

2025. a ja IV kvartali auditeerimata majandustulemuste tutvustus

29. jaanuar 2026



Liven



Alina Kester
Loovjuht, juhatuse liige



Joonas Joost
Finantsjuht

Liven AS kontsern

- **Liven AS** on asutatud 2014. aastal
- **Tallinnas ja Berliinis** tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja
- Kantar Emor 2025 kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringu järgi üks kahest **kõige mainekamast** arendajast Eestis
- **Koduomanikega koos kujundatud kodud**, läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud, sisustusalternatiivide pakkumine
- **10 arendusprojekti Tallinnas** ning **esimene arendusprojekt Berliinis**



Liven

2025. aasta IV kvartali peamised näitajad

60 (34)

Võlaõiguslikku müügilepingut (2024 IV kvartal)

83 (24)

Üleandmist asjaõiguslepingu alusel

€ 34,9 miljonit (€ 8,2 m)

2025 IV kvartali müügitulu

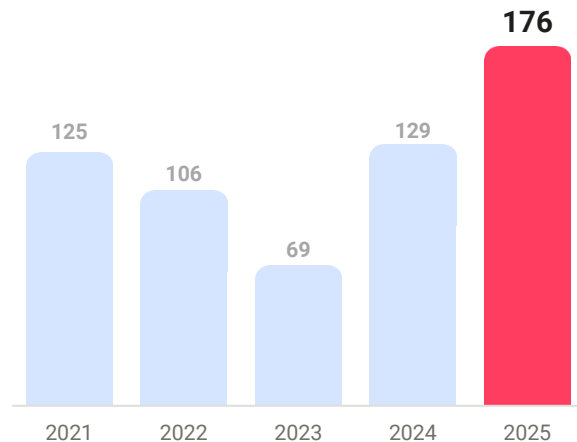
€ 5,0 miljonit (€ -0,1 m)

2025 IV kvartali puhaskasum

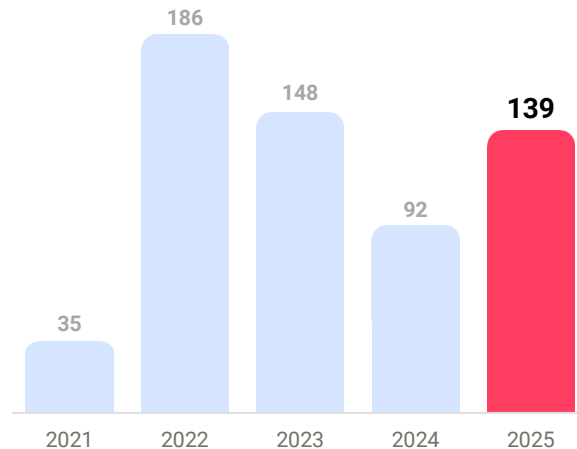


2025. aasta peamised näitajad

Uued müügid, VÕL lepingute arv



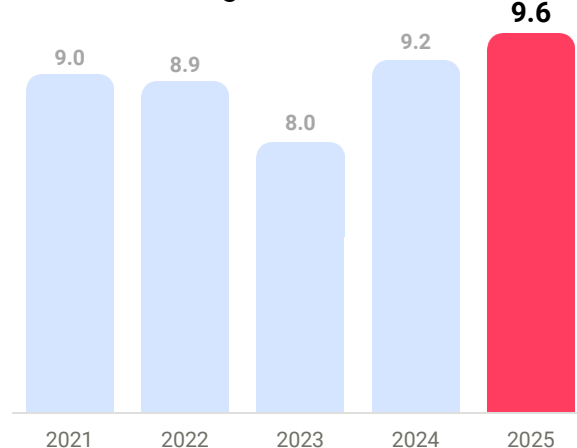
Üleandmised, AÕL lepingute arv



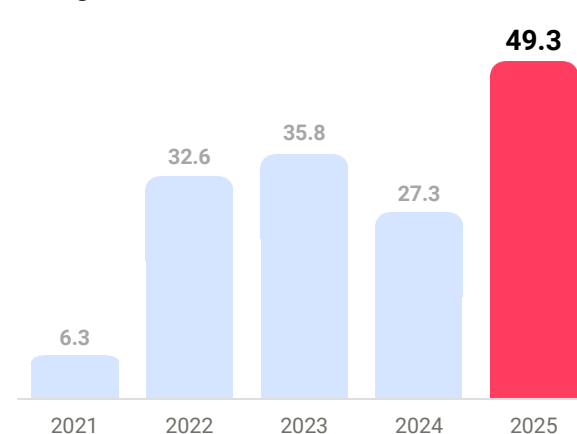
Pikaajalised finantseesmärgid:

- Omakapitali tootlus **>20%** (2025: 28,1%)
- Omakapitali osakaal varade mahust **ca 40%** ilma ehituslaenu deta (2025: 29,2%)
- Dividendipoliitika: maksta dividendideks igal aastal **25%** eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist¹

