2025. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Telliskivi tn 60/5, Tallinn
Telefon:	+372 5336 5551
E-posti aadress:	info@liven.ee
Kodulehekülg:	Liven.ee
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Krista Tamme
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

Regati näidiskodu Pirital
Sisearhitekt: Lennart Lind
Foto: Tõnu Tunnel

Sisukord

Liven **4**
Ülevaade 2025. aasta II kvartalist **5**
Ülevaade projektidest **11**
Äritegevusega seotud riskid **17**
Tuleviku väljavaade **18**
Juhatuse kinnitus **19**
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne **21**
Konsolideeritud koondkasumiaruanne **22**
Konsolideeritud rahavoogude aruanne **23**
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne **24**
Lisad **25**

Liven

Liven AS (edaspidi koos tütarettevõtetega kontsern või Liven) on 2014. aastal asutatud ja peamiselt Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja, kes on loonud üle 800 kodu ja kelle arendusportfellis on erinevates staadiumites ettevalmistamisel üle 1 400 kodu.

Liven keskendub oma tegevuses kodude loomisele ning ettevõtte tugevus ja eristumine seisneb koduomanikega koos kujundatud kodudes, läbimõeldud kontseptsioonis ja planeeringutes ning sisustusalternatiivide pakkumises.

Liveni arendusportfellis on kümme projekti, milles kokku on maad üle 1 400 uue kodu ja äripinna rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud seitsmes arenduses – Luuslangi, Iseära, Regati, Olemuse, Virmalise, Peakorter ja Wohngarten Berliinis. 2023. aastal laienes Liven Saksamaa turule soetades esimese arenduskinnistu. Lisaks planeeritakse veel kolme arendusprojekti Tallinnas.

Kontserni kuulub emaettevõte, Saksamaa valdusettevõte ja projektide elluviimiseks asutatud ettevõtted. Kõik kontserni ettevõtted kuuluvad otse või läbi kaudse osaluse 100%-liselt Liven AS-ile.

Liven AS-i (emaettevõtte) rohevõlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas alates 2024. aasta 24. maist (ISIN: EE3300004332) ja alates 2025. aasta 20. märtsist (ISIN: EE0000000354).

Liveni tegevuse tulemuslikkuse hindamise peamised võtmenäitajad on enne hoonete ehituse valmimist sõlmitavad võlaõiguslepingute arv (enne lepingute sõlmimisega alustamist ka tasuliste broneeringute arv), hoonete valmimise järgselt sõlmitavate asjaõiguslepingute arv, müügitulu ning puhaskasum. Klienditeekonna jooksul mõõdab Liven klientide tagasisidehinnangut. Arendusportfelli hinnanguline suurus prognoositava müügimahu (m^2) ja -tulu lõikes peegeldab tuleviku potentsiaali. Omakapitali määr ja ehituslaenudega kohandatud omakapitali määr. Omakapitali tootluse siht ning sisemiselt kasutatav omakapitali hind on 20%.

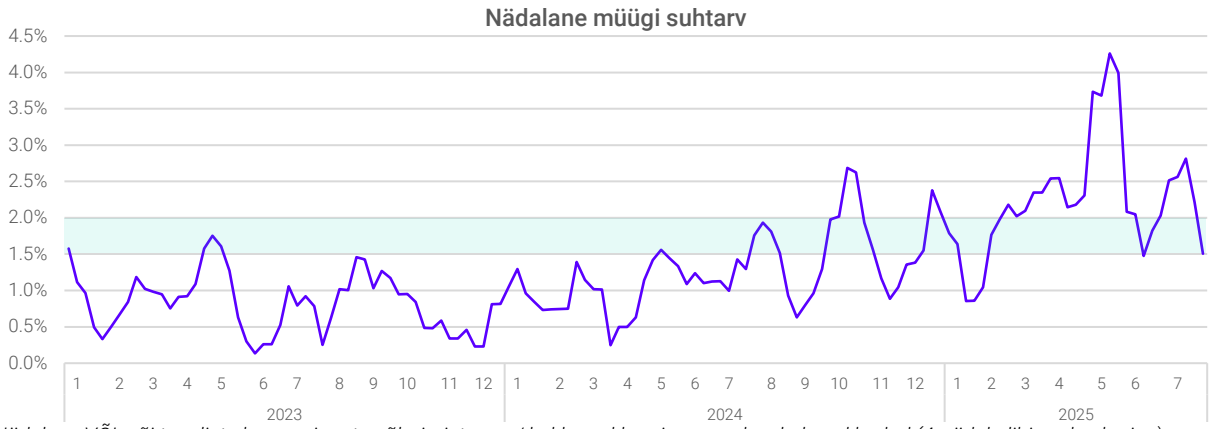
Nõukogu: Andres Aavik (esimees), Peeter Mänd, Krista Tamme

Juhatus: Andero Laur (esimees), Mihkel Simson, Alina Kester

Ülevaade 2025. aasta II kvartalist ja 6 kuust

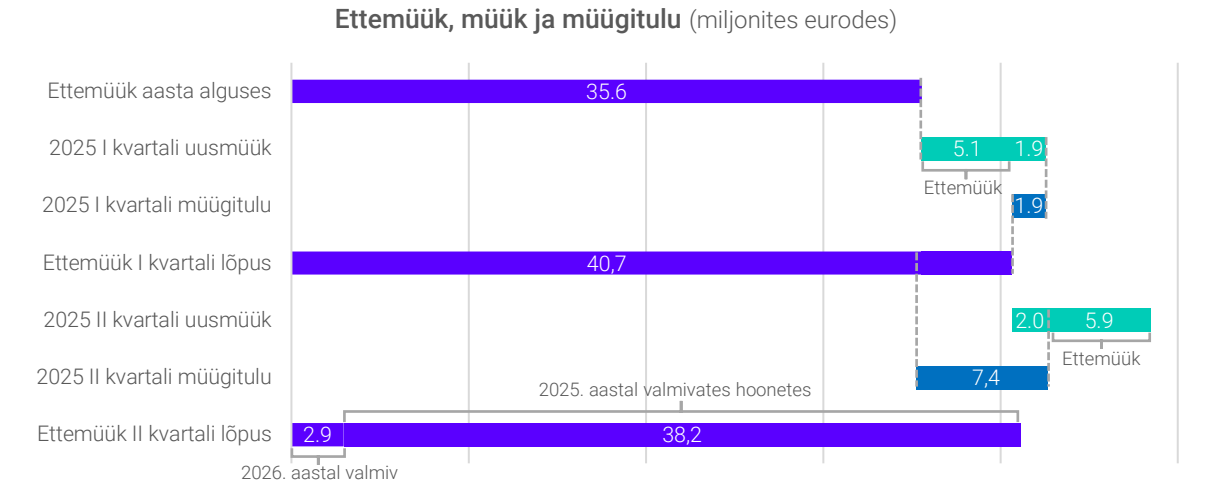
2025. aasta esimeses pooles, nii I kui II kvartalis, jätkus turu elavnemine. Lisaks sõlmitud võlaõiguslepingutele (VÕL) oli huvi suur ka tasuliste broneeringute vastu uutes projektides. Kvartali jooksul sõlmisime kokku 31 VÕL (2025 I kvartal: 25; 2024 II kvartal: 47) ning kokku oleme kuue kuu jooksul sõlminud 56 VÕL (2024: 63). Suurima panuse kvartali jooksul sõlmitud uutesse lepingutesse andsid müügid peagi uute eluhoonete ehitusega alustatavas Luuslangi projektis ning ehituses olevas Regati arendusprojektis. Kvartali müügitulemustele andsid suurima panuse valminud ja üle antud Iseära korterid. Valmiskodude müük toimus Luuslangi projektis.

Nädalane müügi suhtarv, mis peegeldab pakkumisest nii VÕL kui tasulise broneeringu alusel välja minevaid kodusid, saavutas kvartali jooksul viimaste aastate kõrgeima taseme, ületades mai kuus 4%, ning kvartali keskmine tulemus (2,6%) ületas nii 2025. aasta I kvartali keskmist (1,8%) kui pikaajalist keskmist. Pikaajaliseks keskmiseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0%.



