

2026 I kvartali auditeerimata majandustulemuste tutvustus

21. aprill 2026



Liven



Andero Laur
Juhatuse esimees



Joonas Joost
Finantsjuht

Liven

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

2026. aasta I kvartali peamised näitajad

54 (25)

Võlaõiguslikku müügilepingut (2025 I kvartal)

14 (6)

Üleandmist asjaõiguslepingu alusel

€ 6,9 miljonit (€ 1,9 m)

2026 I kvartali müügitulu

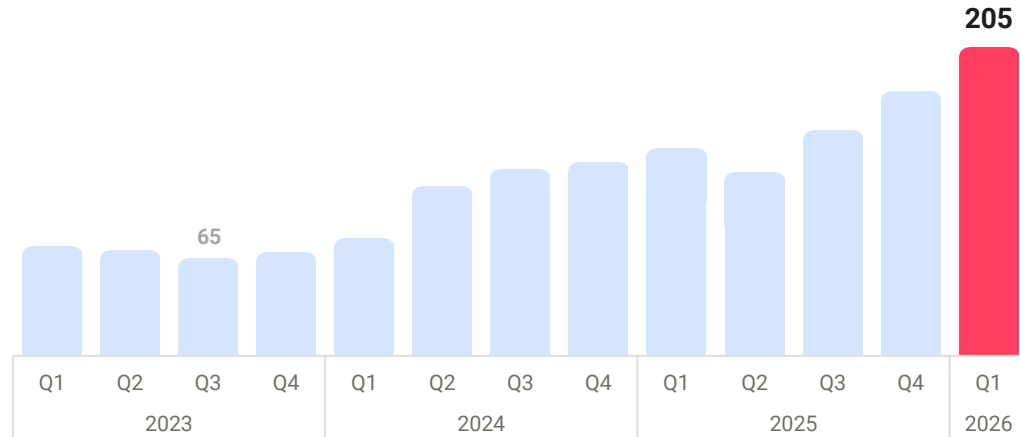
€ 0,4 miljonit (€ -0,7 m)

