

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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

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. Arendusprojekti valmis 2023. aasta lõpuks etapiviisiliselt kokku viis kortermaja 183 kodu ja 8 äripinnaga.

Esimese kolme kortermaja ehitus lõppes 2022. aastal ning kõik kodud ja äripinnad anti uutele koduomanikele asjaõiguslepingute alusel kokku üle 2022. ja 2023. aastate jooksul.

2023. aasta lõpus valmis kahe viimase kortermaja ning kokku 58 kodu ja kahe äripinna ehitus. 2024. aasta jooksul anti uutele koduomanikele üle asjaõiguslepingute alusel kokku 27 kodu (2023: 30 kodu) ning 31.12.2024 seisuga oli müüa veel viimased 2 kodu ja äripind. Käesoleva aruande koostamiseks oli sõlmitud täiendavalt 2 asjaõiguslepingut ning 2025. aasta jooksul jätkub viimase kodu müük.

Kinnisvaraarenduses 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		2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	1,0	3,1
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,72	0,43
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	12%	42%

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2024 seisuga 3 liikmest, kellele tasu ei makstud (31.12.2023: 3). Ettevõtte ei ole töötajaid ning seetõttu puudusid nii 2024. kui ka 2023. aastal ka palgakulud. Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projekti-juhtimisleping Liven AS-iga. Ettevõtte omakapital oli 31.12.2024 seisuga -58 953 eurot (31.12.2023: -81 550 eurot). Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. 2025. aastal müüdavate pindade omandite üleandmistest järgselt muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskkonna tegurid

2024. aasta pakkus Eesti kinnisvaraturule jätkuvalt väljakutseid ning peamised märksõnad olid kõrge konkurents, madal tarbijakindlus ning langevad intressimäärad.

Kogu 2024. aasta vältel 6-kuu Euribor (Euribor) langes, olles 2024. aasta alguses tasemel 3,86% ning jõudes 2024. aasta lõpuks 2,568%-le (31.12.2023: 3,9%). Kuna inflatsiooni aeglustumine euroalal kulges ootuspäraselt, siis otsustati 2024. aastal neljal Euroopa Keskpanka nõukogu koosolekul baasintressimäärasid 25 baaspunkti võrra langetada. Eestis mõjutasid stabiliseerunud tarbijahindasid paraku siiski tuntuvalt 2024. aasta algusest kehtima hakanud maksumuudatused (1,4% suurune kuine mõju 2024. jaanuaris) ning viimase toel kasvas tarbijahinnaindeks aasta jooksul 3,5%. Statistikaameti viimaste andmete kohaselt langes SKP püsihindades mõõdetuna 0,3% ning kolmandat järjestikust aastat (2023: 3,1%).

Ehitushindade osas oli erinevatel komponentidel aasta jooksul erisuunalisi arenguid. Aasta alguses mõjutas ehitusturгу tagasihoidlik nõudlus ja kõrge konkurents ning aasta esimeses pooles olid ehitushinnad hinnanguliselt kuni 5% võrra eelnevast aastast madalamad. Aasta teises pooles püsisid ehitushinnad stabiilsed, kuid aasta lõpus oli turul mõningaid signaale ehitushindade tõusule pööramisest. Statistikaameti ehitushinna indeksi kohaselt püsisid ehitushinnad 2024. aastal keskmiselt pigem muutumatud, kasvades vaid 1,6%.

Keskmised brutopalgad kasvasid Statistikaameti info kohaselt 8,1% ehk palga ostujõud kasvas ka 2024. aastal. Keskmisest brutopalgast kasvust hoolimata oli pikalt madalal püsinud tarbijate kindlustunne jätkuvalt nõrk ka 2024. aastal. Tarbijad peavad püsikaupade soetamist soodsamaks pigem järgmise 12 kuu jooksul kui praegu, mistõttu on üldine meelsus jätkuvalt olla ootel ja lükata ostuotsuseid edasi. Konjunkturiinstituudi viimaste andmete põhjal on tarbijate kindlustunde indikaator 2024. aasta lõpul viimase aja kõige madalamal tasemel (2024. aasta keskmine -33; 2023. aasta keskmine: -30). Aasta alguses mõjutas kindlustunnet kõige rohkem üldine ebakindlus majanduses ja maksumäärade tõus. Tööhõive olukord küll nõrgenes aasta jooksul, sealhulgas ka kitsamalt tööstuses ja ehituses, aga viimase statistika kohaselt ei ole muutused olnud ülevõttes ulatuslikud.

