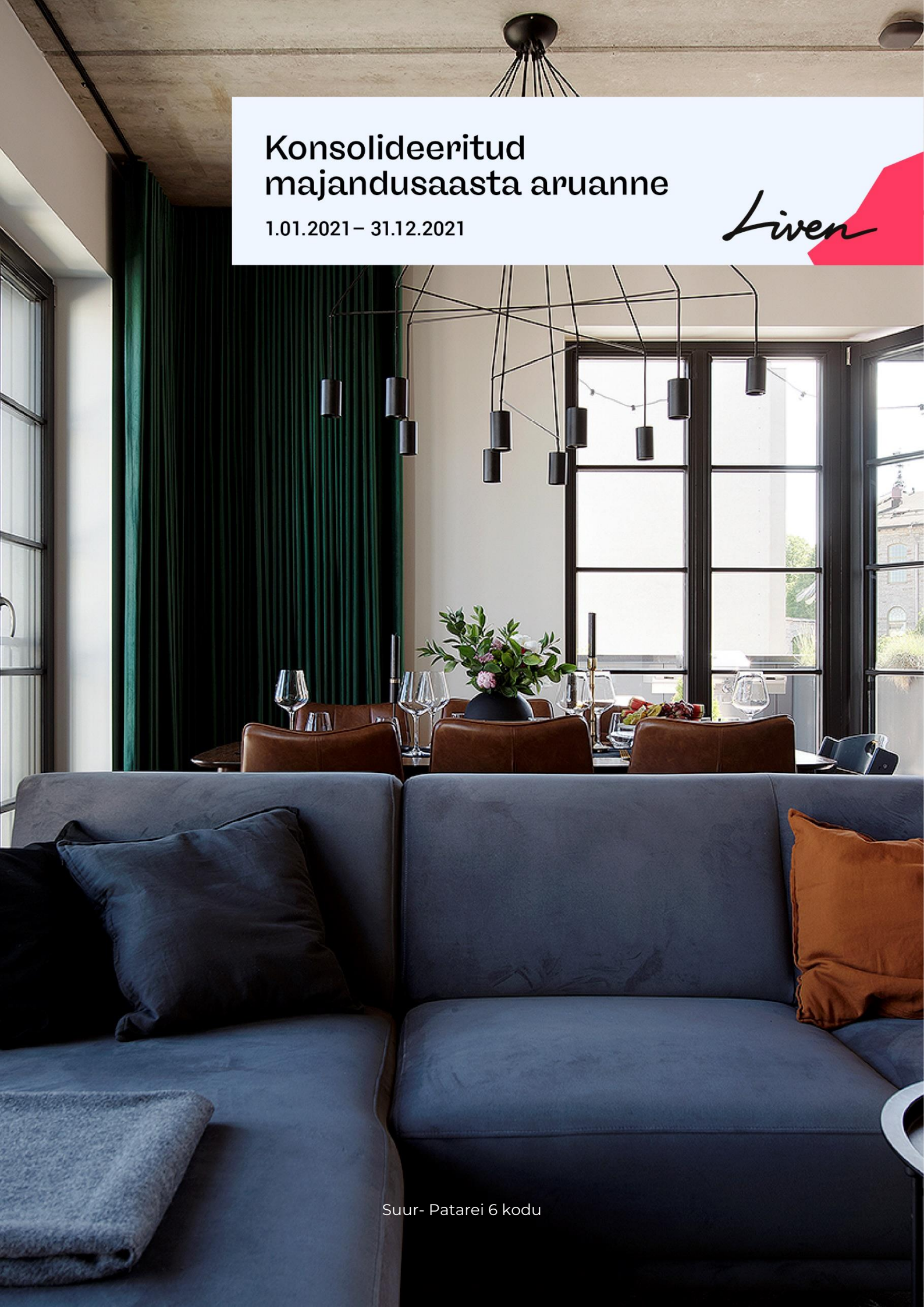


# Konsolideeritud majandusaasta aruanne

1.01.2021 – 31.12.2021

*Liven*



Suur- Patarei 6 kodu

# LIVEN AS

## KONTSERN

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 41101)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Laeva tn 2, Tallinn
Telefon:	+372 5336 5551
E-posti aadress:	info@liven.ee
Kodulehekülg:	Liven.ee
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Andres Järving
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

**Sisukord**

Eessõna.....	4
<b>Tegevusaruanne .....</b>	<b>5</b>
Peamised faktid.....	6
Tegevuseesmärkide täitmine aastal 2021 .....	7
Riskide juhtimine .....	12
Finantseesmärgid .....	12
Olulised suhtarvud .....	13
Konsolideerimisgrupi struktuur .....	14
2021. aastal Tallinna uusarenduste turgu enim mõjutanud tegurid .....	16
Portfell ja arendustegevus 2021. aastal .....	20
2022. aasta plaanid .....	25
Töötajate ja võtmepartnerite aktsiaprogramm ning ettevõtte omaaktsiate omandamine .....	29
Dividendipoliitika.....	29
Personal.....	29
Juhtimine.....	30
<b>Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....</b>	<b>32</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	33
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	34
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	35
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	36
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad .....	37
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	37
Lisa 2. Aruande koostamise alused.....	37
Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta.....	37
Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsustused.....	37
Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused .....	39
Lisa 6. Olulisemad arvestuspõhimõtted .....	42
Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....	51
Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	57
Lisa 9. Ettemaksed.....	57
Lisa 10. Varud .....	57
Lisa 11. Materiaalne põhivara.....	58
Lisa 12. Immateriaalne põhivara .....	58
Lisa 13. Laenukohustised .....	59
Lisa 14. Võlad tarnijatele ja muud võlad .....	60
Lisa 15. Maksuvõlad .....	61
Lisa 16. Aktsiakapital ning reservid .....	61
Lisa 17. Aktsiapõhised maksed.....	63
Lisa 18. Müügitulu .....	65
Lisa 19. Kaubad, toore, materjal ja teenused .....	66
Lisa 20. Mitmesugused tegevuskulud .....	66
Lisa 21. Tööjõukulud .....	66
Lisa 22. Investeeringud tütarettevõttesse.....	67
Lisa 23. Seotud osapooled .....	68
Lisa 24. Muud korrigeerimised .....	70
Lisa 25. Tingimuslikud kohustised.....	70
Lisa 26. Bilansipäeva järgsed sündmused.....	71
Lisa 27. Emaettevõtte finantsinformatsioon .....	72
<b>Juhatuse kinnitus 2021. aasta majandusaasta aruandele.....</b>	<b>76</b>
<b>Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....</b>	<b>77</b>
<b>Kasumi jaotamise otsus.....</b>	<b>80</b>

## Eessõna

Liveni sünniloos ei ole pealtnäha midagi revolutsioonilist. Eks tihti märgataksegi revolutsioone alles tagantjärele. 2014. aastal alustades oli Liven lihtsalt üks uus kinnisvarafirma. Üks järjekordne arendaja. Vähemalt paberite järgi. Liveni rinnus helises aga juba tol ajal üks teistmoodi helin.

Me mõistsime, et korteri ja kodu vahele ei saa tõmmata võrdusmärki. Helinaks oligi idee, et meie Livenis tahame luua kodusid.

Kodu ost on enamikele kõige suurem ost nende elus. Tunduks justkui loomulik, et inimesed saavad ka ostu suurusele vastava teeninduse ja tähelepanu. See ei ole aga alati nii. Olgugi et iga maja projekteeritakse unikaalsena, on kodu loomine vastavalt nende elanike soovidele enamjaolt kättesaamatu või paneb kõigil pea terveks aastaks valutama. Liven on valmis seda muutma.

Me loome hingega kodusid. Oleme ise hingega asja juures, et iga inimene saaks endale omanäolise kodu, aga veelgi olulisem on, et meie juures saab iga inimene oma kodu loomisel osaleda ja luua just sellise kodu, nagu ta vajab. Unikaalse ja isikupärase.

Siit aruandest saad lühikese ülevaate sellest, kuidas meil läks 2021. aastal oma eesmärkide poole liikumine.

*Liven*

# Tegevusaruanne

Liveni eesmärk on rajada kõige ägedamaid kodusid ja pakkuda kõige personaalsemat teenindust.

Ettevõtte väärtused – VAU :

## Vastutustunne

Kodu on enamikule nende kõige suurem ost elus. Sestap peab kodude kavandamine olema tehtud erilise hoole ja vastutustundega, et vastata klientide ootustele. Meie tehtud töö jääb linnapilti mõjutama veel paljudeks aastateks. Peame oluliseks oma tegevusega seotud riskide õiget hindamist ja maandamist.

## Ambitsioonikus

Me ei lähe kunagi "lati alt läbi", meie eesmärgid on alati kõrged ja motiveerivad – ägedaim arendusidee, kiireim elluviimine, suurepärase finantstulemus, parim kvaliteet ja kõige rahulolevamad kliendid. Taotleme alati VAU-efekti.

## Usaldusväarsus

Saavutame oma eesmärged ausalt ja räägime asjadest nii, nagu nad on. Usaldusväärset suhet meeskonnas, klientidega, koostööpartneritega ja aktsionäridega on edu saavutamise aluseks. Meie, VAU-inimesed, oleme proaktiivsed suhtlejad ja alati oma nõuga abiks.



## Peamised faktid

**6,3 mln €**

2021. aasta müügitulu

**0,6 mln €**

2021. aasta puhaskasum

**125**

2021. aastal sõlmitud võlaõiguslikku lepingut

**2,4 mln €**

2022. aasta puhaskasumi prognoos

**1 719**

kodu arendusportfelli maht

**9,01/10**

klienditagasiside hinne

**nr 2**

mainelt kinnisvaraarendaja Eestis

---

2021. aastal lisandunud arendusprojektid:

**220 kodu**

Regati puiestee 3

**20 069 m<sup>2</sup>**

müüdav pind

## Tegevuseesmärkide täitmine aastal 2021

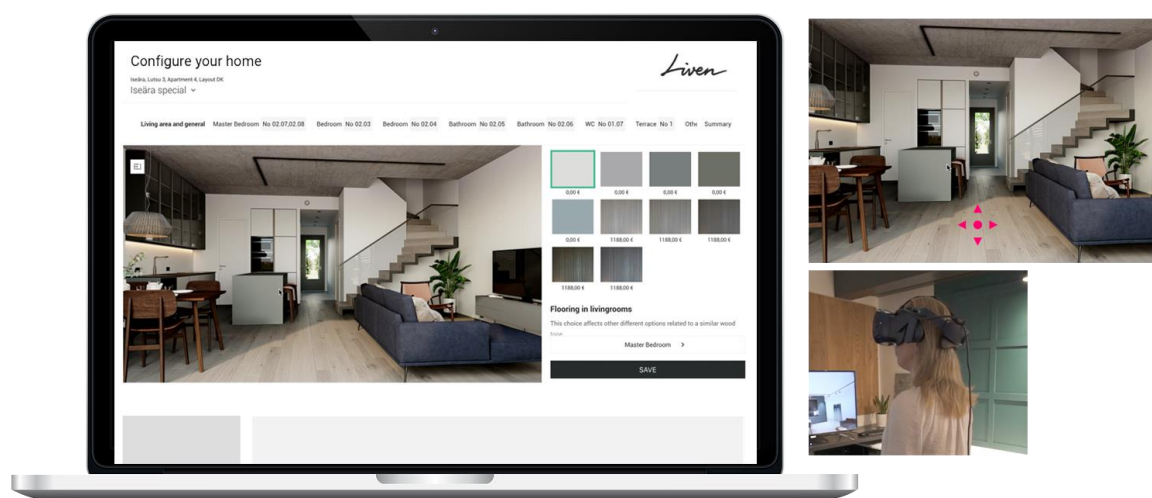
Liven seadis 2021. aastaks järgmised eesmärgid:

- Klientide ostukogemuse parandamine ja personaliseerimisvõimaluste laiendamine,
- Tegevusprotsesside ja tootearendus,
- Järelteeninduse loomine,
- Välisturgude valik ja võtmetöötajate värbamine valitud välisturgudele,
- Täiendava omakapitali kaasamine 5 miljoni euro ulatuses,
- Pilootprojekti käivitamine LEED-sertifikaadi taotlemiseks esimesele kortermajale Eestis.

### Kliendikogemuse parandamine ja personaliseerimisvõimaluste laiendamine

Liven soovib pakkuda inimestele kodude planeerimisel võimalikult palju valikuid, et kliendid saaksid omanäolise ja täpselt igapäev vajadustele ja soovidele vastava kodu. Selle eesmärgi täitmiseks värvati tiimi sisearhitektid, kes aitavad kliente parimate valikute tegemisel.

Aasta lõpul valmis esimene versioon Liveni enda arendatud Kodukujundaja tarkvarast, mis aitab koduostjatel teha tulevase kodu siseviimistluse valikuid. Programm integreerib erinevad tööprotsessid ja võimaldab klientidel sisearhitektide abiga efektiivsemalt kodusid personaliseerida ja parimaid valikuid teha. Esimesena saavad võimaluse rakendust kasutada alates 2022. aasta algusest Iseära projekti kodude ostjad. Kõik algavad projektid võtavad rakenduse kasutusele ja see integreeritakse kodulehele korterite valiku juurde. Kodukujundajaga seotud arendus jätkub alanud aastal. Loomisel on kliendiportaal ja rakenduse haldusmooduli integratsioon projekteerimistarkvaraga.



*Kodukujundaja rakenduse pilt*

### Järelteeninduse loomine

Aruandeperioodil liitus Liveni tiimiga kvaliteedijuht, kelle rolliks on valminud kodude järelteeninduse küsimuste sujuv lahendamine ning projektimeeskonnale sisendi andmine tulevastes arendustes võimalike garantiijuhtumite ennetamiseks.

## Brändi tuntus ja klienditagasiside

Küsimise Liveni toote ja teeninduse parandamiseks kõigis projektides koduostjate tagasisidet. Tagasisidet kogutakse neljas etapis: peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist, peale muudatustööde tähtaja saabumist, peale asjaõiguslepingu sõlmimist kodu üleandmisel ostjale ja peale garantiitööde lõppu. Liven uuendab järjepidevalt klientide tagasiside kogumise süsteemi, et saada võimalikult vahetatut ja maksimaalset sisendit oma tööle.

Kliendirahulolu hinnatakse 10-palli skaalal. 31.12.2021 seisuga hindasid kliendid meid hindegaga 9,01 (31.12.2020: 9,24). Rahuloluhinde langus on seotud madalmate hinnetega garantiiperioodil. Tegeleme aktiivselt nii garantiiaja murede tõhusama lahendamise kui ka nende ennetamisega.

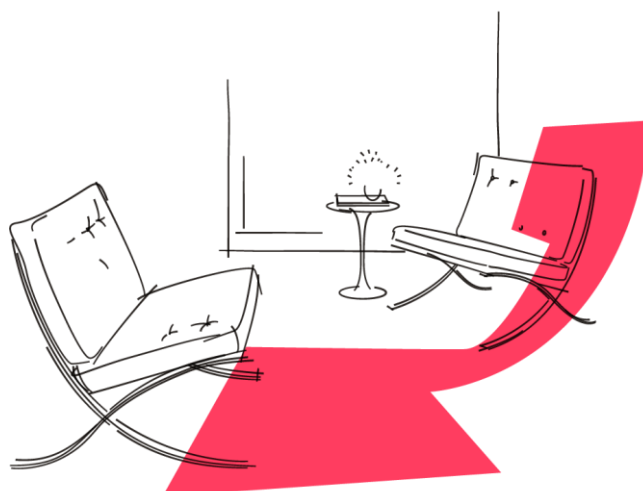
Kantar Emori 2021. aasta septembri lõpus läbi viidud kinnisvarabrändide tuntuse ja maine uuringust selgust, et Liven on kolmandat aastat järjest Merko järel kõige mainekam koduarendaja Tallinnas ja selle lähiümbruses. Kõige rõõmustavam seejuures oli Liveni tuntuse jätkuv kasv – Liveni üldtuntus kasvas aasta varasemaga võrreldes 65%-ni (2020: 51%) ning spontaanne tuntus suurenes 33%-ni (2020: 22%).

Kliendid hindavad meid:

**9,01 / 10**

Mainekaimad  
kinnisvaraarendajad Eestis:

- 1. Merko**
- 2. Liven**
- 3. YIT**

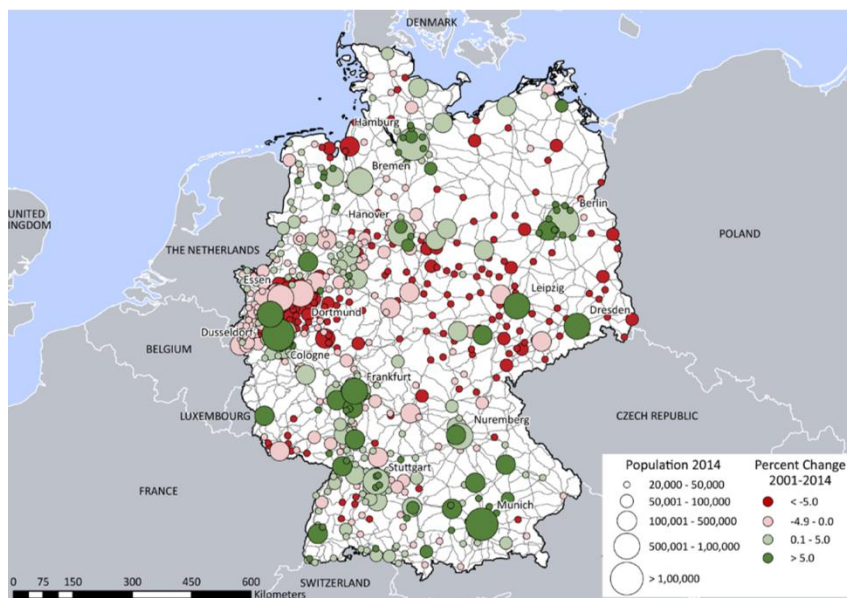




## Berliini turule sisenemine

Aasta esimeses pooles jätkus intensiivne töö välisturgudele laienemiseks sobivate asukohtade valikuga, mille jooksul käidi läbi põhjalik turuanalüüs 2020. aastal esimese sõela läbinud 10 riigi pealinnade kohta. Analüüsi tulemusena jõuti otsusele laieneda Saksamaale, kus nähti ühtaegu nii kõige suuremat turupotentsiaali kui ka parimat sobivust Liveni väärtuspakkumisega. Saksamaal kaaluti põhjalikumalt nelja piirkonda turule sisenemiseks:

- 1) München
- 2) Frankfurt
- 3) Ruhri piirkond  
(Köln, Düsseldorf,  
Essen, Dortmund)
- 4) Berliin



Allikas: World Bank Group

Turule sisenemiseks valiti Berliin ja selle lähiümbrus järgnevatel põhjustel:

- Linn koos lähiümbrusega on kõrge rahvastikutihedusega ning kiirelt kasvav ja arenev;
- Arendusmaa kättesaadavus võrreldes teiste analüüsitud piirkondadega on parem;
- Piirkond on populaarne nii tehnoloogiaettevõtete kui ka idufirmade seas. Paljud rahvusvahelised ettevõtted rajavad oma arenduskeskusi just Berliini.

Turule sisenemise ettevalmistamiseks värvati arendusjuht Eestis, kes koordineerib Saksamaale sisenemisega seotud tegevusi. Aasta lõpul asutati Liveni tütarettevõtte Saksamaal ning värvati esimene kohalik projektijuht. Värvatud projektijuht oli 2022. aasta I kvartalis suurema osa ajast Tallinnas, et valmistada ette Saksamaa kohalikud protsessid ja tegevussüsteem, alates veebruari II poolest alustasime aktiivselt kruntide otsimisega. Eesmärk on esimene arenduskrunt osta 2022. a jooksul.

Esimene arenduskrundina otsime järgmiste omadustega kinnistuid:

- Asukoht: Berliin ja selle lähiümbrus;
- Uusarenduseks sobilik arendusmaa, eelistatult ehitusõigusega;
- Suletud brutopind > 1 000 m<sup>2</sup>;
- Projekti ajakava: 12-48 kuud kinnistu ostust kuni valmis kodude üleandmiseni klientidele;
- Soetusmaksumus kuni 5 miljonit eurot.

### Aktiikapitali suurendamine

Liven AS viis juunis lõpule eduka aktsiaemissiooni mahuga 5 miljonit eurot, mille käigus väljastati 1 337 613 uut aktsiat. Olemasolevad ettevõtte aktsionärid kasutasid eelismärkimisõigust ja märkisid aktsiaid mahus 2,7 miljonit eurot. Ülejäänud 2,3 miljoni euro ulatuses märkisid aktsiaid suunatud emissiooni käigus 20 uut investorit. Emissiooni tulemusel suurenes Liveni aktsionäride arv 37-ni. Emissioonist saadud vahendeid kasutatakse arendusportfelli kasvatamiseks Eestis.

### Liveni tuntus investorite hulgas

Liven on võtnud endale pikaajaliseks strateegiliseks eesmärgiks noteerimise Tallinna börsil. Selleks jätkati juba 2019. aastal alustatud ettevalmistusi ettevõtte sisemiste protsesside ning raporteerimise arendamisega.

