

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Liven Kodu 15 OÜ

registrikood: 14707140

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	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Intressitulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Liven Kodu 15 OÜ

Liven Kodu 15 OÜ on Liven AS 100% tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Ettevõtte asutati 2019. aasta juunis ning sama aasta detsembris omandati kinnistu Türi tn 4 arendusprojekti elluviimiseks Kitseküla asumis, Tallinnas.

2021. ja 2022 aastal valmis Liven Kodu 15 OÜ arenduses kokku 80 kodu ning üks äripind. 2022. aastal müüdi ja anti asjaõiguslike lepingute alusel klientidele üle 62 kodu (2021: 18). 2024. aasta lõpuks ning aruande koostamise seisuga on valminud ning klientidele üle antud kõik kodud. Alates 2023. aastal operaatoriga viie-aastase üürilepingu sõlmimisest toimub väljaüüritud äripinnal majutustegevus. 2024. aasta jooksul sõlmiti äripinna pangalaenuga finantseerimiseks laenuleping ning maksti ainosanikule dividende 587 302 euro ulatuses. 2025. aastal jätkub väljaüüritud äripinnal majutustegevus.

Peamised suhtarvud		2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	käibevara / lühiajalised kohustised	0,7	206,2
Kiirmaksevõime kordaja	(käibevarad – varud) / lühiajalised kohustised	0,67	7,47
Intressikandvate võlakohustiste osakaal	laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku	23%	0%

Ettevõtte juhatus koosnes 31.12.2024 seisuga 3 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 3 266 041 eurot (31.12.2023: 3 459 911 eurot).

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 oluliselt.

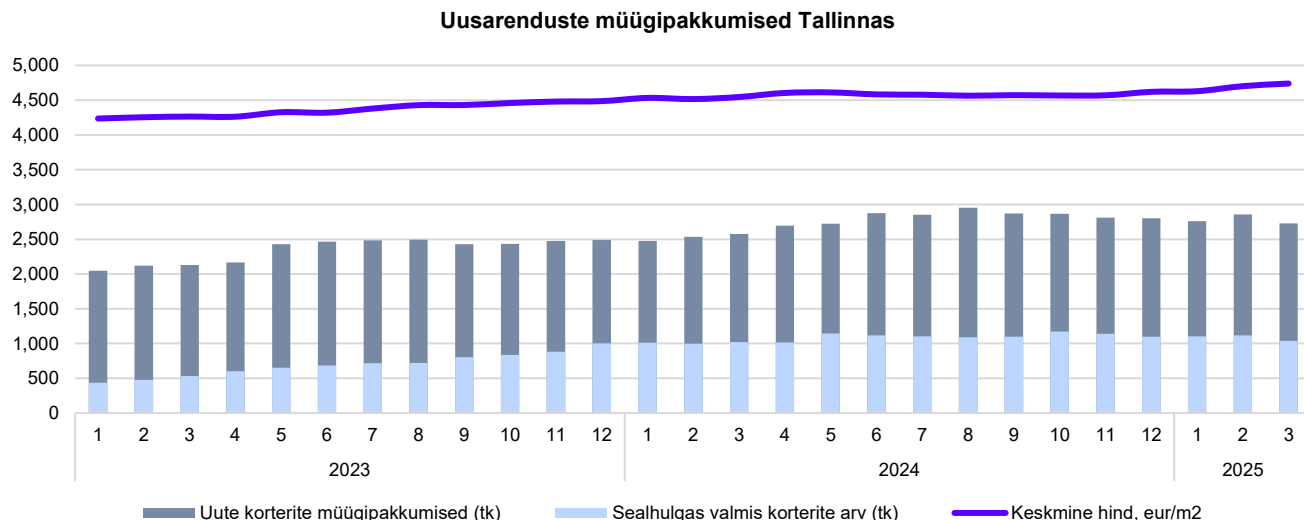
	2024	2023	2022	2021	2020
SKP aastane muutus püsivhindades	-0,3%	-3,1%	-0,5%	7,4%	-0,7%
Keskmise kuupalga (bruto) muutus	8,1%	11,3%	11,6%	6,9%	2,9%
Töötuse määr	7,6%	6,4%	5,6%	6,2%	6,8%
Ehitushinna indeks	1,6%	6,1%	17,8%	8,1%	0,4%

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 müügi mahud näitasid endisele tasemele tõusmise märke, suurenedes 2023. aastaga võrreldes 33%, millele aitas eelkõige kaasa Euribori järkjärguline langus.