Nädalane VÕL või tasuliste broneeringute sõlmimiste arv / kokku pakkumises saadaval olevad kodud (4-nädala libisev keskmine)

Perioodi jooksul sõlmitud võlaõiguslepinguid, mida ei anta sama perioodi jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleme ettemüügina. Kvartali alguse seisuga oli varasema ettemüügi hinnanguline rahaline maht 40,7 miljon eurot (2025 aasta algus: 35,6 miljon eurot), millest kõik projektides, mille ehitus valmib 2025. aasta jooksul. Kvartali jooksul sõlmisime uusi lepinguid 7,8 miljoni euro müügitulu mahus ning ettemüük moodustus kvartali jooksul tehtud uutest müükidest 5,9 miljon eurot. Sealhulgas ka 2026. aastal valmivates ehitustes. Koos varasema ettemüügiga läheme 2025. aasta teisele poolaastale vastu 88 võlaõigusliku lepinguga 2025. aasta jooksul valmivates ehitustes ja müügitulu mahuga 38,2 miljon eurot.



2025. aasta II kvartalis valmisid Iseära projekti II etapi kortermajad ning kvartali jooksul andsime klientidele asjaõiguslepingu alusel üle 32 kodu. Lisaks andsime Luuslangi arenduses üle 3 juba varem valminud kodu. Kokku andsime kvartalis üle 35 pinda (2025 I kvartal: 6; 2024 II kvartal: 29). II kvartali müügituluks kujunes 7 388 tuhat eurot (2025 I kvartal: 1 931 tuhat eurot; 2024 II kvartal: 8 546 tuhat eurot) ning kvartali puhaskasumiks 974 tuhat eurot (2025 I kvartal: -705 tuhat eurot; 2024 II kvartal: 443 tuhat eurot).

Aasta esimese kuue kuu jooksul oleme kokku üle andnud 41 uut kodu (2024: 41), teeninud 9 319 tuhat eurot müügitulu (2024: 12 045 tuhat eurot) ning 269 tuhat eurot puhaskasumit (2024: 293 tuhat eurot).

Raha ja raha ekvivalentide saldo vähenes kvartali jooksul 342 tuhande euro võrra 9 574 tuhande euroni ning varade maht kasvas kvartali jooksul 6 340 tuhande euro võrra tõustes perioodi lõpuks 95 149 tuhande euroni. Varade maht suurenes eelkõige seoses Regati projekti ehitusega.

Laenukohustiste maht suurenes kvartali jooksul 1 856 tuhande euro võrra, ulatudes 59 540 tuhande euroni. Uusi ehituse pangalaene väljastati kvartalis kokku 7 078 tuhande euro ulatuses (sh Regati projektis 5 390 tuhat eurot), kuid koos tagasimaksetega oli netokasv 3 693 tuhat eurot. Muid laenukohustusi vähendasime kvartalis 1 800 tuhande euro võrra. Järgmisel kvartalil me laenukohustiste kogumahu olulisi muutusi ei prognoosi, ent aasta lõpus väheneb see ehituste valmimise ja kodude üleandmiste tõttu märkimisväärselt.

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang jäi kvartali lõpuks 9,5 punktini 10-st (2025 I kvartal: 9,5; 2024 II kvartal: 8,0).

Olulisemad sündmused arendusprojektides

Aprillis sõlmis Liven AS koostöölepingu Oma Grupp OÜ-ga Põhja-Tallinnas, aadressil Erika 6a ja 6b asuval kinnistul Peakorteri arenduseprojekti I etapi elluviimiseks. Ligikaudu 5 000 m^2 müüdava pinna ja 68 koduga elukvartalisse on PIN Arhitektid OÜ projekteerinud kaks kuuekorruselist eluhoonet ning üheksakorruselise hoone kombinatsioonis rekonstrueeritavast veetornist ja selle peale rajatavast uuest hooneosast. Kvartali jooksul algas projekti eelmüük, ehituse algus on planeeritud 2025 sügisel ning projekti ehitusetööde lõpp on kavandatud 2027. aastasse. Projekti viib ellu Liven AS-i ja Oma Grupp OÜ ühisettevõte EK 6 OÜ ning ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS. Liven AS omandab osaluse ühisettevõttes 2025. aasta III kvartalis.

Aprillis alustasime Tallinna kesklinnas Uue Maailma asumis asuva Virmalise arendusprojekti kodude eelmüügiga. Virmalise projektis valmib 28 kodu, mille ehitustööde algus on planeeritud 2025. aasta kolmandas kvartalis (juulis väljastati ehitusluba) ning lõpp 2026 aastal.

Kvartali jooksul valmisid Iseära teise etapi kortermajad ning mai-juuni jooksul andsime klientidele üle 89% etapis valminud kodudest.

Juunis sõlmisime võlaõiguslepingu Kadaka 88 kinnistul asuva äripinna osa võõrandamiseks. Seoses tehingu ja võõrandatava kinnistu osa ümberklassifitseerimisega kinnisvarainvesteeringuks on tehingu mõju kajastatud muu äritulu all.

Suvel jõudsime Wohngarteni projektis oluliste verstapostideni: sõlmiti esimesed võlaõiguslikud lepingud tulevaste koduomanikega ning peatöövõtuleping kodude ehitamiseks. Aruandekuupäeva järgselt sõlmisime peatöövõtulepingu ka Mitt & Perlebach OÜ-ga Luuslangi II etapi esimeste eluhoonete ehitamiseks. Ehitustööd algavad 2025. aasta 1. augustil ning 39 uue kodu valmimine on kavandatud 2026. aasta sügisesse.

Täpsem ülevaade sündmustest ja arengutest arendusprojektides on toodud „Ülevaade projektidest" peatükist.

Korraline aktsionäride üldkoosolek

Liven AS-i korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 14. mail. Koosolekust võttis osa 22 aktsionäri, kes esindasid 99,3% kõigist häältest. Aktsionärid kinnitasid 2024. majandusaasta aruande, otsustasid maksta dividendipoliitika kohaselt 180 tuhat eurot dividende (25% 2024. aasta tulumaksueelsest kasumist) ning määrata KPMG Baltics OÜ 2025-2026 aastate audiitoriks.

Peakorteri I etapi kodu Põhja-Tallinnas
3D illustratsioon
Arhitekt: PIN Arhitektid

Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	II kvartal, aprill-juuni			6 kuud, jaanuar-juuni		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	31	47	12	56	63	19
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	35	29	48	41	41	59
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne (10 punkti skaala)	9,5	8,0	8,9			
Müügitulu	**7 388**	**8 546**	**12 258**	**9 319**	**12 045**	**14 553**
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)	2 390	2 664	155	2 777	3 321	151
EBITDA marginaal, %	32,3%	31,2%	1,3%	29,8%	27,6%	1,0%
Ärikasum /-kahjum	1 012	852	-327	325	792	-780
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	13,7%	10,0%	-2,7%	3,5%	6,6%	-5,4%
Puhaskasum /-kahjum	**974**	**443**	**-431**	**269**	**293**	**-892**
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, %	13,2%	5,2%	-3,5%	2,9%	2,4%	-6,1%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 000	11 853	11 807	12 000	11 844	11 685
Puhaskasum /-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0.081	0.037	-0.037	0.022	0.025	-0.076
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	**9,9%**	**11,4%**	**3,0%**			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	10,3%	14,8%	12,3%			
Varade tootlus (ROA), %*	1,0%	3,6%	1,0%			
	30.06.2025	**30.06.2024**	**30.06.2023**			
Omakapitali määr, %	19,4%	24,6%	26,7%			
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta)**, %**	**25,2%**	**27,4%**	**34,2%**			
Varad perioodi lõpus	95 149	72 801	61 244			
Omakapital perioodi lõpus	18 431	17 886	16 373			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	5,47	3,45	5,24			
Kiirmaksevõime kordaja	0,68	0,48	0,30			
Keskmine töötajate arv	37	29	27	36	28	26

** viimased 12-kuud*

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA) = ärikasum + makstud intressid + intressikulu kapitaliseerimine varudes + põhivarade kulum ja väärtuse langus
EBITDA marginaal: EBITDA / müügitulu
Ärikasumi marginaal: ärikasum / müügitulu
Puhaskasumi marginaal: puhaskasum või -kahjum / müügitulu
Varade tootlus (ROA): ärikasum / keskmine koguvara (perioodi keskmine)
Omakapitali puhasrentaablus (ROE): puhaskasum / aktsionäridele kuuluv omakapital (perioodi keskmine)
Kapitalirentaablus (ROCE): (kapitaliseeritud intressikuludega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA) - põhivarade kulum ja väärtuse langus) / (koguvara – lühiajalised kohustised (perioodi keskmine))
Omakapitali määr: omakapital kokku / varad kokku
Kohandatud omakapitali määr: omakapital kokku / (varad kokku - ehituse laenud)
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised
Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara – varud) / lühiajalised kohustised