Aruandeaasta jooksul peeti mitmed kohtumisi uute aktsionäridega ja kaardistati nii nende ootuseid kommunikatsiooni osas kui ka arutati muid võimalusi Liveni arengusse panustamiseks. 31.12.2021 seisuga oli Liven AS-l 43 aktsionäri, sealhulgas 16 aktsionäri töötajatele ja võtmeisikutele suunatud optsooniprogrammi LEOP kaudu.

Aasta lõpul sõlmis Liven AS tütaretevõtte Liven Kodu 18 OÜ Kadaka 88 projekti finantseerimislepingu LHV Varahaldusega hüpoteegi tagatisel võlakirjadena mahus 2,4 miljonit eurot. Võlakirjadelt makstakse kvartaalseid intressimakseid määraga 8% aastas ning nende tagatiseks on seatud 1. järjekoha hüpoteek. Tehing on hea märk institutsionaalsete investorite usaldusest, mis loob head eeldused ettevõtte edasiseks arenguks ja koostöö suurendamiseks.



### Keskkonnaalased eesmärgid

2021. alguses omandas esimene projektijuht LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Green Associate taseme. Keskkondlik eesmärk alustada LEED pilootprojektiga on seotud valitud arenduse detailplaneeringu menetlusega. Pilootprojekti alguse lükkasime edasi kuni detailplaneeringu kehtestamiseni, mida ootame aastal 2023. Liveni kõik hetkel projekteeritavad hooned vastavad A-energiaklassile ja enamus hoonetel on A-energiaklassi saavutamiseks võetud kasutusele päikesepaneelid. Iseära ridaelamute projektis on kasutusel maaküte.

2021. aasta alguses valmis Alasi 5 projekt Põhja-Tallinnas, kus Liven rajas elanikele võimaluse tegeleda hobiaiandusega. Lisaks paigaldati hoovi jäätmete paremaks utiliseerimiseks kompostikast, milles tekkinud mulda saab aiatöödel kasutada.



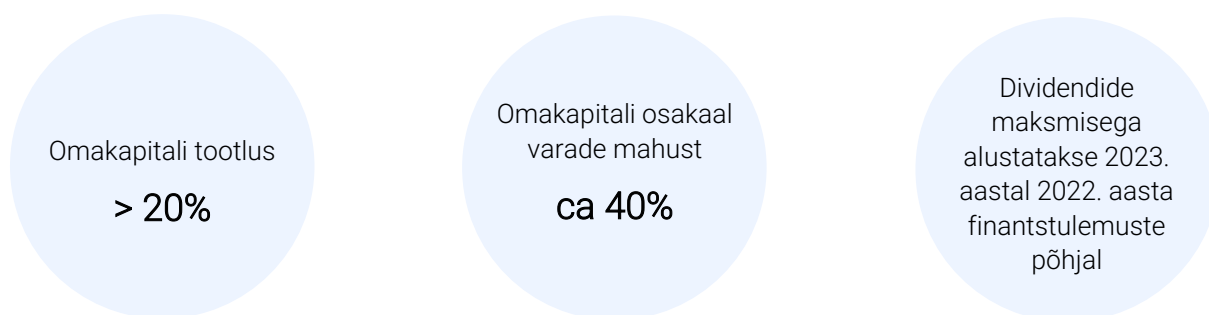
Alasi 5 kodu

## Riskide juhtimine

Riskide juhtimine on oluline osa kontserni strateegilisest juhtimisest, mille eesmärk on määratleda optimaalne viis kontserni strateegiliste ja finantseesmärkide saavutamiseks. Süstemaatiline riskide juhtimine võimaldab välistada või minimeerida võimalikku majanduslikku kahju. Olulisemateks riskideks peab kontsern tururiski, tegevusriski ja finantsriske. Finantsriskidest on olulisim piisava kapitaliseerituse ning finantseerimisega seotud riskide juhtimine, mis hõlmab ühtlasi valuuta-, intressi- ja krediidiriski. Riskijuhtimist koordineerivad kontsernis juhatus ning finantsjuht. Finantsriskide detailne kirjeldus on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisa 7.

## Finantseesmärgid

Liven AS juhatus ja nõukogu on kinnitanud pikaajalised finantseesmärgid järgmiselt:



Kontserni finantstulemusi mõjutab olulisel määral tegevusvaldkonna tsüklilisus. Projektide arendusüksikel kestab 1,5 kuni 4 aastat ning müügitulu kajastatakse alles perioodi lõpus kodude üleandmisel klientidele. Seetõttu võib lõppevate projektide maht jaotuda aastate lõikes ebaühtlaselt ning põhjustada olulisi kõikumisi perioodi puhaskasumis, hoolimata arendusportfelli kuuluvate projektide kasumlikkusest.

		2021	2020
Omakapitali tootlus	%	6,6%	21,8%
Omakapitali osakaal varade mahust	%	25,5%	37,1%

2021. aastaks seatud nii lühiajalised kui ka pikaajalised finantseesmärgid jäid täitmata. Kontserni 2021. aasta puhaskasumi eesmärgiks oli seatud 3 miljonit eurot (tegelik: 0,6 miljonit eurot). Puhaskasumi eesmärgile avaldas enim mõju projektide ajakavade pikenedamine, mis oli tingitud COVID-19 pandeemia põhjustatud ehitusturu raskustest.

2021. aasta omakapitali tootlus ja omakapitali osakaal varade mahust jäid samuti valmivate projektide ajakava viibimise tõttu alla eesmärgi. Täiendavalt mõjutas omakapitali tootlust aktsiakapitali suurendamine aruandeperioodil, kuna tulu 2021. aastal kaastatud kapitali investeerimisest uutesse projektidesse laekub pikema perioodi jooksul tulevikus. 2020. aastal täitis kontsern omakapitali tootluse eesmärgi.

## Olulised suhtarvud

		2021	2 020
Müügitulu	Tuh eurot	6 278	9 000
Ärikasum	Tuh eurot	656	1 436
<b>Ärikasumi marginaal</b>	<b>%</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>
Puhaskasum	Tuh eurot	638	1 439
<i>Ettevõtte omanike osa</i>	<i>Tuh eurot</i>	647	1 333
<i>Mittekontrolliva osaluse osa</i>	<i>Tuh eurot</i>	-9	106
<b>Puhaskasumi marginaal</b>	<b>%</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>
Varad perioodi lõpus	Tuh eurot	50 257	18 437
Omakapital perioodi lõpus	Tuh Eurot	12 881	6 923
<i>Emaettevõttele kuuluv omakapital</i>	<i>Tuh eurot</i>	12 807	6 840
<b>Omakapitali tootlus</b>	<b>%</b>	<b>6,6%</b>	<b>21,8%</b>
<b>Omakapitali määr</b>	<b>%</b>	<b>25,5%</b>	<b>37,1%</b>
<b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</b>	korda	<b>2,55</b>	<b>4,70</b>
<b>Keskmine töötajate arv</b>	inimest	<b>16</b>	<b>9</b>

## Kasutatud valemid:

*Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum / müügitulu*

*Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum / müügitulu*

*Omakapitali tootlus (%) = puhaskasum (emaettevõtte omanike osa) / aktsionäridele kuuluv omakapital (aasta keskmine)*

*Omakapitali määr (%) = aktsionäridele kuuluv omakapital / varad kokku*

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused*



## Konsolideerimisgrupi struktuur

31.12.2021 seisuga kuulus kontserni 18 ettevõtet (31.12.2020: 17). Kõikide kontserni ettevõtete põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

### Projekti staadiumite kirjeldus:

<b>Detailplaneering</b>	Ehitusõiguse saamiseks on käimas detailplaneeringu koostamine.
<b>Ehitusprojekt</b>	Ettevalmistav faas enne ehitust. Selles staadiumis toimub ehitusprojekti koostamine, vajalike lubade taotlemine, ehitushange. Osadel juhtudel võib olla vajalik projekteerimistingimuste menetlus.
<b>Ehitus</b>	Toimub ehitustegevus. Üldjuhul on selleks hetkeks vähemalt 50% ehituses olevast mahust müüdnud võlaõiguslike lepingute alusel.
<b>Garantii</b>	Garantiiperiood 2 aastat.
<b>Lõppenu</b>	Garantiiperiood on lõppenud, kõik korteriomandid on müüdnud. Need ettevõtted on plaanis lähiaastatel struktuuri lihtsustamise eesmärgil ühendada.

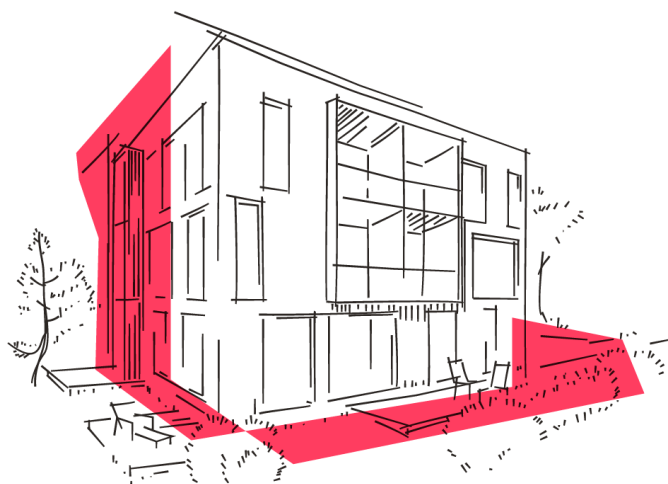
<b>Tütarettevõtete loetelu</b>	<b>Projekti nimi / asukoht</b>	<b>Staatus</b>	<b>Asukohariik</b>	<b>Osaluse % 31.12.2021</b>	<b>Osaluse % 31.12.2020</b>
Liven Kodu OÜ	Ristiku põik 5	Lõppenud	Eesti	100	100
Liven Kodu 2 OÜ	Mõttuse tn 22	Lõppenud	Eesti	-	100
Liven Kodu 3 OÜ	Virbi tn 8/10	Lõppenud	Eesti	-	100
Liven Kodu 4 OÜ	Rumbi tn 4 / Katla Maja	Lõppenud	Eesti	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Lahepea tn / Uus-Meremaa	Ehitus	Eesti	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Asula põik 4	Ehitus	Eesti	100	100
Liven Kodu 7 OÜ	Toom-Kuninga 21	Lõppenud	Eesti	0	0
Liven Kodu 9 OÜ	Vääna tn 11	Lõppenud	Eesti	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Kadaka tee 88	Detailplaneering	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Suur-Patarei 6	Garantii	Eesti	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Jalami tn / Luuslangi	Ehitusprojekt	Eesti	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Alasi 5	Garantii	Eesti	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Türi 4 / Väike Tallinn	Ehitus / Garantii	Eesti	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Harkujärve küla / Iseära	Ehitusprojekt	Eesti	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Juhkentali 48	Detailplaneering	Eesti	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Erika tn 12	Detailplaneering	Eesti	100	100
Liven Kodu 19 OÜ	Magdaleena 4	Ehitusprojekt	Eesti	100	-
Liven Kodu 20 OÜ	Regati 3	Ehitusprojekt	Eesti	100	-
Liven Wohnungsbau GmbH	-	-	Saksamaa	100	-



Kontsernil ei ole osalust Liven Kodu 7 OÜ-s ning kontsern osutab ettevõttele üksnes juhtimisteenust juhtimislepingu kaudu. Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kajastuvad Liven AS konsolideeritud aruandes, kuna kontsernil on võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern on avatud ettevõtte kasumi muutlikkusele.

Aruandeaastal asutati kolm äriühingut, millest Liven Kodu 19 OÜ ja Liven Kodu 20 OÜ asuvad Eestis ning Liven Wohnungsbau GmbH asub Saksamaal. Liven Kodu 19 OÜ ostis 2021. aastal Liven Kodu 6 OÜ-lt osa Magdaleena 4 projekti kinnistutest ning edaspidi jaguneb Magdaleena 4 projekt kaheks alamprojektiks: Magdaleena 4 ja Asula põik 4. Liven Kodu 20 OÜ asutati Regati puistee 3 projekti tarbeks.

01.01.2021 ühinesid lõppenud projektide jaoks asutatud Liven Kodu 2 OÜ ja Liven Kodu 3 OÜ Liven Kodu OÜ-ga.



## 2021. aastal Tallinna uusarenduste turgu enim mõjutanud tegurid

Aastat iseloomustab enim esimeses kvartalis alanud ehitusmaterjalide defitsiit ning sellega kaasnev järsk ehitushinna tõus, mis vähendas ehitajate julgust ehitushangetel osaleda ja lepinguid sõlmida. Ennekõike põhjustas see raskusi pooleliolevate ehitushangete lõpuleviimisel, kuna hangete käigus materjalide hinnad pidevalt tõusid, mis tingis osalejate loobumise ja aina uute hangete alustamise. Suve lõpus ja sügise alguses oli lootust, et protsess on pidurdumas ning hinnad stabiliseeruvad, kuid sügise keskel pöördusid sisendhinnad taas tõusule ning talvise energiahindade tõusu mõju ulatus ehitushindadele on veel teadmata. Eelduslikult kasvavad kõik energiamahuka tootmisega seotud sisendid (näiteks tsemendi tootmine) ja nendega seotud tooted. Täiendavalt süvendab tulevikus hinnasurvet 24.02.2022 alanud Ukraina sõda, mis põhjustab teatud materjalide hinnatõusu ja tarneraskusi ning vähendab oskustöölise kättesaadavust ehitussektoris. Ukraina sõja mõju ulatus selgub lähikuudel, kuid aruande koostamise seisuga võib eeldada, et selle ulatus jääb COVID-19 pandeemiast väiksemaks. Hoolimata sellest, et kõik kontserni ehituslepingud on sõlmitud fikseeritud hinna ja tähtajaga on see olukord põhjustanud nii ehituskulude kasvu kui ka tähtaegade pikenemist ning Ukraina sõja tõttu ootame sarnaste mõjude jätkumist ka 2022. aastal.

	2021	2020
<b>SKP aastane muutus püsivhindades</b>	+8,2%	-2,6%
<b>Keskmise kuupalga (bruto) muutus</b>	+6,9%	+2,9%
<b>Töötuse määr</b>	6,2%	6,8%
<b>Ehitushinna indeks</b>	+8,1%	+0,4%

Allikas: Statistikaamet

Euroopa Keskpang on väljendanud kavatsust karmistada 2022. aastal rahapoliitikat- aasta jooksul plaanitakse vähendada varaostuprogrammi ning aasta lõpus võib toimuda intressimäärade tõus. Kuna majandusaasta aruande koostamise seisuga on Euribor alla nulli, siis esialgu baasintressimäärade tõus eluasemelaenude kättesaadavusele ja kinnisvara nõudlusele mõju ei avalda. Kuna pangad hindavad eluasemelaenude väljastamisel laenuvõtjate maksevõimet valitsevast turutasemest oluliselt kõrgema intressitaseme juures, ei tohiks intressitaseme tõus laenuvõtmist mõjutada. Küll aga võib üldine intressitaseme tõus suurendada arendusprojektide finantseerimiskulusid.

### Kinnisvaraturu ülevaade

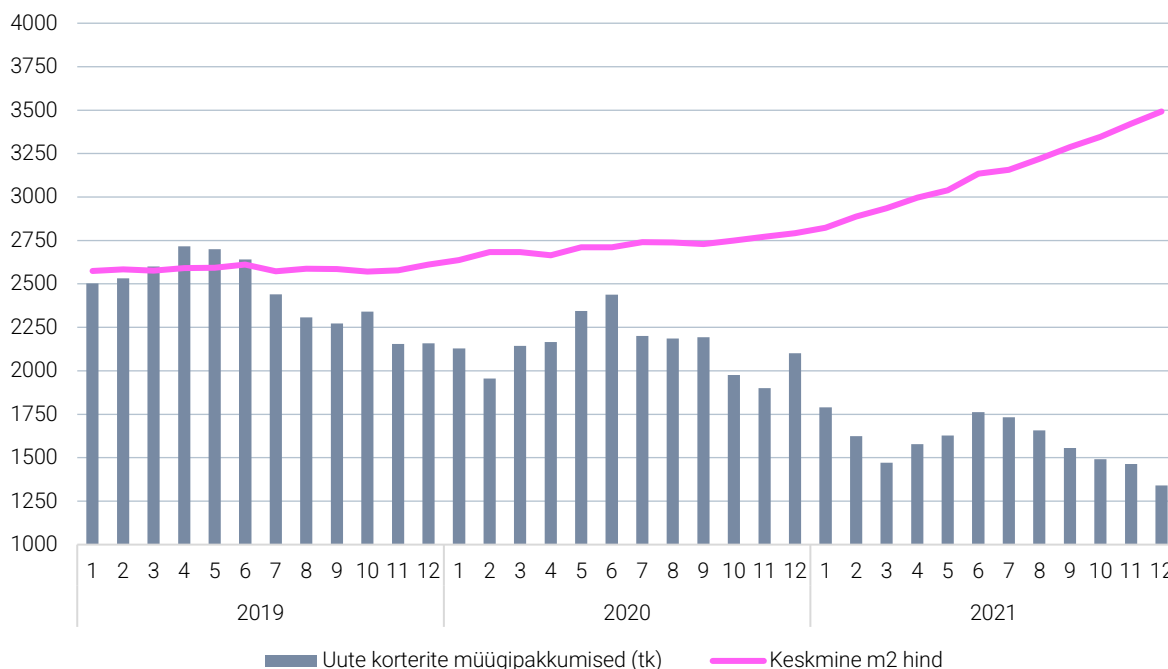
Eesti majandus kohanes üldiselt 2020. aastal alanud pandeemiast põhjustatud väljakutsetega üle ootuste kiiresti, mis väljendus ühtlasi tugevas nõudluses kinnisvara järele. Tallinna kinnisvara müügitehingute arv saavutas kriisieelne taseme juba 2020. aasta keskel ning tehinguaktiivsus suurenes oluliselt 2021. aasta teises kvartalis, jätkudes selliselt kuni aasta lõpuni. Tehinguaktiivsusega kaasnes tugev hinnakasv nii uusarenduste turul kui ka järelturul, mida toetasid omakorda nii ehitajate/arendajate sisendhindade kasv, üldine inflatsiooniootus, jätkuvalt madalad intressimäärad kui ka korteriturul varude vähenemine. Ootame tugeva nõudluse jätkumist ka 2022. aastal lähtuvalt püsivast inflatsiooniootusest ning 2021. aasta lõpul saabunud energiahindade šokist, mis sunnib inimesi otsima võimalusi kas olemasoleva kodu energiatõhususe parandamiseks või kodu välja vahetamiseks.

2021. aastal toimus Maa-ameti statistika alusel Tallinnas kokku 10 881 kinnisvara müügitehingut, mis on 1099 tehingut rohkem kui 2019. aastal ehk viimasel COVID-19 pandeemia eelsel aastal. Seevastu 2020. aastal tehti aasta varasemaga võrreldes 890 tehingut vähem. Selle põhjal tunduks, justkui moodustaksid 2021. aasta tehingute arvu kasvust olulise osa 2020. aastal pandeemia tõttu edasi lükkunud tehingud. Siiski tuleb arvesse võtta ka seda, et uusarenduste müügitehingud kajastuvad statistikas ligi aastase viivitusega (pikk ajaline vahe võlaõiguslepingu ning asjaõiguslepingu sõlmimise vahel). Keskmine Tallinna korteri müügihind kasvas 2021. aastal 2 356 euroni m<sup>2</sup> kohta (2020: 2 112 eurot/m<sup>2</sup>), mis on aasta varasemaga võrreldes 11,5% enam ning oli oluliselt kiirem keskmise brutopalga kasvust samal perioodil.

2021. aastal müüdi Tallinna uusarendustes Pindi Kinnisvara OÜ koostatud ülevaate järgi 5 377 korterit (2020: 3 125) ning perioodil jätkus juba 2019. aastal alanud uute korterite pakkumise mahu kahanemine vaatamata sellele, et 2021. aastal lisandus pakkumisse rohkem uusi kortereid kui varasematel aastatel. 2021. aastal tuli pakkumisse keskmiselt 387 korterit kuus (2020: 261 korterit kuus), samas müüdi keskmiselt 455 korterit kuus (2020: 266 korterit kuus). Sellest lähtuvalt vähenes uusarendustes pakkumises olevate korterite arv 31.12.2021 seisuga 1 340 korterini (31.12.2020: 2 101 korterit) ning piiratud pakkumise tingimustes müüdi ära ka need korterid, mis ei olnud seni klientidele piisavalt atraktiivsed tundunud. 31.12.2021 seisuga kahanes korterite jääk projektides, mille ehitus oli lõppenud, kõigest 97 korterini (31.12.2020: 467 korterit).

Uusarenduste keskmine müügihind kasvas aasta võrdluses ca 25,1%, mis on pea kolm korda kiirem 2021. aasta Eesti keskmise brutopalgaga kasvust, mis oli 6,9%. Hinnakasvus väljendus nii pakkumise mahu vähenemine kui ka sisendhindade kasv. Täiendavat survet uusarenduste hinnakasvuks avaldas korterite järelturu pakkumiste arvu kahanemine. 2021. aastal jätkus järelturu pakkumise vähenemine ning 31.12.2021 seisuga oli KV.ee Tallinna korterite müügikuulutuste arv vähenenud 37% võrra kõigest 2 099 müügikuulutuseni (31.12.2020: 3 343 müügikuulutust).