2026 I kvartali puhaskasum

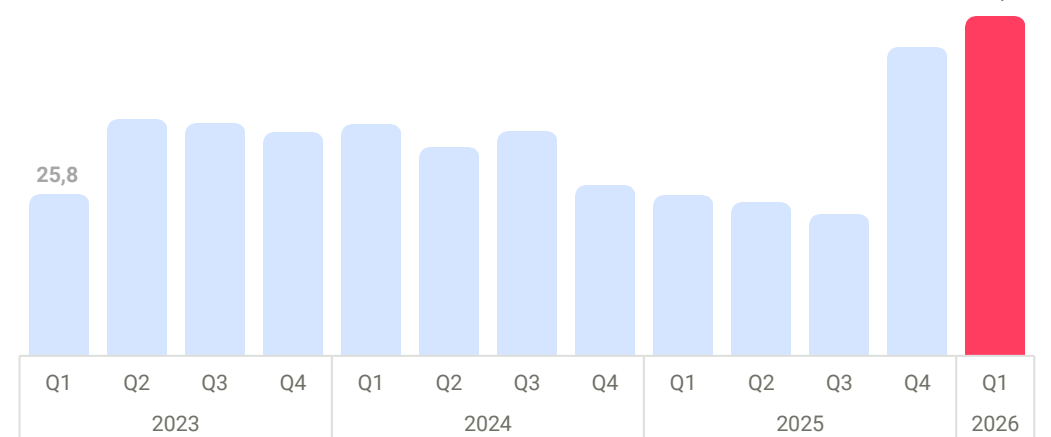


Libiseva 12 kuu näitajad

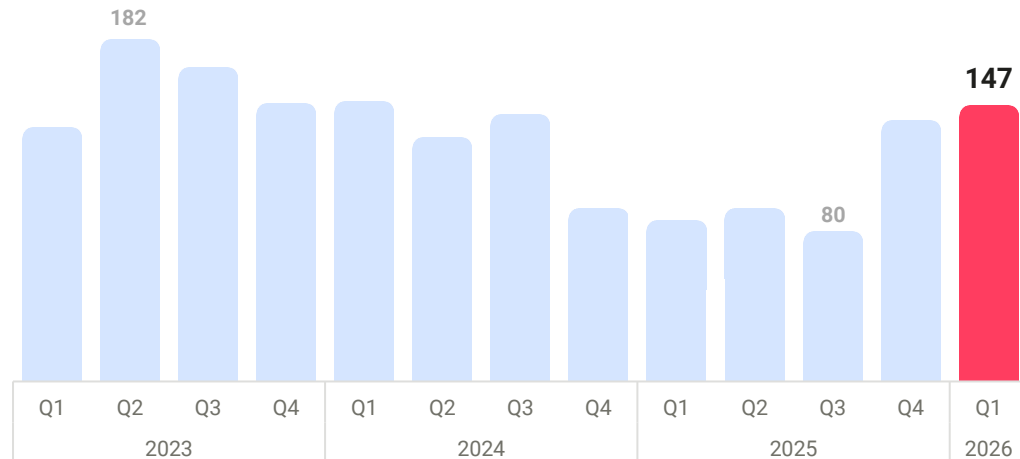
Uued müügid, VÕL lepingute arv



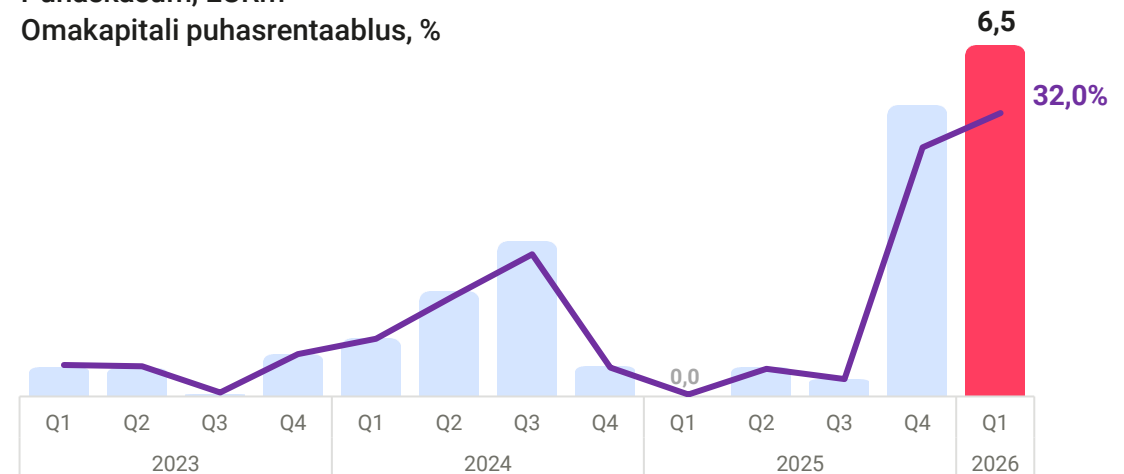
Müügitulu, EURm



Üleandmised, AÕL lepingute arv



Puhaskasum, EURm
Omakapitali puhaskasentaablus, %



Olulised sündmused 2026. aasta I kvartalis ja aprillis

EHITUSTEGA SEOTUD SÜNDMUSED

- **Luuslangi** II etapis järgmise 39 kodu (Jalami 4) ehituse algus

MUUD SÜNDMUSED

- **Regati** refinantseerimine valminud pindade tagatisel
- **Kadakadabra** detailplaneeringu kehtestamine Kadaka pst 88, müüdavat pinda ~24 700 m²
- **Juhkentali 48** projekt üürimaja kontseptsiooniga (~9 000 m²)
- Kolme uue tütaretevõtete asutamine Eestis

OLULISEMAD SÜNDMUSED APRILLIS

- Tütaretevõtte asutamine Saksamaal
- Aktsiate avaliku pakkumise ettevalmistamine
- Aktsionäride üldkoosolek dividendipoliitika kohase väljamakse kinnitamine, 1 362 tuhat eurot ettevalmistused otsused kavandatavaks aktsiate avalikuks pakkumiseks
- Uute optsoonide väljastamine varasemate optsoonide asemel. Vähemalt 3 aastane väljateenimisperiood, aktsiate börsil kauplemise eeldus, astmeliselt 5 aasta peale jagunevad kuue kuu keskmise aktsia hinna eesmärgid vahemikus 8,95-10,64 eurot



Juhkentali 48 arhitektuurikonkursi võidutöö. Arhitekt: Apex Arhitektuuribüroo

Liven

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid

- Tarbijakindlustunne paranemine 2025. teisel poolaastal ning 2026. I kvartali jooksul
- Maksumuudatuste positiivne mõju alates 2026. aastast (2024. ja 2025. negatiivne mõju).
- Keskmise reaalpalka tõus, majanduskasv
- Euribori tõus märtsis. Kvartali lõpus 2,48%, hetkel viimane 2.42% (2025. aasta lõpus 2,14%)
- ? muud väliskeskonda olulisel määral mõjutavad tegurid – jätkuv ebaselgus (*uncertainty*)