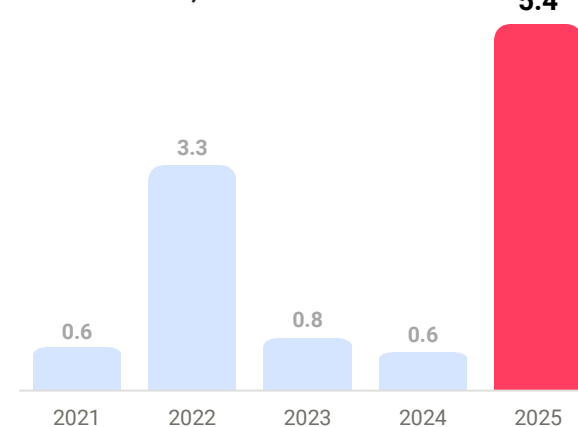
12 kuu klienditagasiside hinne



Müügitulu, EURm



Puhaskasum, EURm



Liven

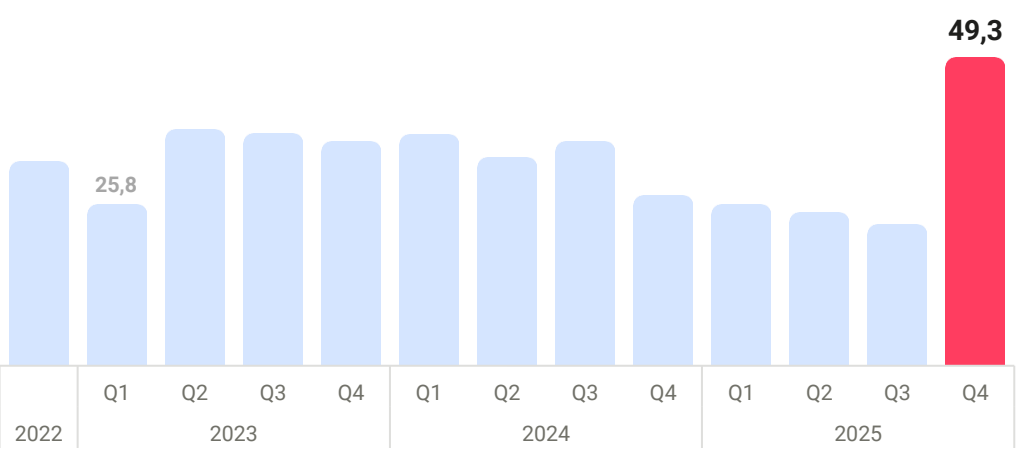
Märkused: ¹ Dividendide jaotamise ja jaotamise ajastuse eeldusteks on piisavate rahaliste vahendite olemasolu ning eeldus, et dividendide jaotamine ei kahjusta kontserni tegutsemise jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringute tegemist.

Libiseva 12 kuu näitajad

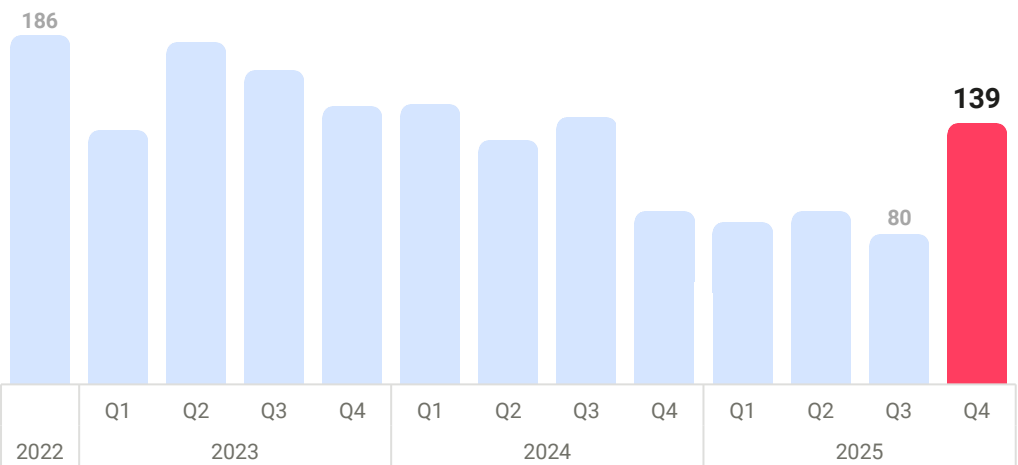
Uued müügid, VÕL lepingute arv



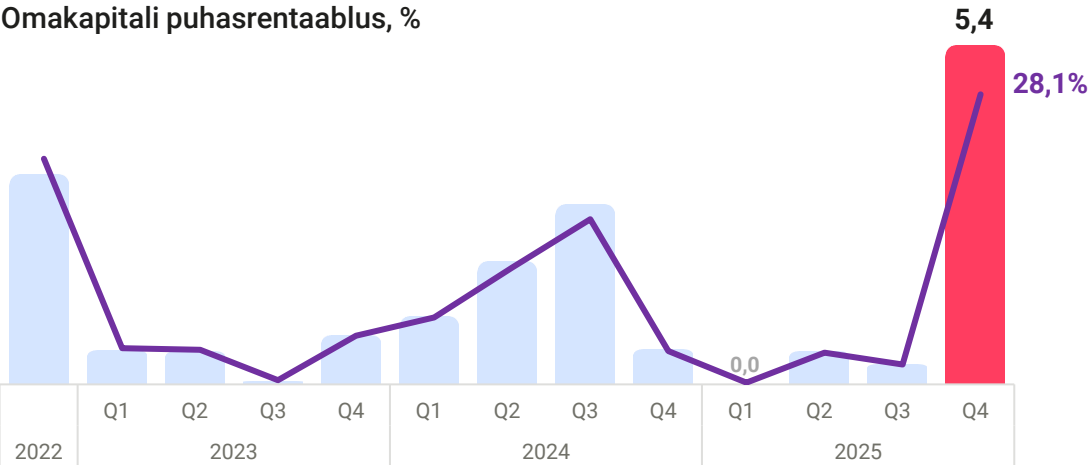
Müügitulu, EURm



Üleandmised, AÕL lepingute arv



Puhaskasum, EURm
Omakapitali puhasrentaablus, %



Arwen

Olulised sündmused 2025. aasta IV kvartalis

EHITUSTEGA SEOTUD SÜNDMUSED

- **Regati** I etapi ehituse valmimine
- Ehituse algus **Virmalise** projektis (28 kodu) ja **Iseära** projekti järgmistes kortermajades (36 kodu)
- Ettevalmistused 39 kodu ehituseks **Luuslangi** projektis

MÜÜGIGA SEOTUD SÜNDMUSED

- **Luuslangi** II etapi järgmiste kodude (Jalami 4) eelmüügi algus
- **Iseära** järgmiste ridaelamute (Koha 1-4) eelmüügi algus

MUUD SÜNDMUSED

- **Linnamäe tee 21a** ja **Järveotsa tee 16c** pikaajaline finantseerimine ning tagatud laen **Juhkentali** projektis
- **Regati** II etapi ehitusloa väljastamine ning jaanuaris projekti refinantseerimine valminud pindade tagatisel
- Kantar Emor 2025 maineuuring – jagatud esimene koht



Regati kodud. Arhitekt: Salto arhitektid

2025. aasta sündmused

- 184 kodu ja äripinna **ehituse valmimine** Regati ja Iseära projektides (2024: 70 kodu Iseära ja Luuslangi projektides)
- 297* kodu **ehituse algus** seitsmes projektis, sealhulgas esimene projekt Berliinis (184 kodu ehituse algus Regati ja Iseära projektides)
- 343* elu- ja äripinna **lisandumine** kolmes uues arendusprojektis (72 kodu Olemuse projektis)
- **Viimaste kodude** müügid Uus-Meremaa ja Magdaleena projektides
- **Rohevõlakirjade II seeria emisioon** 6,2 EURm mahus
Juhkentali 48 detailplaneeringu kehtestamine

