



## 2024. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

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



## Sisukord

Live'n .....	4
Ülevaade 2024. aasta IV kvartalist ja 12 kuust .....	5
Ülevaade projektidest.....	10
Äritegevusega seotud riskid.....	14
Tuleviku väljavaade.....	14
Juhatuse kinnitus .....	15
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	17
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	18
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	19
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	20
Lisad .....	21

## Liven

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

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

Liveni arendusportfellis on 11 projekti, milles kokku on maad üle 1 400 uue kodu rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud kuues arenduses – Magdaleena, Uus-Meremaa, Luuslangi, Iseära, Regati ja Wohngarten Berliinis. 2023. aastal laienes Liven Saksamaa turule soetades esimese arenduskinnistu. Lisaks planeeritakse veel viite arendusprojekti Tallinnas.

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

Alates 2024. aasta 24. maist kauplevad Liven AS-i (emaettevõtte) rohevõlakirjad (ISIN: EE3300004332) Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas.

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

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

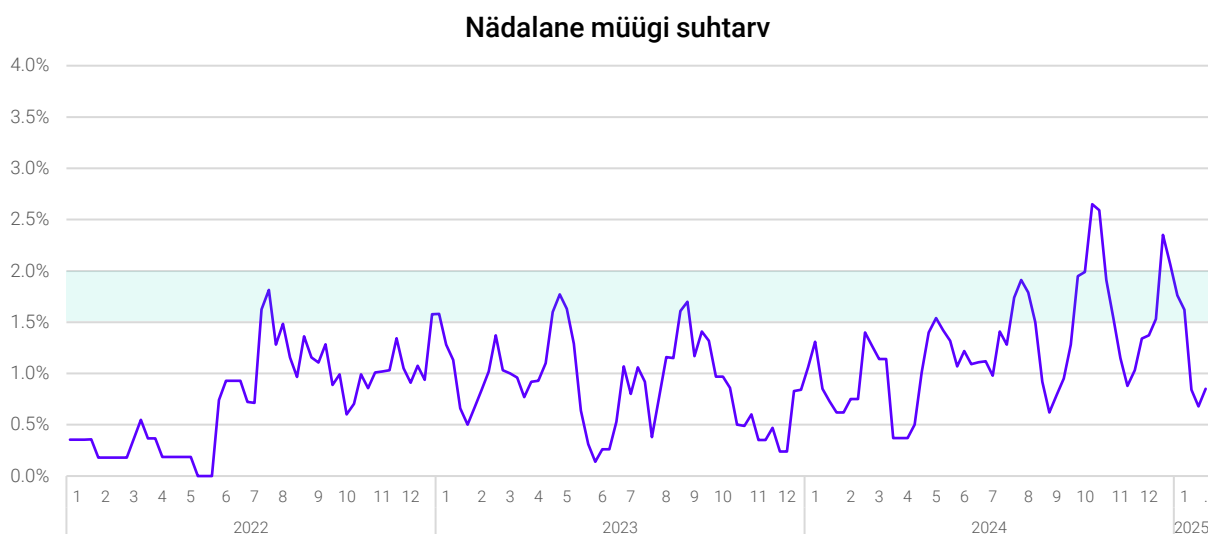
Juhatus: Andero Laur (esimees), Mihkel Simson, Alina Kester

## Ülevaade 2024. aasta IV kvartalist ja 12 kuust

Kuigi väliskeskkonnas hüppelisi positiivseid arenguid ei toimunud, püsisid kvartali jooksul elukondliku kinnisvara turul siiski märgid mõningasest optimisismi taastumisest. Neljanda kvartali jooksul sõlmisime 34 võlaõiguslepingut (VÕL; 2024 III kvartal 32; 2023 IV kvartal: 29) ning kokku sõlmisime aasta jooksul 129 VÕL (2023: 69). Suurima panuse kvartali jooksul sõlmitud uutesse müükidesse andsid Uus-Meremaa valmiskorterite müügid ning ehituses oleva Iseära II etapi ridamajakodude ja korterite VÕL sõlmimised. Aasta jooksul sõlmitud uute müügilepingute arv on Liveni senine kõrgeim aastane tulemus.

Hinnanguliselt oli 2024. aasta Liveni uute müügitehingute turuosa Tallinnas ja lähiumbruses ca 10%, mis on kõrgem, kui varasema kahe aasta 6-7% hinnangud ning samuti kõrgeim tulemus turul. Uusi lepinguid sõlmisime aasta jooksul kokku 42 miljoni euro müügitulu mahus.