Nädala müügi suhtarv

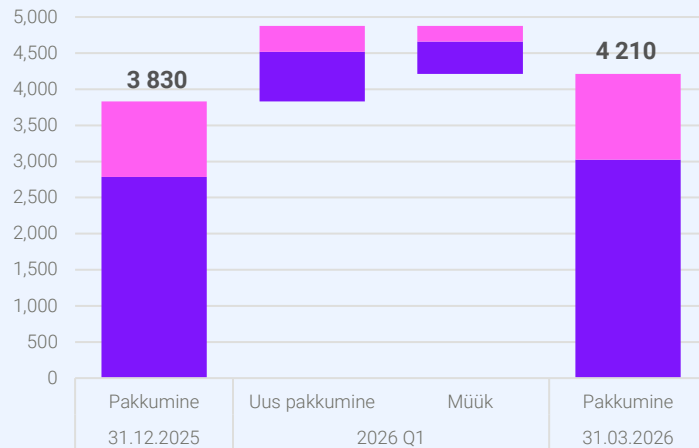


Nädalane müügi- või ostuhuvilepingu sõlmimiste arv / kokku pakkumises saadaval olevad kodud (4 nädala libisev keskmine)

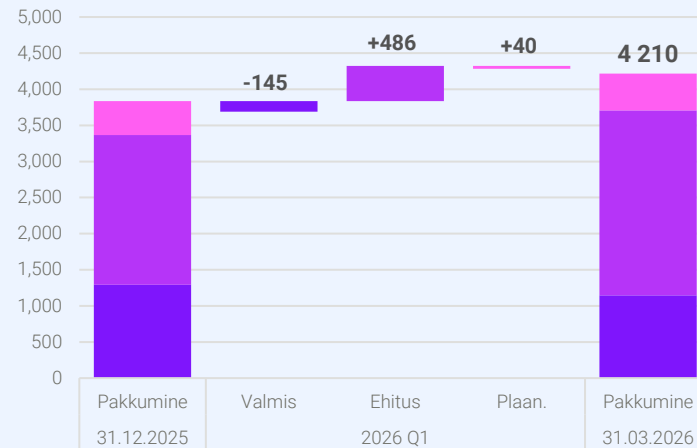
Liven

Suur-Tallinna uusarenduste turg

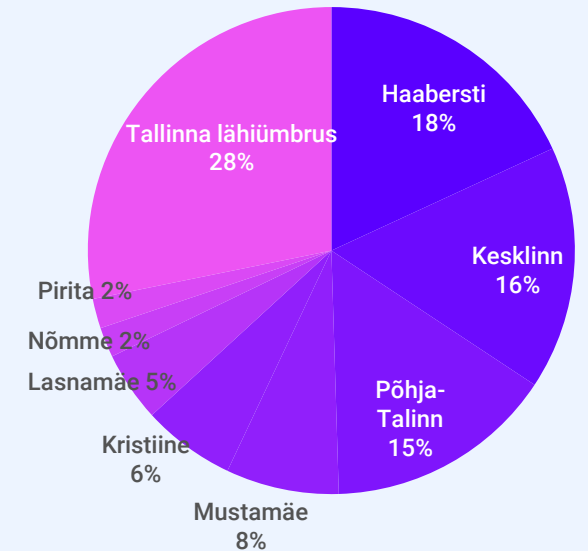
Pakkumine
lisandumine, müük – Tallinn ja lähikümbrus



Pakkumine
valmis, ehituses, planeeritud



Pakkumiste jaotus
31.03.2026





ÜLEVAADE PROJEKTIDEST

Liven

Iseära

- Harkujärve külas 233 kodu ridaelamutes ja 151 korterit, etapiviisiliselt
- 2026. aasta jooksul valmimas 36 kodu ridamajades (70% müüdüd) ja 36 kodu kortermajades (64% müüdüd)
- Ehitada veel ~45% arendusest. Järgmiste kodude müük ridamajades (22) algas 2025. aasta sügisel, 41% 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
- I etapi ja 112 kodu ehitus lõppes 2025. aastal.
- Müüdud 72% kodudest, üle antud 68%
- II etapi ja 108 kodu eelmüük 2026. aastal
- Salto Arhitektid, Mitt & Perlebach OÜ





Luuslangi

- 13 maja 224 korteriga, kolmes etapis, Haaberstis, Astangu asumis
- I etapi 80 kodu valmisid 2023 lõpus, müüa viimased 2 kodu
- 2026. aastal valmib II etapi esimeste 39 kodu ehitus, müüdud 64%
- 2026. aastal algas II etapi viimase 39 kodu ehitus, müüdud 38%
- KTA Arhitektid, Mitt ja Perlebach OÜ