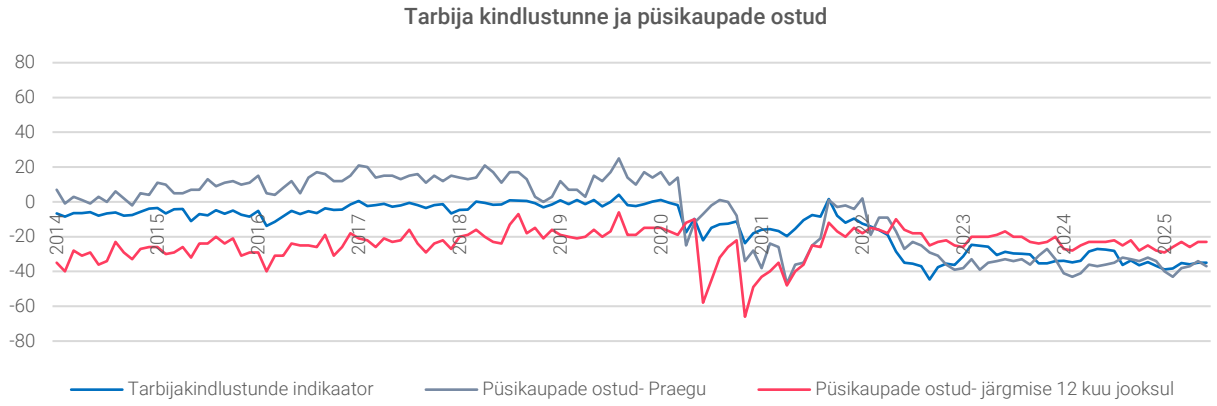
Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

Ka 2025. aasta II kvartalis jätkus läbi kogu eelneva aasta nähtud 6-kuu Euribori (Euribor) langustrend. Kvartali lõpuks oli Euribori määr langenud 2,05%-ni (31.03.2025: 2,34%; 31.12.2024: 2,57%).

Kuna inflatsioon euroalal on langenud Euroopa Keskpanga pikaajalise eesmärgi lähedale (2%) ning et toetada Euroopa Liidu majanduskasvu Ameerika Ühendriikide poolt seatud tollitariifide negatiive mõju vähendamist jätkas Euroopa Keskpanga nõukogu oma rahapoliitika lõdvendamist langetades baasintressimäärasid 2025. esimese poole aasta jooksul neljal korral (kokku 100 baaspunkti). Majandusanalüütikute hinnangul võib aasta teisel poolel järgneda veel üksikuid intressimäärade kärpeid, kuid kuna inflatsioon püsib eesmärgi lähedal, prognoositakse pigem intressimäärade stabiliseerumist või mõõdukat langust.

Eestis oli 2025. aasta II kvartalis aastane tarbijahindade kasvutempo Euroalast kiirem ning hinnad kasvasid eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 4,8% (2025 I kvartal: 4,4%; 2024 II kvartal: 2,5%). Eesti Panga värskeima prognoosi kohaselt kujuneb 2025. aasta keskmine inflatsioon tootmiskulude, maksutõusude ja jätkuva palgatõusu mõjul ligikaudu 5,4%. Tarbijahinnaindeks on viimase kuue kuu jooksul tõusnud 2,9%.

Statistikaameti andmetel kasvas 2025. aasta II kvartalis keskmine brutopalk aastases võrdluses 7,5%, ületades tarbijahindade kasvu. Tarbijate kindlustunne püsis siiski jätkuvalt ja juba pikalt väga madal. Alates 2022. aastast peavad tarbijad püsikaupade soetamist soodsamaks pigem järgmise 12 kuu jooksul kui praegu, mistõttu on üldine meelsus jätkuvalt olla ootel ja lükata ostuotsuseid edasi. Konjunktuuriinstituudi viimaste andmete põhjal on tarbijate kindlustunde indikaator II kvartalis jätkuvalt väga madal. Keskmine brutopalk on viimase kuue kuu jooksul kasvanud kahe kvartali lõikes 7,3%. Tarbijate kindlustunne on samal ajal püsinud stabiilselt väga madalal tasemel.



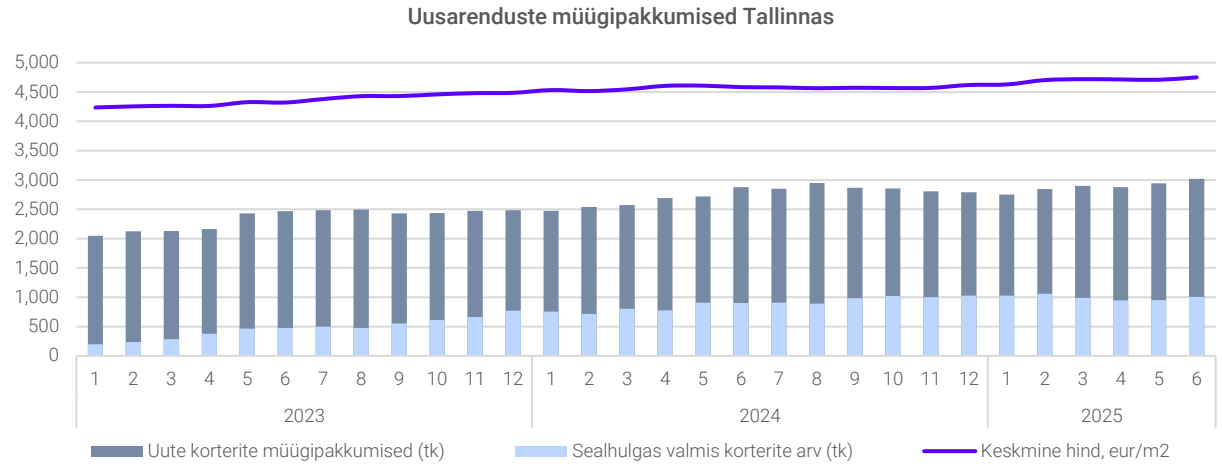
Allikas: Konjunktuuriinstituut

Maa- ja Ruumiameti ostu-müügistatistika põhjal kasvas korterite (eluruumide) tehingute arv Tallinnas 2025. aasta II kvartalis 6,9% võrreldes eelneva kvartaliga (2025 II kvartal: 2 291; 2025 I kvartal: 2 133 tehingut). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oli kasv 15,6%, mis viitab koduostjate aktiivsuse suurenemisele. Tehingute arv 2025. aasta esimesel poolaastal ulatus 4 424-ni, ületades eelmise aasta sama perioodi 16,8% võrra (2024 I poolaasta: 3 682 tehingut). Tehingute aktiivsus on kasvanud eeskätt järelturul, kuid elavnemist on märgata ka uusarenduste segmendis, viidates turu järkjärgulisele taastumisele.

Uusarenduste turg

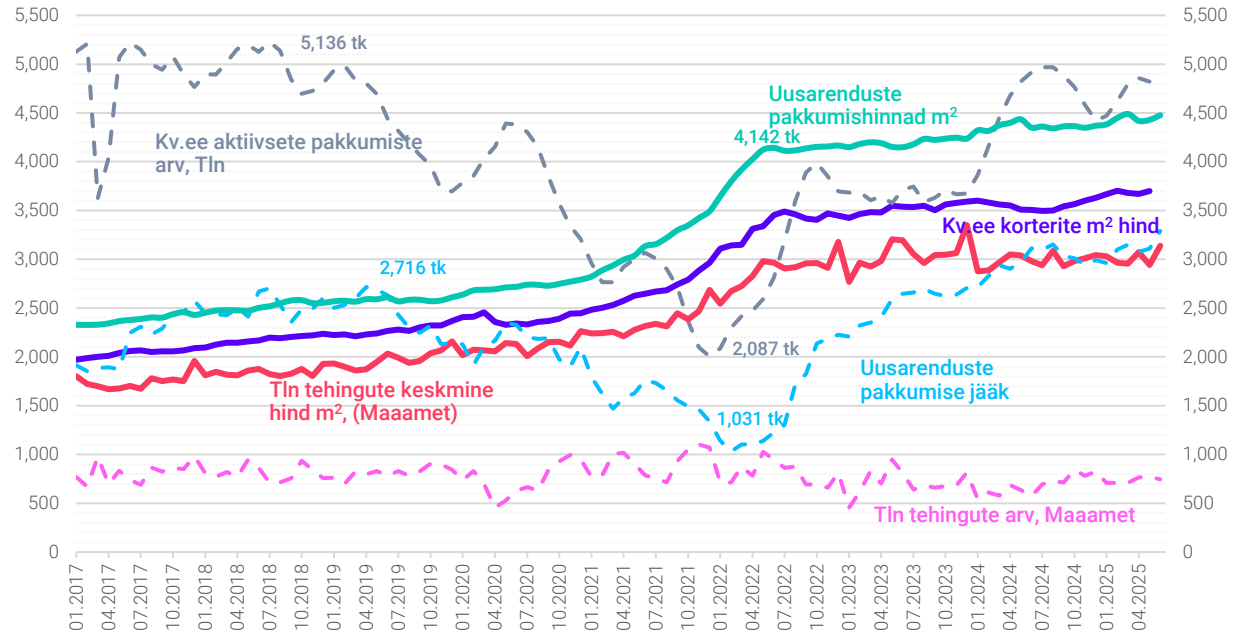
Võrreldes 2025. aasta I kvartaliga püsisid uusarenduste pakkumishinnad 2025. aasta II kvartalis sarnasel tasemel, kasvades vaid 0,65% võrra. Turult kogutud andmete põhjal kasvas tehtud tehingute arv eelneva kvartaliga võrreldes 29% võrra (2025 I kvartal: 407 tehingut; 2024. IV kvartal: 559 tehingut), jäädes sarnasele