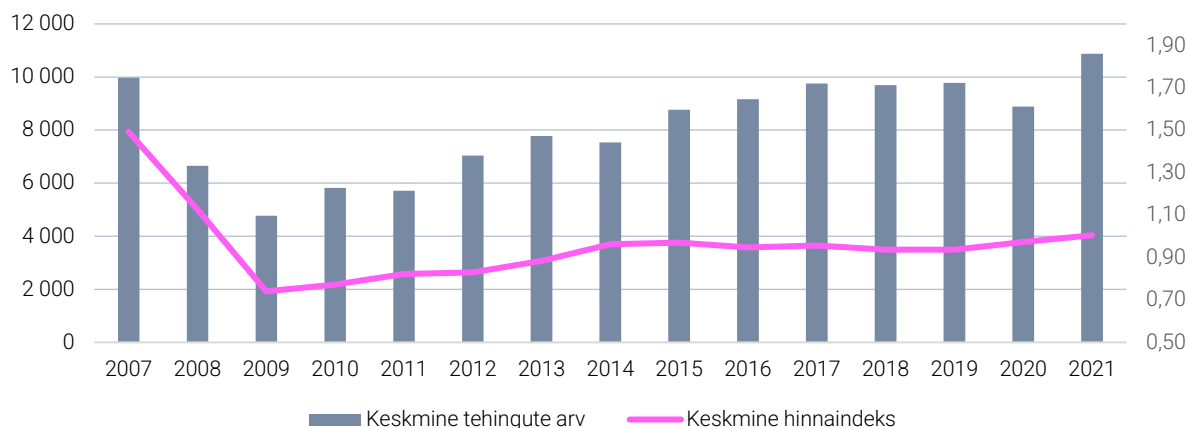
### Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



Allikas: Pindi Kinnisvara Tallinna uusarenduste monitooring

Graafikul „Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas“ on toodud viimase kolme aasta uusarenduste avalikud pakkumishinnad ja müüdavate korterite arvud. Müügis olevate korterite jäägi langus algas 2019. aasta keskel ning kiirenes pärast COVID-19 pandeemia esimese laine taandumist 2020. aasta keskel. 2020. aasta algusega võrreldes on uute korterite müügipakkumiste arv vähenenud 47,1% ning pakkumishinnad on sama perioodi jooksul kasvanud 39,6%, millest enamuse moodustab 2021. aasta jooksul toimunud hinnakasv.

## Tallinna kinnisvara hinnaindeks ja tehingute arv



Graafikul „Tallinna kinnisvara hinnaindeks ja tehingute arv“ on võrreldud kinnisvara tehingute arvu ja kinnisvara kättesaadavuse hinnaindeksit. Hinnaindeks on saadud, jagades toimunud korteriomandite müügitehingute keskmine hind 1,5-kordse keskmise brutopalgaga. Indeks näitab, kui mitu ruutmeetrit kinnisvara saab keskmise brutopalga eest turuhindade alusel osta. Jooniselt on näha, et Eesti kinnisvaraturg taastus 2007. aastal alanud majanduskriisist alles 2013.–2014. aastal ning sealt edasi on kinnisvara kättesaadavus püsinud stabiilne, kasvades proportsionaalselt brutopalga kasvuga. 2021. aasta hinnakasvu tõttu kinnisvara kättesaadavus küll vähenes pisut, kuid muutus ei ole sedavõrd suur, et avaldada olulist mõju tehinguaktiivsusele või kinnisvara hindadele tulevikus.

**Uusarenduste turgu mõjutavad olulised sisendid, nagu ehitushind, finantseerimine ja arendusmaa pakkumine.**

**Ehitushind**

2021. aasta algas ehitusmaterjalide defitsiidist põhjustatud kiire hinnakasvuga, mis pikendas oluliselt uute ehituslepingute sõlmimise perioodi ja põhjustas ehitushangete ebaõnnestumist. Sügisel taastus surve ehitushindade kasvuks, mis on sundinud korduvalt korrigeerima projektide eelarvetes prognoositud ehitushindasid. Eeldame hinnasurve jätkumist ka 2022. aastal. Ehitushindade kasvu kompenseerib võrdväärne müügihindade kasv.

**Finantseerimine**

Finantseerimistingimused püsivad head. Positiivse arenguna on pankadevaheline konkurents pannud finantsasutusi oma poliitikaid ümber vaatama ning mõned pangad on valmis finantseerima ka maa ostu arendusmaa tagatisel, mille näiteks on Regati 3 kinnistu ostu finantseerimine 6 miljoni euro ulatuses Bigbanki laenuga. Aasta teises pooles toimus mõningane langus intressimäärades, mille positiivne mõju avaldub 2022. aastal sõlmitavatele finantseerimislepingutele.

Liveni riskijuhtimise meetmed, hea kapitaliseeritus ja usaldusväärne maine on ettevõtte teinud atraktiivseks partneriks mitmetele finantseerijatele, mida kinnitas Kadaka 88 projekti võlakirjade emissioon LHV Varahaldusele kui institutsionaalsele investorile.

**Arendusmaa pakkumine**

Kasvavate hindade tingimustes on arendusmaa ostmise muutunud keerulisemaks. Maaomanikud ootavad hinnatõusu ja arendusmaa pakkumine on seetõttu vähenenud.





Alasi 5 kodu (sisearhitekt Reet Helisabeth Karm)

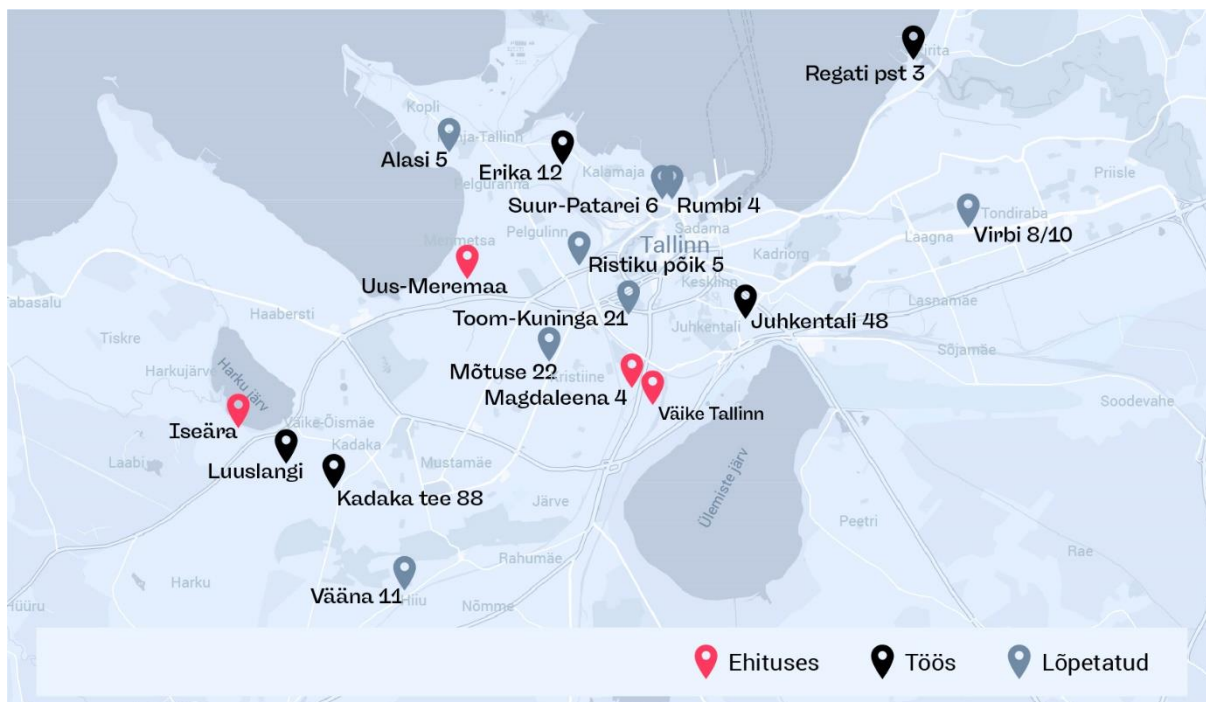
## Portfell ja arendustegevus 2021. aastal

31.12.2021 seisuga oli Livenil erinevates arendusfaasides kokku 9 arendusprojekti (31.12.2020: 9). Täiendavalt oli Suur Patarei projektis, mille ehitus lõppes 2020. aastal, müümata üks äripind.

Arendusportfell koosnes 31.12.2021 seisuga Tallinnas ja selle lähiümbruses asuvatest kinnistutest, mille müüdav maapealne pind kokku oli 137 335 m<sup>2</sup> (31.12.2020: 116 296 m<sup>2</sup>), mis võimaldab luua tulevikus 1 719 kodu (31.12.2020: 1 563) ning 8 566 m<sup>2</sup> äripindasid (31.12.2020: 4 350 m<sup>2</sup>). Liven keskendub kodude loomisele, mistõttu äripindade osakaal portfellist on väike- 31.12.2021 seisuga 6,2% (31.12.2020: 3,7%). Kuna äripindade osakaal on väike, siis keskendume järgnevas portfelli analüüsis elamispindadele.

Projekti nimi / asukoht	Projekti etapp	Kinnistu suurus (m <sup>2</sup> )	Maapealne müüdav pind kokku (m <sup>2</sup> )	Müüdavate ühikute jaotus	
				Kodud (tk)	Äripinnad (m <sup>2</sup> )
<b>Suur Patarei</b>	Lõppenud	1 032	93	0	93
<b>Väike Tallinn</b>	Ehituses	6 563	4 012	62	493
<b>Uus Meremaa</b>	Ehituses	14 776	14 209	183	527
<b>Magdaleena 4</b>	Ehituses	5 811	2 396	31	0
<b>Harku/Iseära</b>	Ehituses	207 075	39 394	389	0
<b>Luuslangi</b>	Ehitusprojekt	31 171	14 163	224	200
<b>Regati 3</b>	Ehitusprojekt	27 812	20 069	220	2 168
<b>Juhkentali 48</b>	Detailplaneering	5 090	7 946	77	3 119
<b>Kadaka tee 88</b>	Detailplaneering	59 500	25 708	396	1 500
<b>Erika 12</b>	Detailplaneering	11 266	9 345	137	467
		<b>370 096</b>	<b>137 335</b>	<b>1 719</b>	<b>8 567</b>

Tabelis on toodud 31.12.2021 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikute andmed





## Kinnistute ost

Portfelli maht kasvas seoses Regati puiestee 3 kinnistu ostuga. Tegemist on Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses asuva kehtiva detailplaneeringuga 27 812 m<sup>2</sup> suuruse kinnistuga, mis osteti avalikul kohtutäituri pakkumisel juuli lõpul hinnaga 12 miljonit eurot. Projekti raames valmib kokku ca 220 kodu ning arendusprojekti tarbeks asutati tütarettevõtte Liven Kodu 20 OÜ.

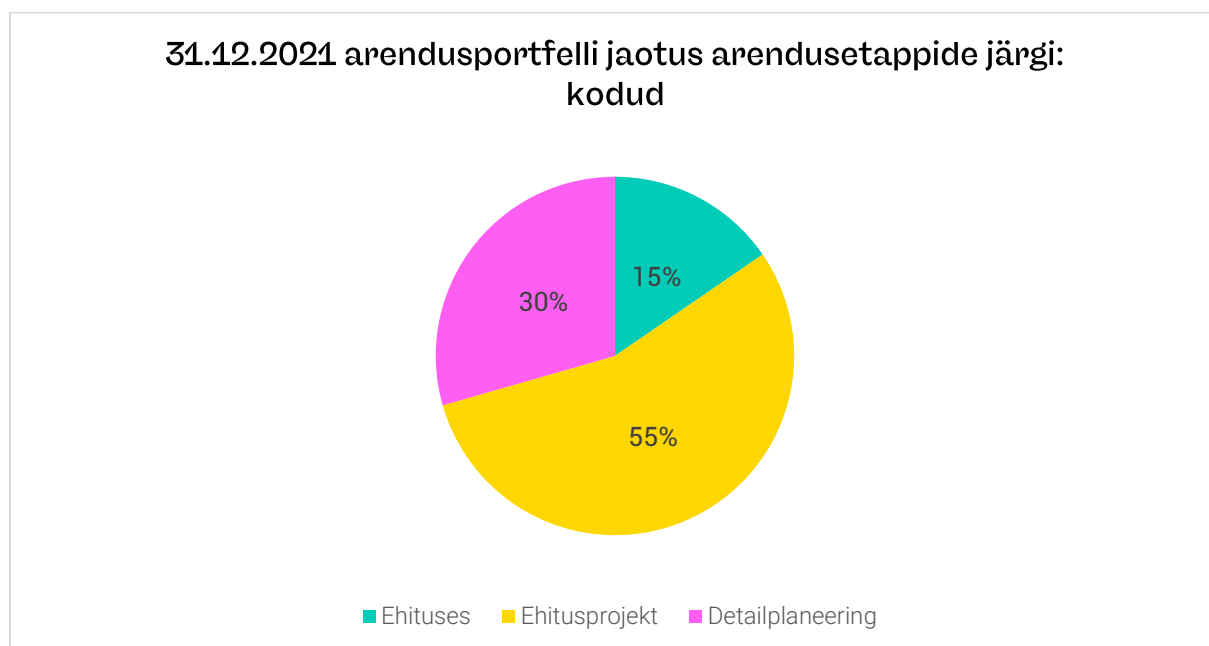
## Aruandeperioodil lõppenud projektid

2021. aasta kontserni müügitulu oli kokku 6,3 miljonit eurot (2020: 9 miljonit eurot). Aasta jooksul lõppes kahe projekti ehitus: aruandeaasta alguses anti asjaõiguslepingute alusel üle viimased 17 kodu 2020. aasta lõpul valminud Alasi 5 projektis ning aasta lõpus valmis ning anti üle 18 kodu Türi 4 arendusprojektis asuvast 80st kodust. 2021. aastal lõppenud arendusprojektide andmed:

Tütarettevõtte	Projekti asukoht	Projekti maht (m <sup>2</sup> ja ühikute arv)	31.12.2021 seisuga VÕL (arv/%)	2021. aastal sõlmitud AÕL (arv/%)
Liven Kodu 14 OÜ	Tallinn, Alasi 5	2 792 m <sup>2</sup> , 44 kodu	44 / 100%	17 / 40%
Liven Kodu 15 OÜ	Tallinn, Türi 4	5 453 m <sup>2</sup> , 80 kodu ja 1 äripind	80 / 91%	18 / 26%

*\*Müüdüd kodude osakaal on näidatud nii võlaõiguslike (VÕL) kui ka asjaõiguslike (AÕL) lepingute arvu ja protsendi alusel, kus protsendimäär on kajastatud ruutmeetrite proportsiooni alusel. Müügitulu korterite müügil kajastatakse vara kliendile üleandmisel asjaõiguslepingu sõlmimisel.*

## Arendustegevus



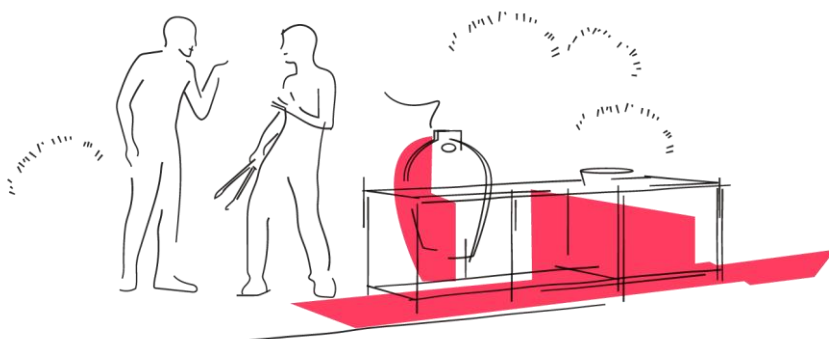
Aruandeaastal lükkusid edasi mitmete projektide ajagraafikud. Esiteks venisid kiirest hinnakasvust ja ehitusmaterjalide defitsiidist põhjustatud ebakindluse tõttu mitmete projektide ehitushanked planeeritust oluliselt pikemaks. Lisaks oli raskendatud ametkondadega koostöö ehituslubade ja detailplaneeringute menetluses kerkinud probleemide lahendamiseks. COVID-19 tulenevatest piirangutest tulenevalt ei toimunud suuremas osas aastast tavapäraseid ametnike vastuvõtte ja muud kanalid ei olnud piisavalt tõhusad, et tehnilisi probleeme üheselt mõista ja lahendustes kokku leppida.

Tulenevalt ehitusturu olukorrast lühendasime võlaõiguslike lepingute sõlmimise perioodi enne ehituse algust, vähendamaks riski, et müügihinnad on klientidega kokku lepitud, kuid ehitushind fikseeritakse sellest oluliselt hiljem ja kõrgemal tasemel. Aasta jooksul sõlmiti 125 võlaõiguslikku müügilepingut (2020: 127), mida võinuks olla oluliselt enam, arvestades ehituse ettevalmistavas faasis olevate projektide mahtu.

Võlaõiguslike lepingute sõlmimisel ei olnud takistuseks klientide puudus, vaid kontserni valmisolek siduvaid ostu-müügilepinguid sõlmida. Meil oli teisel poolaastal pakkumises ligi 150 korteriomandit, kus klientide huvi oli sõlmida võlaõiguslikke lepinguid, aga me ei olnud ehitushangete ajagraafikute pikenedamise tõttu selleks valmis.

Võlaõiguslike lepingute asemel sõlmisime klientidega mittesiduvaid Ostuhuvi lepinguid, millega jätsime endale paindlikkuse tingimuste muutmiseks. Sisemise riskijuhtimise reegli järgi alustatakse ehitust alles pärast 50% suuruse eelmüügingimuse täitumist.

Ettevalmistuses projektidega jätkati tavapärasest tööd sõltuvalt projekti lähtepunktist. Kadaka tee 88, Juhkentali 48 ja Erika 12 projektides toimus töö detailplaneeringuga. Luuslangi projektis jätkus ehitusloa menetlus ja ehitushange. Magdaleena 4 arendusprojektis jätkusid II etapi rekonstrueeritava hoone ehitusprojekti koostamine ja ehituseks vajalike lubade taotlemine.

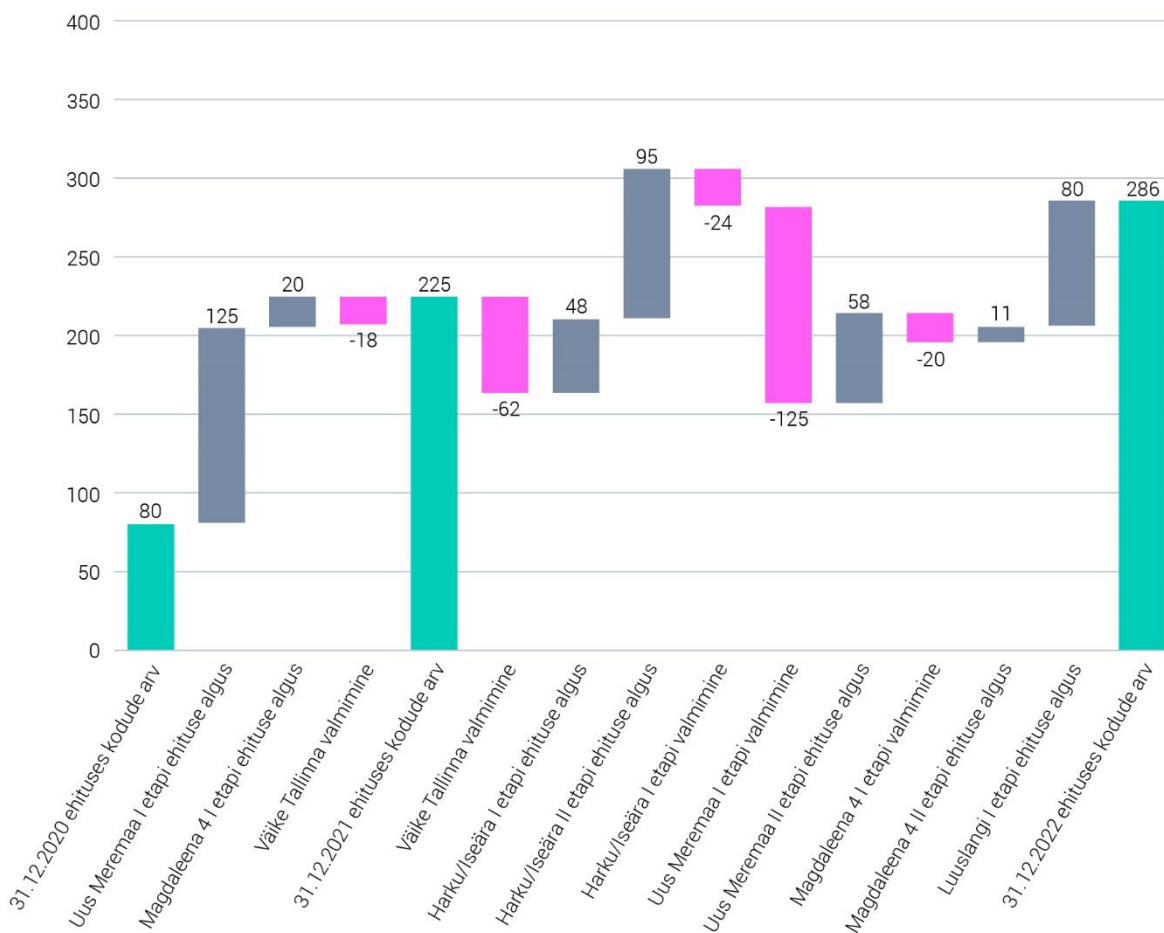


## Ehituses projektid

Aasta jooksul algas ehitus kolmes arendusprojektis, mistõttu ehituses kodude arv suurenes 31.12.2021 seisuga 225 koduni (31.12.2020: 80):

- Uus-Meremaa projektis algas esimese kolme hoone ehitus, mis valmivad 2022. aasta keskel. Kokku valmib etapi käigus 125 kodu ja 6 äripinda, millest 31.12.2021 seisuga oli võlaõiguslike lepingute alusel müüdud 93,2%.
- Neljandas kvartalis algas Magdaleena 4 projekti kahe hoone ehitus, milles valmib 20 kodu. Kõik ehituses kodud on võlaõiguslike lepingute alusel müüdud. Kokku valmib projekti käigus etapiviisiliselt 31 kodu.
- Iseära projektis alustati infrastruktuuri väljaehitamise ja aasta lõpul sõlmiti peatöövõtuleping esimese kaheksa ridamaja (48 boksi) ehituseks. Ridamajade ehitus algas 2022. aasta jaanuaris ning valmivatest kodudest oli 31.12.2021 seisuga 35 kodu broneeritud.

