

Liven, 2025. II kvartali ja 6 kuu auditeerimata majandustulemuste tutvustus, 31. juuli 2025

Juhatuse esimees, Andero Laur; Finantsjuht, Joonas Joost

Tere. Mina olen Andero ja täna toimub Liveni poolaasta tulemuste tutvustus.

Tulemusi tutvustavad Andero Laur, mina, juhatuse esimees, tegevjuht, ja Joonas Joost, ettevõtte finantsjuht.

Enne kiirelt küsimuste küsimisest - all paremas nurgas leiate sellise ikooni. Sellele ikoonile peale vajutades avaneb paneel ja sinna saab kirjutada küsimusi ja küsimustele vastame esitluse lõpus.

Kõigile uutele, kes esimest korda veebinari vaatavad. Liven on Berliinis ja Tallinnas tegutsev elukondlik arendaja. Ennekõike Tallinnas ning vähesemal määral Berliinis, kus praegu ainult üks projekt. Eristume konkurentidest seetõttu, et me otsime pidevalt uusi viise, kuidas kõige rohkem pakkuda klientidele võimalusi oma kodu kujundamises ja kodu loomises kaasa rääkida. Seda võiks kutsuda massi individualiseerimiseks, mida me üritame teha. Seda viisil, et see ei suurendaks oluliselt klientide jaoks kulusid vaid oleks selle protsessi sisse integreeritud.

Meie peamised näitajad teise kvartali kohta:

Müügikäive 7,4 miljonit. Tuli Iseära projektist peamiselt, kus valmis teise etapi korterid. Enamus valmis korterid, mis olid müüdud, sai ka üle antud. Mõned üksikud on veel müüa. See on ka peamine, mis tõi kvartali puhaskasumi, milleks oli üks miljon eurot. Kuue kuu puhaskasum on natukene väiksem, 0,3 miljon eurot, sest esimeses kvartalis meie müük oli väga väike. Jätakuvalt ootame peamist käivet ja peamist kasumit teisest poolaastast. Ootame neljandalt kvartalilt kõige suuremat müügitulu ja kasumlikkust.

Ülevaade müükidest:

Aasta alguses oli meil 35,6 miljonit ettemüüke ehk siis sõlmitud, võlaõiguslikke müügilepinguid meie projektides, mis olid kas töös või töösse minemas. Esimesel kvartalil müüsimise seitsme miljoni eest. Sellest 5,1 miljonit oli ettemüük. Sellega kasvas ettemüük kvartali lõpuks 40,7 miljoni eurole. Müügitulu oli 1,9 miljonit. Teise kvartali uus müük oli 7,8 miljonit. Jällegi kaks miljoni võrra sai kohe üle antud ja 5,9 miljonit oli ette müük. Üleandmisi toimus 7,4 miljoni eest. Ettemüük kokku jäi teise kvartali lõpuks 41,1 miljonit eurot. Kui vaadata siin erinevaid müüginäitajaid hiljem, siis oli ka väga palju broneeringuid aga broneeringuid sellisel kujul siin ei kajastu, siin me kajastame ainult notariaalseid lepinguid. Väike osa nendest ettemüükidest valmivad aastal 2026. Enamus aastal 2025.

Olulised sündmused:

Kõige suurem sündmus on ilmselt uue projekti osaline omandamine. Tegemist on 50/50 protsendilise projektiga koostöös Oma Grupiga. Oma Grupp ja tütarettevõtte Oma Ehitaja on ühtlasi ka selle arenduse peatöövõtjaks. Kuna kummalgi osalisel ei ole kontrollivat enamust, siis seda projekti me ei konsolideeri oma tulemustes.

Müükides olulised sündmused olid Iseära teise etapi kortermajade ehituse valmimine, üleandmine. Ja mitmed eelmüügid algused. Osades broneerimislepingute tegemine ja osades ka notariaalsete võlaõiguslepingute tegemine.

Saksa projektis jõudsimme sinnamaani, kus ehituse peatöövõtuleping on sõlmitud ja tegime ka nüüd juulis ehk juba kolmandas kvartalis esimesed notariaalsed müügilepingud.