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid

- Tarbijakindlustunne paranemine 2025. teisel poolaastal
- Euribori stabiliseerunud (2025. aasta lõpus 2,14%, 2025 III kvartali lõpus 2,10%, 2024. aasta lõpus 2,57%), neutraalne mõju
- Maksumuudatuste negatiivne mõju 2026. aastast asendunud positiivse mõjuga (tulumaksuvaba reform)
- Keskmise reaalpalka tõus, majanduskasv
- ? muud väliskeskkonda olulisel määral mõjutavad tegurid – jätkuv ebaselgus (*uncertainty*)

Nädala müügi suhtarv

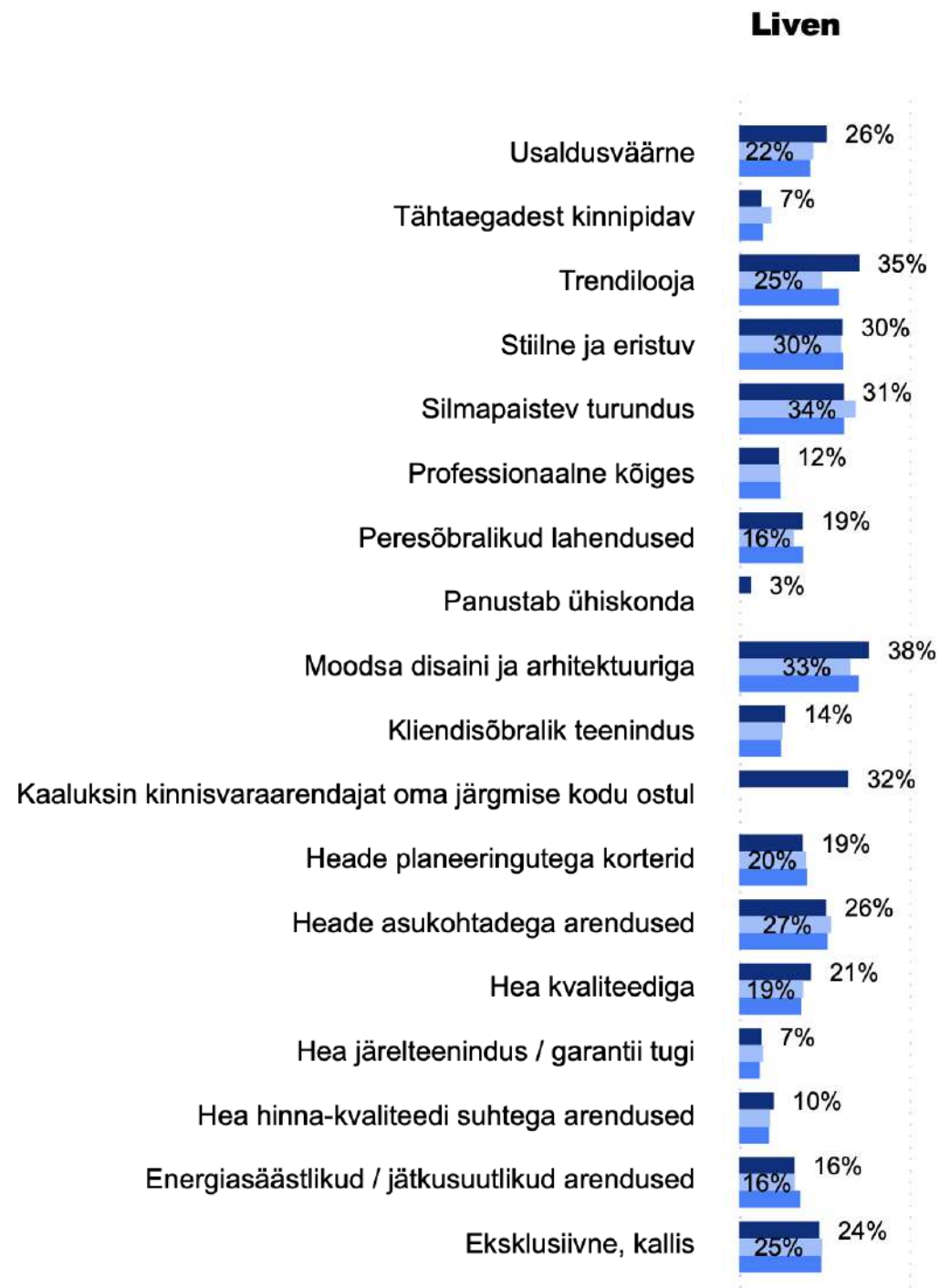


Nädalane müügi- või ostuhuvilepingu sõlmimiste arv / kokku pakkumises saadaval olevad kodud (4 nädala libisev keskmine)

Liven

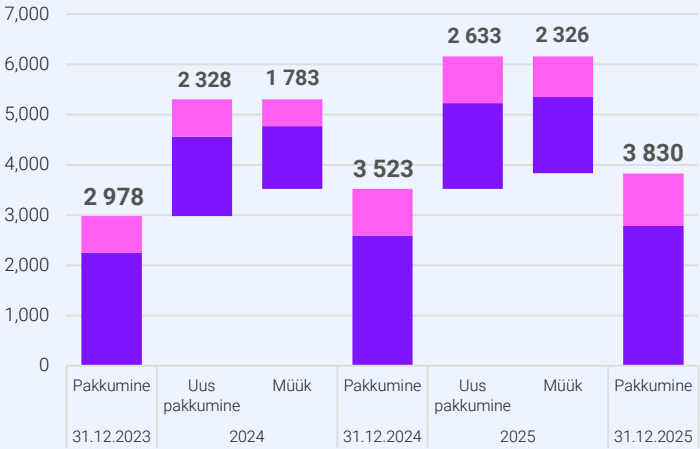
Kinnisvarabrändidest tuntuim ja mainekaim 2025

- Tuntuse kasv, Merko ja Endoveri järel kolmas
- Maineindeks – jagatud esimene koht Merkoga (kolmandat aastat järjest)