Ehituses olevate ja valmivate kodude arv, 2021-2022







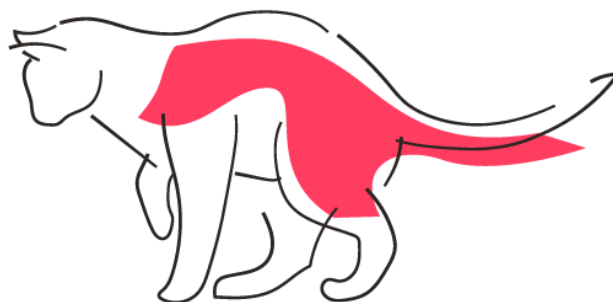
Alasi 5 maja



## 2022. aasta plaanid

Liveni strateegiast lähtuvalt on 2022. aastaks seatud järgmised eesmärgid:

- Struktuuri ja juhtimismudeli uuendamine,
- Tegevussüsteemi täiendamine,
- Uue kodulehe arendus,
- Kodukujundaja edasiarendus,
- Saksamaal tegevuse alustamine ning esimese kinnistu ost,
- Ettevalmistused börsil noteerimiseks alates 2023. aastast,
- **2,4 mln €**  
2022. aasta konsolideeritud puhaskasum,
- **213**  
sõlmitud võlaõiguslikku lepingut.



2022. aastal lõppeb Väike Tallinna projekt ning Magdaleena 4, Uus-Meremaa ja Iseära projektide I etappide ehitus. Aasta jooksul plaanime alustada (järgmiste etappide) ehitusega neljas arendusprojekti, milles valmib järgnevatel aastatel kokku ligi 660 kodu.

## VÄIKE TALLINN *Liven*



Projekt:	<b>Väike Tallinn</b>
	<b>Liven Kodu 15 OÜ</b>
Asukoht:	Türi 4, Tallinn
Staatuse:	Ehituses
Arhitekt:	Eek & Mutso
Kodude arv:	80 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	5 453
Koduleht:	vaiketallinn.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2020 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2022 I kvartal

### Lõppev projekt

2022. aasta algul viidi lõpule Väike Tallinna projekti asjaõiguslepingute sõlmimine ning 62 kodu üleandmine uutele omanikele.

Aruande koostamise seisuga on kõik kodud asjaõiguslike lepingute alusel müüdnud ja klientidele üle antud, müümata on üksnes äripind.

## MAGDALEENA 4 *Liven*



Projekt:	<b>Magdaleena 4</b>
	<b>Liven Kodu 6 OÜ ja Liven Kodu 19 OÜ</b>
Asukoht:	Magdaleena 4, Asula põik 4, Tallinn
Staatuse:	Ehituses
Arhitekt:	Eek & Mutso
Kodude arv:	31 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	2 396
Koduleht:	magdaleena.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2021 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2023 I kvartal

Kitseküla asumis aadressidel Asula põik 4 ja Magdaleena 4 valmib kolm kortermaja kokku 31 koduga.

### Lõppev etapp

2022. aastal lõpeb kahe hoone ehitus ja valmib 20 kodu.

### Järgmiste etappide ehituse algus

Alustame ülejäänud 11 kodu ehitust. Ehituse planeeritud lõpp on 2023. aasta keskel.



## UUS-MEREMAA *Liven*



Projekt:	<b>Uus Meremaa Liven Kodu 5 OÜ</b>
Asukoht:	Lahepea 11, 13, 15, 17 ja 19, Tallinn
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	Eek & Mutso
Kodude arv:	183 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	14 209
Koduleht:	uusmeremaa.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2021 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2023 II kvartal

Uus-Meremaa projektis Lahepea tänaval Rocca al Mares rajatakse kokku viis kortermaja 183 kodu ja 8 äripinnaga.

### Lõppev etapp

2022. aastal lõppeb esimese kolme kortermaja ehitus ning valmib 125 kodu ja 6 äripinda. Uus-Meremaa projekti I etapi majade valmimine 2022. aasta kasumile mõju ei avalda, sest 2017. aastal sõlmitud investorlepingute järgi makstakse esmalt investoritele välja projekti tulemusena seotud edukustasud ning alles seejärel Liveni kasumiosa. Seetõttu teenib Liven enamuse projekti kasumist järgmise etapi majade valmimisel, mis on prognoositud 2023. aastasse.

### Järgmiste etappide ehituse algus

Alustame ülejäänud kahe kortermaja ehitusega, milles valmib kokku 58 kodu ja kaks äripinda.

## LUUSLANGI *Liven*



Projekt:	<b>Luuslangi Liven Kodu 12 OÜ</b>
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Eek & Mutso
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	14 163
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2024 II kvartal

Projekt Astangul, kuhu ehitatakse etapikaupa kokku 13 kortermaja 224 koduga.

### Ehituse algus

Esimeses etapis ehitatakse viis kortermaja kokku 80 koduga, mis valmivad 2023. aasta lõpul.



Projekt:	<b>Iseära</b>
	<b>Live Kodu 16 OÜ</b>
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatuse:	Ehituses
Arhitekt:	Eek & Mutso
Kodude arv:	233 ridaelamu boksi, 156 korterit
Müüdav pind (m <sup>2</sup> ):	39 394
Koduleht:	iseara.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2024 IV kvartal

Harkujärve külas Harku vallas valmib etapikaupa 38 ridamaja ja 13 kortermaja kokku ligi 390 koduga.

### Lõppev etapp

2022. aasta lõpul valmivad Iseära projekti esimese ehitusetapi kodud, mis antakse klientidele üle 2022. aasta lõpul ning 2023. aasta alguses.

### Järgmiste etappide ehituse algus

Jätkame järgmiste etappide ehitusega. II etapis algab kümne ridaelamu ja kolme kortermaja ehitus.

## Töötajate ja võtmepartnerite aktsiaprogramm ning ettevõtte omaaktsiate omandamine

Liven AS pakub alates 2019. aastast töötajatele ja võtmepartneritele aktsia- ja optsooniprogrammi (LEOP). Programmi eesmärk on anda Liveni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada Liveni aktsiakapitali ja koos sellega saada kasu ettevõtte eduloost. Optsooniprogrammi läbiviimiseks omandas Liven AS 2019. aasta septembris ettevõtte omanikelt 200 001 aktsiat nominaalhinnaga 0,1 eurot aktsia kohta, makstes nende eest kokku 20 000,1 eurot.

2021. aasta jooksul müüs kontsern aktsiaprogrammis osalenutele kokku 65 254 aktsiat (2020: 42 809 aktsiat) ja väljastas 67 223 aktsioptsiooni (2020: 44 387) kehtivusajaga kolm aastat. Aktsioptsioonide realiseerimine sõltub programmijärgsete tingimuste täitmisest.

31.12.2021 seisuga kuulus kontsernile 53 838 omaaktsiat (31.12.2020: 114 092), mida kontsern kasutab aktsia- ja optsooniprogrammi LEOP raames. Täiendavalt on 31.12.2021 seisuga moodustatud eraldi 5 000 aktsia müügiks LEOP-i raames.

## Dividendipoliitika

Ettevõtte on võtnud sihiks alustada dividendide maksmisega alates 2023. aastal. 2022. aastal on plaanis kasutada vaba rahavoogu investeringute tegemiseks, soetades uusi arenduskinnistuid või finantseerides olemasolevaid projekte, et vähendada laenukapitali vajadust.

## Personal

Ettevõttes töötas aastal 2021. aastal keskmiselt 16 inimest (2020: 9 inimest). 2021. aasta tööjõukulu oli 967 000 eurot (2020: 442 000 eurot). Juhatuse liikmetele maksti 2021. aastal töötasusid summas 113 454 eurot (2020: 51 379 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ei 2021. ega ka 2020. aastal. Juhatuse liikmete tagasikutsumisel kuulub tingimusliku kohustusena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2021 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 112 980 eurot (31.12.2020: 0 eurot).

## Juhtimine

### Live AS nõukogu

Aruandeaastal muutuseid nõukogu koosseisus ei toimunud.

Nõukogu jätkab kolmeliikmelisena:



#### **Andres Aavik**

*Nõukogu esimees*

Andres on kinnisvaraarenduses tegev aastast 1997. Selle aja jooksul on ta arendanud ligi 2000 korterit. Aastast 2001 töötas Skanska EMV-s erinevatel ametikohtadel alates projektijuhist kuni juhatuse esimehena.

Arendusprojektide kavandamisel lähtub Andres põhimõttest, et iga korter tuleb saada nii heaks, et seal tekib tugev tahtmine ise sees elada.



#### **Peeter Mänd**

*Nõukogu liige*

Peeter Mändi ettevõtluskogemus algab 1990. aastast metsanduskontserni AS Sylvester ühe asutajaliikme ja selle metsandusdirektorina. Alates 2002. aastast on Peeter OÜ Ivard juhatuse liikmena tegev erinevates ärivaldkondades, sealhulgas kinnisvarasektoris. Sellealastest ettevõtmistest seni tuntuim on Eften Capital AS, mille kaasasutaja ja nõukogu liige on Peeter alates 2008. aastast.



#### **Andres Järving**

*Nõukogu liige*

Andres Järving töötab OÜ NG Investeeringud juhatuse liikmena ning ta osaleb kõigi Tallinna Kaubamaja AS Eesti tütarettevõtete nõukogude töös, sealhulgas AS Selver nõukogu esimehena. Alates 2008. aastast on Andres Eesti Kaupmeeste Liidu juhatuse liige. Ta osaleb Audiitortevuse Järelvalve nõukogu töös ning on EAS Mentorprogrammi pikaajaline mentor. Andres on ühtlasi Fraternitas Estica vilistlaskogu liige.

## Live AS juhatus

Aruandeaastal muutuseid juhatuse koosseisus ei toimunud.

2020. aastal otsustati laiendada ettevõtte juhatust ning uueks juhatuse liikmeks valiti nõukogu 12.05.2020 otsuse alusel Liveni pikaajaline loovjuht Alina Kester. Tema vastutusvaldkonnaks kontsernis on kogu loovjuhtimine, sealhulgas turundus ja sisekujundus.



### Andero Laur

*Juhatuse esimees*

Ehituse ja kinnisvaraga on Andero tegelenud 2007. aastast. Selle aja jooksul on tema osalusel valminud

80 000 m<sup>2</sup> hooneid ning kavandatud rohkem kui 700 korterit. Enne Liveni asutamist töötas Andero 7 aastat Skanskas, kus alustas töödejuhatajana platsil ning lõpetas arendusjuhina. Andero vastutab Liveni üldjuhtimise eest.



### Mihkel Simson

*Juhatuse liige*

Mihkel on ehitusjuhtimise kogemusi kogunud nii Eestist kui ka Soomest alates 2006. aastast. Mihkli portfooliost võib leida 8 kortermaja ning isegi ühe lennujaama. Mihkli roll on tagada, et hooned valmivad õigel tähtajal, plaanitud eelarvega ja õnnelike koduomanikega.




### Alina Kester

*Juhatuse liige*

Turundusega on Alina tegelenud juba aastaid, aidates eri ettevõtteid digitaalse turundamise arendamisel või ka töötades ühes Eesti suurimas e-poes turundusjuhina. Livenis on Alina vastutuselaks turundus, müük, sisearhitektuur ja disain.



A modern, multi-story apartment building with a dark grey facade and black window frames. The building features several balconies with glass railings and black metal frames. Some balconies have plants and furniture. The building is set against a clear blue sky. A red and white graphic element is in the top left corner.

# Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Alasi 5 maja



## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	7	3 578 994	2 385 836
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	93 410	47 211
Ettemaksed	9	1 426 817	513 418
Varud	10	44 976 085	15 439 155
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>50 075 305</b>	<b>18 385 620</b>
<b>Põhivarad</b>			
Materiaalne põhivara	11	122 491	51 117
Immateriaalne põhivara	12	59 187	0
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>181 677</b>	<b>51 117</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>50 256 983</b>	<b>18 436 737</b>
<b>Kohustised</b>			
Laenukohustised	13	10 284 542	1 100 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	9 322 530	2 809 983
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>19 607 072</b>	<b>3 909 983</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Laenukohustised	13	17 485 748	7 286 449
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	279 546	303 069
Eraldised		3 497	14 717
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>17 768 791</b>	<b>7 604 235</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>37 375 863</b>	<b>11 514 218</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktiivkapital	16	1 151 512	1 017 750
Ülekurss	16	8 061 879	2 960 184
Opsioonireserv	16	104 940	26 381
Omaaktsiad	16	-4 884	-11 409
Kohustuslik reservkapital		101 775	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	25	2 745 260	1 513 873
Aruandeaasta kasum	25	646 859	1 332 862
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>12 807 341</b>	<b>6 839 940</b>
Mittekontrolliv osalus		73 778	82 578
<b>Omakapital kokku</b>	<b>16</b>	<b>12 881 119</b>	<b>6 922 519</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>50 256 983</b>	<b>18 436 737</b>

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)	Lisa	2021	2020
Müügitulu	18	6 277 573	9 000 016
Muud äritulud		14 992	12 834
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	10	713 407	575 550
Kaubad, toore, materjal ja teenused	19	-4 091 034	-6 776 991
Mitmesugused tegevuskulud	20	-1 263 830	-919 811
Tööjõukulud	21	-967 149	-441 857
Põhivarade kulum ja väärtuse langus		-25 433	-12 958
Muud ärikulud		-2 685	-1 095
<b>Ärikasum</b>		<b>655 840</b>	<b>1 435 687</b>
Finantstulud		5 858	3 437
Finantskulud		-23 638	0
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-17 780</b>	<b>3 437</b>
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>638 060</b>	<b>1 439 123</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>		<b>638 060</b>	<b>1 439 123</b>
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		646 859	1 332 862
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	22	-8 800	106 261
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>		<b>638 060</b>	<b>1 439 123</b>
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		646 859	1 332 862
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	22	-8 800	106 261

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)	Lisa	2021	2020
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>			
Ärikasum		655 840	1 435 687
Korrigeerimised:			
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>		25 433	12 958
<i>Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist</i>		-40	-4 750
<i>Aktsiapõhiste maksete kulu</i>	17	78 559	26 381
<i>Muud korrigeerimised</i>	24	1 196 689	991 050
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-954 636	487 905
Varude muutus	10	-29 536 929	-3 301 521
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		6 108 528	1 801 685
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-22 426 556</b>	<b>1 449 395</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	11,12	-49 666	-56 197
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		440	4 750
Antud laenud	8	0	-41 000
Laekunud intressid		897	3 110
Muutused omakapitalis, mis ei tulene perioodi kasumist		22 290	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-26 039</b>	<b>-89 338</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Saadud laenud	13	23 087 491	11 224 388
Saadud laenude tagasimaksed	13	-3 984 789	-10 704 239
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-5 351	0
Makstud intressid		-671 288	-716 129
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		4 999 997	0
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	17	219 694	77 682
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>23 645 754</b>	<b>-118 298</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>1 193 157</b>	<b>1 241 760</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul</b>		<b>2 385 836</b>	<b>1 144 077</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 193 157	1 241 760
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul</b>		<b>3 578 994</b>	<b>2 385 836</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							Kokku	Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Optsooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)				
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>1 017 750</b>	<b>2 886 783</b>	<b>0</b>	<b>-15 690</b>	<b>300</b>	<b>1 513 873</b>	<b>5 403 016</b>	<b>78 916</b>	<b>5 481 932</b>	
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	1 332 862	<b>1 332 862</b>	<b>106 261</b>	<b>1 439 123</b>	
Aktsiaoptsoonid	0	0	26 381	0	0	0	<b>26 381</b>	<b>0</b>	<b>26 381</b>	
Omaaktsiate soetamine	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Omaaktsiate võõrandamine	0	73 401	0	4 281	0	0	<b>77 682</b>	<b>0</b>	<b>77 682</b>	
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>-102 599</b>	<b>-102 599</b>	
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>1 017 750</b>	<b>2 960 184</b>	<b>26 381</b>	<b>-11 409</b>	<b>300</b>	<b>2 846 735</b>	<b>6 839 941</b>	<b>82 578</b>	<b>6 922 519</b>	
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	646 859	<b>646 859</b>	<b>-8 800</b>	<b>638 060</b>	
Emiteeritud aktsiakapital	133 762	4 866 236	0	0	0	0	<b>4 999 998</b>	<b>0</b>	<b>4 999 998</b>	
Aktsiaoptsoonid	0	0	78 558	0	0	0	<b>78 558</b>	<b>0</b>	<b>78 558</b>	
Omaaktsiate soetamine	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Omaaktsiate võõrandamine	0	235 459	0	6 525	0	0	<b>241 984</b>	<b>0</b>	<b>241 984</b>	
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	101 475	-101 475	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>1 151 512</b>	<b>8 061 879</b>	<b>104 939</b>	<b>-4 884</b>	<b>101 775</b>	<b>3 392 120</b>	<b>12 807 341</b>	<b>73 778</b>	<b>12 881 119</b>	

Detailsem info kontserni omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 16.

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi ka emaettevõtte või ettevõtte) on Eesti Vabariigis 2014. aastal asutatud äriühing. Emaettevõtte registreeritud aadress on Laeva tn 2, Tallinn, 10111, Eesti Vabariik. Liven AS 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on hoonestusprojektide arendus.

### Lisa 2. Aruande koostamise alused

Kontserni 31.12.2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud kontserni juhatus 31.03.2022. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule peab majandusaasta aruande täiendavalt heaks kiitma kontserni nõukogu ja kinnitama aktsionäride üldkoosolek.

### Lisa 3. Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni arvestus- ja esitusvaluuta on euro. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Lisa 4. Olulised raamatupidamishinnangud ja otsustused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kasutanud hinnanguid ja otsustusi, mis mõjutavad kontserni arvestuspõhimõtete rakendamist ning aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude kajastatud summasid. Tegelikud tulemused võivad erineda nendest hinnangutest.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse pidevalt läbi. Muudatusi hinnangutes kajastatakse edasiulatuvalt.

#### Olulised otsustused

Järgmistes lisades on esitatud teave arvestuspõhimõtete kohaldamisel tehtud otsustuste kohta, millel on kõige suurem mõju finantsaruannetes kajastatud summadele:

- *Lisa 22 „Investeeringud tütarettevõttesse“ on hinnatud kontserni kontrolli olemasolu Liven Kodu 7 OÜ üle.*

Liven Kodu 7 OÜ põhitegevus on kinnisvara arendus ning selle müük. Kontsernil ei ole osalust ettevõttes Liven Kodu 7 OÜ. Liven Kodu 7 OÜ juhtimist teostab kontsern läbi juhtimislepingu. Kontsern vastutab Liven Kodu 7 OÜ igapäevase juhtimise, raamatupidamise ning aruandluse korraldamise, projekti läbiviimisega seotud tegevuste ning kõikide muude selliste tegevuste eest, mis on vajalikud kinnisvara arenduse ning müügi saavutamiseks. Kontsernil on võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern on avatud kasumi muutlikkusele. Kontserni juhtkond on hinnanud, et kontsernil on kontroll Liven Kodu 7 OÜ üle, mistõttu kajastuvad Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kontserni konsolideeritud aruandes.

- *Lisa 10 „Varud“ on hinnatud varude allahindlusvajadust.*

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse selle eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaani ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulusid ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab kontsern tulusid

ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu madalast likviidsusest sõltub neto realiseerimisväärtuse leidmine olulisel määral juhtkonna hinnangutest.