tasemele 2024. aasta II kvartali müügitulemustega (513 tehingut). 2025. aasta esimese poolaastaga on pakkumiste arv kasvanud 9,7% ning keskmine ruutmeetri hind 2,6%, viidates mõõdukale pakkumise kasvule ja hinnatõusule. Käibemaksumäära tõus 1. juulist (22%-lt 24%-le) suurendab lõpptarbija hinnakoormust, avaldades uusarenduste turule negatiivset mõju järgmistes kvartalites.



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

Müümata valmiskorterite varu ulatus II kvartali lõpu seisuga hinnanguliselt 1 008 korterini (2025 I kvartal: 990; 2024 II kvartal: 904). Varu on püsinud viimase 10 kuu jooksul suhteliselt stabiilsena, jäädes ligi 1 000 korteri tasemele. Ehk koduotsijate valikuvõimalused ning turukonkurents jätkuvalt kõrgel tasemel.



Ülevaade projektidest

Projektid: 30.06.2025 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikud

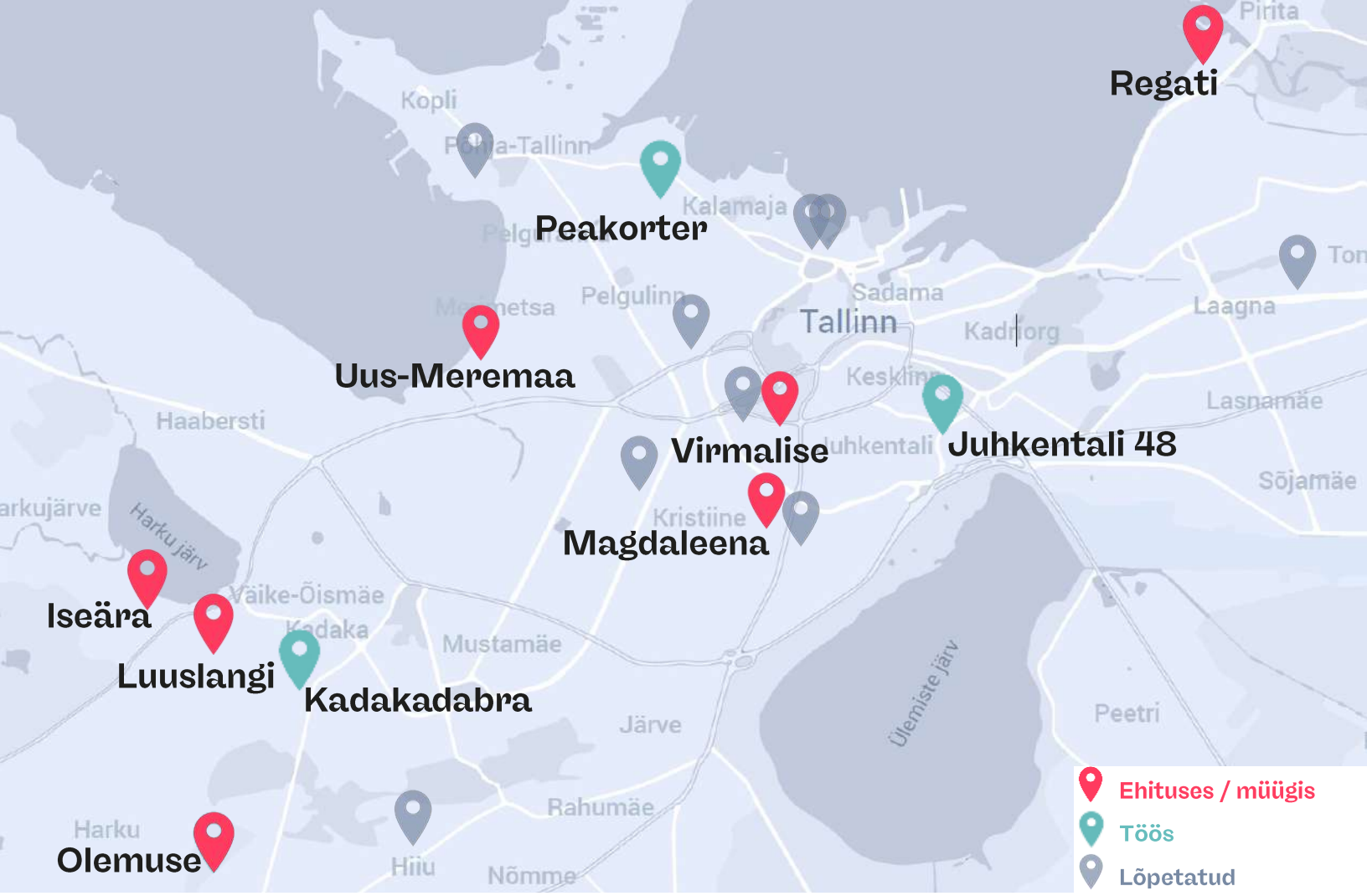
Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m²)	Müüdavate ühikute jaotus: Kodud (tk)	Müüdavate ühikute jaotus: Äripinnad (m²)	Prognoositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)	Prognoositav müügitulu (m EUR)
Viimased pinnad varasemalt lõppenud projektides[1]			712	2	493		2,3
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	27 334	277	675		70,8
Regati	Ehituses	2021	20 669	223	1 670		94,5
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 338	148	200		28,0
Wohngarten	Ehituses	2023	1 109	24	0		10,0
Olemuse	Ehitusprojekt	2024	6 853	72	0		20,9
Virmalise	Ehitusprojekt	2022	2 124	28	0		10,1
Peakorter I etapp[2]	Ehitusprojekt	2024	4 994	68	0		10,8
Kadakadabra	Detailplaneering	2017	24 632	391	0		71,0
Juhkentali 48	Detailplaneering	2020	7 986	63	4 033		23,8
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444		35,4
Kokku			**114 623**	**1 399**	**7 515**		377,6

Nii siin tabelis kui ka järgnevatel lehekülgedel esitatud prognoositud müüdav pind kokku, müüdavate ühikute jaotus, ehitusperiood ja müügitulu on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda, eriti projektides või projekti etappides, kus planeeringute menetlus ei ole veel lõppenud või mille ehitustegevus ei ole veel alanud.

[1] Sisaldab pikaajaliselt välja üüritud ja finantseeritud Väike-Tallinna äripinda, mida käsitleme kinnisvarainvesteeringuna ning prognoositavas müügitulus on kajastatud turuväärtus.

[2] 50/50 ühisettevõte, mida ei konsolideerita rida-realt. Tabelis müüdavad pinnad ja äripinnad on kajastatud kogu projekti mahus aga prognoositav müügitulu 50% ulatuses ehk hinnanguline mõju Liven AS-ile.

Arendusprojektide portfellis olev müüdav pind oli 2025. aasta II kvartali lõpus kokku 114 623 m² (31.03.2025: 113 334 m²; 30.06.2024: 111 816 m²) ning äriplaanide kohases müügitulus 377,6 miljonit eurot (31.03.2025: 372,5 miljonit eurot; 30.06.2024: 365,8 miljon eurot). Portfellimaht suurenes kvartali jooksul seoses Peakorteri I etapi lisandumisega.