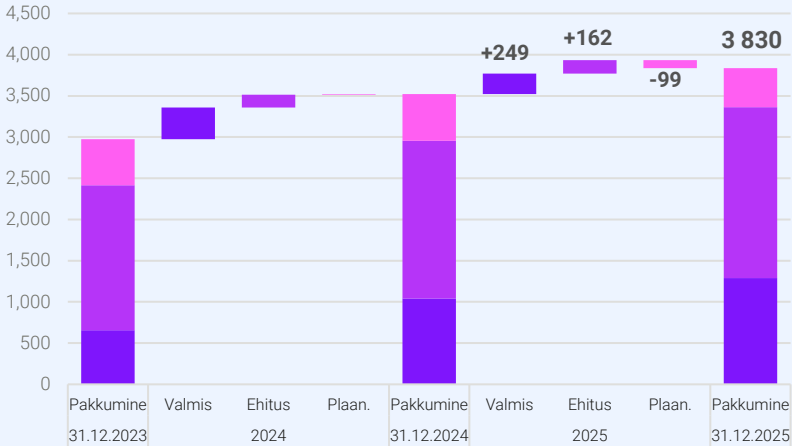


Suur-Tallinna uusarenduste turg

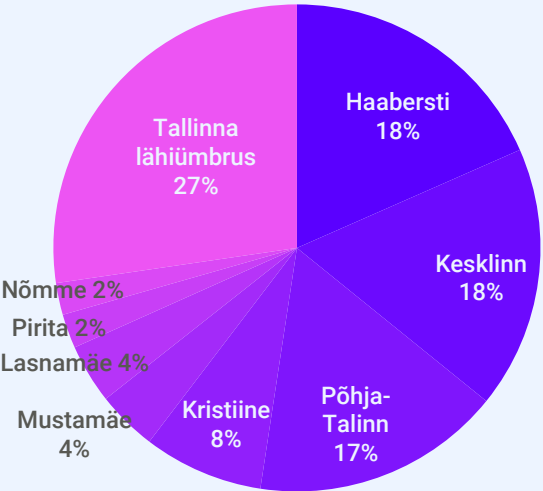
Pakkumine
lisandumine, müük – Tallinn ja lähikümnus



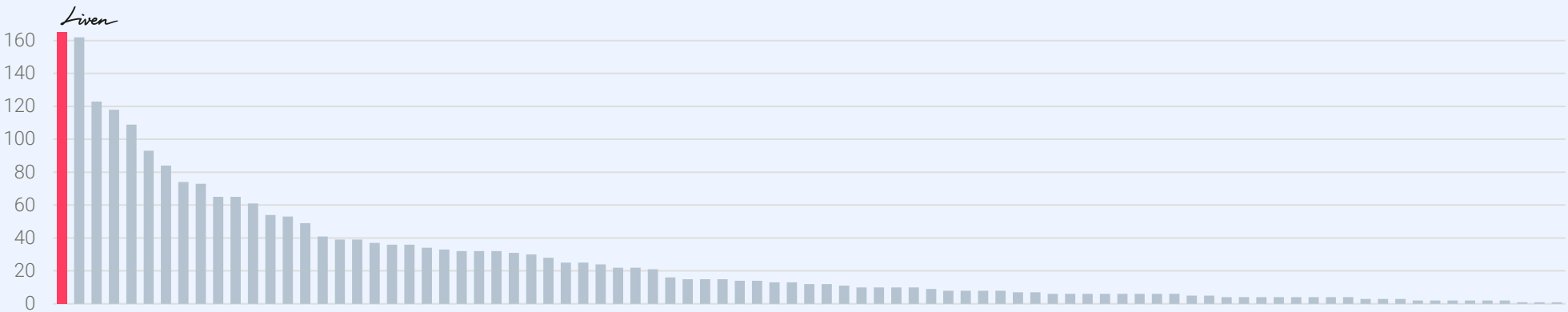
Pakkumine
valmis, ehituses, planeeritud



Pakkumiste jaotus
31.12.2025



Müüdud kodude arv arendajate lõikes





ÜLEVAADE PROJEKTIDEST

Liven

Iseära

- Harkujärve külas 233 kodu ridaelamutes ja 151 korterit, etapiviisiliselt
- 2025. aastal valmivad 36 korterit ja 29 kodu II etapi viimastes ridamajades, millest veel müüa 1 korter ja 4 kodu ridamajades
- 2025. sügisel algas järgmiste ridamajade ja kortermajade ehitus. 30 ja 36 uut kodu, millest müüdud 70% ja 47%
- Müüa ja ehitada veel ~50% arendusest. Järgmiste kodude müük ridamajades (22) algas 2025. aasta sügisel, 1/3 broneeritud
- Arhitekt ARS Projekt ning kõigi seni ehitatud ridamajade ehituse peatöövõtja Tesron Ehitus OÜ, kortermajade peatöövõtja Oma Ehitaja AS

Iseära ridamaja



Iseära kortermaja





Regati

- 7 kortermaja 220 korteriga, kahes etapis
- Esimese etapi ja 112 kodu ehitus lõppes 2025. aastal.
- Salto Arhitektid, Mitt & Perlebach OÜ
- Müüdud 67% kodudest, üle antud 57%





Luuslangi

- 13 maja 224 korteriga, kolmes etapis, Haaberstis, Astangu asumis
- I etapi 80 kodu valmisid 2023 lõpus, müüa viimased 2 kodu
- II etapi esimeste eluhoonete ja 39 kodu ehitus algas augustis, müüdud 60%
- II etapi järgmiste eluhoonete eelmüügi algus 2025. IV kvartal, ehituse algus 2026. I kvartal. Broneeritud 10%.
- KTA Arhitektid, Mitt ja Perlebach OÜ

Wohngarten

- Soetatud 2023, Berliinis, Neukölni linnaosas
- Kokku 24 korterit
- Ehitus algas 2025. aasta suvel
- Müüdud ja broneeritud 39%
- Arhitekt: aalt+stuudio, ehituse peatöövõtja Falkowski Grupp



Olemuse

- 12 maja 72 koduga, Nõmmel, Pääsküla asumis
- Ehitus algas 2025. a septembris, planeeritud valmimine 2026. a IV kvartal
- Müüdud 40%
- Arhitekt: Lumia; ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ





Virmalise

- Kesklinnas, Uue-Maailma asumis, Virmalise tn 3
- 28 korterit
- Ehitus algas 2025. a oktoobris, peatöövõtja Bildgren Ehitus OÜ
- Müüdüd 29%
- Arhitektid Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo

Liven

Peakorter I etapp

- 50/50 ühisprojekt, Liven AS ja Oma Grupp OÜ
- Põhja-Tallinn, Karjamaa asum, Erika 6a ja 6b
- Kokku 68 korterit
- Ehitus algas 2025. a septembris
- Müüdud 29%
- PIN arhitektid, Oma Ehitaja AS



Juhkentali 48

- Kesklinn, Juhkentali asum
- 63 korterit ja 4 033 m² äripinda
- Detailplaneering kehtestatud
- Arhitektuurikonkurss; kontseptsiooni täpsustamine



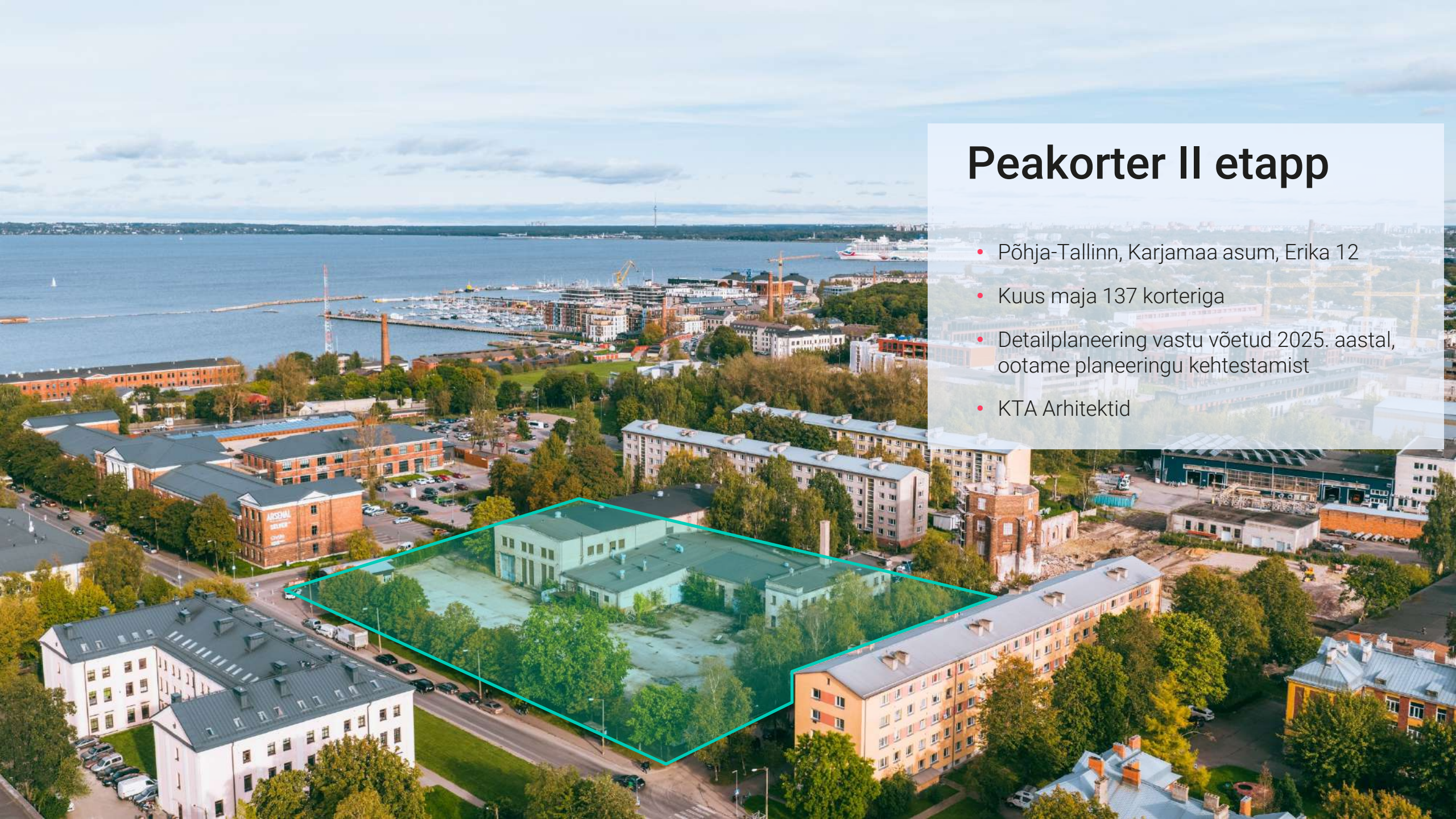
Kadakadabra

- Soetatud 2017, Kadaka tee 88, Haabersti
- 17 maja 396 korteriga, etapiviisiliselt
- Detailplaneeringu kehtestamise ootel
- Pluss Arhitektid