### Olulised hinnangud

- *Lisa 10 „Varud“ toodud varude soetusmaksumus sisaldab järgmiseid hinnanguid.* Juhtkond on hinnanud, et proportsionaalne osa kontserni üldkuludest on seotud tüarettevõtete projektide arendustegevusega ning kulud on seetõttu kapitaliseeritud varude soetusmaksumuse koosseisus (näiteks projekti- ja -ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, eeltoodud kuludega seotud transpordi- ja bürookulud ja muu sarnane). Juhtkond hindab kvartaalselt kapitaliseeritavate kulude osakaalu üldkuludest lähtuvalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusest. Kapitaliseeritud kontserni üldkulud kantakse projekti valmimisel kuluks proportsionaalselt sõlmitud asjaõiguslepingute osakaalule projekti kogumahust kasumiaruande real „Kaubad, toore, materjal ja teenused“.

### Õiglase väärtuse mõõtmine

Mitmed kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamisinõuded nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist.

Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase – varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase – hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase – hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.



Lisateave õiglase väärtuse mõõtmisel tehtud eelduste, sisendite ning hinnangute kohta on toodud järgmistes lisades:

- Lisa 17 „Aktsiapõhised maksed“
- Lisa 7 „Finantsinstrumendid“

## Lisa 5. Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31.12.2021 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatsseb need standardid, tõlgendused ja muudatused rakendada siis, kui need jõustuvad.

### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Juhtkond ei ole veel hinnanud standardi rakendamise mõju kontserni finantsaruannetele.

### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet,

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendi nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega:

*„Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.*

Muudatused võivad mõjutada kontserni arvestuspõhimõtete avalikustamist. Selle kindlaksmääramine, kas arvestuspõhimõtted on olulised või mitte, nõuab otsuste tegemist.

### Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.) Euroopa Liit ei ole neid muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõtete kehtestatud eesmärki.

**Muudatused ei avalda eeldatavasti kontsernile olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.**

#### **Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

Euroopa Liit ei ole neid muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

**Muudatused ei avalda kontsernile olulist mõju kuna kontserni tütarettevõtted kajastatakse soetusmaksumus.**

#### **Standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatused**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatavalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

IAS 16 muudatustega nõutakse, et materiaalse põhivara objektide vajalikku asukohta ja tööseisundisse viimise jooksul toodetud esemete müügist saadud tulu tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende esemetega seotud kuludega ning nende kulude suurust tuleb mõõta vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele.

Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatavalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse vajalikku asukohta ja tööseisundisse kõige varasema perioodi alguses, mis on esitatud aruandes, mille koostamisel ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab, või pärast seda. Muudatuse esialgse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõnel muul asjakohasel omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena kõnealuse varaseima esitatud perioodi alguses (kui see on vajalik).

**Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.**

#### **Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused**

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatavalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega.

Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrdlusperioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse

rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval.

**Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest kontsern võtab lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramisel arvesse nii vältimatuid kulutusi kui ka muid otseselt lepingute täitmisega seotud kulusid.**

#### Iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2018–2020

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)

IFRS-i edasiarendused (2018–2020) sisaldavad standardites tehtud kolme muudatust:

- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ muudatustega selgitatakse, et hinnates, kas võlainstrumentide vahetamine olemasoleva laenuvõtja ja laenuandja vahel toimub oluliselt erinevatel tingimustel, sisaldavad koos rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtusega kaasatavad tasud ainult uute tingimuste sõlmimiseks laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid (sisaldades ka laenuvõtja või laenuandja poolt teise osapoole nimel makstud või saadud tasusid).
- IFRS 16 „Rendilepingud“ muudatustega eemaldatakse illustreeriv näide number 13, mis tekitab praktikas nii rentniku kui ka rendileandja jaoks segadust seoses renditud vara parenduste kajastamisega. Muudatuse eesmärk on eemaldada segadust tekitav illustreeriv näide.

**Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.**

#### Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele.

## Lisa 6. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

### Konsolideeritud aruannete koostamine

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Liven AS-i ja selle tütaretevõtete finantsnäitajaid rida-realt konsolideerituna.

### Tütaretevõtted

Tütaretevõtte konsolideerimist alustatakse hetkest, kui kontsern omandab kontrolli antud tütaretevõtte üle ning lõpetatakse hetkel, kui kontsern kontrolli tütaretevõtte üle kaotab. Kõiki tütaretevõtete poolt aasta jooksul omandatud või müüdüd varasid, kohustisi, tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud koondkasumiaruandes alates kontrolli saavutamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil kontsern kontrolli tütaretevõtte üle kaotab. Vajadusel korrigeeritakse tütaretevõtete finantsnäitajaid, et need oleksid kooskõlas kontserni arvestuspõhimõtetega.

### Mittekontrolliv osalus

Mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes on mittekontrollivatele osanikele kuuluv osa omandatava ettevõtte netovarade õiglasest väärtuses.

Kontserni osaluse muutused tütaretevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotust, kajastatakse omakapitalitehingutena.

### Kontrolli kaotamine

Kui kontsern kaotab kontrolli tütaretevõtte üle, lõpetab ta tütaretevõtte varade ja kohustiste ning nendega seotud mittekontrolliva osaluse ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Endises tütaretevõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglasest väärtuses.

### Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Kõik kontsernisisesed varad ja kohustised, omakapital, tulud, kulud ja rahavood, mis on seotud kontserni liikmete vaheliste tehingutega, elimineeritakse konsolideerimisel täielikult.

### Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad sularaha kassas, nõudmiseni hoiuseid pangas, muid lühiajalisi likviidseid investeeringuid, mille esialgne tähtaeg on kuni kolm kuud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

### Välisvaluuta

Välisvaluutadeks on loetud kõik valuutad peale euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingud arvestatakse ümber arvestusvaluutasse tehingupäeval kehtinud valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised konverteeritakse arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustised, mis on kajastatud soetusmaksimumuses, konverteeritakse arvestusvaluutasse tehingukuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Ümberarvestamisel kasutatakse Euroopa Keskpanga vastava valuuta ametlikku noteeringut. Ümberarvestamisel tekkivad kursivahed kajastatakse kasumis või kahjumis.

## Finantsvarad ja -kohustised

### Kajastamine ja esmane mõõtmine

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende tekkimise hetkel. Kõik ülejäänud finantsvarad- ja kohustised kajastatakse siis, kui kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool. Kontsern mõõdab esmasel kajastamisel finantsvara või -kohustist selle õiglasest väärtuses, millele on lisatud või millest on maha arvatud tehingukulutused, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või finantskohustise emiteerimisega. Nõudeid ostjate vastu, mis ei ole seotud olulise rahastamise komponendiga, võetakse esmasel kajastamisel arvele tehinguhinnas.

### Klassifitseerimine, edasine mõõtmine ning kasumid ja kahjumid

#### Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumus, õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Finantsvarasid ei klassifitseerita ümber pärast nende esmast kajastamist, välja arvatud juhul, kui kontsern muudab oma finantsvarade haldamise ärimudelit, sellisel juhul klassifitseeritakse kõik mõjutatud finantsvarad ümber ärimudeli muutusele järgneva esimese aruandeperioodi esimesel päeval.

Finantsvarasid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumus, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks; ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress.

Kontsern klassifitseerib korrigeeritud soetusmaksumus mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, antud laenud ja muud nõuded.

Finantsvara mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja seda ei ole määratud varana, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande:

- instrumente hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on saavutada nii lepinguliste rahavoogude kogumine kui ka finantsvarade müük; ja
- lepingutingimused tagavad kindlatel kuupäevadel rahavood, milleks on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress.

Kõik finantsvarad, mis ei ole klassifitseeritud mõõdetavateks korrigeeritud soetusmaksumus või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi nagu on eelpool kirjeldatud, mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Esmasel kajastamisel võib kontsern õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka finantsvarad, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumus või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi kajastamise tingimustele, kui see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul tekiks varade või kohustiste mõõtmisest või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kajastamisest erinevatel alustel.

Järgnev tabel annab ülevaate kontserni finantsvaradest ning nende mõõtmisest ja kasumite ning kahjumite kajastamisest.

<b>Korrigeeritud soetusmaksumus</b>	Antud varad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumus arvutatakse maha kahjum vara väärtuse langusest. Intressitulu, kasum või kahjum valuutakursi muutusest ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.
-------------------------------------	--



## Finantskohustised

Finantskohustised klassifitseeritakse mõõdetuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Finantskohustis klassifitseeritakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande hinnatakse õiglasest väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

Muud finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Intressikulud ja kasum või kahjum valuutakursi muutusest kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse läbi puhaskasumi.

## Kajastamise lõpetamine

### Finantsvarad

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui kontsern kannab finantsvara üle ning ülekandmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Kontsern annab lepinguliste rahavoogude saamise õiguse üle tehingus, mille puhul antakse üle kõik finantsvara omamisega seotud riskid ja hüved või kus kontsern ei anna üleandmise käigus finantsvara omamisega seotud riske ja hüvesid, kuid kontsernil ei säili kontrolli finantsvara üle.

Tehingud, millega kontsern annab üle oma finantsaruannetes kajastatud varad, kuid kontsern säilitab kõik või põhilised üleantud varade riskid ja hüved, siis sellistel juhtudel üleantud vara kajastamist kontsern ei lõpeta.

### Finantskohustised

Kontsern eemaldab finantskohustise oma finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud. See tähendab kui lepingus määratletud kohustis on täidetud, tühistatud või aegunud. Kontsern lõpetab finantskohustise kajastamise, kui finantskohustise tingimusi muudetakse nõnda, et kohustise rahavood on oluliselt erinevad esialgsest kohustisest. Sellisel juhul kajastatakse muudetud tingimustel põhinevat uut finantskohustist õiglasest väärtuses.

Erinevus lõpetatud finantskohustise või teisele osapoolale ülekantud finantskohustise (või finantskohustise osa) bilansilise jääkmaksumuse ja makstud tasu, sealhulgas kõigi ülekantud mitterahaliste varade või võetud kohustiste vahel kajastatakse läbi puhaskasumi.

## Saldeerimine

Finantsvarad ja -kohustised tasaarvestatakse ja kajastatakse netosummana finantsaruandes siis ja ainult siis, kui kontsernil on sel hetkel seaduslik õigus summasid tasaarveldada ja kontsernil on teadlik kavatsus need kas tasuta netopõhiselt või realiseerida vara ja tasuta samaaegselt kohustis.

## Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern rakendab väärtuse languse kajastamisel oodatava krediidikahjumi mudelit korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade suhtes.

Kontsern mõõdab väärtuse langust summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega, välja arvatud finantsvarad, mille väärtuse langus mõõdetakse summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega:

- muud nõuded;
- raha- ja raha ekvivalendid, mille krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud.

Kontsern rakendab kõigi ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi kehtivusaja jooksul eeldatavate krediidikahjumi summas.

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega. Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja Kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Igal aruandekuupäeval hindab kontsern, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediidikvaliteet on langenud. Finantsvara krediidikvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediidikvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või tähtjaks tasumata jätmine);
- laenu või ettemakse restruktureerimine tingimustel, mida kontsern muul juhul ei oleks teinud;
- on tõenäoline, et võlgnik satub makseraskustesse.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse languse võrra vähendatakse varade bilansilist maksumust.

## Varud

Varudena kajastatakse elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavad maa ja muud elamuehitusega seotud ostukulud ja tootmiskulud. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustab kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (näiteks ehituskulud) kui ka proportsionaalset osa kontserni üldkuludest, mis on kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse (näiteks projekti- ja -ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, transpordikulud, bürookulud ja muu sarnane). Üldkulude kapitaliseerimiseks omistatakse igale kululiigile kulukäituri. Varude soetusmaksumuses kapitaliseeritakse arendusprojektidega põhjendatult seostatavad üldkulud, mis allokeeritakse projektidele otseste või kaudsete jaotusvõtmete alusel vastavalt kulu genereerivate töötajate tööaja jaotusele. Kapitaliseeritud kulud kajastatakse kasumiaruandes kulude vähendusena kirjel „Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus“.

Varude arvestamisel kasutatakse kontsernis kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Varude allahindlus neto realiseerimisväärtuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna allahindluse perioodi müüdü toodangu kuludes. Juhul kui varem allahinnatud neto realiseerimisväärtus hilisematel perioodidel taas tõuseb, tuleb varasem allahindlus tühistada.

## Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varuobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega, kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud. Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui kõnealusest laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikud laenukasutuse kulutused, millest on lahutatud laenatud summade ajutisest investeerimisest tulenev tulu. Muud laenukasutusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis, kasutades sisemist intressimäära.

## Materiaalne põhivara

### Arvele võtmine ja kajastamine

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused vara väärtuse langusest.

Kui materiaalse põhivara eri osadel on erineva pikkusega kasulikud eluead, võetakse nad arvele eraldi põhivaraobjektidena (oluliste komponentidena). Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### Hilisemad kulutused

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused lisatakse vara soetusmaksumusele ainult juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tulevikus tehtud kulutustest majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

### Amortisatsioon

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale ning see kajastatakse kasumiaruandes. Materiaalse põhivara kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus, ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, st edasiulatavalt. Varaobjekti hakatakse amortiseerima alates hetkest, kui ta on kasutusvalmis (juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud).

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- |                              |               |
|------------------------------|---------------|
| - transpordivahendid         | 5 aastat      |
| - muu materiaalne põhivara   | kuni 5 aastat |
| - arvutid ja arvutisüsteemid | kuni 3 aastat |

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

## Immateriaalne põhivara

### Arvele võtmine ja kajastamine

Immateriaalset vara kajastatakse finantsseisundi aruandes siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, selle kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

### Amortisatsioon

Immateriaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- |            |          |
|------------|----------|
| - tarkvara | 3 aastat |
|------------|----------|

Immateriaalse põhivarana on grupis kasutusel ainult määratud kasuliku elueaga varad. Määratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Määratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul.

## Vara väärtuse langus

### Mittefinantsvara väärtuse langus

Vara, mis ei ole varud, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui on põhjust eeldada, et teatud põhivara objekti kaetav väärtus võib olla langenud alla tema raamatupidamisväärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse vara alla.

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või kasutusväärtus, olenevalt sellest, kumb neist on suurem.

Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevase rahavoogusid diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku varade gruppi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest varadest või varade gruppidest (raha teenivatest üksustest) saadavatest rahavoogudest. Väärtuse languse testimise eesmärgil on äriühendusest tekkinud firmaväärtused jagatud ettevõtte nendele raha teenivatele üksustele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest tekkivast sünergiast majanduslikku kasu.

Vara väärtuse langus kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kuludes. Raha teeniva üksuse väärtuse langusest tekkinud kahjumit kajastatakse esmalt selleks, et vähendada üksusele omistatud firmaväärtuse raamatupidamisväärtust ning seejärel proportsionaalselt üksuse muude varade raamatupidamisväärtust.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus.

### Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt finantsvarad ja -kohustised arvestuspõhimõtete osas.

### Rendiarvestus

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

### Kontsern kui rentnik

Rendikomponenti sisaldava lepingu sõlmimisel või muutmisel jaotab kontsern lepingus sisalduva tasu igale rendikomponendile selle eraldiseisva hinna alusel.

Kontsern kajastab kasutusõiguse vara ja rendikohustist rendi alguse kuupäeval. Kasutusõiguse vara mõõdetakse algselt soetusmaksumuses, mis koosneb rendikohustise algsummast. Rendikohustise algsummat korrigeeritakse tehtud ettemaksete võrra, tehtud otseste kulutuste võrra ning taastamiskulude võrra (mis tulenevad vara demonteerimisest ning taastamisest). Saadud summast on maha arvatud saadud rendisoodustused.

Kasutusõiguse vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil rendi alguskuupäevast kuni rendiperioodi lõpuni, välja arvatud juhul, kui rendilepinguga antakse alusvara omandiõigus kontsernile rendiperioodi lõpus üle või kui kasutusõiguse vara jääkväärtus viitab sellele, et kontsern plaanib kasutada vara väljaostuoptsiooni. Sellisel juhul amortiseeritakse kasutusõiguse vara alusvara kogu kasuliku eluea jooksul, mis määratakse



samadel alustel nagu vastavate kontserni poolt omatavate materiaalsete põhivarade puhul. Lisaks vähendatakse kasutusõiguse vara väärtuse langusest tulenevate kahjumite korral. Samuti korrigeeritakse kasutusõiguse vara rendikohustiste teatud ümberhindamistel.

Rendikohustist mõõdetakse algselt rendimaksete nüüdisväärtuses, mida ei ole veel makstud rendisuhte alguskuupäevaks, kasutades rendi sisemist intressimäära või, kui seda määra ei ole võimalik kindlaks teha, siis alternatiivset laenuintressimäära. Üldjuhul kasutab kontsern diskontomäärana alternatiivset laenuintressimäära.

Kontsern leiab alternatiivse laenuintressimäära, kasutades selleks erinevaid finantseerimisallikaid. Saadud sisendeid korrigeeritakse, võttes arvesse renditingimusi ja renditava vara tüüpi, et jõuda renditavale varale sobiva alternatiivse laenuintressimäärani.

Rendikohustises sisalduvate rendimaksete hulka kuuluvad järgmised osad:

- fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed);
- trahvid rendilepingu katkestamisel (kui katkestamine on piisavalt kindel);
- väljaostuhind (kui vara ost on piisavalt kindel);
- garanteeritud jääkväärtus (makstava summa eeldatav väärtus);
- indeksist või määrast sõltuvad rendimaksed.

Rendikohustist mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. See arvutatakse ümber siis, kui tulevastes rendimaksetes on muutusi, mis tulenevad indeksist või määrast, kui muutub hinnang garanteeritud jääkväärtuse summa osas või kui kontsern muudab oma hinnangut selle osas, kas soovitakse kasutada vara väljaostu, rendi pikendamise või lõpetamise võimalusi. Samuti mõõdetakse rendikohustist ümber, kui muutuvad fikseeritud maksed (sealhulgas sisuliselt fikseeritud rendimaksed).

Kui rendikohustist hinnatakse ümber ülal loetletud põhjustel, tehakse kasutusõiguse vara bilansilises maksumuses vastav korrigeerimine. Rendikohustise muudatuse mõju kajastatakse kasumiaruandes, kui kasutusõiguse vara bilansiline maksumus on vähendatud nullini.

Kontsern on otsustanud mitte kajastada kasutusõiguse varasid ning rendikohustisi väheväärtuslike vara rentide ning lühiajaliste rentide puhul. Kontsern kajastab nende rentidega seotud rendimaksed kuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

### **Kontsern kui rendileandja**

Kui kontsern tegutseb rendileandjana, määrab kontsern rendi alguses kindlaks, kas rendileping on kapitalirent või kasutusrent.

Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab kontsern, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab kontsern ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast).

Kui rendileping sisaldab endas nii rendi kui ka mitte-rendi komponente, rakendab kontsern IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, et jaotada rendilepingu tasu komponentide vahel.

Kontsern rakendab rendileandja netoinvesteeringu suhtes standardis IFRS 9 esitatud nõudeid kajastamise lõpetamise ja väärtuse languse kohta. Kontsern analüüsib regulaarselt hinnangulisi garanteerimata jääkväärtusi, mida kasutatakse rendileandja brutoinvesteeringu arvutamiseks.

Kontsern kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimakseid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaruandes.

### **Hüvitised töötajatele**

#### **Lühiajalised hüvitised töötajatele**

Töötajate lühiajalised hüvitised hõlmavad palka ja sotsiaalmakse, töölepingu ajutise peatumisega seotud hüvitisi (puhkusetasud või muud seesugused tasud), kui eeldatakse, et töölepingu ajutine peatumine leiab

aset 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi, ning muid hüvitisi, mis tuleb välja maksta 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi.

### Töösuhete lõpetamise hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse varaseimal järgmisel kuupäeval: kui kontsern ei saa enam tagasi võtta nende hüvitiste pakkumist ja kui kontsern kajastab restruktureerimise kulusid. Kui hüvitisi ei ole plaanis täielikult välja maksta 12 kuu jooksul aruandeperioodi lõpust, diskonteeritakse need nüüdisväärtusesse.

### Aktsiapõhised maksed

Omakapitaliga arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute puhul mõõdab kontsern saadud kaupu või teenuseid ja vastavat suurenemist omakapitalis saadud kaupade või teenuste õiglasest väärtusest. Töötajatega sõlmitud tehingute puhul mõõdetakse omakapitaliinstrumentide õiglast väärtust nende üleandmise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentide üleandmine võib olla sõltuvuses sellest, kas töötajad täidavad teatud teenuse osutamise või tulemuslikkusega seotud jõustumistingimused. Kõiki jõustumistingimusi, mis on seotud ainult töötajate poolt osutatava teenuse või turuga mitteseotud tulemuslikkuse tingimustega, võetakse arvesse eeldatavasti jõustuvate omakapitaliinstrumentide arvu hindamisel. Kontsern korrigeerib hiljem vajadusel seda hinnangut, kui uus info viitab sellele, et eeldatavasti jõustuvate omakapitaliinstrumentide arv võib eelnevast hinnangust erineda. Jõustumiskuupäeval korrigeerib kontsern hinnangut, et see oleks võrdne lõpuks jõustunud omakapitaliinstrumentide arvuga.

### Eraldised

Eraldise kajastatakse juhul, kui kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja summa suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldise kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna.

