

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Eraldised	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Turustuskulud	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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 2024. aastal valminud II etapi esimese viie ridamaja ja 30 kodu ehitus. 2024. aastal anti asjaõiguslepingute alusel uutele omanikele üle 28 kodu.

2024. aastal algas II etapis kolme kortermaja ja 36 kodu ehitus ning etapi viimase viie ridaelamu ja 29 kodu ehitus. 2024. aastal alanud ehitused valmivad 2025. aastal. Järgnevatel aastatel jätkame järgmiste etappide müügi ja ehitusega.

Kinnisvaraarenduses 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		2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	4,2	7,0
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,27	0,33
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	61%	76%

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2024 seisuga 4 liikmest, kellele tasu ei makstud (31.12.2023: 3). Ettevõttel 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 2 404 309 eurot (31.12.2023: 16 260 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 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%.

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 üلهlلیa ulatuslikud.

	2024	2023	2022	2021	2020
SKP aastane muutus püsihindades	-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%

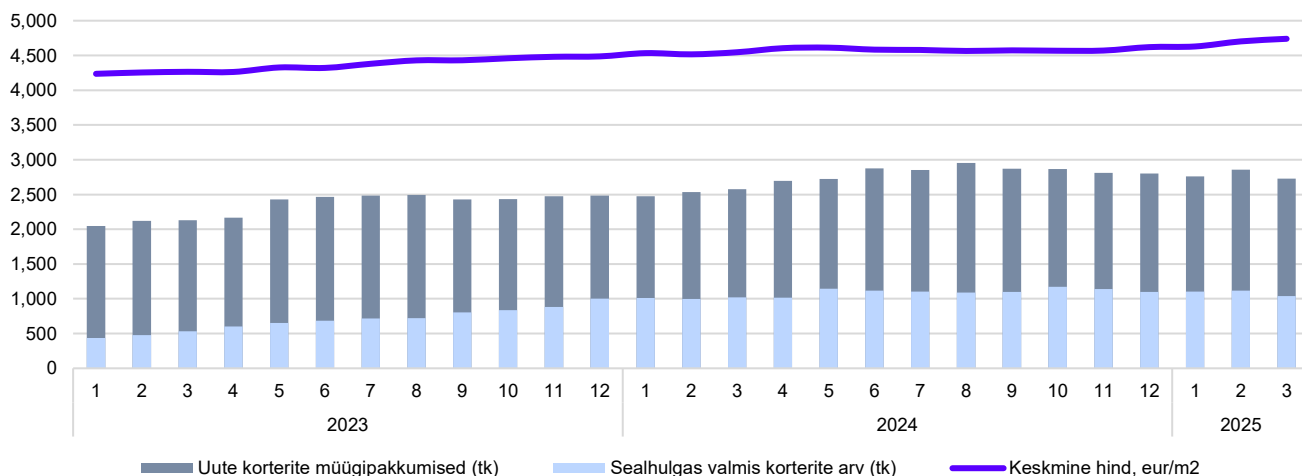
Allikas: Statistikaamet

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 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 kõrgest 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 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 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	669 372	495 864	
Nõuded ja ettemaksed	387 289	115 596	2
Varud	15 487 853	12 178 760	3
Kokku käibevarad	16 544 514	12 790 220	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	7 312	5 212	
Kokku põhivarad	7 312	5 212	
Kokku varad	16 551 826	12 795 432	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 894 002	1 827 399	6,14
Kokku lühiajalised kohustised	3 894 002	1 827 399	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 148 955	9 748 943	5,14
Võlad ja ettemaksed	103 747	1 202 830	6,14
Eraldised	813	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	10 253 515	10 951 773	
Kokku kohustised	14 147 517	12 779 172	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	1 500 000	0	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 760	-482 249	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	888 049	496 009	
Kokku omakapital	2 404 309	16 260	
Kokku kohustised ja omakapital	16 551 826	12 795 432	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	8 868 307	13 113 359	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 581 476	-12 350 379	10
Brutokasum (-kahjum)	1 286 831	762 980	
Turustuskulud	-373 418	-257 192	11
Üldhalduskulud	-23 181	-17 107	12
Muud ärikulud	-407	-838	
Ärikasum (kahjum)	889 825	487 843	
Intressitulud	6 759	8 166	
Intressikulud	-8 535	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	888 049	496 009	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	888 049	496 009	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 16 OÜ 2024.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtja aastaaruande esitlusviisi. Liven Kodu 16 OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit).