Nädalane müügi suhtarv, mis peegeldab pakkumisest nii VÕL kui tasulise broneeringu alusel välja minevaid kodusid tõusis kolmandas kvartalis kõrgemale tasemele võrreldes eelnevate kvartalitega ning püsis kõrgemal tasemel ka neljanda kvartali jooksul. Viimase perioodi jooksul keskmiselt ligi 1,7% tasemel, oktoobri jooksul isegi üle 2,0%. Pikaajaliseks keskmiseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0%.



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

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang tõusis aasta lõpuks 9,2 punktini 10-st (2024 III kvartal: 8,4; 2023 IV kvartal: 8,0). Tagasiside hinnangu paranemine peegeldab 2024. aasta jooksul klienditagasiside hinnangute arvu ja tulemuse suurendamisele keskendumist.

2024. aasta IV kvartali jooksul andsime klientidele asjaõiguslepingu alusel üle kokku 24 uut kodu valminud arendustes (2024 III kvartal: 27; 2023 IV kvartal: 74). Nendest 14 Uus-Meremaa II etapis, 3 Iseära projekti II etapis, 6 Luuslangi projekti I etapis ja 1 kodu Magdaleena arenduses. Samas järjekorras mõjutasid projektid ka IV kvartali finantstulemuse kujunemist. Kvartali müügituluks kujunes 8 164 tuhat eurot (2024 III kvartal: 7 057 tuhat eurot; 2023 IV kvartal: 16 713 tuhat eurot) ning kvartali puhaskahjumiks 78 tuhat eurot (2024 III kvartal: +342 tuhat eurot; 2023 IV kvartal: +2 245 tuhat eurot). Neljanda kvartali tulemustele avaldas negatiivset mõju kombinatsioon erinevatest teguritest, seal hulgas eelarvestatud kasumlikkuse vähenemine varasemalt lõppenud projektides, suurenenud tulevikku suunatud kulud (seal hulgas turustuskulud ning Berliini laienemisega seotud kulud), madalam kapitaliseeritavate kulude osakaal ning üldine kuluinflatsioon. Tulemus sisaldab ka 286 tuhande euro suurust kasumit Türi tänaval asuva äripinna õiglase väärtuse muutusest.

Kogu aasta jooksul andsime üle 92 uut kodu (2023: 148) võimalikust 110 elu- ja äripinnast, teenisime 27 266 tuhat eurot müügitulu (2023: 35 765 tuhat eurot) ning 558 tuhat eurot puhaskasumit (2023: 775 tuhat eurot).

Varade maht kasvas kvartali jooksul 5 193 tuhande euro võrra (aasta jooksul 9 739 tuhande euro võrra) tõustes perioodi lõpuks 78 298 tuhande euroni. Peamiselt tulenes varade suurenemine ehituses olevate Iseära ja Regati projektide varude mahu suurenemisest ning Uus-Meremaa aastavahetuse lähedal toimunud müükidest tekkinud nõuetest ostjate vastu, mis laekusid vahetult pärast aastavahetust.

Projektide ehituse rahastamiseks väljastati meile kvartali jooksul uusi pangalaene 4 110 tuhande euro ulatuses, kodude üleandmiste järgselt tasusime varasemaid ehituslaene 1 302 tuhande euro mahus. Koos muude laenudega suurenes laenukohustiste maht kvartali jooksul kokku 2 877 tuhande euro võrra 47 252 tuhande euroni. Hoolimata ehituslaenude saldo kasvust vähenesid lühiajalised laenukohustised 3 332 tuhande euro võrra 6 405 tuhande euroni, mis tulenes peamiselt Uus-Meremaa projekti laenusaldo olulisest vähenemisest ja Iseära arenduse laenulepingute refinantseerimisest. Aasta jooksul suurenes laenukohustiste saldo 8 822 tuhande euro võrra, eelkõige tulenevalt rohevõlakirjade emiteerimisest (6 200 tuhat eurot).

Raha ja raha ekvivalentide saldo suurenes kvartali jooksul 1 110 tuhande euro võrra 5 916 tuhande euroni kvartali lõpuks peamiselt seoses neljandas kvartalis toimunud müükidega. Aasta jooksul suurenes raha ja raha ekvivalentide saldo 2 184 tuhande euro võrra.