Wohngarten

- Soetatud 2023, Berliinis, Neukölni linnaosas
- Kokku 24 korterit
- Ehitus algas 2025. aasta, valmib 2027. aastal
- Müüdüd ja broneeritud 35%
- 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
- Müüdüd 50%
- Arhitekt: Lumia; ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ





Virmalise

- Kesklinnas, Uue-Maailma asumis, Virmalise tn 3
- 28 korterit
- Ehitus algas 2025. a oktoobris, planeeritud valmimine 2026. a IV kvartal, peatöövõtja Bildgren Ehitus OÜ
- Müüdüd 36%
- 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, valmimine 2027. aastal
- Müüdüd 42%
- PIN arhitektid, Oma Ehitaja AS



Juhkentali 48

- Kesklinn, Juhkentali asum
- Üürimaja kontseptsioon, pinda üle 9 000 m²
- Detailplaneering kehtestatud
- Arhitektuurikonkurssi võitis
Apex Arhitektuuribüroo võistlustöö



Kadakadabra

- Soetatud 2017, Kadaka tee 88, Astangu asum
- Detailplaneering kehtestatud veebruar 2026
- 17 maja 396 korteriga, etapiviisiliselt
- I etapis kaheksa 3-4 korruselise eluhoonet
- Eelmüügi algus 2026 II kvartal
- Pluss Arhitektid