Nõuded ja ettemaksud

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 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 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

Eraldiseid kajastatakse juhul, kui kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine nõuab ressurssidest loobumist ja summa suurust 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 garantiid enamuse garantiitöödest, mille osas väljastab ehitaja ka garantiikirja. Garantiitööde kulusid eelarvestatakse väikesemahulisemate tööde osas, mida ehitajapoolne garantiid 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 suurusest jääb ehitaja garantiist väljajääv eelarvestatud garantiikulu vahemikku 0,3–0,8% ehituskuludest. Kodude müügil kajastab ettevõtte eraldisena proportsionaalse osa garantiikulude eelarvest.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	376 010	376 010	
Ostjatelt laekumata arved	376 010	376 010	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9	4
Muud nõuded	98	98	
Ettemaksed	11 172	11 172	
Muud makstud ettemaksed	11 172	11 172	
Kokku nõuded ja ettemaksed	387 289	387 289	

	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	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	15 483 948	12 170 548
Ehitus- ja sisustustasud	7 806 881	4 832 067
Finantseerimistasud	2 896 644	2 388 812
Muud tasud	4 780 423	4 949 669
Ettemaksed varude eest	3 905	8 212
Ettemaksed varude eest	3 905	8 212
Kokku varud	15 487 853	12 178 760

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	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	9	0	0	19
Käibemaks	0	9 630	99 881	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	400
Sotsiaalmaks	0	5	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9	9 635	99 881	419

Lisa 5 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	240 000	0	240 000	0	20,1%	EUR	31.12.2026	14
Pangalaen	2 759 997	0	2 759 997	0	4,8%	EUR	15.05.2026	
Pangalaen	1 448 958	0	1 448 958	0	4,6%	EUR	15.07.2026	
Pangalaen	5 700 000	0	5 700 000	0	4,9%	EUR	15.11.2027	
Pikaajalised laenud kokku	10 148 955	0	10 148 955	0				
Laenukohustised kokku	10 148 955	0	10 148 955	0				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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	14
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	14
Pikaajalised laenud kokku	9 748 943	0	9 748 943	0				
Laenukohustised kokku	9 748 943	0	9 748 943	0				

Pangalaenu tagatiseks seatud hüpoteegiga koormatud varude bilansiline maksumus 31.12.2024 seisuga oli 15 483 947 eurot (31.12.2023 seisuga oli 12 170 549 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 057 684	1 057 684	0	
Võlad seotud osapooltele	1 708 000	1 607 885	100 115	14
Maksuvõlad	9 635	9 635	0	4
Muud võlad	27 419	27 419	0	
Intressivõlad	24 519	24 519	0	
Muud viitvõlad	2 900	2 900	0	
Saadud ettemaksed	1 191 379	1 191 379	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 191 379	1 191 379	0	
Klientide ettemaksed	3 632	0	3 632	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 997 749	3 894 002	103 747	

	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	14
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	
Klientide ettemaksed	3 632	0	3 632	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 030 229	1 827 399	1 202 830	

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2023	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2024
Kokku eraldised	0	16 234	-15 421	813
Pikaajalised	0	16 234	-15 421	813
Garantiieraldis	0	16 234	-15 421	813

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	703 412	11 008
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	198 398	2 752
Kokku tingimuslikud kohustised	901 810	13 760

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2024 on järgmise majandusaasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksumäära 22/78.

Lisa 9 Müügitulu (eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 868 307	13 113 359
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 868 307	13 113 359
Kokku müügitulu	8 868 307	13 113 359
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	8 670 389	12 720 617
Mööbli ja sisustuse müük	197 918	392 442
Üüritulu	0	300
Kokku müügitulu	8 868 307	13 113 359

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2024	2023
Ehitus- ja sisustuskulud	6 160 758	10 337 278
Finantseerimistasud	566 685	895 951
Muud kulud	854 033	1 117 150
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	7 581 476	12 350 379

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Meediakulu	77 487	66 888
Müügi juhtimise kulud	206 039	97 562
Muud kulud	89 892	92 742
Kokku turustuskulud	373 418	257 192

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023
Raamatupidamise ja auditi kulud	22 986	16 909
Muud kulud	195	198
Kokku üldhalduskulud	23 181	17 107

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	3

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 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 607 885	277 329	6
Kokku võlad ja ettemaksed	1 607 885	277 329	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	1 318 600	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 000	240 000	5

Kokku laenukohustised	240 000	1 558 600	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 147 455	6
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	100 115	51 742	6
Kokku võlad ja ettemaksed	100 115	1 199 197	

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	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 318 600	30 000	0	0	271 563	5
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	240 000	0	0	240 000	48 372	5
Kokku laenukohustised	1 558 600	30 000	0	240 000	319 935	

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 005	0	0	0
Kokku müüdid	5 005	0	0	0

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	7 241	845 979	3 682	671 338
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 348	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	13 913	0	0
Kokku ostetud	7 241	863 240	3 682	671 338

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2025

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

Arvamus

Oleme auditeerinud Liven Kodu 16 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 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

09.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Liven Kodu 16 OÜ (registrikood: 14858620) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	09.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	888 049
Kokku	901 809
Jaotamine	
Järgnevate perioodide kasum	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	901 809
Kokku	901 809

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	68121	EMTAK 2025	8868307	100.00%	Jah