### **Olulisemad sündmused**

Projektides: 2024. aasta alguses võeti vastu **Kadaka tee 88** detailplaneering, algas **Iseära II** etapi kortermajade ning suvel ka viimase viie ridamaja ehitus. Kevadel sõlmisime lepingu **Väike-Tallinn** projekti äripinna pikaajaliseks rahastamiseks ning sügisel alustasime **Luuslangi II** etappi kuuluva Jalami 6 kortermaja eelmüügiga. Aasta teises pooles väljastati **Virmalise 3** projekteerimistingimused 30 korteriga kortermaja projekteerimiseks ning soetasime **Kalda 5** kinnistu Nõmmel koos olemasoleva detailplaneeringu ja ehitusloaga, aastal jooksul toimus arhitektuurikonkurss. Aasta viimases kvartalis refinantseerisime **Iseära** arendusega seotud laenulepinguid jäägiga 4 873 tuhat eurot ja finantseerisime infrastruktuuri ehitust. Uueks laenusummaks kujunes 5 700 tuhat eurot tähtajaga 2027. aasta IV kvartal. Täpsem ülevaade sündmustest ja arengutest arendusprojektides on toodud „Ülevaade projektidest“ peatükist.

Neljandas kvartalis avalikustatud Kantar EMORi uuringu kohaselt oli kinnisvaraarendajate mainekuse edetabelis Liven seekord esimesel kohal edestades konkurente nii maineindeksi, suhtumise kui arenduste atraktiivsuse poolest.

Aasta jooksul suurendasime ka aktsiakapitali seoses töötajate aktsioptsiooniprogrammiga, maksime 635 tuhat eurot dividende ning emiteerisime avalikult kaubeldavaid rohevõlakirju summas 6 200 tuhat eurot. Pärast aruandekuupäeva ei ole toimunud olulisi sündmusi, mida ei oleks kajastatud IV kvartali finantsaruannetes.

## Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	IV kvartal, oktoober-detsember			12 kuud, jaanuar-detsember		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	34	29	25	129	69	106
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	24	74	93	92	148	186
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne (10 punkti skaala)	9,2	8,0	8,9			
<b>Müügitulu</b>	<b>8 164</b>	<b>16 713</b>	<b>18 005</b>	<b>27 266</b>	<b>35 765</b>	<b>32 618</b>
Makstud intressidega korrigeeritud kulumieelne ärikasum (EBITDA)	1 049	2 896	4 498	6 701	3 788	7 618
EBITDA marginaal, %	12,9%	17,3%	25,0%	24,6%	10,6%	23,4%
Ärikasum /-kahjum	91	2 222	1 508	1 287	867	3 324
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	1,1%	13,3%	8,4%	4,7%	2,4%	10,2%
<b>Puhaskasum /-kahjum</b>	<b>-78</b>	<b>2 245</b>	<b>1 509</b>	<b>558</b>	<b>775</b>	<b>3 324</b>
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, % <sup>e</sup>	-1,0%	13,4%	8,4%	2,0%	2,2%	10,2%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 000	11 831	11 515	11 899	11 753	11 515
Puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes) <sup>e</sup>	-0,007	0,190	0,131	0,047	0,066	0,289
<b>Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*</b>	<b>3,1%</b>	<b>4,6%</b>	<b>22,4%</b>			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	13,6%	8,6%	22,3%			
Varade tootlus (ROA), %*	1,8%	1,3%	5,8%			
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>			
Omakapitali määr, %	23,3%	26,4%	27,4%			
<b>Omakapitali määr</b> (ilma ehituslaenuideta), %	<b>27,9%</b>	<b>32,0%</b>	<b>32,6%</b>			
Varad perioodi lõpus	78 298	68 559	60 279			
Omakapital perioodi lõpus	18 237	18 122	16 526			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	4,25	2,36	3,87			
Kiirmaksevõime kordaja	0,43	0,19	0,37			
Keskmine töötajate arv	35	28	31	31	27	24

<sup>e</sup> ettevõtte omanike osa; \* viimased 12-kuud

### Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

**Makstud intressidega korrigeeritud kulumieelne ärikasum (EBITDA)** = ärikasum + makstud intressid + intressikulu kapitaliseerimine varudes + põhivarade kulum ja väärtuse langus