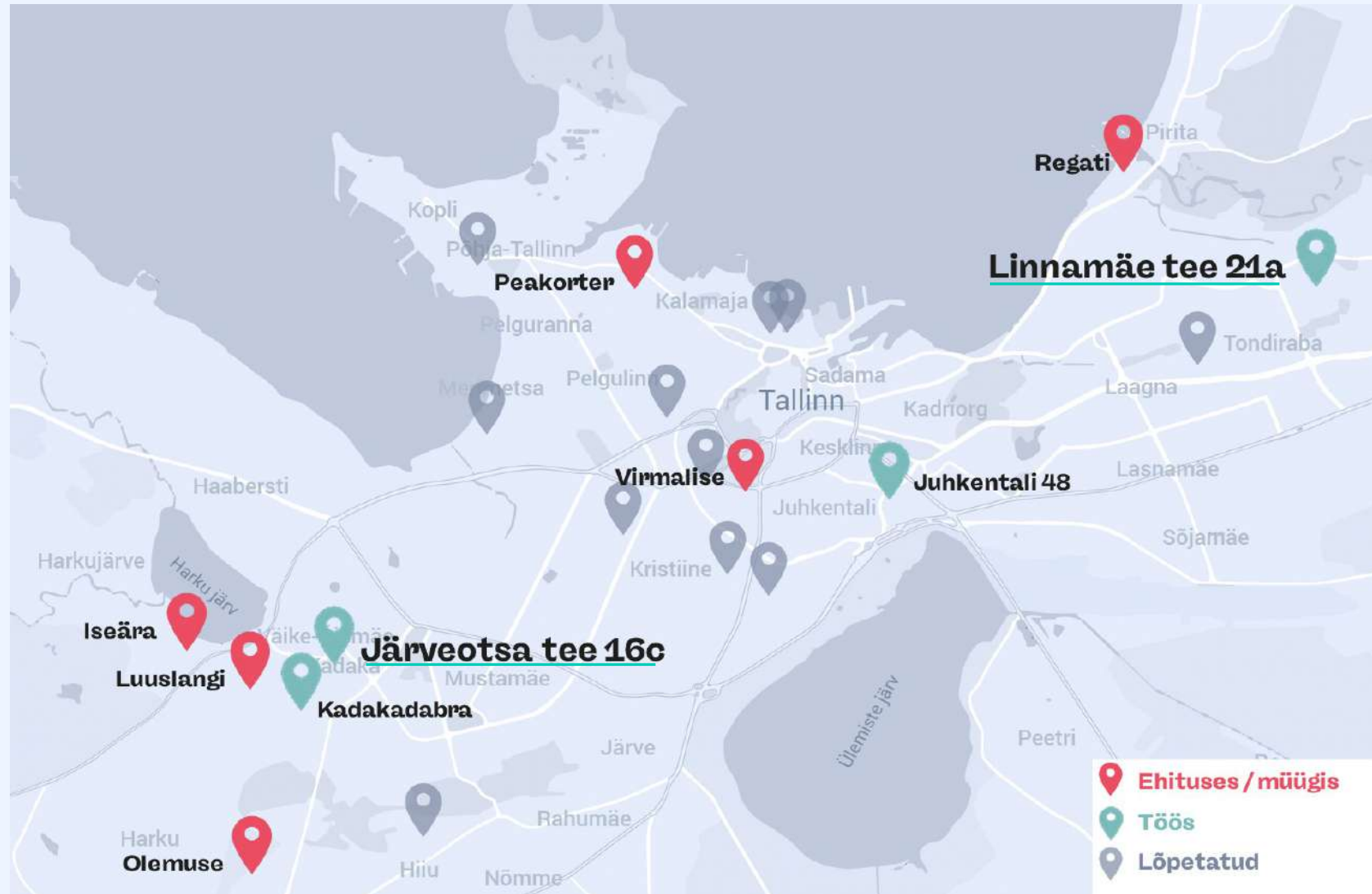
Peakorter II etapp

- Põhja-Tallinn, Karjamaa asum, Erika 12
- Kuus maja 137 korteriga
- Detailplaneering vastu võetud 2025. aastal, ootame planeeringu kehtestamist
- KTA Arhitektid



Linnamäe tee 21a, Järveotsa tee 16c

- Livenil Lasnamäel varasem edukas Virbi projekt
- Linnaosade vaheline geograafiline hajutatus
- Ajaline hajutatus Haaberstis lõppevate projektide jätkamiseks



Arendusportfell 31.12.2025 seisuga

Portfellis piisavalt pinda järgneva stabiilseks arenduste mahuks järgneva 4-5 aasta jooksul

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind (m ²)	Müüdavate ühikute jaotus		Proгноositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)																				Proгноositav müügitulu (m EUR)			
						2025				2026				2027				2028				2029					2030		
				Kodud (tk)	Äripinnad (m ²)	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3
Viimased pinnad varasemalt lõppenud projektides			493	0	493																								1.4
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	23 899	248	416																								63.0
Regati	Lõpetatud	2021	15 322	1259	1 670																								73,2
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 234	146	186																								28.4
Wohngarten	Ehituses	2023	1 107	24	0																								10.1
Olemuse	Ehituses	2024	6 854	72	0																								22.0
Virmalise	Ehituses	2022	2 124	28	0																								10.2
Peakorter I etapp ¹	Ehituses	2025	4 994	68	0																								10.8
Juhkentali 48	Ehitusprojekt	2020	7 986	63	4 033																								29.8
Kadakadabra	Detailplaneering	2017	24 733	391	0																								76.5
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444																								35.4
Järveotsa tee 16c	Detailplaneering	2025	8 000	111	840																								24.4
Linnamäe tee 21a	Detailplaneering	2025	9 500	146	975																								26.7
Kokku			123 117	1 593	9 057																					412.1			

Proгноositud 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.

¹50/50 ühisettevõtte, mida ei konsolideerita. Tabelis müüdavad pinnad ja äripinnad on kajastatud kogu projekti mahus aga prognositav müügitulu 50% ulatuses ehk hinnanguline mõju Liven AS-ile.





ÜLEVAADE MAJANDUSTULEMUSTEST

Liven

Kasumiaruanne (kvartaalne)

auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	IV 2024	I 2025	II	III	IV 2025	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	24	6	35	15	83	68	453%
Müügitulu	8 164	1 931	7 338	5 080	34 888	29 808	587%
Brutokasum	687	233	1 764	799	5 951	5 152	645%
Marginaal %	8,4%	12,1%	23,9%	15,7%	17,1%		
Turustuskulud	-439	-454	-580	-376	-471	-95	-25%
Üldhalduskulud	-426	-461	-379	-326	-447	-121	-37%
Muud äritulud-ärikulud	269	-5	193	24	5	-19	-79%
Ärikasum (-kahjum)	91	-687	1 012	120	5 038	4 918	4 093%
Marginaal %	1,1%	-35,6%	13,7%	2,4%	14,4%		
Finantstulud ja –kulud kokku	-177	-19	-10	12	-18	-30	-254%
Tulumaksukulu	8	0	-28	0	-5	-5	-
Puhaskasum (-kahjum)	-78	-705	974	132	5 014	4 882	3 699%
Marginaal %	-0,9%	-36,5%	13,2%	2,6%	14,4%		