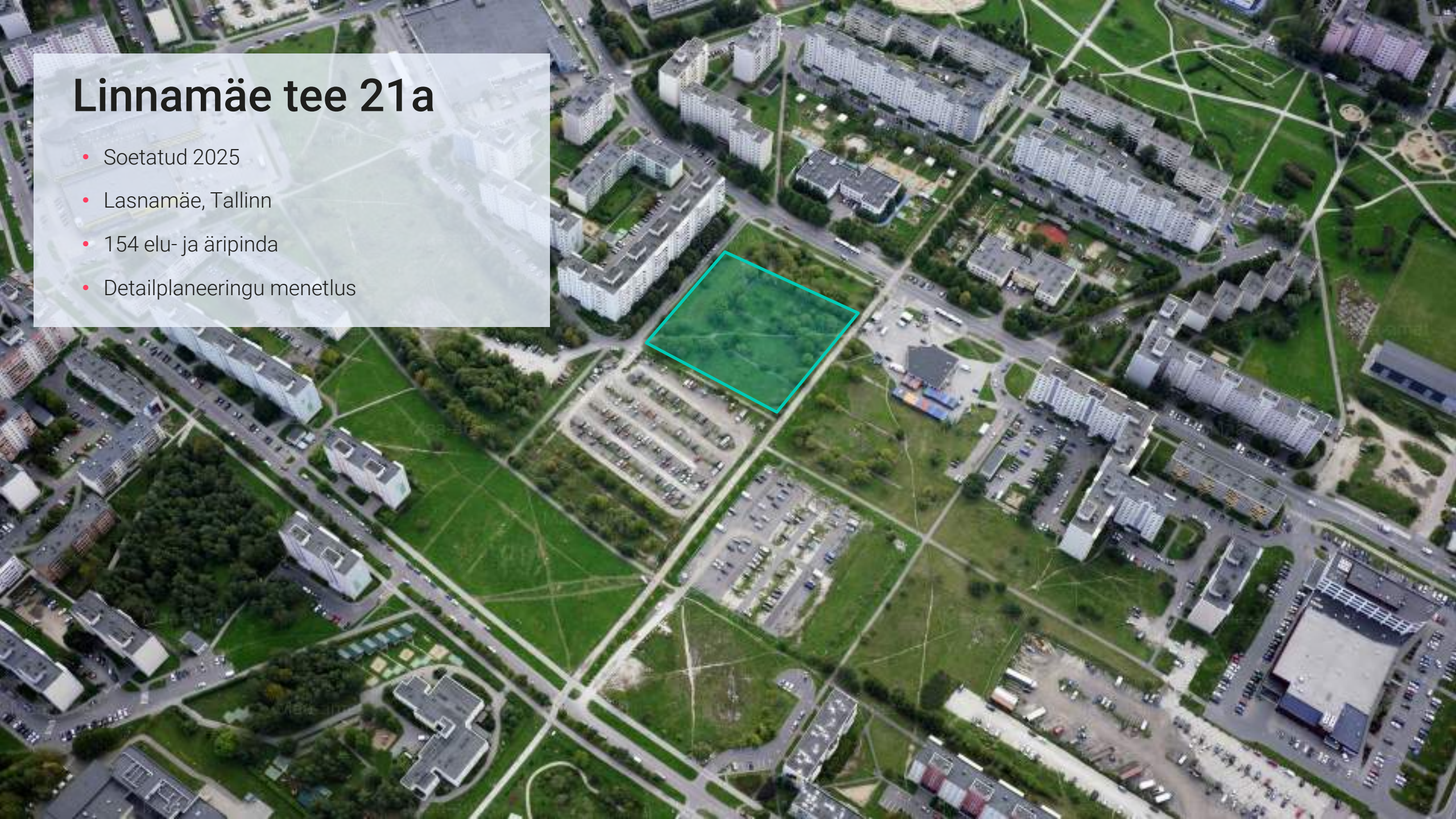


Peakorter II etapp

- Soetatud 2020
- Põhja-Tallinn, Karjamaa asum, Erika 12
- Kuus maja 137 korteriga
- Detailplaneering vastu võetud 2025. aastal, ootame planeeringu kehtestamist
- KTA Arhitektid

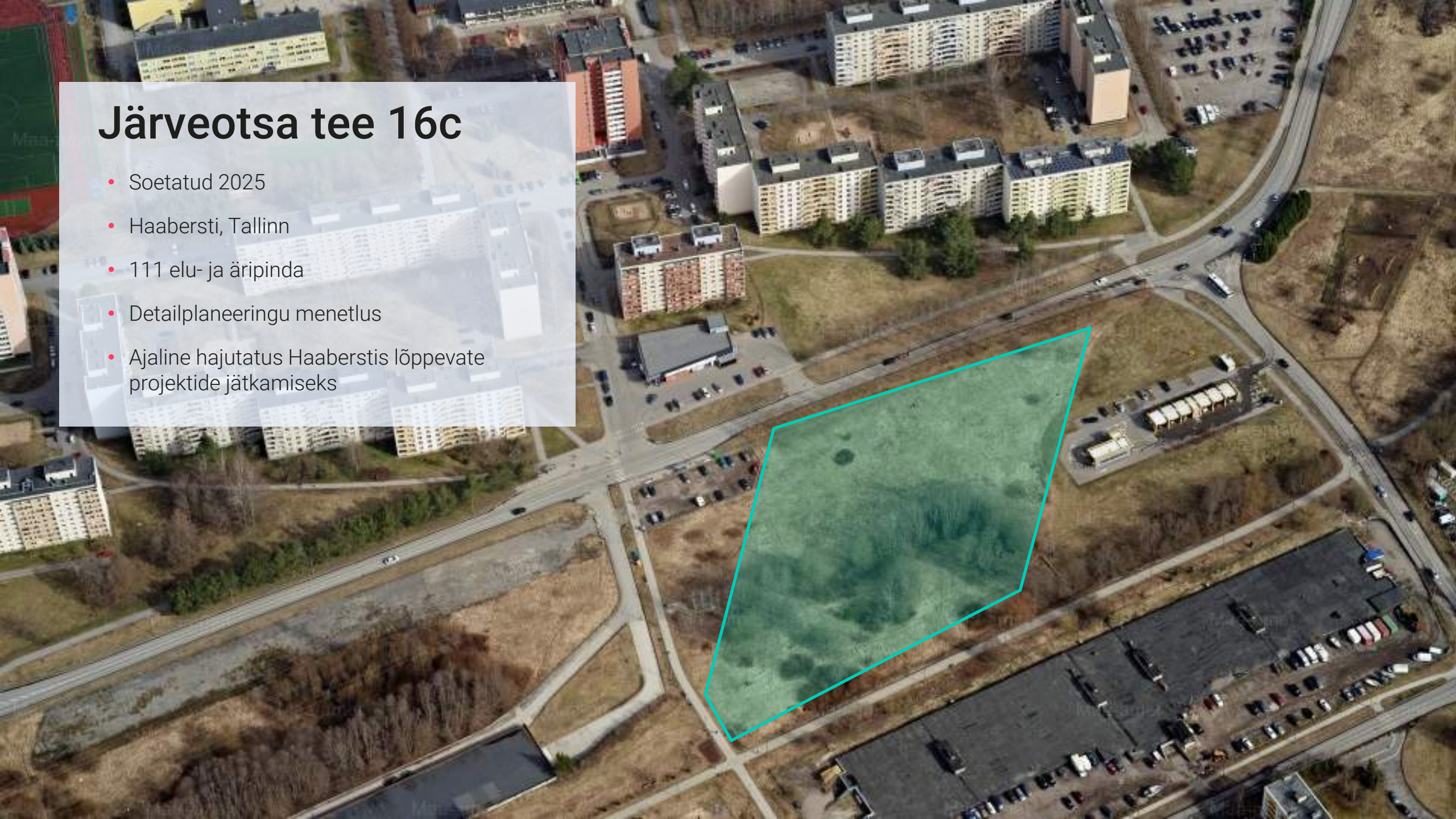
Linnamäe tee 21a

- Soetatud 2025
- Lasnamäe, Tallinn
- 154 elu- ja äripinda
- Detailplaneeringu menetlus



