

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Liven Kodu 20 OÜ

registrikood: 16163046

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

postisihthnumber: 10412

e-posti aadress: info@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 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Turustuskulud	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	14
Vandeaudiitori aruanne	15

Tegevusaruanne

Liven Kodu 20 OÜ

Liven Kodu 20 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2021. aastal, mil soetati ka Regati puiestee 3 detailplaneeringuga kinnistu arendusprojekti elluviimiseks Piritas asumis, Tallinnas. Arendusprojekti valmib mitmes etapis kokku seitse kortermaja 220 kodu ning 10 äripinnaga.

2024. aastal algas arendusprojekti I etapi hoonete ehitus. 2025. aasta teises pooles valib I etapis 112 kodu ja 4 äripinna ehitus.

Kinnisvaraarenduses on äritegevusega kaasnevate olulistest keskkonnamõjude vähendamiseks võimalik panustada otseselt eelkõige läbi energiatõhusate ning keskkonnasõbralike hoonete arendamise. Liven Kodu 20 OÜ arendab rahvusvahelisele rohemärgisele LEED Platinum vastavaid hooneid.

Peamised suhtarvud		2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	4,7	1,6
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,21	0,01
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	62%	80%

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2024 seisuga 4 liikmest, kellele tasu ei makstud (31.12.2023: 4). Ettevõttel ei ole töötajaid ning seetõttu puudusid nii 2024. kui ka 2023. aastal ka palgakulud. Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping Liven AS-iga. Ettevõtte omakapital oli 31.12.2024 seisuga 2 512 960 eurot (31.12.2023: -423 695 eurot).

Kinnisvaraturgu enim mõjutanud väliskeskonna 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 püsivhindades 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%.

Keskised 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%
Keskise 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%

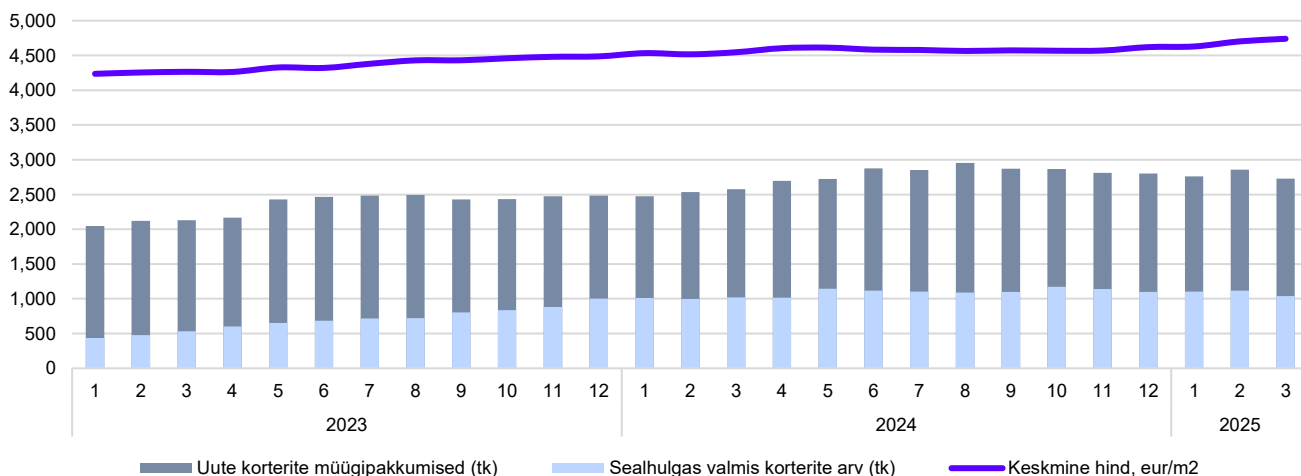
Allikas: Statistikaamet

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 müügitahud 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 Pirita 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 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 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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 260 288	43 604	
Nõuded ja ettemaksed	233 986	6 987	2
Varud	31 337 276	17 394 991	3
Kokku käibevarad	32 831 550	17 445 582	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	23 047	23 798	
Kokku põhivarad	23 047	23 798	
Kokku varad	32 854 597	17 469 380	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	9 000 000	4,8
Võlad ja ettemaksed	6 984 229	1 985 670	5,8
Kokku lühiajalised kohustised	6 984 229	10 985 670	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 260 247	5 011 900	4,8
Võlad ja ettemaksed	3 097 161	1 895 505	5,8
Kokku pikaajalised kohustised	23 357 408	6 907 405	
Kokku kohustised	30 341 637	17 893 075	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	3 500 000	0	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-426 195	-49 012	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-563 345	-377 183	
Kokku omakapital	2 512 960	-423 695	
Kokku kohustised ja omakapital	32 854 597	17 469 380	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	333	2 000	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 403	0	
Brutokasum (-kahjum)	-1 070	2 000	
Turustuskulud	-558 450	-372 116	6
Üldhalduskulud	-14 669	-7 115	
Muud ärikulud	-281	-86	
Ärikasum (kahjum)	-574 470	-377 317	
Intressitulud	11 125	134	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-563 345	-377 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-563 345	-377 183	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 20 OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande esitlusviisi.