	2024	2023	2022	2021	2020
SKP aastane muutus püsivhindades	-0,3%	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	8,1%	11,3%	11,6%	6,9%	2,9%
Töötuse määr	7,6%	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%
Ehitushinna indeks	1,6%	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%

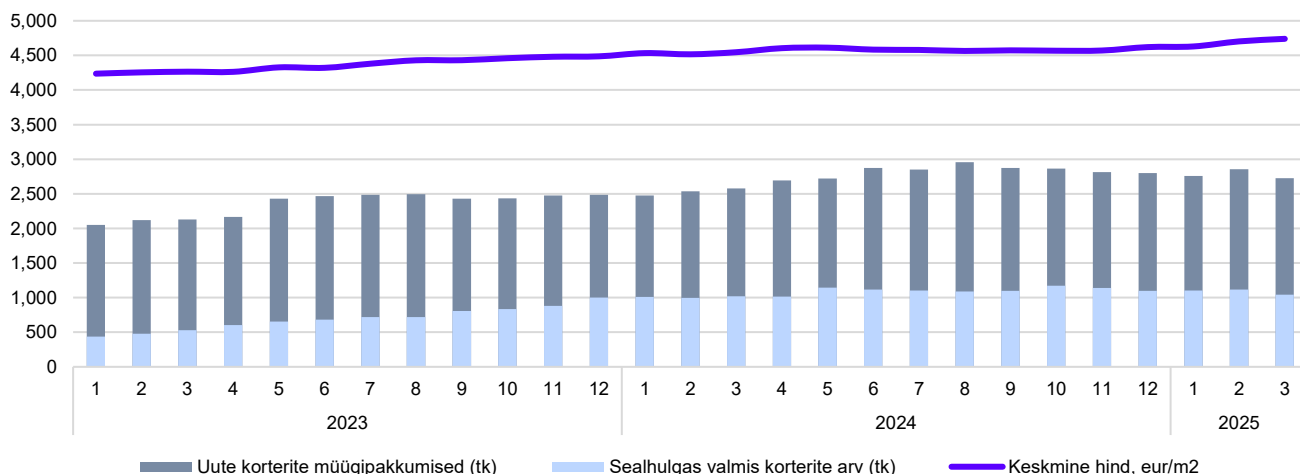
Allikas: Statistikaamet

Tallinna kinnisvaraturu ülevaade

2024. aastal jätkus nõrgast väliskeskkonnast tulenev tehingute arvu mõningane langus. Maa- ja Ruumiameti andmetel tehti aasta jooksul Tallinna korteriomanditest eluruumidega 8 255 tehingut (2023: 8 537), mis on 3% langus võrreldes eelmise aastaga (2023: 12% langus). Siiski oli näha, et aasta teises pooles langus pidurdus ning tehingute arv tõusis. 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 kasvas 2024. aastal ligikaudu 1 800 korterini (2023: 1 200). 2024. aasta müügiimahud näitasid endisele tasemele tõusmise märke, suurenedes 2023. aastaga võrreldes 33%, millele aitas eelkõige kaasa Euribori järkjärguline langus.

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



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

Intressimäärade langusest tulenev kapitali hinna odavnemine ning turuosaliste ootus intressimäärade jätkuvaks langemiseks mõjutas aasta jooksul positiivselt finantseerimistingimusi. Nii pankade kui teiste investorite huvi erinevate projektide rahastamiseks oli aasta jooksul kõrgem kui 2023. aastal.

Pakumiste arv uusarendustes kasvas peamiselt 2024. aasta esimesel poolel, teisel poolaastal olulist tõusu enam polnud ning pakumiste arv püsis ca 15% kõrgem kui eelmisel aastal samal ajal. Aasta lõpuks oli pakumises ligi 3 000 korterit (31.12.2023: 2 500). Aasta lõpus suurenes valmis ehitatud korterite osakaal pakumiste struktuuris kolmandikule. Uusi arendusi lisandus pakumisse sarnases suurusjärgus võrreldes 2023. aastaga.

Uusarenduste pakumishinnad püsisid 2024. aastal suhteliselt stabiilsed, kasvades võrreldes 2023. aastaga keskmiselt 3,9%. Keskmine Tallinna korteri müügihind kahanes Maa- ja Ruumiameti andmetel 2024. aastal 2 992 euronit m2 kohta (2023: 3 068 eurot/m2), mis on aasta varasemaga võrreldes 2,5% madalam ning kõige enam mõjutas langust Pirit linnaosas tehtud tehingute hinnad (6,8% langust). Olulisi hinnamuutuseid ei ole turul viimase 1,5-2 aasta jooksul toimunud.

Tulenevalt suhteliselt nõrgast nõudlusest ning kõrge konkurentsist püsisid uusarenduste müügihinnad siiski surve all. Jättes kõrvale paremad korterid arendustes, oli tehingute toimumiseks siiski vajalik teha täiendavaid sooduspakkumisi eelkõige konkurentsitihedates piirkondades, näiteks Haabersti linnaosas.