Luuslangi projektis sõlmisime peatöövõtulepingu Mitt & Perlebachiga, kes alustab teise etapi ehitust lähinädalatel.

Toimus väike müük kinnistute osas- müüsimise võlaõigusliku lepingu alusel Kadaka tee 88 kinnistust ühe osa, mis oli 100 protsenti ärimaa. Kuna see ei ole otseselt meie äri, ja me keskendume on elukondlikule, siis leidsime kinnistule lahenduse.

Meie audiitorina jätkab KPMG Baltics. Üldkoosolekul kinnitati meie dividendipoliitika järgmine dividend 180 tuhat eurot.

Siin on meie müügi suhtarv. Müügi suhtarvuks on ostuhoovi ja müügilepingute sõlmitud arv ja jagatud siis kõikide meie pakumises olevate kodude arvuga. Ehk siia lähevad arvesse ka broneeringud. Broneerimistega me tihti alustame oluliselt enne kui oleme valmis notarisse minema. Kui me ainult notari lepinguid järgiksim, siis seal oleks sellised üksikud kõrged tipud sel hetkel, kui me olemasolevaid broneeringuid viime notarisse. See näitab meile vahetumalt müügi aktiivsust, kuidas broneeringuid ja lepinguid tehakse. Nii et võib öelda, et ajaloolisest keskmisest on nüüd pidevalt olnud müügiarv kõrgem. Tööd selles osas jagub. Oodata on oluliselt võlaõiguslike lepingute suurenemise arvu järgnevat kvartalites. Need samad broneeringud, mis on sõlmitud, vormistatakse hiljem võlaõiguslikeks lepinguteks.

Ülevaade projektidest:

Kõik projektid on nii-öelda ligikaudselt ajagraafikus võttes arvesse meie tänast parimat teadmist, millal nende ehitused kestavad.

See aasta algas Wohngarteni ehitus Berliinis juba. Kohe-kohe on algamas ka Olemuse projekti ehitus Nõmmel, Virmalise projekti ehitus Uus Maailmas ja Peakorteri esimene etapp, mis on Põhja-Tallinnas ning on meie 50/50 projekt Oma Grupiga.

Regatis ootame, et esimesed üleandmised toimuvad loodetavasti kolmandas kvartalis, küll kolmanda kvartalite viimastel päevadel. Enamus neist neljandas kvartalis. Lõpp ehituses on lähedal, käivad sisetööd ja tehakse ettevalmistusi välitööde tegemiseks. 60 protsenti kodudest on hetkel müüdud. Käibe järgi isegi rohkem, sest antud projektis on pigem just kallimaid kortereid rohkem ostetud kui neid, mis on soodsamad.

Iseära projektis valmisid meil kortermajad, mis siin pildi peal kõige eespool on näha. Lisaks käivad eelmüügid ja ettevalmistused järgmiste ridaelamute ja kortermajade müügiks. Peagi valmivad ka järgmise etapi ridaelamud, mille käive tuleb kolmandasse kvartalis peamiselt. Siin on need ridamajad, mis nüüd kohe-kohe valmimas on, mille üleandmised varsti algavad. Kortermaju oli kolm tükki, mis sai üle antud teises kvartalis ja olid teise kvartali kasumlikkuse ja käibe peamised põhjustajad. Ja samade taoliste majade ehitus, järgmise kolme maja ehitus, algab käesoleval aastal.

Luuslangi projektis on mõned üksikud korterid veel müüa esimesest etapist, viimased neli. Sõlmisime lepingu Mitt & Perlebachiga järgmise maja ehituseks.

Meie Saksa projekt Wohngarten, kus on kokku 24 korterit. Koos tasuliste planeeringutega on kaks lepingut, mis on notariaalselt kinnitatud. Koos tasuliste planeeringutega on müüdud 29 protsenti. Ehitajaks on üks kohalik, pigem väiksem ehitaja, aga sedalaadi suurusega projekte on mitmeid enne teinud ja on ka ise arendanud väiksemaid kortermaju. Nii et selles osas on suhtlus lihtne ja saavad meie ärist ka hästi aru.