Järveotsa tee 16c

- Soetatud 2025
- Haabersti, Tallinn
- 111 elu- ja äripinda
- Detailplaneeringu menetlus
- Ajaline hajutatus Haaberstis lõppevate projektide jätkamiseks





ÜLEVAADE MAJANDUSTULEMUSTEST

Liven

Kasumiaruanne

auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	I 2025	II	III	IV	I 2026	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	6	35	15	83	14	-69	-83%
Müügitulu	1 931	7 338	5 080	34 888	6 937	-27 951	-80%
Brutokasum	233	1 764	799	5 951	1 369	-4 582	-77%
<i>Marginaal %</i>	12,1%	23,9%	15,7%	17,1%	19,7%		
Turustuskulud	-454	-580	-376	-471	-455	16	3%
Üldhalduskulud	-461	-379	-326	-447	-393	54	12%
Muud äritulud-ärikulud	-5	193	24	5	-3	-8	-160%
Ärikasum (-kahjum)	-687	1 012	120	5 038	518	-4 520	-90%
<i>Marginaal %</i>	-35,6%	13,7%	2,4%	14,4%	7,5%		
Finantstulud ja -kulud kokku	-19	-10	12	-18	-98	-80	-444%
Tulumaksukulu	0	-28	0	-5	0	5	100%
Puhaskasum (-kahjum)	-705	974	132	5 014	420	-4 594	-92%
<i>Marginaal %</i>	-36,5%	13,2%	2,6%	14,4%	6,1%		