Liven

Kasumiaruanne

auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	2021	2022	2023	2024	2025	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	35	186	148	92	139	47	51%
Müügitulu	6 278	32 618	35 765	27 266	49 287	22 021	81%
Brutokasum	2 178	5 406	3 084	3 837	8 747	4 910	128%
<i>Marginaal %</i>	34,7%	16,6%	8,6%	14,1%	17,8%		
Turustuskulud	-763	-869	-1 022	-1 418	-1 881	-463	-33%
Üldhalduskulud	-772	-1 199	-1 200	-1 419	-1 613	-194	-14%
Muud äritulud-ärikulud	12	-14	6	286	230	-56	-20%
Ärikasum (-kahjum)	656	3 324	867	1 287	5 483	4 197	326%
<i>Marginaal %</i>	10,4%	10,2%	2,4%	4,7%	11,1%		
Finantstulud ja -kulud kokku	-18	3	12	-568	-36	533	94%
Tulumaksukulu	0	-3	-104	-162	-34	128	79%
Puhaskasum (-kahjum)	638	3 324	775	558	5 414	4 856	871%
<i>Marginaal %</i>	10,2%	10,2%	2,2%	2,0%	11,0%		

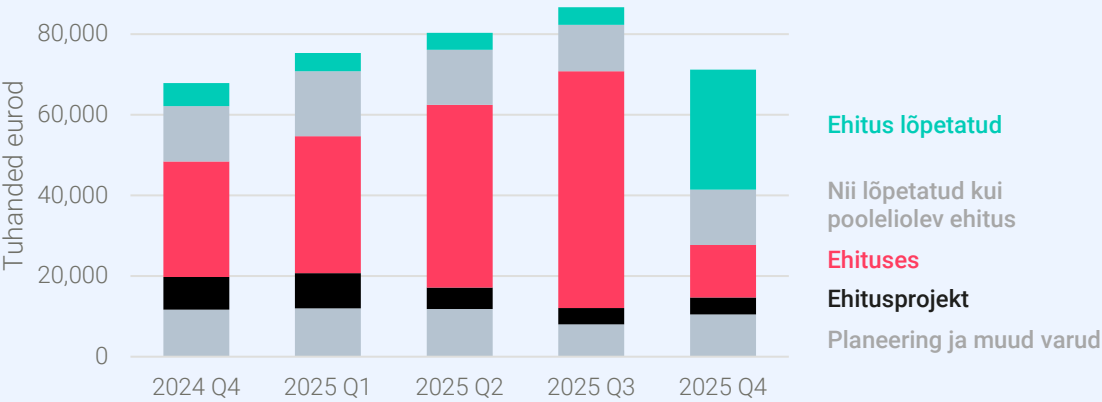
Liven

Finantsseisundi võtmenäitajad

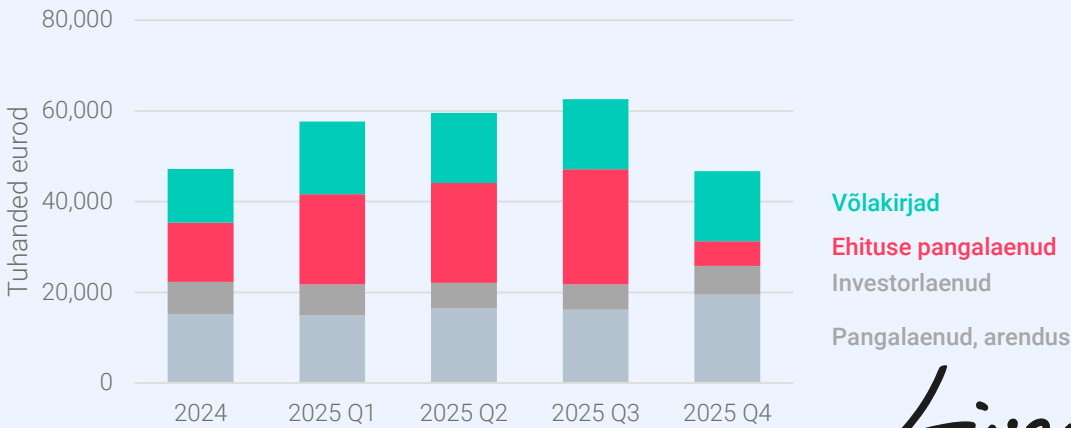
auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	Muutus	Muutus %
Varad perioodi lõpus	78 298	88 810	95 149	100 183	86 457	-13 727	-14%
Omakapital perioodi lõpus	18 237	17 588	18 431	18 571	23 590	5 019	27%
Laenukohustised	47 256	57 684	59 540	62 561	46 732	-15 829	-25%
- millest ehituse laenud	13 033	19 841	21 974	25 379	5 662	-19 717	-78%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %	27,9%	25,5%	25,2%	24,8%	29,2%		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %	3,1%	0,0%	9,9%	1,8%	28,1%		