Olemuse projekt on meil eelmine aasta soetatud kinnistu Nõmmel. Seal on pooled majadest müügis. Tasuliste broneeringutega on kaetud üle 50 protsendi ja käib võlaõiguslike lepingute sõlmimine alates juulist. Ehitushange on käimas ja kohe kui tulemuste lepinguni jõuame, hakkame ka ehitama. Ilmselt septembris.

Virmalise projekt asub Virmalise tänaval Uus Maailmas. Kokku 28 korterit, broneeritud neist on 33% ja alustasime kolmandas kvartalis võlaõiguslike lepingute tegemist. Ehitushange toimub ja väljastati kolmandas kvartalis ka ehitusluba. Kui oleme jõudnud ehitushankega ühele poole, saame selle ehitusega kohe pihta hakata.

Peakorter on meie esimene sedalaadi ühisprojekt krundiomanikuga, kus Livenil oli võimalik soetada 50 protsenti sellest projektist. Ma arvan, et see on hea projekt. Oleksime valmis olnud ka 100 protsenti ostma, aga see ei olnud lihtsalt müügiks. Hea on see, et saime nii-öelda koos projektiga endale kohe ka ehitushanke tehtud ja projektile oli ka olemas ehitusluba. Nii et saime alustada otsekohe müügiga, mis on praegu käimas ja hetkel on broneeritud projektist 25 protsenti. Alustame ka lähikuudel võlaõiguslike lepingute tegemist. Käimas on ettevalmistused ehitusega alustamiseks.

Meie peakorteri teine etapp on meie Liveni poolt juba ammu soetatud kinnistu, kus on pooleli detailplaneering, mis võeti aastal 2025 vastu ja nüüd ootame selle kehtestamist.

Kadakadabra on meie uus nimi projektile, mis asub Kadaka tee 82. Samuti soetatud juba väga ammu, tehtud detailplaneeringuid juba aastaid. Ja 2025 aastal loodame, et saab see lõpuks kehtestatud. Kõik need avalikud arutelud ja vastuvõtmised on tänaseks lahendatud ja käib kehtestamise korralduse kooskõlastamine Tallinna linnas.

Juhkentali 48-ga on sarnane lugu, et kõik enamus protsessid on läbi, mis detailplaneeringu menetluses toimuvad. Käib detailplaneeringu kehtestamise korralduse koostamine ja Tallinna linnas sisemine kooskõlastamine. Ootame kehtestamist käesoleval aastal.

See oli lühike ülevaade meie projektidest ja meie tulemustest. Siin ma annaks sõna üle Joonasele.

Tervist. Nagu Andreo rääkis, siis tänu Iseära kortermajade valmimisele on asjaõiguslike lepingute arv oluliselt suurem kui eelnevatel kvartalitel. Seetõttu ka müügitulu 7,3 miljonit eurot. Konteksti mõttes - kui aasta tagasi asjaõiguslepingute arv oli mõnevõrra väiksem aga müügitulu suurem, siis see oli tingitud asjaolust, et eelmine aasta andsime üle rohkem ridakodusid ridamajades, kus keskmise kodu suurus oli oluliselt suurem kui sel kvartalil üle antud keskmise kodu suurus. Mistõttu ühiku kohta mõõdetuna on müügitulu seekord väiksem. Sellest hoolimata brutokasum on 1,8 miljonit eurot, mis on hea tulemus.

Turustuskulud on oluliselt kõrgemad kui varasematel kvartalitel. Eelkõige see haakub, nagu Andero ka rääkis, et mitmed projektid, nii esimese kvartali lõpus kui teise kvartali jooksul, on lisandunud eelmüüki ja väga aktiivses müügis. See on peamine turustuskulude kasvu põhjus olnud. Üldhalduskulud võrreldes varasemate kvartalitega seekord on mõnevõrra väiksemad 380 000 eurot.

Muude äritulude all kajastub Kadaka tee 82 kinnistu äriefunktsiooniga osa müügist tekkinud arvestuslik tulu. Klassifitseerisime need varad ümber kinnisvara investeeringuks seoses selle müügitehinguga.

Seekord on ärikasum natukene üle miljoni euro. Peale dividendidega seoses tulumaksukulu jäi kvartali puhaskasum alla miljoni euro. Kokku poolaasta lõikes plussis.