Varasemalt lõppenud projektid

Portfellis arendusprojektid, mille ehitus on valminud, kus enam hilisemaid ehituse etappe ei ole, kuid millest on veel müügitulu realiseerumas.

Väike-Tallinn

2022. aastal valminud Väike-Tallinna projektis olev äripind on majutustegevuseks välja üüritud ning käsitleme seda kinnisvarainvesteeringuna.

Uus-Meremaa

Projekti raames valmis kahes etapis kokku viis eluhoonet 191 kodu ja äripinnaga. Viimased hooned valmisid 2023. aasta lõpus. 2025. aasta II kvartalis jätkus garantiiperiood ning aruande esitamise kuupäeval on Lahepea tn 17 majas müüa veel viimane kodu.

Magdaleena

Projekti raames valmisid 2023. aasta suvel kaks uut kortermaja 20 koduga, 2023. aasta lõpus rekonstrueeritava puitfassaadiga kortermaja 10 koduga aadressil ning 2024. aasta II kvartalis paekivihoone ehitus. Müüa on veel viimane kodu arendusprojekti eramajas.

Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljaselgitatud ehitusõigusega arendused

Iseära

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 16 OÜ**
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatus:	Etapiline – valmis, ehituses
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamuboksi, 151 korterit
Müüdav pind (m²):	38 819
- millest ehituses	10%
- millest veel ehitada	60%
Energiaklass	A
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 II kvartal

Harkujärve külas asuvas Iseära projektis valmivad etapiviisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 388 kodu ning nelja-rühmaline lastehoid. I etapp valmis 2023. aastal, II etapi esimese 5 ridamaja ehitus 2024. kevadel. Ehituses on II etapi viimased 5 ridamaja.

2025. II kvartalis andsime üle 32 kodu valminud II etapi kortermajades. Aruande avaldamise kuupäeva seisuga on II etapis valminud hoonetes müügis veel 4 kodu.

II etapi viimase 5 ridamaja (29 kodu) ehituse lõpp ja kodude üleandmised on kavas 2025. aasta III kvartalis. II kvartalis alustasime järgmise etapi kortermajade ja ridaelamute avaliku eelmüügiga ning ehitusega on kavas alustada 2025. aasta sügisel.

Projekti kõigi ridamajade ehituse peatöövõtja on Tesron Ehitus OÜ ning kortermajade ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS. Projekti kinnistute soetust, hoonete ning infrastruktuuri ehitust on rahastanud Bigbank AS.

Regati

Pirital, Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses aadressiga Regati puiestee 3 ja 5 valmib kahes etapis kokku 220 kodu.

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 20 OÜ**
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatus:	I etapi ehitus
Arhitekt:	Salto arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m²):	20 669
- millest ehituses	51%
- millest veel ehitada	49%
Energiaklass	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 III kvartal

2025. aastal II kvartalis jätkus 2024. aastal alanud I etapi ehitus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ; finantseerija: LHV Pank AS). 112 kodu ja 4 äripinnaga eluhoonete ehituse valmimine ja esimeste kodude üleandmine on planeeritud 2025. III ja IV kvartalis.

II kvartali lõpuks oli sõlmitud müügilepingud 65 kodu osas (31.03.2025: 59) ning aruande esitamise kuupäevaga on müüa veel 45 kodu ja 4 äripinda.

Regati kodud Pirital
3D illustratsioon
Arhitekt: Salto arhitektid

Luuslangi

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 12 OÜ**
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatus:	I etapp valmis; II etapi eelmüük
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m^2):	14 212
- millest veel ehitada	64%
Energiaklass	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 I kvartal

Haabersti linnajaos asuvas Luuslangi projektis arendatakse etapiviisiliselt 13 kortermaja 224 koduga. Arenduse I etapi korterelamute ehitus valmis 2023. aasta lõpus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ, rahastaja Bigbank AS) ning müüa on veel etapis valminud viimased kodud.

2025 II kvartali jooksul sõlmiti I etapi hoonetes kokku 3 uut müügilepingut ning aruande esitamise kuupäeval on valminud eluhoonetes müümata kokku veel viimased 4 kodu.

Kvartali jooksul algas II etapi esimeste majade (Jalami 6/1 ja Jalami 6/2) võlaõiguslepingute sõlmimine. Aruande esitamise kuupäevaga on müügis olevast 39 pinnast VÕL alusel müüdud 14 kodu. 2025. juulis sõlmisime ehituse peatöövõtulepingu Mitt & Perlebach OÜ-ga II etapi esimeste eluhoonete ehitamiseks.

Wohngarten

Projekti ettevõte	**Liven HW11 GmbH**
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	aalt+studio
Kodude arv:	~25 korterit
Müüdav pind (m^2):	1 109
Energiaklass	KfW 40
Koduleht:	liven.de/wohngarten
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11 plaanime rajada ~25 korteriga 6-korruselise eluhoone. Kvartali jooksul lammutasime varasema hoone, sõlmisime ehituse peatöövõtulepingu ning juulis esimesed müügilepingud. II kvartali lõpuks oli sõlmitud tasulisi broneeringuid 7 kodu osas (31.03.2025: 5). Uue eluhoone ehitus algab 2025. augustis.

Wohngarten kodud Berliinis; 3D illustratsioon; Arhitekt: aalt+studio

Olemuse

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 22 OÜ**
Asukoht:	Kalda 5 / Käokõrva tn, Pääsküla, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	72 korterit
Müüdav pind (m^2):	6 854
Arhitekt:	Lumia
Energiaklass	A*
Koduleht:	olemuse.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 III kvartal

2024. aastal soetasime kinnistu Tallinnas, Nõmmel, aadressil Kalda 5 / Käokõrva 1-12. Olemasoleva detailplaneeringu ning väljastatud ehitusloa kohaselt on võimalik kinnistule ehitada 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 korteriga.

2025. aasta II kvartalis jätkus projekti eelmüük ning alates juulist VÕL lepingute sõlmimine. Aruande esitamise kuupäevaga on kuue esimese hoone müügis olevast 36 pinnast müüdud või broneeritud 18 kodu. Hoonete ehitusega on kavas alustada 2025. aasta sügisel.

Olemuse kodud Nõmmel; 3D illustratsioon; Arhitekt: Lumia

**Projekteeritud A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega*

Virmalise

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 21 OÜ**
Asukoht:	Virmalise 3, Uus Maailm, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	28 korterit
Müüdav pind (m^2):	2 124
Arhitekt:	Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo
Energiaklass	A
Koduleht:	virmalise.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Virmalise asub Uue Maailma asumis, Tallinnas. Kinnistul asuva ärihoone asemele on kavas ehitada 28 korteriga elamu.

2025. aasta II kvartalis algas projekti eelmüük ning olemasoleva hoone lammutus. Aruande esitamise kuupäevaga on müügis olevast 28 pinnast tasuline broneering tehtud 8 kodu osas. Ehitusega on plaanis alustada III kvartalis.

Virmalise kodud Uus-Maailmas; 3D illustratsioon; Arhitekt: Liven / Kuup Ruut

Peakorter I etapp

Projekti ettevõte	**EK 6 OÜ**
Asukoht:	Erika 6a ja 6b, Karjamaa, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	68 korterit
Müüdav pind (m²):	4 994
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Energiaklass	A
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

2025. aastal sõlmisime lepingu esimese 50/50 ühisprojekti elluviimiseks ning Erika tn 6a ja 6b kinnistutele kahe korterelamu ja 68 kodu rajamiseks. Ühe hoone koosseisu on planeeritud 9-korruseline veetorni imiteeriv tornlahendus.

2025. II kvartalis algas avalik eelmüük ning tasuliste broneerimislepingute sõlmimine. Aruande esitamise kuupäevaga on müügis olevast 68 pinnast tasuline broneering tehtud 17 kodu osas. Ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS ning ehituse algus on planeeritud 2025. sügisel.

Peakorteri I etapi kodud Põhja-Tallinnas
3D illustratsioon;
Arhitekt: PIN Arhitektid

Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Projektid, milles ehitusõigus on veel väljaselgitamisel.

Peakorter II etapp

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 18 OÜ**
Asukoht:	Erika 12, Karjamaa, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	144 korterit ja äripinda
Müüdav pind (m²):	8 872
Arhitekt:	P-
Energiaklass	A* / LEED
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 III kvartal

2020. aastal soetatud Erika tn 12 kinnistule on projekti raames kavas rajada etapiliselt kuus kortermaja 137 korteri ning 7 äripinnaga.