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 ajalise tervikus kitsale ajaperioodile tsükli keskosas.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 840	32 708	
Nõuded ja ettemaksed	11 414	10 426	2
Varud	0	1 148 050	3
Kokku käibevarad	23 254	1 191 184	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 886 177	2 274 504	2,13
Kinnisvarainvesteeringud	1 350 000	0	6
Kokku põhivarad	4 236 177	2 274 504	
Kokku varad	4 259 431	3 465 688	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 893	0	
Võlad ja ettemaksed	9 674	5 777	4,7,13
Kokku lühiajalised kohustised	34 567	5 777	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	958 823	0	
Kokku pikaajalised kohustised	958 823	0	
Kokku kohustised	993 390	5 777	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 870 109	3 095 884	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 432	361 527	
Kokku omakapital	3 266 041	3 459 911	
Kokku kohustised ja omakapital	4 259 431	3 465 688	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	120 641	58 749	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-128 867	-61 477	10
Brutokasum (-kahjum)	-8 226	-2 728	
Turustuskulud	-1 564	-441	
Üldhalduskulud	-14 605	-8 490	
Muud äritulud	215 842	3	6
Muud ärikulud	-11	-1 231	
Ärikasum (kahjum)	191 436	-12 887	
Intressitulud	400 676	374 414	12
Intressikulud	-51 855	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	540 257	361 527	
Tulumaks	-146 825	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 432	361 527	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Liven Kodu 15 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 15 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 müügivalmidusse. 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 müüdnud 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 „Müüdnud kaupade ja teenuste kulu“ müügituluga samas perioodis proportsionaalselt vastavalt müügihinna osakaalule projekti või projekti etapi eelarvestatud müügitulust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel turuväärtusel, mis on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud" või "Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

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 kontsernil 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 müüdnud 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 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. Tulud teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

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	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 414	11 414	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 414	11 414	0	
Laenunõuded	2 040 125	0	2 040 125	5,13
Muud nõuded	846 052	0	846 052	
Intressinõuded	846 052	0	846 052	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 897 591	11 414	2 886 177	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 426	10 426	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 426	10 426	0	
Laenunõuded	1 829 124	0	1 829 124	5,13
Muud nõuded	445 380	0	445 380	
Intressinõuded	445 380	0	445 380	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 284 930	10 426	2 274 504	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	0	1 148 050
Ehitus- ja sisustustasud	0	815 058
Krundi hanke ja ettevalmistamistasud	0	136 375
Projekteerimistasud	0	22 152
Liitumistasud	0	9 663
Finantseerimistasud	0	91 048
Muud tasud	0	73 754
Ettemaksed varude eest		
Ettemaksed varude eest		
Kokku varud	0	1 148 050

Aruandeperioodi jooksul klassifitseeriti varud ümber kinnisvarainvesteeringuteks. Ümberklassifitseerimine kajastati õiglase väärtuse meetodil.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 556	0	2 666
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 556	0	2 666

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen emaettevõtjale	284 300	0	284 300	20,1%	EUR	31.12.2026	2,13
Laen teistele samasse gruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 755 825	0	1 755 825	20,1%	EUR	31.12.2026 - 31.12.2028	2,13
Laenunõuded	2 040 125	0	2 040 125				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laen emaettevõtjale	73 300	0	73 300	20,1%	EUR	31.12.2025	2,13
Laen teistele samasse gruppi kuuluvatele ettevõtjatele	1 755 824	0	1 755 824	20,1%	EUR	31.12.2025 - 31.03.2028	2,13
Laenunõuded	1 829 124	0	1 829 124				

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	215 842
Ümberliigitamised	1 134 158
31.12.2024	1 350 000

Aruandeperioodi jooksul klassifitseeriti varusid ümber kinnisvarainvesteeringuteks nende kasutusotstarbe muutuse tõttu. Ümberklassifitseerimine kajastati õiglase väärtuse meetodil.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	61	61	
Võlad seotud osapooltele	2 722	2 722	13
Maksuvõlad	1 556	1 556	4
Muud võlad	5 335	5 335	
Intressivõlad	3 045	3 045	
Muud viitvõlad	2 290	2 290	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 674	9 674	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 475	1 475	
Võlad seotud osapooltele	1 636	1 636	13
Maksuvõlad	2 666	2 666	4
Kokku võlad ja ettemaksed	5 777	5 777	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 545 562	2 765 929
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	717 979	691 482
Kokku tingimuslikud kohustised	3 263 541	3 457 411

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	120 641	58 749
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 641	58 749
Kokku müügitulu	120 641	58 749
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	120 641	58 749
Kokku müügitulu	120 641	58 749

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

	2024	2023
Ehitus- ja sisustuskulud	51 879	25 418
Krundi hanke ja ettevalmistustasud	121	0
Finantseerimistasud	5 600	0
Muud kulud	71 267	36 059
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	128 867	61 477

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 Intressitulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	400 673	374 411	13
Muud intressitulud	3	3	
Kokku intressitulud	400 676	374 414	

Lisa 13 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
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 722	1 636	7
Kokku võlad ja ettemaksed	2 722	1 636	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	361 497	103 712	2,5

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 524 679	2 170 792	2,5
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 886 176	2 274 504	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	200 000	0	126 700	73 300	21 491	2,5,12
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 755 825	0	0	1 755 825	352 921	2,5,12
Kokku antud laenud	1 955 825	0	126 700	1 829 125	374 412	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	73 300	270 000	59 000	284 300	46 786	2,5,12
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 755 824	0	0	1 755 824	353 888	2,5,12
Kokku antud laenud	1 829 124	270 000	59 000	2 040 124	400 674	

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	68 944	0	45 601
Kokku ostetud	0	68 944	0	45 601

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2025

Liven Kodu 15 OÜ (registrikood: 14707140) 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 15 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Liven Kodu 15 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Liven Kodu 15 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 15 OÜ (registrikood: 14707140) 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)	2 870 109
Aruandeaasta kasum (kahjum)	393 432
Kokku	3 263 541
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 263 541
Kokku	3 263 541

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	120641	100.00%	Jah