<b>Garantiid</b>	Kontserni ettevõtteid kajastavad eraldistes ehituse garantiireserve. Ehituse garantiiperiood on kaks aastat alates kodu üleandmisest. Üldjuhul katab ehitaja poolt antav garantii kõik garantiitööde puudused.
------------------	--

Võimalikud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

### Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (võrdub 20%-ga jaotatava kasumi brutosummast). Regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Seega saab ettevõtte dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja 20/80.

### Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaks kajastatakse ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad Kontserni varade ja kohustiste bilansiliste maksumuste ning summade vahel, mida kasutatakse ettevõtte tulumaksuga maksustamiseks (nn maksustamisbaas).

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksmise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel. Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib kontserni investeringutelt Eesti tütar-, sidus- ja ühissetevõttesse ning filiaalidesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine lähimas tulevikus on tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütaretevõtte või filiaali dividendipoliitikat, siis on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Seega, kui ematevõtte on otsustanud selliseid kasumeid lähemas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksu kohustist. Kui ematevõtte on otsustanud, et dividendid makstakse välja lähemas tulevikus, kajastatakse edasilükkunud tulumaksu kohustist nende väljamaksete ulatuses kooskõlas IAS 12.40-ga.

Kuna kontsern üldjuhul ei kontrolli sidus- ja ühissetevõtte dividendipoliitikat, siis ei kontrolli ta ka maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Seetõttu kajastab kontsern edasilükkunud tulumaksukohustist investeringutelt sidus- ja ühissetevõttesse.

Edasilükkunud tulumaksukohustuse suurust mõõdetakse maksumääras, mis kehtivad ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad, lähtudes bilansipäeval kehtivatest maksumääradest.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisas 25.

## Müügitulu

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui ta annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle. Järgnevas tabelis on esitatud informatsioon kliendilepingutest tulenevate toimingukohustiste täitmise ja ajastuse ning sellest tulenevalt müügitulu kajastamise arvestuspõhimõtete kohta.

Toote/teenuse liik	Toimingukohustise täitmine ja ajastus, maksetingimused	Müügitulu arvestuspõhimõtted
Kinnisvara müük	<p>Kinnisvara arendusest ning selle müügist saadav tulu kajastatakse kindlal ajahetkel, sest klient saab vara üle kontrolli ja kontsern täidab toimingukohustise, kui vara omandiõigus on üle antud. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern asjaõiguslepingu sõlmimist.</p> <p>Kliendilepingud sisaldavad üldjuhul olulist rahastamiskomponenti. Kui lepingu sõlmimise ajal on teada, et lubatud kauba või teenuse kontsernilt kliendile üleandmise ning kauba või teenuse eest tasutava kliendi makse laekumise vaheline ajavahemik on rohkem kui üks aasta, korrigeerib kontsern kliendilepingust saadava tasu summat vastavalt raha ajaväärtuse mõjule. Raha ajaväärtuse mõju arvestamiseks kasutatakse diskontomäära, mis kajastuks lepingu sõlmimise ajal kontserni ja tema kliendi vahel tehtud eraldi rahastamistehingus.</p>	<p>Tulu kinnisvara müügist kajastatakse hetkel, mil kinnisvara on üle antud kliendile, see tähendab hetkel, mil asjaõigusleping on sõlmitud kliendi ning kontserni vahel.</p>

Mööbli ja sisustuse müük	Kontsern kajastab tulu mööbli ja sisustuse müügist kindlal ajahetkel, kui kliendid omandavad kontrolli mööbli ning sisustuse üle ning kui kaup on üle antud kliendile. Omandiõiguse üleandmise hetkeks loeb kontsern üldjuhul asjaõiguslepingu sõlmimist. Mööbli ja sisustuse müügil ei pakuta allahindlusi ega tagastusvõimalusi.	Tulu mööbli ning sisustuse müügist kajastatakse hetkel, mil kaup on üle antud kliendile asjaõiguslepingu alusel.
--------------------------	--	--

### Oluline rahastamiskomponent

Kontsern on otsustanud rakendada IFRS 15 lubatud praktilist abinõu, mis lubab olulise rahastamiskomponendi mõju võrra kliendilepingust saadavat tasu jätta korrigeerimata, kui kontsern eeldab lepingu sõlmimisel, et kauba või teenuse kliendile üleandmise ning kauba või teenuse eest kliendilt makse laekumise vaheline ajavahemik on vähem kui üks aasta.

### Seotud osapooled

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Kontserni seotud osapooled on:

- ematettevõtte ja tema omanikud,
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted,
- juhatuse liikmed,
- eelpool loetletud isikute lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted.

### Aruandeperioodi lõpu järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu seisuga ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandeperioodi lõpu seisuga sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

## Lisa 7. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Kontserni tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: krediidirisk, likviidsusrisk ja tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski). Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid ettevõtte finantstegevusele. Kontserni riskijuhtimine tugineb seadustest, regulatsioonidest ja rahvusvahelise finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetest, mida toetavad kontserni sisemised regulatsioonid. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada kontserni likviidsus, omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontserni juhatuse ja finantsjuht.

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et kontsernil tekib raskusi oma finantskohustiste tähtaegse täitmisega. Täiendavalt seisneb likviidsusrisk kontserni võimetuses realiseerida varasid turuhinnaga mõistliku ajaperioodi jooksul. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et kontsernil ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et kontsern peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.



Kontserni likviidsust mõjutavad ennekõike järgmised asjaolud:

- kontserni ettevõtete võime genereerida positiivseid äritegevuse netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus,
- varade ja kohustuste tähtaegade vastavus ning paindlikkus nende muutmisel,
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimiseks jälgitakse pidevalt kontserni ja kontserni ettevõtete rahavoo prognoosi veendumaks, et kontsernil on igal ajahetkel piisavalt likviidseid rahalisi vahendeid. Lühiajalise likviidsuse juhtimine toimub peamiselt läbi kontsernisisestest laenude.

Pikaajaline likviidsuse juhtimine tugineb kontserni kapitali struktuuri juhtimisel lähtuvalt kokkulepitud finantseerimis põhimõtetest. Projekti ettevalmistavas faasis, mil määramatus projekti tuleviku rahavoogude osas on kõige suurem, on seatud piirangud maksimaalsele lubatud finantsvõimenduse määrale. Kontsern veendub varade turustatavuses kinnisvara eelmüügi abil. Kontserni sisemise reegli alusel ei alustata ehitust enne, kui 50% kodudest on broneeritud. Eesti kinnisvaraturu keskmisest oluliselt kõrgem eelmüügi määr võimaldab kaasata kapitali ehitustegevuse finantseerimiseks soodsatel tingimustel ning kindlustab, et võetud finantskohustused suudetakse täita kinnisvara müügist laekuvate vahendite arvel.

Olulisemad kontserni kapitali struktuuri ja likviidsust kirjeldavad suhtarvud on toodud alljärgnevas tabelis:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja ( <i>current ratio</i> )	2,55	4,72
Intressikandvate võlakohustuste osakaal	55,3%	45,4%

#### Kasutatud valemid:

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustised*

*Intressikandvate võlakohustuste osakaal = laenukohustised / kohustised ja omakapital kokku*

Juhtkonna hinnangul on kontserni kapitali struktuur ja likviidsus piisav täiendava kapitali kaasamiseks ning olemasolevate finantskohustuste tähtaegseks täitmiseks.

## Avatus likviidsusriskile

Järgnevad on finantskohustiste järelejäänud lepingulised tähtajad aruandekuupäeva seisuga. Tabelis on toodud diskonteerimata brutosummad, mis sisaldavad lepingulisi intressimakseid.

Nii 31.12.2021 seisuga kui ka 31.12.2020 seisuga on kontserni likviidsusriskile avatud kohustised suuremad kui likviidsusriskile avatud varad. Kohustised täidetakse varude realiseerimisest laekuvate vahendite arvel asjaõiguslepingute alusel kodude üleandmisel klientidele. Varud ei ole avatud likviidsusriskile.

31.12.2021 seisuga (eurodes)	Lisa	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
		<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat		
<b>Varad</b>						
Raha ja raha ekvivalendid		3 578 994	0	0	<b>3 578 994</b>	3 578 994
Nõuded ostjate vastu	8	22 420	0	0	<b>22 420</b>	22 420
Laenud ja intressid	8	46 288	0	0	<b>46 288</b>	46 288
Muud nõuded	8	24 702	0	0	<b>24 702</b>	24 702
<b>Kokku</b>		<b>3 672 403</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 672 403</b>	<b>3 672 403</b>
<b>Kohustised</b>						
Võlad tarnijatele	14	2 080 751	0	0	<b>2 080 751</b>	2 080 751
Laenukohustustega seotud maksed	13, 14	10 608 689	17 627 434	0	<b>28 236 123</b>	28 236 123
Muud võlad	14	194 560	0	0	<b>194 560</b>	194 560
Eraldised		0	3 497	0	<b>3 497</b>	3 497
<b>Kokku</b>		<b>12 884 000</b>	<b>17 630 931</b>	<b>0</b>	<b>30 514 931</b>	<b>30 514 931</b>
<b>Netovara/- kohustus</b>		<b>-9 211 597</b>	<b>-17 630 931</b>	<b>0</b>	<b>-26 842 528</b>	<b>-26 842 528</b>

31.12.2020 seisuga (eurodes)	Lisa	Jaotus maksetähtaja järgi			Kokku	Bilansiline väärtus
		<1 aasta	1-5 aastat	>5 aastat		
<b>Varad</b>						
Raha ja raha ekvivalendid		2 385 836	0	0	<b>2 385 836</b>	2 385 836
Nõuded ostjate vastu	8	3 294	0	0	<b>3 294</b>	3 294
Laenud ja intressid	8	41 327	0	0	<b>41 327</b>	41 327
Muud nõuded	8	2 590	0	0	<b>2 590</b>	2 590
<b>Kokku</b>		<b>2 433 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 433 047</b>	<b>2 433 047</b>
<b>Kohustised</b>						
Võlad tarnijatele	14	485 695	0	0	<b>485 695</b>	485 695
Laenukohustustega seotud maksed	13, 14	1 214 750	7 307 651	0	<b>8 522 401</b>	8 522 401
Muud võlad	14	93 517	0	0	<b>93 517</b>	93 517
Eraldised		0	14 717	0	<b>14 717</b>	14 717
<b>Kokku</b>		<b>1 793 961</b>	<b>7 322 368</b>	<b>0</b>	<b>9 116 330</b>	<b>9 116 330</b>
<b>Netovara/- kohustus</b>		<b>639 086</b>	<b>-7 322 368</b>	<b>0</b>	<b>-6 683 283</b>	<b>-6 683 283</b>

## Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju risk kontsernile, kui tehingu vastaspool ei täida oma lepingulisi kohustisi. Krediidiriskile avatud finantsvarad koosnevad peamiselt rahast pangadeposiitidel, nõuetest ostjate vastu, kliendilepingu varadest, muudest nõuetest, antud laenudest ning ettemaksetest tarnijatele. Finants- ja lepinguliste varade bilansiline väärtus kajastab maksimaalset krediidiriski.

## Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja ekvivalendid koosnevad nõudmiseni hoiustest kommertsbankades järgnevalt:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Raha ja raha ekvivalendid	3 578 994	2 385 836
<b>Kokku</b>	<b>3 578 994</b>	<b>2 385 836</b>

Kontsern paigutab oma vabad rahalised vahendid kohalikesse finantsasutustesse, kellel on piisav krediidi ajalugu. Kontserni raha ja ekvivalente hoitakse peamiselt Swedbank AS-is (31.12.2021 seisuga oli osakaal 97% ning 31.12.2020 seisuga 100%). Swedbank Grupi krediidireiting on nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga A1. Reitingu on väljastanud Standard & Poor's, Moody's ja Fitch. Kontserni juhtkond hindab lähtudes finantsasutusele väljastatud krediidireitingutest, et kontsernil puudub raha ja raha ekvivalentide osas oluline krediidirisk.

## Krediidiriskile avatud muud finantsvarad

Krediidiriskile avatud muud finantsvarad koosnevad nõuetest ostjate vastu, muudest nõuetest, antud laenudest ning ettemaksetest tarnijatele.

Kontserni krediidiriski nõuetest ostjate vastu maandab olulisel määral kinnisvara müügitehingute struktuur. Kinnisvara müük on üldjuhul finantseeritud klientide osaliste ettemaksetega ning müüdava vara omandiõigus läheb ostjale üle notariaalselt tõendatud asjaõiguslepingu alusel, mistõttu olulist ajalist erinevust omandiõiguse ülemineku ja nõuete laekumise vahel ei teki. Sellest lähtuvalt puuduvad kontsernil olulises mahus nõuded ostjate vastu nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga.

Muude finantsvarade krediidikvaliteeti jälgitakse individuaalselt, hinnates vastaspoole maksekäitumist ning äri perspektiivi. Maksetähtaja ületanud nõuetega tegeletakse personaalselt, leidmaks lahendused, mis tagaksid parimal võimalikul moel kontserni huvide kaitse. 31.12.2021 seisuga mitteseotud juriidilistele isikutele antud laenu nõuete jääk oli 41 000 eurot (31.12.2020: 41 000 eurot), mille osas juhtkond ei ole tuvastanud olulist allahindlusvajadust.

2021. aastal ja 2020. aastal ei ole kasumiaruandes kajastatud finantsvarade ja kliendilepingute varade väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid.

## Tururisk

Tururisk on risk, et muutused turuhindades, nagu kaubad, valuutakursid, intressimäärad ja kapitali hinnad, mõjutavad kontserni tulu või finantsinstrumentidesse tehtud investeeringute väärtust. Tururiski juhtimise eesmärk on juhtida ja hoida tururiskile avatud positsioone aktsepteeritavates piirides, samas optimeerides tulu.

Investeeringu väärtus võib muutuda turul aset leidvate ebasoodsate sündmuste, näiteks makromajanduslike põhjuste, poliitiliste või sotsiaalsete süsteemide ebastabiilsuse, investorite käitumise või muude põhjuste tõttu. Eelpool mainitud asjaolud võivad põhjustada kinnisvara hindade muudatusi ja volatiilsust. Tururiski realiseerumine võib vähendada müüdava vara väärtust või põhjustada ostjate lepingust taganemisi sellisel määral, et kontsern ei suuda täita oma kohustusi.

## *Intressimäära risk*

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglasel väärtusel või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäärade muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib kontsernile muutuvate intressimääradega võlakohustistest ja seisneb ohus, et finantskulud intressimäära tõustes suurenevad.

Kontsern on avatud intressimäärade riskile:

- ujuva intressimäärade finantsinstrumentide kasutamisel,
- kohustiste refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel,
- muutlikus majanduskeskkonnas kõrge volatiilsusega finantsturgudel uute finantsinstrumentide kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks.

Kontserni emiteeritud võlakirjad ja võetud investorlaenu kohustused on fikseeritud intressimäärade ning ei sõltu rahaturu muutustest. Pikaajalised pangalaenu on seotud kuue kuu Euriboriga ning seeläbi avatud intressiriskile. Kontsern jälgib intressiriski juhtimiseks rahaturu intressikõvera muutuseid, mis väljendab turusooaluste ootuseid turuintressi osas ning võimaldab hinnata euros nomineeritud laenu intressimäärade kujunemist.

#### Intressiriskide muutuste mõju finantskuludele

	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Fikseeritud intressiga kohustised		24 568 020	8 386 449
Muutuva intressiga kohustised		3 202 270	0
<b>Kokku intressikandvad kohustised</b>	13	<b>27 770 290</b>	<b>8 386 449</b>

Järgnev sensitiivsusanalüüs kirjeldab ettevõtte ujuva intressimäärade finantsinstrumentidest tulenevat netomõju ettevõtte puhaskasumile eeldusel, et intressimäärad tõusevad või langevad 10 baaspunkti (bp).

	Muutus intressimääras (baaspunktides)	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustused	-10 bp	3 202	0
	10 bp	-3 202	0

Euribori määrad olid nii 2021. kui ka 2020. aastal negatiivsed, mistõttu aruandeperioodil Euribori komponent kontserni laenukohustustes puudus.

Fikseeritud intressimäärade kohustuste intressimäär vastab juhtkonna hinnangul sarnase riskitasemega kontsernile ligipäätavate võlainstrumentide turuintressi määradele.

#### Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglase väärtus või rahavood on volatiilsed tulevikus valuutavahetuskursi muutuste tõttu. Kontsernil puuduvad olulised kohustised ja nõuded muudes valuutades peale oma arvestusvaluuta (euro).

Nii 2021. kui ka 2020. aastal toimus 100% laekumistest ja väljaminekutest (kaubakulud, tegevuskulud, investeringud, finantskulud) eurodes. Kuna peaaegu kõik laekumised ja väljaminekud toimuvad eurodes ja võlakohustised on fikseeritud eurodes, võib öelda, et valuutarisk ei avalda kontserni tegevusele olulist mõju.

#### Finantsinstrumentide klassifitseerimine ning nende õiglased väärtused

Kontserni kõik finantsvarad ja -kohustised on kajastatud finantsseisundi aruandes või potentsiaalsete varade või kohustistena raamatupidamisaruande lisades. Finantsseisundi aruande kirjete „Raha ja raha ekvivalendid“, „Nõuded ostjate vastu“, „Nõuded seotud osapoolte vastu“, „Võlad tarnijatele“, „Võlad seotud osapooltele“, „Saadud ettemaksud“ ja „Muud viitvõlad“ bilansilised maksumused on ligilähedased nende õiglasele väärtusele, mistõttu ei ole kontsern nende õiglast väärtust avalikustanud.



Nõuded ostjatele ja võlad tarnijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtustele. Laenukohustiste õiglane väärtus on ettevõtte juhtkonna hinnangul võrdne nende bilansilise maksumusega, sest lepingute kehtivad intressimäärad vastavad turuintressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja kontserni võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele.

### Kapitali juhtimine

Kontserni eesmärgid kapitali juhtimisel on teenida tulu oma aktsionäridele, säilitada optimaalne kapitali struktuur, vähendamaks kapitalikulu, ja kaitsta oma võimet jätkata jätkuvalt tegutseva ettevõtte. Kontsern teeb eeltoodut viisil, mis tagab kontserni jätkusuutliku arengu ja usaldusväarsuse nii aktsionäride, võlausaldajate kui ka klientide ja muude huvitatud osapoolte silmis.

Kapitalistruktuuri säilitamiseks või kohandamiseks võib kontsern korrigeerida aktsionäridele makstavaid dividende, tagastada kapitali aktsionäridele, emiteerida uusi aktsiaid ja müüa varasid võlgnevuste vähendamiseks.

Kontsern kasutab oma äritegevuse finantseerimiseks nii võörkapitali kui ka omakapitali. Võörkapitali kaasatakse järgnevatel põhimõtetel:

- projekti ettevalmistavas faasis kaasatakse võörkapitali laenudena maksimaalselt 50–70% ulatuses krundi soetusmaksumusest, sõltuvalt laenu tagatispositsioonist,
- ehituse alustamise eeltingimuseks on projekti 50% suurune eelmüük.

Kontsern jälgib kapitali struktuuri kujundamisel ning riskide hajutamisel omakapitali osakaalu varade mahust ning netovõla ja kogukapitali suhet. Kontsern on seadnud pikaajaliseks eesmärgiks saavutada omakapitali osakaal varadesse minimaalselt 40%. Nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga oli omakapitali osakaal sellest madalam: 31.12.2021 25,5% ning 31.12.2020 37,1%.

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Laenukohustised</b>	<b>27 770 290</b>	<b>8 386 449</b>
Miinus raha ja ekvivalendid	-3 578 994	-2 385 836
Netovõlg	24 191 297	6 000 613
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>	<b>12 807 341</b>	<b>6 839 941</b>
Netovõlg ja emettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	36 998 638	12 840 554
<b>Neto võlakohustuste osakaal</b>	<b>65.4%</b>	<b>46,7%</b>

## Lisa 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu		22 420	3 294
Antud laenud		41 000	41 000
Intrassinõuded		5 288	327
Muud nõuded		24 702	2 590
<b>Kokku</b>	<b>7</b>	<b>93 410</b>	<b>47 211</b>

### Krediidirisk, tururisk ning väärtuse langused

Teave kontserni krediidi- ja tururiskide ning nõuete väärtuse langusest tulenevate krediidikahjumite kohta on esitatud lisa 7.

## Lisa 9. Ettemaksed

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Ettemaksed tarnijatele	574	2 681
Ettemaksed tarnijatele varude eest	266 818	462 251
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	809 692	11 186
Maksude ettemaksed	349 733	37 300
<b>Kokku</b>	<b>1 426 817</b>	<b>513 418</b>

31.12.2021 seisuga sisaldavad ettemaksed tarnijatele varude eest ettemakseid kinnistute ostuks summas 181 845 eurot (31.12.2020: 460 000 eurot). Ettemakstud tulevaste perioodide kulud sisaldavad 31.12.2021 seisuga Liven Kodu 5 OÜ Uus-Meremaa projekti raames võlausaldajatele ettemaksuna tasutud projekti edukusest sõltuvat lisaintressi summas 800 000 eurot (lisa 13 ja 25).