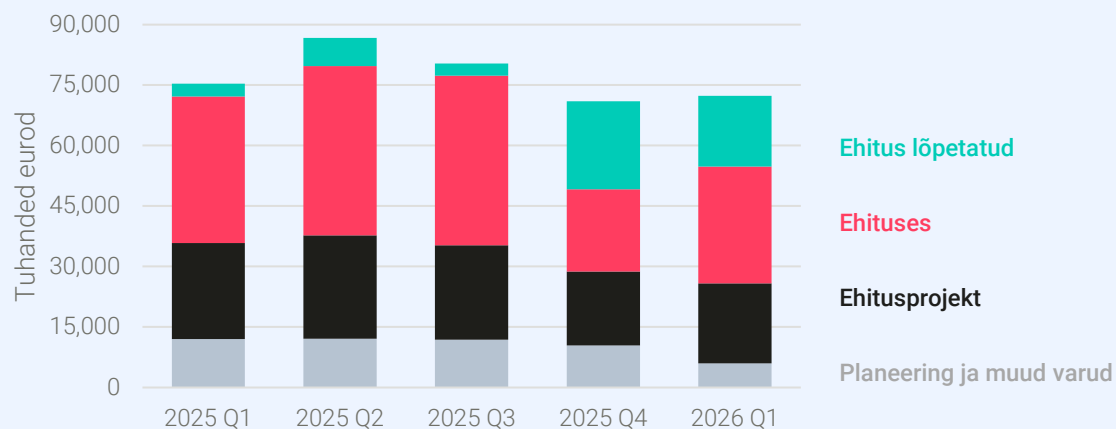
Liven

Finantsseisundi võtmenäitajad

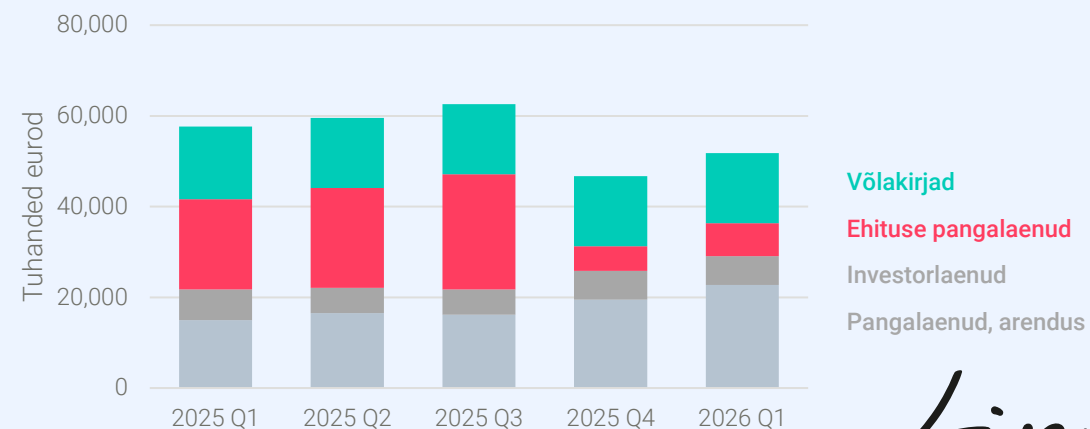
auditeerimata

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	Muutus	Muutus %
Varad perioodi lõpus	88 810	95 149	100 183	86 457	91 681	5 224	6%
Omakapital perioodi lõpus	17 588	18 431	18 571	23 590	24 026	436	2%
Laenukohustised	57 684	59 540	62 561	46 732	51 797	5 065	11%
- millest ehituse laenud	19 841	21 974	25 379	5 662	7 226	1 564	28%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %	25,5%	25,2%	24,8%	29,2%	28,4%		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %	0,0%	9,9%	1,8%	28,1%	32,0%		