Kvartali jooksul jätkus detailplaneeringu vastuvõtmise menetlus ning aprillis otsustas Tallinna Linnavolikogu detailplaneeringu vastu võtta.

Juhkentali 48

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 17 OÜ**
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	63 korterit pluss äripinnad
Müüdav pind (m^2):	7 986
Arhitekt:	-
Energiaklass	LEED Gold
Koduleht:	liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 III kvartal

Aadressil Juhkentali 48 rajatakse elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m2 äripindadega. Kvartali jooksul lõppes Maa- ja Ruumiameti menetlus ning algas detailplaneeringu kehtestamise menetlus.

Järgnevatel kvartalitel toimub projekti kontseptsiooni täpsustamine ja võistlus-tingimuste ning lähteülesande koostamine planeeritava arhitektuurikonkursi korraldamiseks.

Kadakadabra

Projekti ettevõte	**Liven Kodu 10 OÜ**
Asukoht:	Kadaka tee 88, Astangu, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	396 korterit
Müüdav pind (m^2):	24 632
Arhitekt:	Pluss Arhitektid
Energiaklass	A*/ LEED
Koduleht:	liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 III kvartal

2017. aastal soetatud projektis valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe kuni nelja korruselist kortermaja 396 korteriga.

Kvartali jooksul jätkus detailplaneeringu kehtestamise menetlus, projekteerimine ning sõlmisime VÕL lepingu ärifunktsiooniga kinnistu osa võõrandamiseks. Projekti nimeks sai „Kadakadabra“.

Esimeste kodude eelmüügi alguse ajastus sõltub detailplaneeringu kehtestamise ajastusest. Ehitusega alustame piisava eelmüügi mahu saavutamisel. Hetkel on ehituse algus kavandatud 2026 aasta II kvartalisse.

Äritegevusega seotud riskid

Peamised Liveni äritegevusega seotud riskid hõlmavad turu-, tegevus- ja finantsriske, sh. kapitaliseerituse ja finantseerimisega seotud riske. Riskide juhtimine on kontserni strateegilise juhtimise keskne osa, mille eesmärk on tuvastada ja minimeerida majanduslikke riske, et saavutada strateegilisi ja finantseesmärke.

Kontserni majandustulemused sõltuvad töövõtjate ja koostööpartnerite suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Kontsern tegutseb vaid elukondliku kinnisvara arendajana ja on avatud turukontsentratsiooniriskile.

Kuigi kontsernil on märkimisväärne arendusportfell ning töötame pidevalt uute potentsiaalsete projektide leidmise nimel puudub kindlus tulevikus sobivate ja piisavalt kasumlike kinnisvaraprojektide leidmise osas.

Arendustegevuse kapitalimahukuse tõttu sõltub kontserni tegevus ja majandustulemused suutlikkusest kaasata sobivatel tingimustel ja vajalikus mahus kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Arendustegevus ei ole olemuselt klassikalises mõistes hooajaline, kuid hoonete valmimise ja korterite üleandmise ajastus koondub sageli suve algusesse või aasta lõppu. Elukondliku kinnisvara arendusele on iseloomulik projektipõhine ja mitmeaastane tsüklilisus, mis ei järgi kindlat kvartaalset mustrit.

Kõrge konkurentsitase ja regulatsioonide ja maksude muutused kujutavad endast täiendavaid riske. On suurenenud risk, et riigi- ja kohalike omavalitsuste või ametkondade poolt kehtestatavad regulatsioonid ei arvesta piisaval määral nõuete negatiivset mõju ehitus- ja arenduskuludele ning seeläbi väheneb kinnisvara kättesaadavus.

Tuleviku väljavaade

Alates käesoleva aasta kevadest on Liveni pakkumisse lisandunud mitmeid uusi projekte, mille vastu on olnud aktiivne huvi ning mille osas on kliendid teinud arvukalt tasulisi broneeringuid. Käesoleva aasta teises pooles ootame seetõttu võlaõiguslike müügilepingute arvu kasvu ning uute projektide ehitustega alustamist.

Majanduskeskkonna osas ja uue elukondliku kinnisvara nõudluse osas ootame ka järgnevatel kuudel jätkuvat taastumist kuid turg ja nõudlus jäävad paljuski sõltuma väliskeskkonna tegurite, eelkõige intressimäärade, geopoliitika, maksukeskkonna ja tarbijate kindlustunde arengutest. Intressimäärade ja reaalpalkade osas on üldine ootus, et paranemine jätkub ka 2025. aasta teises pooles, toetades kinnisvara kättesaadavuse kasvu. Küll aeglustuvas tempos. Täiendavalt aeglustavad ka 2025. aasta alguses tõusnud tulumaksumäär, lisandunud maksud, alates juulist kerkinud käibemaksumäär ning jätkuvalt suhteliselt kõrge inflatsioon kättesaadavuse paranemise tempot.

Jätkuvalt ootame pikaleveninud planeeringute menetluste lõpule jõudmist 2025. aasta jooksul nii Kadaka tee 88, Juhkentali 48 kui ka Erika 12 kinnistute osas.

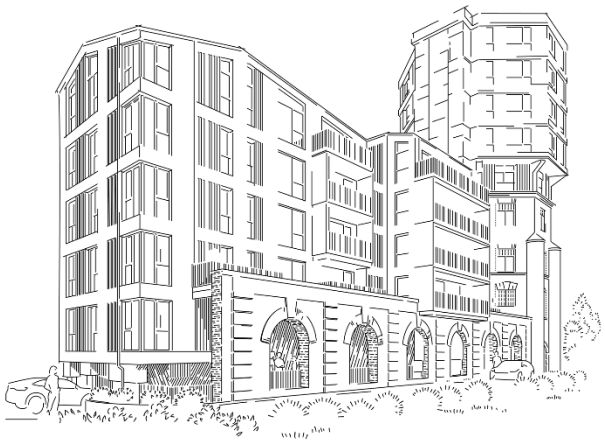
2025. aasta II kvartali ja esimese poolaasta finantstulemused on olnud suures plaanis ootuspärased, arvestades arendusprojektide ehituse lõppemise ajastust ja müügimahtusid. 2025. aastal on meil jätkuvalt võimalik üle anda kokku kuni 194 elu- ja äripinda (6 kuu jooksul üle antud 41 ehk 21%) maksimaalselt kuni 75 miljoni euro suuruse müügitulu mahus (6 kuu jooksul teenitu 9,3 miljon eurot müügitulu ehk 12%).

Viimase poole aasta müügitempode jätkudes ootame jätkuvalt 2025. aastal müügitulu suurusjärgus 55 miljon eurot ning püsib eeldus 20%-lise omakapitali puhasrentaabluse saavutamiseks. 2025. teisel poolaastal lõppeb ehitus ja anname üle kodusid Iseära projekti ridamajades ning Regati projektis. Enamuse müügitulust ja kasumist teenime aasta teises pooles, eelkõige viimases kvartalis. II kvartali lõpuks on meil nimetatud valmivates projektides sõlmitud võlaõigusleping 88 pinna osas ja 38 miljoni euro müügitulu mahus (31.03.2025: 104 ja 41 miljon eurot; 31.12.2024: 86 ja 36 miljon eurot).

Seoses ehituste valmimise ja kodude üleandmistega prognoosime aasta lõpuks laenukohustiste saldo vähenemist tasemele, mis jääb allapoole käesoleva aasta algust. Ehituslaenude maht on Liveni ärimudelile omaselt tsükliline ning sõltub suurel määral arendusportfelli koosseisust, mistõttu eeldame 2026. aasta esimeses pooles taas laenumahu kasvu, eelkõige seoses ehituste finantseerimisega.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg ning müügimahtude kasvule eelnevatel perioodidel toimuv turunduskulude kasv. Teises kvartalis jätkasime aktiivselt uute projektide ja etappide ettevalmistamist ning eelmüüki, mis suurendasid perioodi turunduskulusid, kuid mille müügitulu ja kasum kajastub alles 2026. aasta majandustulemustes. Samuti lisandus Erika tn 6a ja 6b arendusprojektiga, mille mõju kajastub 2027. aasta tulemustes.

Liveni arendusportfellis on piisavalt mahtu järgnevaks 4–5 aastaks, kuid arendusportfelli suurendamiseks otsime aktiivselt uusi kinnistuid ning peame läbirääkimisi nende omandamiseks või arendamiseks koostöös maaomanikega.