## Lisa 10. Varud

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata ehitised	44 976 085	15 439 155
<b>Kokku</b>	<b>44 976 085</b>	<b>15 439 155</b>

Kõik laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seostatavad ehituse finantseerimisega, kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Aruandeperioodil kapitaliseeriti varude soetusmaksumuses laenuintresse summas 1 208 309 eurot (2020: 1 002 679 eurot). Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimisel kasutatud kapitaliseerimise määr on 100%.

Aruandeperioodil on varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud proportsionaalne osa tüürettevõtete arendustegevusega seotud kontserni emaettevõtte tööjõu- ja tegevuskuludest, kokku summas 852 581 eurot (2020: 575 549 eurot) (näiteks projekti- ja ehitusjuhtide tasud, juhtimistasud, transpordikulud, bürookulud, jms). Vastav kulu vähendus kajastub kasumiaruande kirjel „Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus“ summas 139 174 eurot (2020: 282 621 eurot).

2021. aastal kajastati varusid summas 4 091 034 eurot (2020: 6 776 991 eurot) aruandeaasta jooksul kuluna, mis on kajastatud kasumiaruande kirjel „Kaubad, toore, materjal ja teenused“ (lisa 19).

Juhtkond on hinnanud varude allahindlusvajadust, viies läbi stressitesti iga arendusprojekti kohta, mille käigus analüüsiti müümata korterite müügihinna languse mõju projekti kasumile. Samaaegselt eeldati

analüüsi läbiviimise seisuga lepingutega mitteseotud kulude proportsionaalset langust. Aruandeperioodil ega sellele eelneval perioodil ei ole varude allahindluseid tehtud ega varasemate perioodide allahindluseid tühistatud.

Seisuga 31.12.2021 on laenude tagatiseks seatud hüpoteeke varude koosseisus kajastatud varadele kokku summas 37 552 838 eurot (31.12.2020: 5 351 627 eurot). Täpsem informatsioon laenukohustuste tagatiseks seatud varade kohta on toodud lisa 13.

#### Lisa 11. Materiaalne põhivara

(eurodes)	Hooned ja rajatised	Sõidu- vahendid	Kontori- mööbel	Arvutid ja muu tehnika	Kokku
<b>Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>7 860</b>	<b>11 998</b>	<b>14 365</b>	<b>34 223</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019	0	-7 860	-10 583	-7 902	<b>-26 345</b>
<b>Jääkmaksumus seisuga 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 415</b>	<b>6 463</b>	<b>7 878</b>
Ostud ja parandused	38 645	0	7 052	10 499	<b>56 196</b>
Lisandumised äriühendustest	0	0	0	0	<b>0</b>
Aruandeperioodi kulum	-5 710	0	-1 314	-5 933	<b>-12 957</b>
Müügid	0	-7 860	0	0	<b>-7 860</b>
Muud muutused	0	7 860	0	0	<b>7 860</b>
<b>Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020</b>	<b>38 645</b>	<b>0</b>	<b>19 050</b>	<b>24 864</b>	<b>82 559</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	-5 710	0	-11 897	-13 835	<b>-31 442</b>
<b>Jääkmaksumus seisuga 31.12.2020</b>	<b>32 935</b>	<b>0</b>	<b>7 153</b>	<b>11 029</b>	<b>51 117</b>
Ostud ja parandused	0	63 171	4 294	28 221	<b>95 686</b>
Aruandeperioodi kulum	-8 204	-2 676	-2 624	-10 407	<b>-23 911</b>
Müügid	0	0	0	-1 349	<b>-1 349</b>
Muud muutused	0	0	0	948	<b>948</b>
<b>Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021</b>	<b>38 645</b>	<b>63 171</b>	<b>23 344</b>	<b>51 736</b>	<b>176 896</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-13 914	-2 676	-14 521	-23 294	<b>-54 405</b>
<b>Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021</b>	<b>24 731</b>	<b>60 495</b>	<b>8 823</b>	<b>28 442</b>	<b>122 491</b>

#### Lisa 12. Immateriaalne põhivara

(eurodes)	Tarkvara	Ettemaksed	Kokku
<b>Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	0	0	<b>0</b>
<b>Jääkmaksumus seisuga 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostud ja parandused	11 800	48 909	<b>60 709</b>
Aruandeperioodi kulum	-1 522	0	<b>-1 522</b>
<b>Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021</b>	<b>11 800</b>	<b>48 909</b>	<b>60 709</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-1 522	0	<b>-1 522</b>
<b>Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021</b>	<b>10 278</b>	<b>48 909</b>	<b>59 187</b>

## Lisa 13. Laenukohustised

Laenu liik (eurodes)	Intressi- määr	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2021	Sh saadud laenuid seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksud		
					Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Investorlaen	8%*	05.06.2025	3 005 318	2 438 568	3 005 318	0	0
Pangalaen	5%+ 6 kuu Euribor	15.03.2024	3 150 000	0	3 150 000	0	0
Investorlaen	12,5%	30.06.2022	560 000	400 000	560 000	0	0
Võlakirjad	8%	30.06.2026	2 400 000	0	0	2 400 000	0
Investorlaen	13,5%	31.03.2022	665 000	423 938	665 000	0	0
Pangalaen	6%	15.09.2022	1 887 702	0	1 887 702	0	0
Investorlaen	11%	31.12.2023	1 100 000	500 000	550 000	550 000	0
Investorlaen	8-8,5%	31.12.2024	1 950 000	0	460 000	1 490 000	0
Võlakirjad	8%	31.03.2023	2 000 000	200 000	0	2 000 000	0
Investorlaen	8%	31.12.2024	2 000 000	0	0	2 000 000	0
Investorlaen	12%	25.08.2024	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	0
Pangalaen	6%	15.08.2024	6 000 000	0	0	6 000 000	0
<b>Kokku</b>			<b>27 718 020</b>	<b>6 962 506</b>	<b>10 278 020</b>	<b>17 440 000</b>	<b>0</b>

Laenu liik (eurodes)	Intressi- määr	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2020	Sh saadud laenuid seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksud		
					Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Investorlaen	8%*	05.06.2025	2 776 449	2 252 860	0	2 776 449	0
Investorlaen	12,5%	30.06.2022	560 000	400 000	0	560 000	0
Investorlaen	13,5%	30.12.2021	800 000	510 000	800 000	0	0
Investorlaen	12%	30.06.2021	200 000	0	200 000	0	0
Investorlaen	8-8,5%	31.12.2024	2 050 000	0	100 000	1 950 000	0
Võlakirjad	8%	31.03.2023	2 000 000	200 000	0	2 000 000	0
<b>Kokku</b>			<b>8 386 449</b>	<b>3 362 860</b>	<b>1 100 000</b>	<b>7 286 449</b>	<b>0</b>

\*Liven Kodu 5 OÜ saadud laenude intress koosneb fikseeritud määraga intressist 8% aastas ja projekti edukusest sõltuvast lisaintressist. Projekti edukusest sõltuva lisaintressi maksmise ning selle suuruse otsustab laenusaja pärast iga projekti etapi valmimist, kusjuures kogu projekti valmimisel on äriühingul kohustus maksta välja kogu projekti lõpptulem.

2021. aasta veebruaris algas esimese ja teise maja ehitus Rocca al Mares paiknevas Uus-Meremaa projektis, mida arendab Liven Kodu 5 OÜ. Lisaks alustati kolmanda maja eelmüügiga. Seoses prognoositust oluliselt kiirema eelmüügi tempoga tasuti 26.02.2021 Liven Kodu 5 OÜ võlausaldajatele avansiliselt projekti edukusest sõltuvate lisaintressidena kokku 800 000 eurot, mis kajastatakse 31.12.2021 seisuga finantsseisundi aruande kirjel „Ettemaksud“ (lisa 9). Selgitus projekti tulemustest sõltuva lisaintressi tasumise tingimusliku kohustuse kohta on toodud lisa 25.

Kõik saadud laenud nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga on nomineeritud eurodes. Investorlaenuid sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Täpsem infomatsioon seotud osapooltelt saadud laenude kohta on toodud lisa 23.



Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast ning sõltub arendusprojekti valmimisest ja vaba rahavoo olemasolust.

### Tagatised ja garantiid

Kontsern on seadnud võetud laenude tagamiseks hüpoteeke varudele kokku bilansilises maksumuses:

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Hüpoteegi tagatiseks seatud varud		37 552 838	5 351 627
<b>Kokku</b>	<b>10</b>	<b>37 552 838</b>	<b>5 351 627</b>

Liven AS garanteerib allpool loetletud tütarettevõtete poolt sõlmitud laenulepingutes täiendava omafinantseeringu lisamise laenuna tütarettevõttele, kui see on vajalik projekti edukaks lõpetamiseks:

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Liven Kodu 6 OÜ	200 000	200 000
Liven Kodu 15 OÜ	500 000	500 000
Liven Kodu 16 OÜ	650 000	650 000
Liven Kodu 18 OÜ	2 000 000	0
<b>Kokku</b>	<b>3 350 000</b>	<b>1 350 000</b>

Täiendavalt on Liven AS 31.12.2021 seisuga andnud laenuandjale garantii 360 000 euro ulatuses Liven Kodu 20 OÜ laenulepingust tulenevate intressikohustuse tasumise tagamiseks.

Liven Kodu 5 OÜ osad olid panditud laenuandjate kasuks nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga. Liven Kodu 10 OÜ osad on 31.12.2021 seisuga panditud laenuandjate kasuks.

### Lisa 14. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Võlad tarnijatele</b>		<b>2 080 751</b>	<b>485 695</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>	18	<b>5 969 140</b>	<b>1 433 823</b>
<b>Muud võlad</b>			
Võlad töövõtjatele		90 063	55 454
Maksuvõlad	15	753 932	682 198
Intressivõlad	23	324 146	114 750
Muud võlad		104 498	38 063
<b>Muud võlad kokku</b>		<b>1 272 638</b>	<b>890 465</b>
<b>Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>		<b>9 322 530</b>	<b>2 809 983</b>
Saadud ettemaksed	18	137 860	281 867
Intressivõlad	23	141 686	21 202
<b>Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>		<b>279 546</b>	<b>303 069</b>

Nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Täiendav info saadud ettemaksete kohta on toodud lisas 18. Võlad seotud osapooltele on kirjutatud lahti lisas 23.

## Lisa 15. Maksuvõlad

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Käibemaks		652 467	621 958
Üksikisiku tulumaks		27 894	15 230
Erisoodustuse tulumaks		5 173	2 442
Sotsiaalmaks		63 423	39 195
Kohustuslik kogumispension		2 637	1 485
Töötuskindlustusmaksed		2 339	1 888
<b>Kokku</b>	<b>14</b>	<b>753 933</b>	<b>682 198</b>

## Lisa 16. Aktsiakapital ning reservid

## Aktsiakapital ja ülekurs

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	1 151 512	1 017 750
Ülekurs	8 061 879	2 960 184
<b>Aktsiakapital ja ülekurs kokku</b>	<b>9 213 391</b>	<b>3 977 934</b>
Aktsiate arv	11 515 116	10 177 503
Aksia nimiväärtus (eurodes)	0,1	0,1

Eesti Vabariigis kehtiv äriseadustik kehtestab Eestis registreeritud ettevõtetele aktsiakapitali osas järgmised nõudmised:

- aktsiaseltsi minimaalne aktsiakapital peab olema vähemalt 25 000 eurot,
- aktsiaseltsi netovara peab moodustama vähemalt poole ettevõtte aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 000 eurot.

Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurus või selle miinimum- ja maksimumkapital määratakse kindlaks ettevõtte põhikirjas, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt ¼ maksimumkapitalist.

Nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga kehtinud Liven AS põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital lihtaktsiatega nimiväärtusega 0,1 eurot. Miinimumaktsiakapital on 500 000 eurot ja maksimumaktsiakapital on 2 000 000 eurot ning nimetatud piirides võib ettevõtte aktsiakapitali muuta ilma aktsiaseltsi põhikirja muutmata.

## Tehingud aktsiakapitaliga

Kontsern viis 2021. aasta kevadel läbi aktsiakapitali suurendamise suunatud fondiemissiooni teel, mille käigus emiteeriti 1 337 613 aktsiat nominaalväärtusega 0,1 eurot aktsia kohta. Iga aktsia eest tasuti 3,738 eurot ning kokku laekus emissioonist 4 999 997 eurot, millest 4 866 236 moodustas ülekurs. Aktsiaemissiooni tulemusena suurenes kontserni aktsionäride arv 20 aktsionäri võrra.

## Omaaktsiad

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optsooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele (LEOP) ning sellega seoses osteti tagasi 200 001 aktsiat, bilansilise väärtusega 20 000 eurot.

2021. aasta ülekursi suurenemisest 235 459 eurot (2020: 73 401 eurot) tuleneb kontserni töötajate optsooniprogrammi (LEOP) raames müüdud aktsiatest. 2021. aastal müüdi kokku 60 254 aktsiat (2020: 42 809 aktsiat). Täiendavalt moodustati 31.12.2021 seisuga eraldi summas 22 290 eurot 5 000 aktsia müügiks bilansipäeva järgselt. Perioodil müüdud aktsiate nominaalväärtus oli 0,1 eurot aktsia kohta ning kaalutud keskmise ülekurs 3,61 eurot aktsia kohta (2020: nominaalväärtus 0,1 eurot aktsia kohta ning ülekurs 1,71 eurot aktsia kohta).

(eurodes)	Aktsiate arv
<b>Omaaktsiate arv 31.12.2019</b>	<b>156 901</b>
Müüdnud omaaktsiad	42 809
<b>Omaaktsiate arv 31.12.2020</b>	<b>114 092</b>
Müüdnud omaaktsiad	60 254
<b>Omaaktsiate arv 31.12.2021</b>	<b>53 838</b>

Täpsem informatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisa 17.

## Reservid

Allolev tabel annab ülevaate kontserni reservidest omakapitalis.

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Kohustuslik reservkapital	101 775	300
Opsioonireserv	104 940	26 381
<b>Kokku</b>	<b>206 715</b>	<b>26 681</b>

## Opsioonireserv

Kontsern kajastab aktsiapõhise maksetehingu tulemusena saadud teenuseid siis, kui teenused on kätte saadud. Vastav suurenemine kajastatakse omakapitalis kirjel „Opsioonireserv“.

## Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest, samuti muudest eraldistest, mis kantakse reservkapitali seaduse või põhikirja alusel. Reservkapitali suurus on ette nähtud põhikirjas ning see ei või olla väiksem kui 1/10 aktsiakapitalist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist. Kui reservkapital saavutab põhikirjas ettenähtud suuruse, lõpetatakse reservkapitali suurendamine puhaskasumi arvelt.

Reservkapitali võib üldkoosoleku otsusel kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta aktsiaseltsi vabast omakapitalist, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

Kohustuslik reservkapital oli nii 31.12.2021 seisuga kui ka 31.12.2020 seisuga väiksem Eesti äriseadustikus nõutust. Koos 2021. aasta majandusaasta aruande kinnitamisega otsustati kanda 13 376 eurot kohustusliku reservkapitali arvele.

## Dividendid

2021. aastal ja 2020. aastal dividende ei jaotatud.

Liven Kodu 7 OÜ maksis 2019. aasta prognoositavate tulemuste alusel 5.09.2019 ühingu osanikele avansiliste dividendidena välja 102 599 eurot, millega kaasnes tulumaksu kulu 25 650 eurot. 31.12.2019 seisuga kajastati Liven Kodu 7 OÜ nõue ühingu osanike vastu summas 102 599 eurot muude nõuete koosseisus (lisa 8). Avansina makstud dividendid tasaarvestati Liven Kodu 7 OÜ majandusaasta aruande kinnitamisel 2020. aastal mittekontrollivale osalusele kuuluva kasumiga. Informatsioon investeringute kohta tütarettevõtetesse on toodud lisa 22.

Kontserni jaotamata kasumi ning potentsiaalse tulumaksukohustise kohta on informatsioon esitatud lisa 25.

## Lisa 17. Aktsiapõhised maksed

### Aktsioptionsioonide programmid (omakapitaliinstrumentidega arveldatavad)

2019. aastal töötati välja aktsia- ja optionsiooniprogramm töötajatele ja kontserni võtmepartneritele. Programmi eesmärk on anda kontserni töötajatele ja võtmepartneritele võimalus panustada kontserni aktsiakapitali ja koos sellega saada kasu kontserni eduloost.

Aktsioptionsiooni programmiga seotud peamised tingimused on järgmised:

Optionsiooni väljastamise kuupäev	Väljateenimise tingimused	Optionsioonide kehtivus
<b>A-optionsioonid</b>	Kolm aastat alates optionsiooni väljastamise kuupäevast.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optionsiooni väljateenimise tingimuste edukast täitmisest.
<b>B-optionsioonid</b>	Kolm aastat alates optionsiooni väljastamise kuupäevast ning optionsioonilepingus ette antud finantseesmärkide täitmine.	Kolm aastat ning üks kalendrikuu optionsiooni väljateenimise tingimuste edukast täitmisest.

### Aktsioptionsioonide liikumise tabel

Aktsioptionsioonide programmide alusel väljastatud optionsioonide arv ning kaalutud keskmised täitmishinnad olid järgmised.

Optionsiooni väljastamise aeg	Väljastatud instrumentide arv:		
	A optionsioonid	B optionsioonid*	KOKKU
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2019</b>	<b>15 550</b>	<b>Kuni 32 325</b>	<b>47 875</b>
2020 väljastatud optionsioonid	12 280	Kuni 32 107	<b>44 387</b>
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2020</b>	<b>27 830</b>	<b>Kuni 64 432</b>	<b>92 262</b>
2021 väljastatud optionsioonid	23 582	Kuni 48 941	<b>72 523</b>
<b>Kehtivad seisuga 31.12.2021</b>	<b>51 412</b>	<b>Kuni 113 372</b>	<b>164 784</b>

\* Tabelis on näidatud maksimaalne võimalik väljastatavate optionsioonide arv optionsioonilepingus ette antud finantseesmärkide saavutamisel.

Kõikide nii 2021. kui ka 2020. aastal väljastatud optionsioonide täitmishind on 0,1 eurot aktsia kohta. 31.12.2021 seisuga realiseeritavate optionsioonide realiseerimishind oli 0,1 eurot (31.12.2020: 0,1 eurot) ja kaalutud keskmine optionsioonide kehtivusaeg 1,8 aastat (31.12.2020: 2,3 aastat).

### Õiglase väärtuse määramine

Töötajate aktsioptsioonide õiglast väärtust on mõõdetud Black-Scholes-Mertoni valemi abil. Vastavalt IFRS 2-le teenusel põhinevate ning tegevustulemustel põhinevate optsoonide tingimusi õiglase väärtuse mõõtmisel arvesse ei võetud. Õiglase väärtuse määramisel kasutatud sisendid olid järgmised:

	A ja B optioonid	
	2021	2020
Täitmishind (eurodes)	0,10	0,10
Optiooni kehtivusaeg (kuud)	36	36
Volatiilsus	24,3%	22,5%
Riskivaba intressimäär	0%	0%
Kaalutud keskmine väljastatud aktsia õiglase väärtus (eurodes)	3,71	1,81

### Õiglase väärtuse määramisel rakendatud hinnangud

Täitmishind ja optiooni kehtivusaeg tulenevad kehtivatest optsoonilepingutest.

Volatiilsus on leitud optiooni väärtuse hindamisele eelnenud kolme aasta Nasdaq Tallinna börsil noteeritud võrreldavate ettevõtete aktsiahinna volatiilsuste kaalumata keskmisena.

Riskivaba intressimäärana on rakendatud kolme aasta pikkuse lunastustähtajaga Saksamaa valitsuse võlakirjade tootlust. Kuna nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga on see negatiivne, siis on riskivaba intressimäärana rakendatud 0%.

Väljastatud aktsia kaalutud keskmine õiglase väärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude mudeli alusel ning see võrdub aktsiate müügilepingus märgitud aktsia hinnaga.

### Kasumiaruandes kajastatud kulud

Optsoonide väljastamise kulu on kajastatud kasumiaruandes tööjõukulude koosseisus real „Palgakulud“ summas 78 559 eurot (2020: 26 381 eurot).



## Lisa 18. Müügitulu

(eurodes)	2021	2020
<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes</b>		
Eesti	6 277 573	9 000 016
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele kokku</b>	<b>6 277 573</b>	<b>9 000 016</b>
<b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>		
Kinnisvara müük	6 058 701	8 868 839
Mööbli ja sisustuse müük	161 347	93 018
<b>Müügitulu kokku lepingutest klientidega</b>	<b>6 220 048</b>	<b>8 961 857</b>
Müügitasu	0	4 667
Üüritulu	57 525	33 493
<b>Muu müügitulu</b>	<b>57 525</b>	<b>38 160</b>
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6 277 573</b>	<b>9 000 016</b>
<b>Müügitulu kajastamise ajastus</b>		
Müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	6 220 048	8 966 523
<b>Tulu kliendilepingutest kokku</b>	<b>6 220 048</b>	<b>8 966 523</b>
Üüritulu	57 525	33 493
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>6 277 573</b>	<b>9 000 016</b>

### Kliendilepingute saldod

Allolev tabel annab ülevaate lepingulistest varadest ja lepingulistest kohustistest klientidega:

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu	8	22 420	3 294
Saadud ettemaksed	14	6 081 640	1 715 690

2021. aastal teenis kontsern müügitulu kinnisvara müügist kahes arendusprojektis Tallinnas:

- Alasi tn 5 (arendaja: Liven Kodu 14 OÜ) projekt valmis 2020. aasta lõpul ning müügitulu jagunes vastavalt asjaõiguslepingute ajakavale 2020. aasta ning 2021. aasta vahel. 31.12.2021 seisuga olid kõik kodud müüdnud ning asjaõiguslepingute alusel koduostjatele üle antud.
- Türi tn 4 (arendaja: Liven Kodu 15 OÜ) projektis valmib kokku 80 kodu ning üks äripind, mis jagunevad kolme hoone vahel. 31.12.2021 seisuga oli asjaõiguslepingute alusel müüdnud ning klientidele üle antud 18 kodu ning kõik ülejäänud kodud olid võlaõiguslepingute alusel müüdnud. Müümata oli üksnes äripind.