Liven Kodu 20 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. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

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 möödunud 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 „Möödunud 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses, 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 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

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid 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	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	231 981	231 981
Ettemaksed tarnijatele	2 005	2 005
Muud nõuded	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	233 986	233 986
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 600	1 600
Ostjatelt laekumata arved	1 600	1 600
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 472	3 472
Muud nõuded	1 915	1 915
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 987	6 987

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	31 337 276	17 394 991
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	12 057 431	12 028 583
Finantseerimistasud	6 332 229	3 796 619
Muud tasud	12 947 616	1 569 789
Kokku varud	31 337 276	17 394 991

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

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	0	90 000	0	20,1%	EUR	31.12.2027	8
Pangalaen	7 500 000	0	7 500 000	0	7,95%	EUR	01.10.2026	
Pangalaen	8 824 000	0	8 824 000	0	4,5%	EUR	01.10.2026	
Investorlaen	3 846 247	0	3 846 247	0	13%	EUR	02.10.2026	8
Pikaajalised laenud kokku	20 260 247	0	20 260 247	0				
Laenukohustised kokku	20 260 247	0	20 260 247	0				
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	6 000 000	6 000 000			6%	EUR	15.08.2024	8
Investorlaen	3 000 000	3 000 000			13%	EUR	25.08.2024	8
Lühiajalised laenud kokku	9 000 000	9 000 000						
Pikaajalised laenud								
Emaettevõtja laen	4 921 900	0	4 921 900	0	20,1%	EUR	30.09.2027	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	0	90 000	0	20,1%	EUR	30.09.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	5 011 900	0	5 011 900	0				
Laenukohustised kokku	14 011 900	9 000 000	5 011 900	0				

Pangalaenu tagatiseks seatud hüpoteegiga koormatud varude bilansiline maksumus 31.12.2024 seisuga oli 31 337 276 eurot (31.12.2023 seisuga oli 17 394 991 eurot).

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 755 628	1 755 628	0	
Võlad seatud osapooltele	3 310 060	212 899	3 097 161	8
Maksuvõlad	1 442	1 442	0	
Muud võlad	125 425	125 425	0	
Intressivõlad	122 525	122 525	0	
Muud viitvõlad	2 900	2 900	0	
Saadud ettemaksed	4 888 835	4 888 835	0	
Tulevaste perioodide tulud	4 888 835	4 888 835	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 081 390	6 984 229	3 097 161	

	31.12.2023	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	57 032	57 032	0	
Võlad seatud osapooltele	1 978 804	83 299	1 895 505	8
Maksuvõlad	6	6	0	
Muud võlad	877 904	877 904	0	
Intressivõlad	877 904	877 904	0	
Saadud ettemaksed	967 429	967 429	0	
Tulevaste perioodide tulud	967 429	967 429	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 881 175	1 985 670	1 895 505	

Lisa 6 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Meediakulu	165 544	87 637
Müügi juhtimise kulud	290 430	205 830
Muud kulud	102 476	78 649
Kokku turustuskulud	558 450	372 116

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2024 seisuga 4 liikmest, kellele tasu ei makstud.
Arendusprojekti juhtimiseks on sõlmitud projektijuhtimisleping Liven AS-iga ning ettevõttel töötajad puuduvad.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	212 899	83 299	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	141 041	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	705 863	5
Kokku võlad ja ettemaksed	212 899	930 203	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	4 921 900	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	90 000	4
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	641 041	500 000	4
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 205 206	2 500 000	4
Kokku laenukohustised	3 936 247	8 011 900	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 557 355	1 875 878	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	37 766	0	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	83 564	0	5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	418 476	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	3 097 161	1 875 878	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 092 300	829 600	0	4 921 900	908 947	4,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	0	0	90 000	19 626	4,5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	0	0	500 000	141 041	4,5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	0	0	2 500 000	705 863	4,5
Kokku laenukohustised	7 182 300	829 600	0	8 011 900	1 775 477	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 921 900	40 000	1 500 000	0	719 577	4,5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	90 000	0	0	90 000	18 140	4,5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 000	141 041	0	641 041	83 564	4,5
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	705 205	0	3 205 206	418 476	4,5
Kokku laenukohustised	8 011 900	886 246	1 500 000	3 936 247	1 239 757	

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	861 083	0	522 003
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	3 600
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	20 280	0	25 636
Kokku ostetud	0	881 363	0	551 239

Juhatuse otsusega klassifitseeriti 2024. aastal ümber emaettevõttelt saadud laen ja moodustati reservkapital. Emaettevõttelt on soetatud peamiselt projektijuhtimis- ja juhtimisteenuseid ning müügi juhtimise teenuseid. Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2025

Liven Kodu 20 OÜ (registrikood: 16163046) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS GILDEN	Juhatuse liige	03.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Liven Kodu 20 OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 20 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 lahknab 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 märkimisväärsed kahtlused 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

03.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 20 OÜ (registrikood: 16163046) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	03.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-426 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-563 345
Kokku	-989 540
Katmine	
Järgnevate perioodide kasum	

Juhatus on hinnanud, et ettevõtte tegutseb jätkusuutlikult. Kahjum tuleneb arendusprojektide ärioloogikast, mille puhul müügitulud ja kasum tekib alles peale ehituse valmimist korteriomandite üleandmisel klientidele. Esimeste kodude valmimine koos omandite üleandmisega on planeeritud 2025. aastal.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	333	100.00%	Jah