0	671 245
Kokku ostetud	3 682	671 338	0	671 245

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023		31.12.2022
Emaettevõtja	186 200		186 200
Kokku saadud garantiid/tagatised	186 200		186 200

Emaettevõttelt on soetatud peamiselt projektijuhtimis- ja juhtimisteenuseid ning müügi juhtimise teenuseid. Liven AS garanteerib Liven Kodu 16 OÜ poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenuna tütaretevõttele, kui see on vajalik projekti edukaks lõpetamiseks. Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud.

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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2024

Liven Kodu 16 OÜ (registrikood: 14858620) 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 16 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 16 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 16 OÜ (registrikood: 14858620) 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)	-482 249
Aruandeaasta kasum (kahjum)	496 009
Kokku	13 760
Jaotamine	
Järgnevate perioodide kasum	

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	13113059	100.00%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	300		Ei