Saadud ettemaksed on seotud kinnisvara arendustööde eest saadud tasudega klientidelt, mille puhul müügitulu kajastatakse kinnisvara üleandmisel kontsernilt kliendile (ehk asjaõiguslepingu sõlmimisel). Kontserni juhtkond hindab, et saadud ettemaksete täitmata toimingukohustise saldod kantakse tuludesse vastavalt projektide eelarvestatud ehituse valmimise tähtaegadele.

## Lisa 19. Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)	Lisa	2021	2020
Ehitus- ja sisustuskulud		3 008 484	4 709 717
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		562 453	1 030 809
Finantseerimistasud		147 267	288 668
Projekteerimistasud		107 729	258 927
Administratiivsed tasud		219 608	425 039
Hoonestamise ja järelevalve tasud		17 349	38 148
Liitumistasud		28 144	25 684
<b>Kokku</b>	<b>10</b>	<b>4 091 034</b>	<b>6 776 991</b>

## Lisa 20. Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)	2021	2020
Turunduskulud	453 746	372 783
Juhtimis- ja müügiteenused	182 188	236 334
Raamatupidamine, audit, konsultatsioonid	192 745	97 278
Õigusteenused	11 237	8 215
Kontori kulud	86 286	65 021
IT-kulud	53 969	35 448
Transport	51 328	36 889
Värbamis- ja koolituskulud	59 727	9 252
Muud kulud	172 606	58 590
<b>Kokku</b>	<b>1 263 830</b>	<b>919 811</b>

2021. aasta juhtimis- ja müügiteenuste koosseisus on kajastatud seotud osapooltelt ostetud teenuste kulu kokku summas 145 000 eurot (2020: 180 000).

## Lisa 21. Tööjõukulud

(eurodes)	2021	2020
Palgakulu	743 356	337 396
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	223 793	104 462
<b>Kokku</b>	<b>967 149</b>	<b>441 857</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	9
sh töölepingu alusel töötavad isikud	15	9
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	1	0

## Lisa 22. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.12.2021	Osaluse % 31.12.2020
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 2 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	100
Liven Kodu 3 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	100
Liven Kodu 4 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 7 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	0	0
Liven Kodu 9 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 19 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-
Liven Kodu 20 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-
Liven Wohnugsau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-

### Liven Kodu 7 OÜ

Kontsernil ei ole osalust ettevõttes Liven Kodu 7 OÜ. Liven Kodu 7 OÜ eesmärk on kinnisvara arendus ning selle müük. Liven Kodu 7 OÜ juhtimist teostab kontsern läbi juhtimislepingu. Kontsern vastutab Liven Kodu 7 OÜ igapäevase juhtimise, raamatupidamise ning aruandluse korraldamise, projekti läbiviimisega seotud tegevuste ning kõikide muude selliste tegevuste teostamise eest, mis on vajalikud kinnisvara arenduse ning müügi saavutamiseks. Kontsernil on võimalus juhtida Liven Kodu 7 OÜ olulisi tegevusi ning kontsern on avatud kasumi muutlikkusele. Kontserni juhtkond on hinnanud, et kontsernil on kontroll Liven Kodu 7 OÜ üle, mistõttu kajastuvad Liven Kodu 7 OÜ finantsnäitajad kontserni konsolideeritud aruandes.

### Muutused kontserni struktuuris

01.01.2021 seisuga ühines Liven Kodu 2 OÜ ja Liven Kodu 3 OÜ Liven Kodu OÜ-ga, kusjuures Liven Kodu OÜ oli tehingus ühendav ühing. Kõik ühinged olid kontserni valitseva mõju all.

2021. aastal asutati Eestis tütarettevõtted Liven Kodu 19 OÜ ja Liven Kodu 20 OÜ. 2021 aasta novembris asutati Saksamaal tütarettevõtte Liven Wohnugsbau GmbH.

## Lisa 23. Seotud osapooled

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- kontserni emaettevõtte Liven AS ja Liven AS-i üle olulist mõju omavad aktsionärid;
- juhtkonna võtmeisikud (nõukogu ja juhatuse liikmed), nende lähedased sugulased ja nende poolt kontrollitud või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle äriliste otsustele. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 10% hääleõigusest.

### (A) Saldod seotud osapooltega

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b>			
<b>Võlad tarnijatele</b>			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		6 000	6 600
<b>Saadud ettemaksud</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		0	34 338
<b>Intressikohustised</b>			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		163 102	73 188
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		2 652	0
<b>Intressikohustised kokku</b>	13	<b>165 754</b>	<b>73 188</b>
<b>Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad seotud osapoolte ees kokku</b>		<b>171 754</b>	<b>114 126</b>
<b>Intressikohustised</b>			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		110 022	9 623
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende olulise mõju all olevad ettevõtjad		47 940	5 497
<b>Intressikohustised kokku</b>	13	<b>157 962</b>	<b>15 120</b>
<b>Pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad seotud osapoolte ees kokku</b>		<b>157 962</b>	<b>15 120</b>

### (B) Tehingud seotud osapooltega

(eurodes)	Lisa	2021	2020
<b>Müügitulu</b>			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		0	199 501
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		441	154 607
<b>Kokku müügitulu seotud osapooltelt</b>		<b>441</b>	<b>354 108</b>

**Ostetud teenused**

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	20	145 000	180 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		16 285	0

**Kokku ostetud teenused seotud osapooltelt****161 285****180 000****Makstud intressid**

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		57 088	394 709
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		0	129 471

**Kokku makstud intressid seotud osapoolte laenudelt\*****57 088****524 180**

\*Liven AS grupi ettevõtted kapitaliseerivad hoonestusprojektide arenduseks võetud laenude laenukasutuse kulused varude soetusmaksumuse koosseisus kuni objekti valmimiseni ning kodude müüginii asjaõiguslepingute alusel.

Seotud osapooltele müüdi ja anti üle 2020. aastal kodusid. Seotud osapoolte vastu kajastatud nõuete osas ei ole 2021. ega 2020. aastal allahindluseid moodustatud. Seotud osapooltelt osteti nii 2021. kui ka 2020 aastal juhtimisteenuseid. Seotud osapooltele müüdi 2021. aastal põhivara.

**(C) Muutused seotud osapoolte laenukohustuste saldodes**

	Lisa	2 021	2 020
<b>1.01 Laenukohustus seotud osapoolte ees</b>		<b>3 362 860</b>	<b>5 815 759</b>
<b>Saadud laenud</b>			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		3 400 000	3 398 750
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		700 000	170 000
<b>Kokku saadud laenud</b>		<b>4 100 000</b>	<b>3 568 750</b>
<b>Saadud laenude tagasimaksed</b>			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		-686 063	-4 796 419
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		0	-1 394 378
<b>Kokku saadud laenude tagasimaksed</b>		<b>-686 063</b>	<b>-6 190 797</b>
<b>Tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed</b>			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud		140 667	127 835
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende mõju all olevad ettevõtjad		45 041	41 313
<b>Kokku tekkepõhise (kapitaliseeritud) intressiga tasaarveldatud maksed</b>		<b>185 708</b>	<b>169 148</b>
<b>31.12. Laenukohustus seotud osapoolte ees</b>	<b>13</b>	<b>6 962 506</b>	<b>3 362 860</b>

Kõik laenukohustused seotud osapoolte eest nii 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 seisuga on nomineeritud eurodes. Seotud osapooltelt saadud laenud on fikseeritud intressimääraga vahemikus 8–13,5% (31.12.2020: 8–13,5%). Täpsem informatsioon laenukohustuste kohta on toodud lisas 13.



**Muud tehingud seotud osapooltega**

Tehingud aktsiakapitaliga on kirjutatud lahti lisas 16 ning investeeringud tütaretevõttesse lisas 22.

Juhatuse liikmetele müüdi 2021. aastal ettevõtte optsiooniprogrammi LEOP raames 2 230 aktsiat kaalutud keskmise hinnaga 3,58 eurot aktsia kohta (2020: 5 844 aktsiat, kaalutud keskmise hinnaga 2,05 eurot aktsia kohta). Täpsem infomatsioon aktsiapõhiste maksete kohta on toodud lisa 17.

Juhatuse liikmetele maksti 2021. aastal töötasusid summas 113 454 eurot (2020: 51 379 eurot). Nõukogu liikmetele tasu ei arvestatud ei 2021. ega ka 2020. aastal. Juhatuse liikmete ennetähtaegsel tagasikutsumisel või lepingu mittepikendamisel kuulub tingimusliku kohustusena tasumisele lahkumishüvitis kuue kuu tasu ulatuses. Kokku on 31.12.2021 seisuga võimalik lahkumishüvitiste tasumise kohustus summas 112 980 eurot (31.12.2020: 0 eurot).

**Lisa 24. Muud korrigeerimised**

(eurodes)	2021	2020
Intressikulu kapitaliseerimine varudes	1 208 309	1 002 679
Garantiireservi korrigeerimine	-11 220	-11 629
Muud korrigeerimised	-400	0
<b>Muud korrigeerimised kokku</b>	<b>1 196 689</b>	<b>991 050</b>

**Lisa 25. Tingimuslikud kohustised****Liven Kodu 5 OÜ tingimuslik intressikohustus**

2017. aastal sõlmitud Liven Kodu 5 OÜ investorlepingute alusel makstakse investoritele projekti etapi valmimisel projekti edukusest sõltuvat lisaintressi, mille maksmise ja suuruse otsustab kontsern projekti arendajana. Arendajal on õigus teha lisaintressi maksmise või mittemaksmise otsus pärast iga projekti etapi lõppu vastavalt ettevõtte kapitali vajadustest projekti edasisel läbiviimisel. Aruande koostamise seisuga valitseb makromajanduslikust keskkonnast tulenevalt ebakindlus nii projekti edukusest sõltuva lisaintressi suuruse kui ka tasumiskohustise tekkimise aja osas, mistõttu tasumiskohustise suurus ei ole võimalik usaldusväärselt määrata.

26.02.2021 tasuti Liven Kodu 5 OÜ võlausaldajatele avansiliselt projekti edukusest sõltuvat intressi summas 800 000 eurot, mida kajastatakse 31.12.2021 seisuga finantsseisundi aruande kirjel „Ettemaksed“ (lisa 9). Olulised laenulepingu tingimused on lahti kirjutatud lisas 13.

**Tingimuslik tulumaksukohustus**

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 3 392 120 eurot (31.12.2020: 2 846 735 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 678 424 eurot (31.12.2020: 569 347 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 2 713 696 eurot (31.12.2020: 2 277 388 eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2021. aasta konsolideeritud kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

## Lisa 26. Bilansipäeva järgsed sündmused

### Ukraina sõda

Venemaa Föderatsioon alustas 24.02.2022 laiaulatuslikku sõjalist kallaletungi Ukrainale, mis 2021. aasta majandusaasta aruande koostamise seisuga jätkuvalt kestab. Kontserni juhatus on hinnanud bilansipäeva järgse sündmusena Ukraina sõja võimalikku mõju kontserni finantsaruannetele ning kontserni tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud rahvusvahelise kogukonna poolt Venemaa suhtes rakendatud sanktsioonide paketi võimalikku mõju. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta Ukraina sõda 31.12.2021 seisuga kontsernile olulist tegevuse jätkuvuse riski.

Eesti ehitussektor on avatud Ukraina sõja otsestele mõjudele läbi töajuturu ning tarneahelate.

- Eesti ehitusturul töötab arvestatav hulk Ukraina ja Valgevene töölisi, kes võivad sõja tõttu kas lühiajaliselt või püsivalt kodumaale tagasi siirduda. Oskustöölise puudus võib põhjustada viivitusi pooleliolevate ehitusprojektide lõpetamisel, uute ehituste alustamisel ning tõsta ehituskulusid.

- Mitmete ehitussektoris kasutatavate toorainete tarneahelad on seotud Venemaa, Valgevene ning Ukrainaga, millest olulisimad on erinevad metallid ja puit. Ukraina sõda on oluliselt vähendanud metalli kättesaadavust ning hüppeliselt tõstnud materjalide hindasid. Eeltoodud materjale on võimalik tarnida ka muudest riikidest, kuid uute tarneahelate sissetöötamine võtab aega ning ebakindlus nii hindade kui ka tarneaegade osas pikendab ehitushangete läbiviimise ajakava ning tõstab oluliselt ehituskulusid.

Liveni ehituses olevates projektides on ehituslepingud peatöövõtjatega sõlmitud fikseeritud hinna ja tähtajaga, kuid sellest hoolimata võib olukord tuua kaasa mõningase ehituskulude kasvu ja tähtaegade pikenemise. Riski maandab asjaolu, et enamuse Ukraina sõja riskidele avatud materjalidest on majandusaasta aruande koostamise seisuga varutud ning tarnitud, mistõttu juhatus ei oota olulist mõju pooleliolevatele ehitusprojektidele.

Ukraina sõda võib põhjustada olulisi muutusi nõudluses kinnisvara järele. Sõjast põhjustatud ebakindlus võib pärssida uute müügilepingute sõlmimist ning motiveerida kliente broneeringutest või võlaõiguslepingutest taganema. Teisalt suurendab Ukraina sõjapõgenike saabumine Eestisse üüriturul nõudlust (madalama hinnatasemega) kinnisvara järele, mis vähendab kinnisvara üldist kättesaadavust ja avaldab survet nii üürihindade kui ka kinnisvara müügihindade kasvu jätkumiseks.

Juhatus on seetõttu hinnanud, et Ukraina sõjast põhjustatud majanduskeskkonna muutused ei ole põhjustanud varude ja ostjate vastu esitatavate nõuete allahindlusvajadust. Kontserni juhatus analüüsib jätkuvalt kriisi võimalikku mõju ning teeb ehituse peatöövõtjatega tihedat koostööd tarneahelate mõjude selgitamiseks ning vajadusel alternatiivide leidmiseks materjalide tarneteks. Lühiajaliselt võib sõda põhjustada ajalisi viivitusi kontserni äritegevuses.

## Lisa 27. Emaettevõtte finantsinformatsioon

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata aruanded. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestuspõhimõtteid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel selle erandiga, et emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes on investeeringud tütaretevõttesse kajastatud soetusmaksumuses.

## Finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Käibevarad</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	636 813	774 330
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 269 657	239 015
Ettemaksed	17 510	14 334
Varud	804	11 972
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>2 924 784</b>	<b>1 039 651</b>
<b>Põhivarad</b>		
Investeeringud tütaretevõttesse	62 500	37 500
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11 467 273	6 400 286
Materiaalsed põhivarad	122 491	51 117
Immateriaalsed põhivarad	59 187	0
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>11 711 451</b>	<b>6 488 902</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>14 636 235</b>	<b>7 528 554</b>
<b>Kohustised</b>		
Laenukohustised	6 523	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	482 370	183 561
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>488 893</b>	<b>183 561</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>		
Laenukohustised	45 748	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>45 748</b>	<b>0</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>534 640</b>	<b>183 561</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktiivkapital	1 151 512	1 017 750
Ülekurss	8 056 879	2 960 184
Omaaktiivid	-4 884	-11 409
Opsioonireserv	104 940	26 381
Kohustuslik reservkapital	101 775	300
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 250 312	2 463 451
Aruandeaasta kasum	1 441 061	888 337
<b>Omakapital kokku</b>	<b>14 101 595</b>	<b>7 344 993</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>14 636 235</b>	<b>7 528 554</b>

**Koondkasumiaruanne**

<b>(eurodes)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Müügitulu	1 879 206	1 137 510
Muud äritulud	851	10 827
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-196 489	-373 019
Mitmesugused tegevuskulud	-883 662	-513 799
Tööjõukulud	-967 149	-441 857
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 433	-12 958
Muud ärikulud	-1 062	-20
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-193 739</b>	<b>-193 316</b>
Finantstulu	1 658 438	1 081 653
Finantskulu	-23 638	0
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>1 634 800</b>	<b>1 081 653</b>
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>1 441 061</b>	<b>888 337</b>
Tulumaksukulu	0	0
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>1 441 061</b>	<b>888 337</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>1 441 061</b>	<b>888 337</b>

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)	2021	2020
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>		
<b>Ärikasum</b>	<b>-193 327</b>	<b>-193 316</b>
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 433	12 958
Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	-40	-4 750
Muud korrigeerimised	73 518	26 381
<b>Korrigeerimised kokku</b>	<b>98 551</b>	<b>34 589</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-890 004	393 119
Varude muutus	11 169	6 455
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	255 103	105 351
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-718 508</b>	<b>346 198</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-49 666	-56 197
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	440	4 750
Tasutud tütarettevõtte soetamisel	-30 000	0
Antud laenud	-7 666 035	-2 245 400
Antud laenude tagasimaksed	1 791 931	1 557 200
Laekunud intressid	1 344 030	387 433
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-4 609 300</b>	<b>-352 214</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>		
Saadud laenud	600 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-605 351	0
Makstud intressid	-24 049	0
Laekunud aktsiate või osade emitteerimisest	4 999 997	0
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	219 695	77 682
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>5 190 291</b>	<b>77 682</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-137 517</b>	<b>71 666</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul</b>	<b>774 330</b>	<b>702 664</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-137 517	71 666
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul</b>	<b>636 813</b>	<b>774 330</b>



## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Aktiivkapital	Ülekurs	Optioonireserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>1 017 750</b>	<b>2 886 783</b>	<b>0</b>	<b>-15 690</b>	<b>300</b>	<b>2 463 450</b>	<b>6 352 593</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	888 337	<b>888 337</b>
Muud muutused omakapitalis	0	73 401	26 381	4 281	0	0	<b>104 062</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>1 017 750</b>	<b>2 960 184</b>	<b>26 381</b>	<b>-11 409</b>	<b>300</b>	<b>3 351 787</b>	<b>7 344 993</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-37 500	<b>-37 500</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	-417 574	<b>-417 574</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020</b>	<b>1 017 750</b>	<b>2 960 184</b>	<b>26 381</b>	<b>-11 409</b>	<b>300</b>	<b>2 896 713</b>	<b>6 889 919</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	1 441 061	<b>1 441 061</b>
Emiteeritud aktsiivkapital	133 762	4 866 236	0	0	0	0	<b>4 999 998</b>
Aktsiaoptioonid	0	0	78 558	0	0	0	<b>78 558</b>
Omaaktsiate soetamine	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Omaaktsiate võõrandamine	0	235 459	0	6 525	0	0	<b>241 984</b>
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	101 475	-101 475	<b>0</b>
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Muud muutused omakapitalis	0	-5 000	0	0	0	0	<b>-5 000</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>1 151 512</b>	<b>8 056 879</b>	<b>104 939</b>	<b>-4 884</b>	<b>101 775</b>	<b>4 691 373</b>	<b>14 101 594</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-62 500	<b>-62 500</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	-1 231 753	<b>-1 231 753</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021</b>	<b>1 151 512</b>	<b>8 056 879</b>	<b>104 939</b>	<b>-4 884</b>	<b>101 775</b>	<b>3 397 120</b>	<b>12 807 341</b>

## Juhatuse kinnitus 2021. aasta majandusaasta aruandele

Juhatus on 31.03.2022. koostanud Liven AS tegevusaruande ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Liven AS 31.12.2021 lõppenud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, mille juurde on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek.



Andero Laur  
Juhatuse esimees  
31.03.2022



Mihkel Simson  
Juhatuse liige  
31.03.2022



Alina Kester  
Juhatuse liige  
31.03.2022

# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

## Live ASi aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

#### Arvamus

Oleme auditeerinud Live ASi ja selle tütarettevõtete (koos nimetatud *kontsern*) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 33 kuni 75 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

#### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

#### Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetele.

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatab kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Tallinn, 31. märts 2022



**Indrek Alliksaar**

Vandeauditiitori number 446



**Andres Soosalu**

Vandeauditiitori number 693

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

[www.kpmg.ee](http://www.kpmg.ee)



## Kasumi jaotamise otsus

Juhatus teeb ettepaneku jaotada emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa 2021. aasta puhaskasumist summas 646 859 eurot järgnevalt:

- kanda 13 376 eurot kohustusliku reservkapitali arvele,
- kanda 633 483 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



Andero Laur  
Juhatuse esimees  
31.03.2022



Mihkel Simson  
Juhatuse liige  
31.03.2022



Alina Kester  
Juhatuse liige  
31.03.2022