Finantsseisundi poole pealt, eelkõige seoses ehitusega ja eelkõige seoses Regati projekti ehitusega on varade maht kvartali lõpuks kasvanud 95-le miljonile eurole. Omakapital seoses kasumiga on samuti kasvanud 18,4 miljonit eurot. Laenukohustused jällegi paljuskki seoses just ehituse finantseerimisega on kasvanud 1,9 miljoni võrra võrreldes eelmise kvartali lõpuga. Siia sisuliselt jääb ka Iseära korterite valmimise järgne laenu tagasi maksmine. Lisaks nii Kadaka kui ka Luulangi projektis investeerimis- ja maalaenude osaline või täielik tasumine kokku summas 1,8 miljonit eurot. Omakapitali suhtarv, kui mitte arvestada ehituslaene, 25,2 protsenti. Viimase 12 kuu omakapitalitootlus natukene alla 10 protsendi.

Kui rääkida väljavaatest, siis ilmselt majanduskeskkonnas väga suurt hüppelist muutust ei oota. Euribori madalam tase võrreldes varasemate aastatega ja reaalpalkade mõnevõrra kõrgem tase ilmselt mõnevõrra positiivset mõju avaldab. Kuna mitmed projektid on eelmüügi staadiumis ja oleme sõlminud arvukalt ostuhuvi ja broneerimislepinguid, siis tõesti nagu Andero ka ütles – ootame, et müügilepingute arv järgnevatel perioodidel näitab olulist suurenemist. Plaanis on alustada järgmiste projektide ehitusega. Aasta jooksul on jätkuvalt meil kokku võimalik üle anda 194 pinda, mis on teoreetiline maksimum. Praktikast ilmselt jääb see tunduvalt madalamaks aga sellest hoolimata on meil esimese poolaastaga juba üle antud 41 kodu, 88 osas on lepingud veel ning pool aastat on täiendavalt aega veel müüa. Jätkuvalt ootame, et selle aasta müügitulu kokku kujuneb 55 miljoni euro suuruseks ning et sellest piisab meie omakapitalitootluse saavutamiseks. Kolmandas kvartalis valmivad Iseära ridamajad ja loodame, et esimesed Regati projekti kodud saavad ka üle antud. Kuid eelkõige kõige suurem osa müügitulemustest jääb siiski aasta kõige viimasesse kvartalis.

Lõpetuseks ülevaade laenukohustiste dünaamikast. Viimasel paaril kvartalil on see oluliselt kasvanud, eelkõige ehituslaenude toel. Seoses ehituse valmimisega Iseära projektis on oodata, et ehituslaenude maht järgmise kvartali lõpuks oluliselt väheneb. Teistpidi Regati projektis, tuleb täiendavalt ehituslaenu juurde. Ilmselt esimeste kodude üleandmise järgselt hakkame laenu tagasi maksma, aga suures plaanis prognoosime, et saldo jääb lõppenud kvartaliga sarnasesse suurusjärku. Aasta lõpuks seoses rohkemate kodude üleandmisega on planeeritud laenu kohustiste hulga oluline vähenemine. Seoses täna eelmüügis olevate projektidega ja ehitusse minevate projektidega, võib eeldada, et ehituslaenude saldo hakkab siiski järgmiste projektide ehitustega kasvama tänase parima teadmise kohaselt. Ilmselt järgmisel suvel on see taas oluliselt kõrgemal tasemel, kui see on selle aasta lõpus.

See oli meie poolt ülevaade tulemustest. Kui kuulajatel on küsimusi, siis kirjutage need küsimuste ja vastuste väljale nii nagu varasematel kordadel. Loomulikult võib küsimusi saata ka investor@liven.ee meiliaadressile, kui ei ole soovi praegu küsida. Veebinari järgselt saavad olema, veebinari salvestus, transkriptsioon ning presentatsioon üles laetud Liveni kodulehele liven.ee/investor. Ilmselt ongi nii, et puhkuste ajal on küsimusi vähem. Täname veebinaril kuulajaid ja osalejaid ning kohtumiseni kolme kuu pärast.