Varud

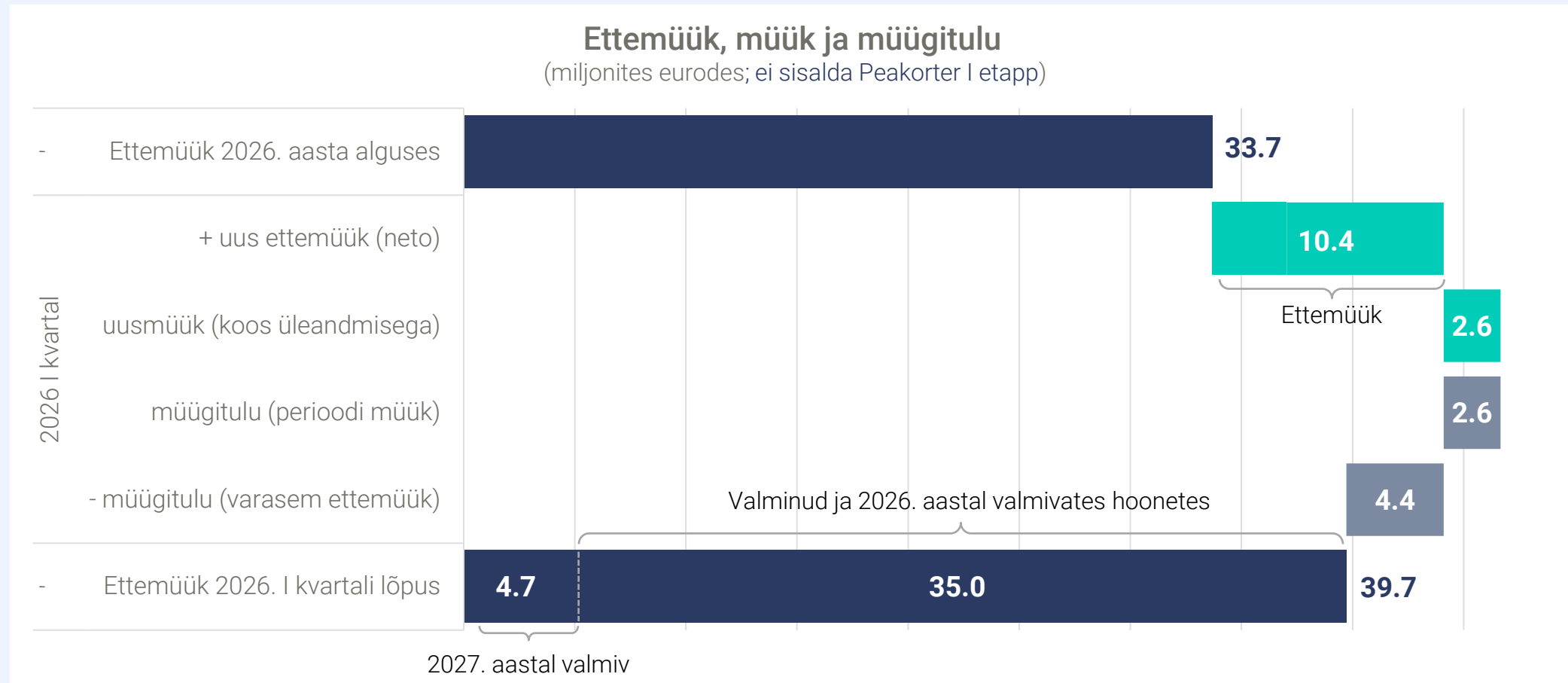


Laenukohustised



Liven

Ülevaade müükidest 2026. aasta I kvartali jooksul



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

Liven

Tuleviku väljavaade

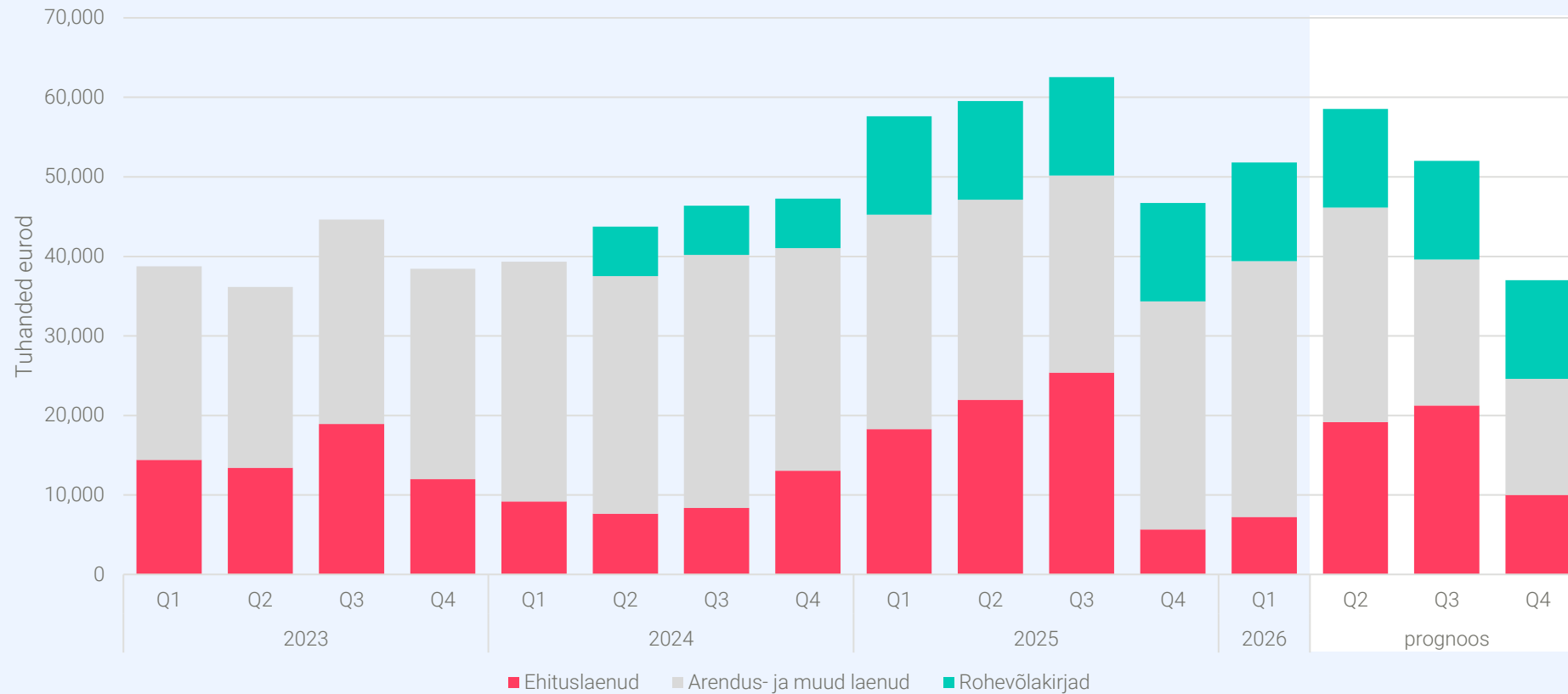
2026. AASTA

- Majanduskeskkonna paranemise toel ootame turu kasvu.
- Müüme ja ehitame kodusid seitsmes projektis, lisame müüki uusi projekte ja etappe
- Ettemüügi portfellis 133 müügilepingut 40 miljoni euro mahus kuues erinevas projektis, 119 ja 35 miljoni euro mahus 2026 valmivates
- Aasta jooksul võimalik üle anda kuni 268 kodu ja äripinda kokku 86 miljoni euro müügitulu mahus.
- Prognoosime, et maksimaalsest võimalikust müügitulust realiseerub suurusjärgus 2/3 ehk müügitulud kasvavad ca 20% ligi 59 miljoni euroni
- Koos müügitulu kasvuga ootame ka puhaskasumi kasvu ning 20% omakapitali puhasrentaabluse ületamist



Laenukohustiste dünaamika ja väljavaade

Laenukohustised



Prognositud 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.

A photograph of a modern, multi-story building with a dark facade and large, rectangular windows. The windows reflect the sky and surrounding environment. In the foreground, there is a large, leafy tree with a thick trunk, standing on a grassy area. The ground in the immediate foreground is covered with large, rounded stones. The sky is bright and slightly overcast. A red, curved graphic element is visible in the top-left corner of the image.

Loome hingega kodusid