Riskide juhtimine

Kinnisvaraarenduse tegevustulemusi mõjutab valdkonna tsüklilisus, kuna projektide arendussükkel kestab tavapäraselt 1,5 kuni 4 aastat ning müügi periood jääb ajaliselt tervikult 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 juhatuse ning Liven AS kontserni finantsjuht.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 829 621	1 609 250	
Nõuded ja ettemaksed	832 571	157 261	2
Varud	1 000 192	10 990 582	3
Kokku käibevarad	3 662 384	12 757 093	
Kokku varad	3 662 384	12 757 093	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	429 139	1 830 446	5,12
Võlad ja ettemaksed	1 090 004	2 317 561	6,12
Eraldised	2 170 387	5 160 988	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 689 530	9 308 995	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 521 249	5,12
Võlad ja ettemaksed	1 464	0	6
Eraldised	30 343	8 400	7
Kokku pikaajalised kohustised	31 807	3 529 649	
Kokku kohustised	3 721 337	12 838 644	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-84 050	159 931	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 597	-243 982	
Kokku omakapital	-58 953	-81 551	
Kokku kohustised ja omakapital	3 662 384	12 757 093	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	10 093 270	10 035 778	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-9 469 347	-10 001 879	9
Brutokasum (-kahjum)	623 923	33 899	
Turustuskulud	-286 304	-261 526	10
Üldhalduskulud	-21 660	-17 626	
Muud äritulud	141	0	
Muud ärikulud	-755	-190	
Ärikasum (kahjum)	315 345	-245 443	
Intressitulud	9 252	1 461	
Intressikulud	-302 000	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 597	-243 982	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 597	-243 982	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 5 OÜ 2024. 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 väikeettevõtja aastaaruande esitlusviisi.

Liven Kodu 5 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

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 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 soetusmaksumuse sisemise kehtestatud funktsioonide- ja tunnipõhise hinnakirja alusel ning vastavalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusele.

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

Müügitulu valminud arendustest kajastatakse pärast võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingute sõlmimist kinnisomandi üleandmiseks. Varudes kapitaliseeritud kulusid kajastatakse kasumiaruande real „Müüdüd kaupade ja teenuste kulu“ müügituluga samas perioodis proportsionaalselt vastavalt müügihinna osakaalule projekti või projekti etapi eelarvestatud müügitulust.

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 ettevõtte on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine nõuab ressurssidest loobumist ja summa suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Garantiid: Ettevõtte kajastab aruandekuupäevaks müüdüd kodudega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks vajaminevaid tuleviku kulusid eraldisena. Ehituse garantiiperiood on kaks aastat alates kodu üleandmisest. Üldjuhul katab ehitaja poolt antav garantii enamuse garantiitöödest, mille osas väljastab ehitaja ka garantiikirja. Garantiitööde kulusid eelarvestatakse väikesemahulisemate tööde osas, mida ehitajapoolne garantii ei kata või midagi ei ole praktiline korraldada ehitajapoolse garantiina. Projekti või projekti etapi garantiitööde eelarve määramisel ja eraldise hindamisel lähtub juhtkond varasemast kogemusest. Sõltuvalt projekti suuruselt jääb ehitaja garantiist väljajääv eelarvestatud garantiikulu vahemikku 0,3–0,8% ehituskuludest. Kodude müügil kajastab ettevõtte eraldisena proportsionaalse osa garantiikulude eelarvest.

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, millest 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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	832 571	832 571
Ostjatelt laekumata arved	832 571	832 571
Kokku nõuded ja ettemaksed	832 571	832 571
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	157 261	157 261
Ostjatelt laekumata arved	157 261	157 261
Kokku nõuded ja ettemaksed	157 261	157 261

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	999 960	10 983 788
Ehitus- ja sisustustasud	699 393	6 202 758
Finantseerimistasud	186 376	2 563 696
Muud tasud	114 191	2 217 334
Ettemaksed varude eest	232	6 794
Kokku varud	1 000 192	10 990 582

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	400
Käibemaks	831 507	812 860
Üksikisiku tulumaks	193	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	831 700	813 260

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	64 000	64 000			20,1%	EUR	31.12.2025	12
Investorlaen	365 139	365 139			8%	EUR	05.06.2025	12
Lühiajalised laenud kokku	429 139	429 139						
Laenukohustised kokku	429 139	429 139	0	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen emaettevõttelt	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	12
Pikaajalised laenud kokku	3 521 249	0	3 521 249	0				
Laenukohustised kokku	5 351 695	1 830 446	3 521 249	0				

2017. aastal Liven Kodu 5 OÜ poolt 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.