Juhatuse kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2025. aruandeaasta 30. juunil 2025 lõppenud 6-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 30. juuni 2025 on kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja teabe esitusviisi, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Juhatuse parima teadmise kohaselt annab tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest, seal hulgas majandusaasta järelejäänud 6 kuu osas, ning raamatupidamise lühendatud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ning 2025. aasta 6 kuul toimunud olulisi sündmusi ja nende mõju lühendatud raamatupidamisaruandele;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatuse esimees

Iseära kortermaja näidiskodu
Sisearhitektid: Alina Kester, Sandra Leisson
Foto: K. Kattai

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		9 574	5 905	8 530
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	1 438	1 270	653
Ettemaksed	2	355	385	617
Varud	4	80 342	67 902	60 785
Käibevarad kokku		**91 708**	**75 462**	**70 584**
Põhivarad				
Ettemaksed	2	44	44	0
Kinnisvarainvesteering	5	1 960	1 350	1 064
Põhivara		342	423	404
Immateriaalne põhivara		439	401	358
Vara kasutusõigus		656	618	390
Põhivarad kokku		**3 441**	**2 836**	**2 217**
VARAD KOKKU		**95 149**	**78 298**	**72 801**
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	6	1 436	6 405	10 053
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	15 304	11 234	8 814
Eraldised		40	99	1 570
Lühiajalised kohustised kokku		**16 780**	**17 739**	**20 437**
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	6	58 104	40 851	33 684
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	1 734	1 398	753
Eraldised		100	72	41
Pikaajalised kohustised kokku		**59 939**	**42 322**	**34 478**
Kohustised kokku		**76 719**	**60 061**	**54 915**
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital		1 200	1 200	1 185
Ülekurss		9 580	9 562	9 405
Optsioonireserv		339	317	416
Omaaktsiad		-7	-9	0
Kohustuslik reservkapital		120	118	118
Eelmiste perioodide jaotamata kasum /-kahjum		6 931	6 491	6 468
Aruandeaasta kasum /-kahjum		268	558	293
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		**18 431**	**18 237**	**17 886**
Omakapital kokku		**18 431**	**18 237**	**17 886**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		**95 149**	**78 298**	**72 801**

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Müügitulu	8	7 388	8 546	9 319	12 045
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	9	-5 624	-6 983	-7 322	-9 964
Brutokasum		**1 764**	**1 563**	**1 997**	**2 081**
Turustuskulud	10	-580	-376	-1 034	-651
Üldhalduskulud	11	-379	-344	-840	-642
Muud äritulud		200	12	222	12
Muud ärikulud		7	-3	-20	-7
Ärikasum		**1 012**	**852**	**325**	**793**
Finantstulu		22	10	36	25
Finantskulu		-32	-250	-65	-356
Finantstulud ja –kulud kokku		**-10**	**-239**	**-29**	**-331**
Kasum enne tulumaksu		**1 002**	**612**	**296**	**462**
Tulumaksukulu		-28	-169	-28	-169
Aruandeperioodi puhaskasum /-kahjum		**974**	**443**	**268**	**293**
Emaettevõtte omanike osa		974	443	268	293
Aruandeperioodi koondkasum /-kahjum		**974**	**443**	**268**	**293**
Emaettevõtte omanike osa		974	443	268	293
Tavakasum /-kahjum aktsia kohta	15	0.081	0.037	0.022	0.025
Lahustatud kasum /-kahjum aktsia kohta	15	0.080	0.036	0.022	0.024

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST					
Puhaskasum /-kahjum		973	443	268	293
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum ja väärtuse langus		*128*	*82*	*268*	*161*
Aktsiaoptsioonide programmi reserv		*33*	*0*	*67*	*0*
Mitterahalised tehingud		*0*	*100*	*0*	*152*
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		*-159*	*0*	*-159*	*0*
Intressitulu		*-22*	*-10*	*-36*	*-25*
Intressikulu		*32*	*250*	*65*	*356*
Dividendide tulumaks		*28*	*169*	*28*	*169*
Muud korrigeerimised		*782*	*-236*	*1 899*	*607*
Korrigeerimised kokku		**822**	**355**	**2 132**	**1 420**
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 3	-1 102	-653	-137	318
Varude muutus	4	-4 993	2 004	-12 440	1 328
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	3 599	1 685	4 038	500
Muud rahavood äritegevusest		63	0	63	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		**-638**	**3 834**	**-6 076**	**3 859**
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-109	-70	-166	-218
Laekunud intressid		22	11	36	26
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		**-87**	**-59**	**-130**	**-192**
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST					
Saadud laenud	6	7 535	9 779	20 543	22 844
Saadud laenude tagasimaksed	6	-5 648	-5 442	-8 202	-18 509
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-51	-49	-93	-79
Tasutud intressid	6	-1 249	-1 731	-2 183	-2 368
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	0	0	59
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	2	0	2
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist		5	0	19	0
Makstud dividendid		-180	-635	-180	-635
Makstud ettevõtte tulumaks		-28	-171	-28	-171
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		**383**	**1 753**	**9 875**	**1 143**
RAHAVOOD KOKKU		**-342**	**5 528**	**3 669**	**4 809**
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		**9 916**	**3 002**	**5 905**	**3 721**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-342	5 528	3 669	4 809
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		**9 574**	**8 530**	**9 574**	**8 530**

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						
(tuhandetes eurodes)	Aktsiakapital	Ülekurss	Optsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2023	**1 183**	**9 339**	**363**	**-1**	**115**	**7 122**	**18 122**
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	293	293
Emiteeritud aktsiakapital	2	0	0	0	0	0	2
Aktsiaoptsioonid	0	66	38	0	0	0	104
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635
Muud muutused omakapitalis	0	0	16	0	0	-16	0
Saldo seisuga 30.06.2024	**1 185**	**9 405**	**417**	**-1**	**118**	**6 761**	**17 886**
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	265	265
Emiteeritud aktsiakapital	15	0	0	0	0	0	15
Aktsiaoptsioonid	0	134	-79	0	0	0	55
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	-8	0	0	15
Muud muutused omakapitalis	0	0	-21	0	0	23	2
Saldo seisuga 31.12.2024	**1 200**	**9 562**	**317**	**-9**	**118**	**7 049**	**18 237**
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	268	268
Aktsiaoptsioonid	0	0	67	0	0	0	67
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	18	0	2	0	0	20
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-45	0	0	64	19
Saldo seisuga 30.06.2025	**1 200**	**9 580**	**339**	**-7**	**120**	**7 199**	**18 431**

Lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern“) 2025. aasta teise kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele (“IFRS (EL)”), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2025. aasta teise kvartali ja 6 kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid nagu 2024. aasta auditeeritud finantsaruandes, kui lisades ei ole välja toodud teisiti. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2024. aasta auditeeritud andmed ja 2024. aasta teise kvartali ja 6 kuu auditeerimata andmed. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

Kontsern ei ole teinud muudatusi arvestushinnangutes, mis mõjutaksid 2025. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet, välja arvatud rahavoogude aruande sektsiooni „rahavood äritegevusest“ koostamispõhimõtte muudatus: varasema ärikasumi asemel lähtutakse alates 2025. aasta I kvartalist puhaskasumist.

Lisa 2. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Ettemaksed tarnijatele	63	72	18
Ettemaksed tarnijatele varude eest	1	0	3
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	54	51	340
Maksude ettemaksed	238	262	255
Kokku lühiajalised ettemaksed	**355**	**385**	**617**
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	44	44	**0**
Kokku pikaajalised ettemaksed	**44**	**44**	**0**

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Nõuded ostjate vastu	1 406	1 239	630
Antud laenud	15	15	15
Intressinõuded	9	9	9
Muud nõuded	9	8	0
Kokku nõuded ostjate vastu	**1 438**	**1 270**	**653**

Lisa 4. Varud

Varud on järgnevas tabelis esitatud vastavalt arendusprojektide staatusele ja ajalisele järjestusele. Mitmeetapilised projektid on kajastatud nende kõige hilisemas arendusetapis. Kui projektis on nii lõpetatud kui pooleliolev või alustamata ehitus, on see esitatud grupis „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“. Erandina on Luuslangi projekti kõik varud esitatud grupis „Ehitus lõpetatud“.