Varud



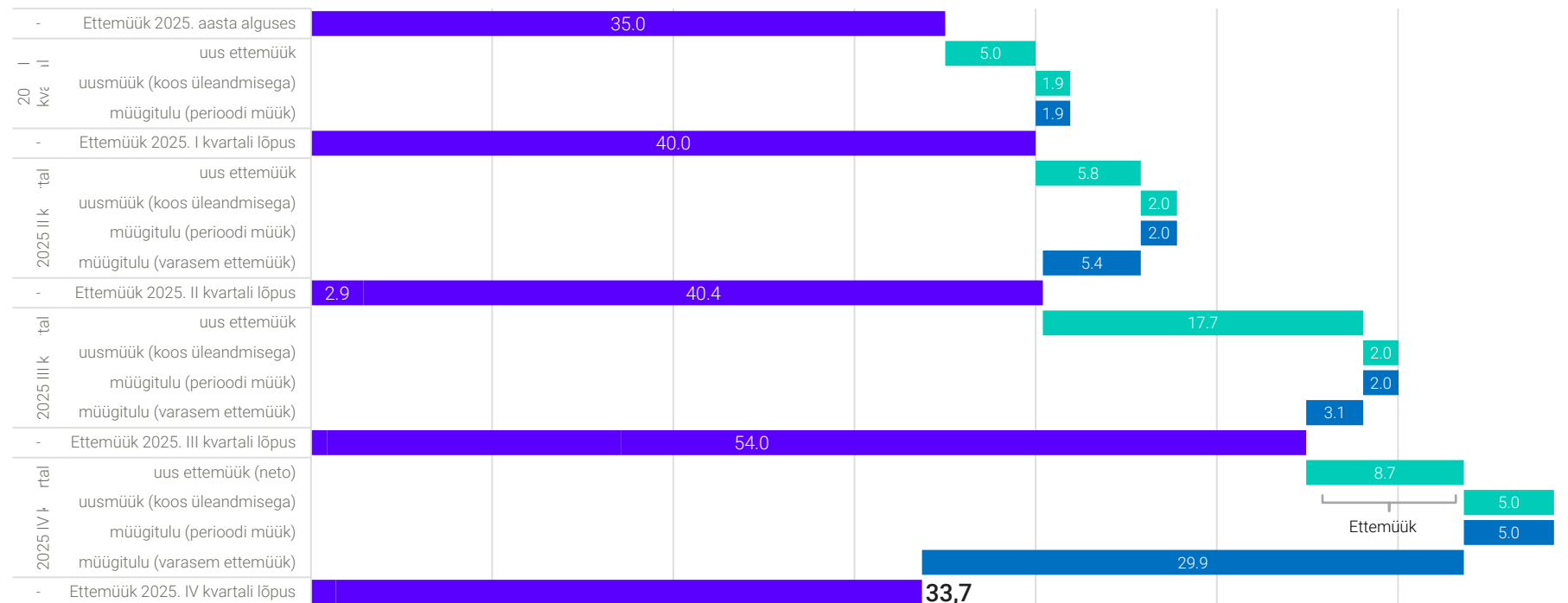
Laenukohustised



Liven

Ülevaade müükidest 2025. aasta ja IV kvartali jooksul

Ettemüük, müük ja müügitulu (miljonites eurodes)*



* Ei sisalda Peakorterit I etapp arendust (50/50 ühisettevõtte, mille müügitulu ei konsolideeri)

Liven

Tuleviku väljavaade

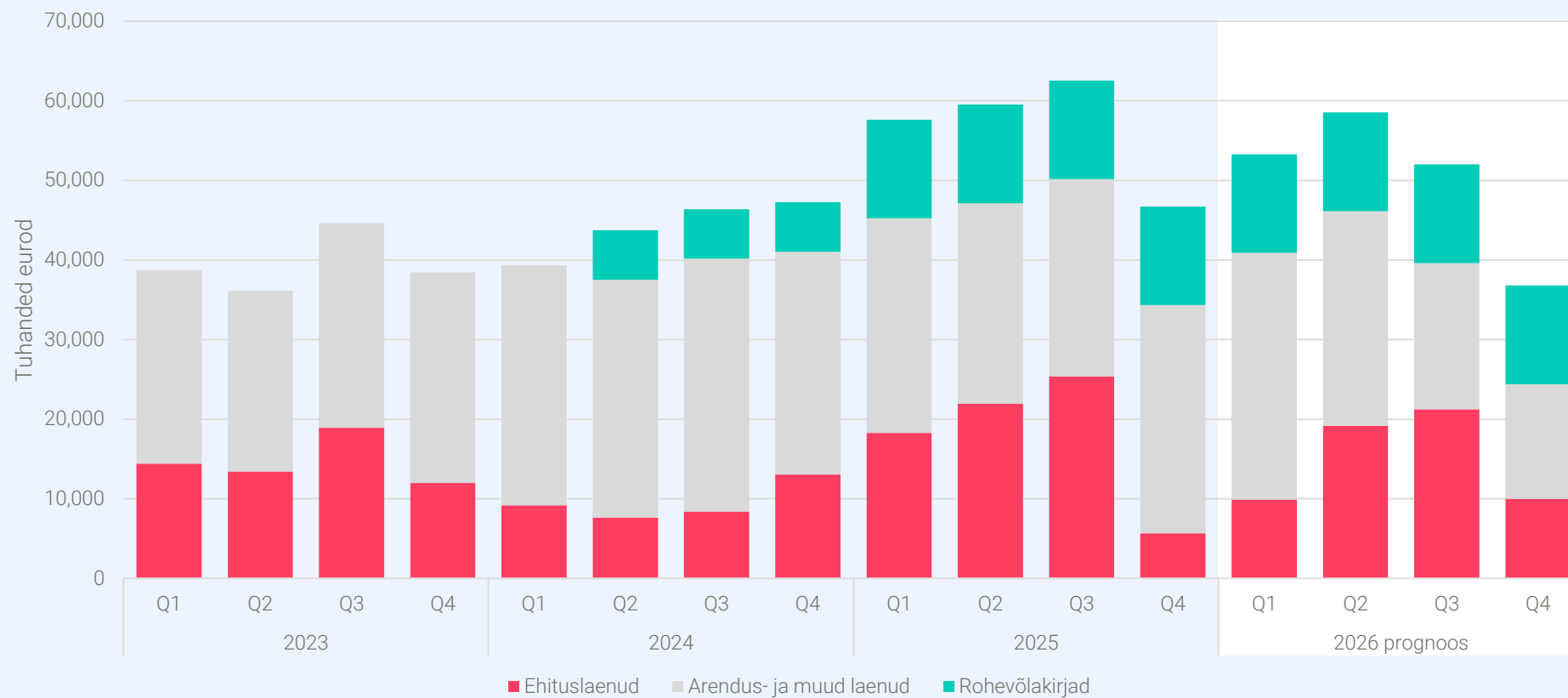
2026. AASTA

- Majanduskeskkonna paranemise toel ootame turu kasvu.
- Müüme ja ehitame kodusid seitsmes projektis, lisame müüki uusi projekte ja etappe
- Aasta jooksul võimalik üle anda kuni 268 kodu ja äripinda kokku 86 miljoni euro müügitulu mahus.
- Ettemüügi portfellis 101 müügilepingut 33,7 miljoni euro mahus kuues erinevas projektis
- Prognoosime, et maksimaalsest võimalikust müügitulust realiseerub suurusjärgus 2/3 ehk müügitulud kasvavad ca 20%
- Koos müügitulu kasvuga ootame ka puhaskasumi kasvu ning 20% omakapitali puhasrentaabluse ületamist



Laenukohustiste dünaamika ja väljavaade

Laenukohustised



Prognoositud laenusaldod on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda. Laenusaldode kujunemine sõltub erinevatest teguritest seal hulgas eelmüükidest, müükidest, ehituste algustest, lõppudest ning kodude üleandmise ajastustest.

Liven

A photograph of a modern, multi-story building with a dark facade and large, rectangular glass windows. The building is situated behind a large, leafy tree with a thick trunk. In the foreground, there is a grassy area and a row of large, rounded stones. The sky is blue with some clouds. A red, abstract, curved shape is visible in the top left corner of the image.

Loome hingega kodusid