Seoses ehituse valmimise ja projekti eeldatava lõpuga 2024. aasta jooksul hindas juhtkond 31.12.2023 seisuga äriplaani alusel Liven Kodu 5 OÜ investorlaenu edukusest sõltuva lisaintressi kohustuse võimalikuks täiendavaks suuruseks 2 355 tuhat eurot (kajastatud eraldiste koosseisus 31.12.2023 seisuga). Tulenevalt projekti ja laenulepingu lõpu lähenemisest ning senistest tulemustest on juhtkonna 31.12.2024 hinnang edukusest sõltuvale lisaintressile 399 tuhande euro võrra madalam. Aasta jooksul tasuti nimetatud intressi 1 931 tuhat eurot ning 31.12.2024 seisuga on antud hinnangul põhinevat lisaintressi tasumata 46 tuhat eurot (kajastatud eraldiste koosseisus 31.12.2024 seisuga).

Liven Kodu 5 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2024 kui ka 31.12.2023 seisuga.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	30 620	30 620	0	
Võlad seotud osapooltele	196 486	196 486	0	12
Maksuvõlad	831 700	831 700	0	4
Muud võlad	31 198	31 198	0	
Muud viitvõlad	31 198	31 198	0	
Klientide ettemaksed	1 464	0	1 464	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 091 468	1 090 004	1 464	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	434 188	434 188	0	
Võlad seotud osapooltele	177 282	177 282	0	12
Maksuvõlad	813 260	813 260	0	4
Muud võlad	362 982	362 982	0	
Intressivõlad	12 982	12 982	0	
Muud viitvõlad	350 000	350 000	0	
Klientide ettemaksed	529 849	529 849	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 317 561	2 317 561	0	

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
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
Pikaajalised	0	8 400	0	8 400
Garantiieraldis	0	8 400	0	8 400

	31.12.2023	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2024
Kokku eraldised	5 169 388	2 856 695	-5 825 353	2 200 730
Sealhulgas:				
Lühiajalised	5 160 988	2 826 339	-5 816 940	2 170 387
Muud eraldised	5 160 988	2 826 339	-5 816 940	2 170 387
Pikaajalised	8 400	30 356	-8 413	30 343
Garantiieraldis	8 400	30 356	-8 413	30 343

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 093 270	10 035 778
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 093 270	10 035 778
Kokku müügitulu	10 093 270	10 035 778
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	9 713 412	9 910 686
Mööbli ja sisustuse müük	379 858	125 092
Kokku müügitulu	10 093 270	10 035 778

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023
Ehitus- ja sisustuskulud	5 845 124	5 698 900
Finantseerimistasud	1 978 485	1 900 363
Tegevustasud	1 252 944	1 696 102
Muud kulud	392 794	706 514
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9 469 347	10 001 879

Lisa 10 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Meediakulu	89 136	73 502
Müügi juhtimise kulud	150 226	122 101
Muud kulud	46 942	65 923
Kokku turustuskulud	286 304	261 526

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2024 seisuga 3 liikmest, kellele tasu ei makstud.
Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping Liven AS-iga ning ettevõttel töötajad puuduvad.

Lisa 12 Seotud osapooled
(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	64 000	64 000	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	65 958	0	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	232 839	0	5
Kokku laenukohustised	362 797	64 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	196 486	177 282	6
Kokku võlad ja ettemaksed	196 486	177 282	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	692 972	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 164 232	5
Kokku laenukohustised	0	2 857 204	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	64 000	171 500	171 500	64 000	15 554	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	693 138	54 957	682 137	65 958		5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 164 066	171 614	2 102 841	232 839		5
Kokku laenukohustised	2 921 204	398 071	2 956 478	362 797	15 554	

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 213	0	376 996	0
Kokku müüdnud	12 213	0	376 996	0

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	13 770	381 190	5 111	447 544
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	2 800
Kokku ostetud	13 770	381 190	5 111	450 344

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

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2025. aasta veebruaris sõlmisid Liven Kodu 5 OÜ ja laenuandjad investorlaenu lõpetamise kokkuleppe ning I kvartali jooksul toimusid viimased Liven Kodu 5 OÜ investorlaenu tagasimaksed.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte omakapital oli 31.12.2024 seisuga -58 953 eurot (31.12.2023: -81 550 eurot). Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. 2025. aastal müüdavate pindade omandite üleandmist järgselt muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2025

Liven Kodu 5 OÜ (registrikood: 12948135) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHKEL SIMSON	Juhatuse liige	09.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liven Kodu 5 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 5 OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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 lahkeb 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

10.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 5 OÜ (registrikood: 12948135) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	10.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-84 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 597
Kokku	-61 453

Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult ning ettevõtte omakapital on negatiivne vaid ajutiselt. 2025. aastal müüdavate pindade omandite üleandmise järgselt muutub ettevõtte omakapital positiivseks.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	10093270	100.00%	Jah