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Ehitus lõpetatud	4 189	5 734	14 972
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	13 665	13 775	11 258
Ehituses	45 337	28 590	18 525
Ehitusprojekt	5 294	8 092	3 077
Planeering ja muud varud	11 857	11 710	12 953
Kokku	**80 342**	**67 902**	**60 785**

Varudest ümberklassifitseeritud objektide kohta vaata lisa 5.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kinnisvarainvesteeringud	1 960	1 350	1 064
Bilansiline maksumus	**1 960**	**1 350**	**1 064**

Kinnisvarainvesteeringuna kajastame alates 2024. aastast II kvartalist Väike-Tallinn projekti müümata äripinda, mis on välja üüritud operaatorile majutustegevuse korraldamiseks. Seoses Kadakadabra projekti kinnistu ärimaa sihtotstarbega osa võlaõiguslepingu alusel võõrandamisega on kinnistu osa alates 2025. aasta II kvartalist kuni ostjale üleandmiseni kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

Lisa 6. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii hüpoteeklaene kohalikelt kommertspankadelt kui ka tagatud ja tagamata võlakirju ning allutatud juunior- või mezzanine-laene. Viimaseid iseloomustab, et põhiosa ja intressimaksed sõltuvad suuremal määral arendusprojekti rahavoogudest ning toimuvad reeglina kas etappide lõpus või koos laenu lõppmaksega. Projektide ehituse rahastamiseks kasutab kontsern pangalaene.

30.06.2025				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	**Intressimäär**	**Laenujääk 30.06.2025**	***Sh saadud laenud seotud osapooltelt***	**Kuni 1 aasta**	**2–5 aastat**	**Üle 5 aasta**
Pangalaenud, ehitus	4,5-4,8% + 6k Euribor	21 974	*0*	0	21 974	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	16 538	*0*	832	15 706	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	15 437	*1 181*	600	14 837	0
Investorlaenud	13,0-14,0%	5 588	*4 285*	0	5 588	0
Kokku		**59 536**	***5 466***	**1 432**	**58 104**	**0**

31.12.2024				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	**Intressimäär**	**Laenujääk 31.12.2024**	***Sh saadud laenud seotud osapooltelt***	**Kuni 1 aasta**	**2–5 aastat**	**Üle 5 aasta**
Pangalaenud, ehitus	4,6-4,9% + 6k Euribor	13 033	*0*	0	13 033	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	15 173	*0*	831	14 342	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	11 850	*878*	4 000	7 850	0
Investorlaenud	8,0-14,0%*	7 153	*5 358*	1 565	5 588	0
Kokku		**47 209**	***6 238***	**6 396**	**40 813**	**0**

**Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosnes fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist.*

30.06.2024				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	**Intressimäär**	**Laenujääk 30.06.2024**	***Sh saadud laenud seotud osapooltelt***	**Kuni 1 aasta**	**2–5 aastat**	**Üle 5 aasta**
Pangalaenud, ehitus	4,8-4,9% + 6k Euribor	6 460	*0*	2 387	4 073	0
Pangalaenud, ehitus	4,9%	1 173	*0*	1 173	0	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	13 001	*0*	2 224	10 777	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	12 600	*878*	600	12 000	0
Investorlaenud	8,0-14,0%*	10 451	*7 173*	3 663	6 788	0
Kokku		**43 685**	***8 051***	**10 047**	**33 638**	**0**

**Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosnes fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist.*

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 30.06.2025 seisuga kokku 4 tuhande euro ulatuses (31.12.2024: 48 tuhat eurot; 30.06.2024: 52 tuhat eurot). Kõik laenud nii

30.06.2025, 31.12.2024 kui ka 30.06.2024 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenud sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

Kuni Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas noteeritud võlakirjade (Liven 10,5% 4Y green bond, ISIN EE3300004332; Liven 9,0% 4Y green bond, ISIN EE0000000354) täieliku lunastamiseni on Liven AS-il järgmised finantskohustused:

- Kontserni kohandatud omakapitali määr[1] on rohkem kui 20%. 30.06.2025 seisuga: 25,2%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr[2] on vähem kui 3,0. 30.06.2025 seisuga: 2,04.
- Äriühing tagab igal hetkel kontodel vaba raha olemasolu vähemalt kahel järjestikusel intressimakse kuupäeval tasumisele kuuluva intressisumma ulatuses, milleks on 605 tuhat eurot. Liven AS konsolideerimata raha saldo 30.06.2025 seisuga: 4 808 tuhat eurot.

Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Võlad tarnijatele	3 625	3 005	2 471
Saadud ettemaksed	9 739	6 093	4 502
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele	220	163	148
Maksuvõlad	984	1 248	745
Intressivõlad	302	310	223
Muud võlad	434	415	726
Muud võlad kokku	**1 940**	**2 137**	**1 842**
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	**15 304**	**11 234**	**8 814**

Intressivõlad	1 131	762	0
Rendikohustis	532	512	384
Muud võlad	72	124	369
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	**1 734**	**1 398**	**753**

Nii 30.06.2025, 31.12.2024 kui ka 30.06.2024 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Muud võlad sisaldavad peamiselt eraldisi valminud ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest bilansipäeva seisuga. Pikaajaline rendikohustis kajastab viieaastaseid kontorirendilepinguid Tallinnas ja Berliinis ning transpordivahendite rendikohustusi.

Lisa 8. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Kinnisvara müük	7 037	8 313	8 832	11 618
Mööbli ja sisustuse müük	263	149	333	265
Teenuse müük	7	0	7	0
Üüritulu	80	84	147	162
Müügitulu kokku	**7 388**	**8 546**	**9 319**	**12 045**

Nii 2025. kui ka 2024. aasta esimesel poolaastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemaid käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega.

[1] Kohandatud omakapitali määr (%) = emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku – ehituse laenud)
[2] Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenud) / emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Ehitus- ja sisustuskulud		4 595	5 557	5 402	7 492
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		220	282	278	382
Tööjõukulud	12	417	303	954	594
Finantseerimistasud		191	723	384	1 292
Projekteerimistasud		80	0	86	0
Liitumistasud		43	0	53	0
Põhivara kulum		21	19	43	39
Muud kulud		56	98	121	166
Kokku		**5 624**	**6 983**	**7 322**	**9 964**

Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Meediakulu		199	127	311	255
Tööjõukulud	12	148	74	314	144
Põhivara kulum		52	26	95	52
Muud kulud		181	149	314	200
Kokku		**580**	**376**	**1 034**	**651**

Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Tööjõukulud	12	183	136	450	255
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		20	10	41	21
Lähetuse ja transpordi kulud		12	2	21	14
Kontori kulud		17	17	38	37
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		38	82	77	156
Õigusteenused		17	44	29	53
Põhivara kulum		54	36	129	71
Muud kulud ja korrigeerimised		36	16	54	35
Kokku		**379**	**344**	**840**	**642**

Lisa 12. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Palgakulu	576	398	1 316	770
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	172	115	402	223
Kokku	**748**	**513**	**1 718**	**993**
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	37	29	36	28
sh töölepingu alusel töötavad isikud	34	26	33	25
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3	3	3

Lisa 13. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratletud Liven AS juhatuse jälgitavate aruannete alusel. Juhatus käsitleb kontserni äritegevust kui ühtset segmenti ning hindab selle tulemuslikkust peamiselt müügitulu, ärikasumi ja nende kasvu alusel. Nii 2025. kui ka 2024. aasta esimesel poolaastal teeniti kogu müügitulu Eestis.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Müügitulu	8	7 388	8 546	9 319	12 045
Ärikasum /-kahjum		**1 012**	**852**	**325**	**793**

Lisa 14. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 30.06.2025	Osaluse % 31.12.2024	Osaluse % 30.06.2024
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 19 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 20 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 21 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 22 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 23 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 24 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100*	100*	100*

** 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH*

2025. aasta III kvartalis asutati Saksamaa hoonestusprojekti arendamiseks 100% osalusega ettevõte Liven R101 GmbH.

Lisa 15. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

Tavakasum aktsia kohta on arvutatud, jagades emaettevõtte omanike puhaskasumi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud kasumi puhul lisatakse arvutusse ka optsioonidest tulenevad potentsiaalsed lihtaktsiad.

(aktsiate arv, tuhat)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 000	11 853	12 000	11 841
Aktsiaoptsioonid perioodi lõpus	239	326	239	326
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 239	12 180	12 239	12 170

(eurodes)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2024 II kvartal (aprill-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)	2024 6 kuud (jaanuar-juuni)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/-kahjumist (tuhat eurot)	974	443	268	293
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	0.081	0.037	0.022	0.025
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	0.080	0.036	0.022	0.024

Regati näidiskodu Pirital
Sisearhitekt: Lennart Lind
Foto: Tõnu Tunnel