**EBITDA marginaal:** EBITDA / müügitulu

**Ärikasumi marginaal:** ärikasum / müügitulu

**Puhaskasumi marginaal:** puhaskasum või -kahjum / müügitulu

**Varade tootlus (ROA):** ärikasum / keskmine koguvara (perioodi keskmine)

**Omakapitali puhasrentaablus (ROE):** puhaskasum / aktsionäridele kuuluv omakapital (perioodi keskmine)

**Kapitalirentaablus (ROCE):** (kapitaliseeritud intressikuludega korrigeeritud kulumieelne ärikasum (EBITDA) - põhivarade kulum ja väärtuse langus) / (koguvara - lühiajalised kohustised (perioodi keskmine))

**Omakapitali määr:** omakapital kokku / varad kokku

**Kohandatud omakapitali määr:** omakapital kokku / (varad kokku - ehituse laenud)

**Lühiajaliste kohustiste kattekordaja:** käibevara / lühiajalised kohustised

**Kiirmaksevõime kordaja:** (käibevara - varud) / lühiajalised kohustised

## Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

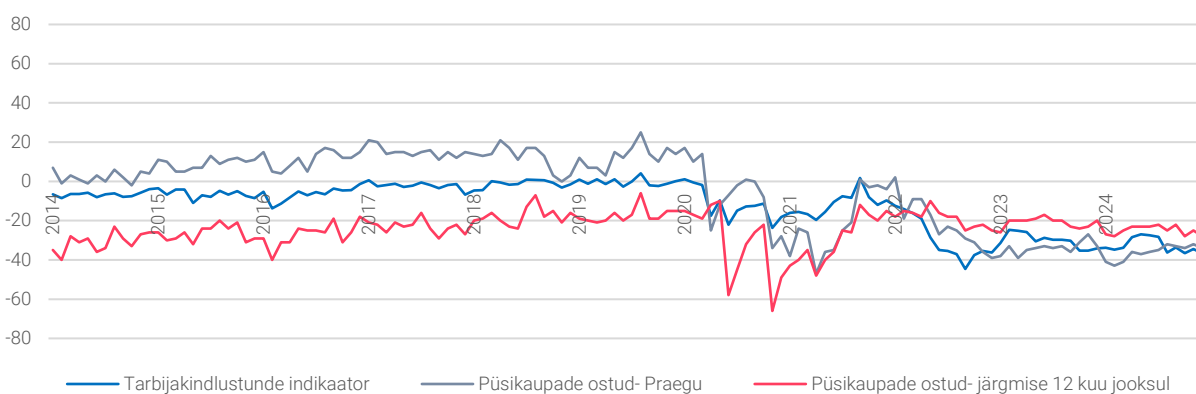
Kogu 2024. aasta vältel 6-kuu Euribor (Euribor) langes olles 2024. aasta alguses tasemel 3,86% ning jõudes 2024. aasta lõpuks 2,586% tasemele (30.09.2024: 3,11%).

Kuna inflatsiooni aeglustumine euroalal on kulgenud ootuspäraselt, siis nii nagu kolmel varasemal korral 2024. aasta jooksul, otsustati ka detsembris toimunud Euroopa Keskpanka nõukogu koosolekul baasintressimäärasid 25 baaspunkti võrra langetada. Antud otsus vastas majandusanalüütikute varasemale prognoosile.

Eestis oli 2024. aasta IV kvartalis aastane tarbijahindade kasvutempo 3,9% (2024 III kvartal: 3,0%). 2024. aasta jooksul kokku tõusis tarbijahinnaindeks võrreldes 2023. aasta keskmisega 3,5%. Enim mõjutasid tarbijahinnaindeksit toidu ja mittealkohoolsete jookide hinna muutused.

Statistikaameti viimaste andmete kohaselt ületas IV kvartali keskmise hinnanguline brutopalga aastane kasv (8,3%) hindade kasvu. Sellest hoolimata oli pikalt madalal püsinud tarbijate kindlustunne jätkuvalt nõrk ka lõppenud kvartalis. Tarbijad peavad püsikaupade soetamist soodsamaks pigem järgmise 12 kuu jooksul kui praegu, mistõttu on üldine meelsus jätkuvalt olla ootel ja lükata ostuotsuseid edasi. Konjunktuuriinstituudi viimaste andmete põhjal on tarbijate kindlustunde indikaator IV kvartalis aasta kõige madalam tasemel (2024. aasta IV kvartali keskmine: -36; 2024. aasta 9 kuu keskmine: -31; 2023. aasta keskmine: -30).

Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Allikas: Konjunktuuriinstituut

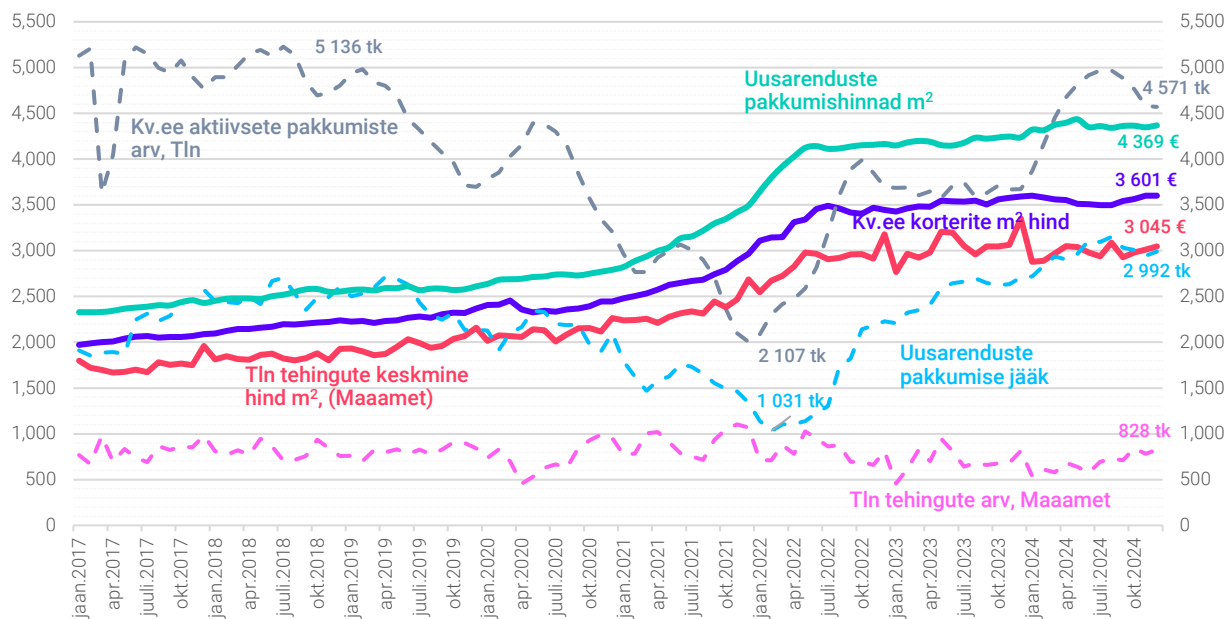
Eelnevast hoolimata oli turul märke koduostjate aktiveerumisest. Näiteks kasvas IV kvartalis Maa-ameti ostu-müügistatistika andmetel korterite (eluruumide) tehingute arv Tallinnas 14,8% võrreldes eelmise kvartaliga (2024. IV kvartal: 2 466 tehingut; 2024. III kvartal: 2 149 tehingut). Aktiivsus on suurenenud 2024. aasta kahel viimasel kvartalil, aasta kokkuvõttes on Tallinna korterite ostu-müügitehingute arv vähenenud 3% (2024. aasta: 8 274 tehingut; 2023. aasta: 8 537 tehingut). Siiski on aktiivsus suurenenud ennekõike järelturu ostu-müügitehingutes ning uusarenduste müügid on püsinud pigem tagasihoidlikud.

### Uusarenduste turg

Võrreldes 2024. aasta III kvartaliga püsisid uusarenduste pakkumishinnad 2024. aasta IV kvartalis stabiilsed, kasvades vaid 0,2%. Aasta vaates on pakkumiste hinnad võrreldes 2023. aastaga keskmiselt tõusnud 3,9%. Turult kogutud andmete põhjal kasvas tehtud tehingute arv eelneva kvartaliga võrreldes 52% võrra (2024 IV kvartal: 559 tehingut; 2024. III kvartal: 368 tehingut), olles 33% võrra kõrgem ka 2023. aasta IV kvartali müügitulemustest (421 tehingut). Aasta vaates kasvas 2024. aastal uusarendustega tehtud müügittehingute arv võrreldes 2023. aastaga 34,7%.



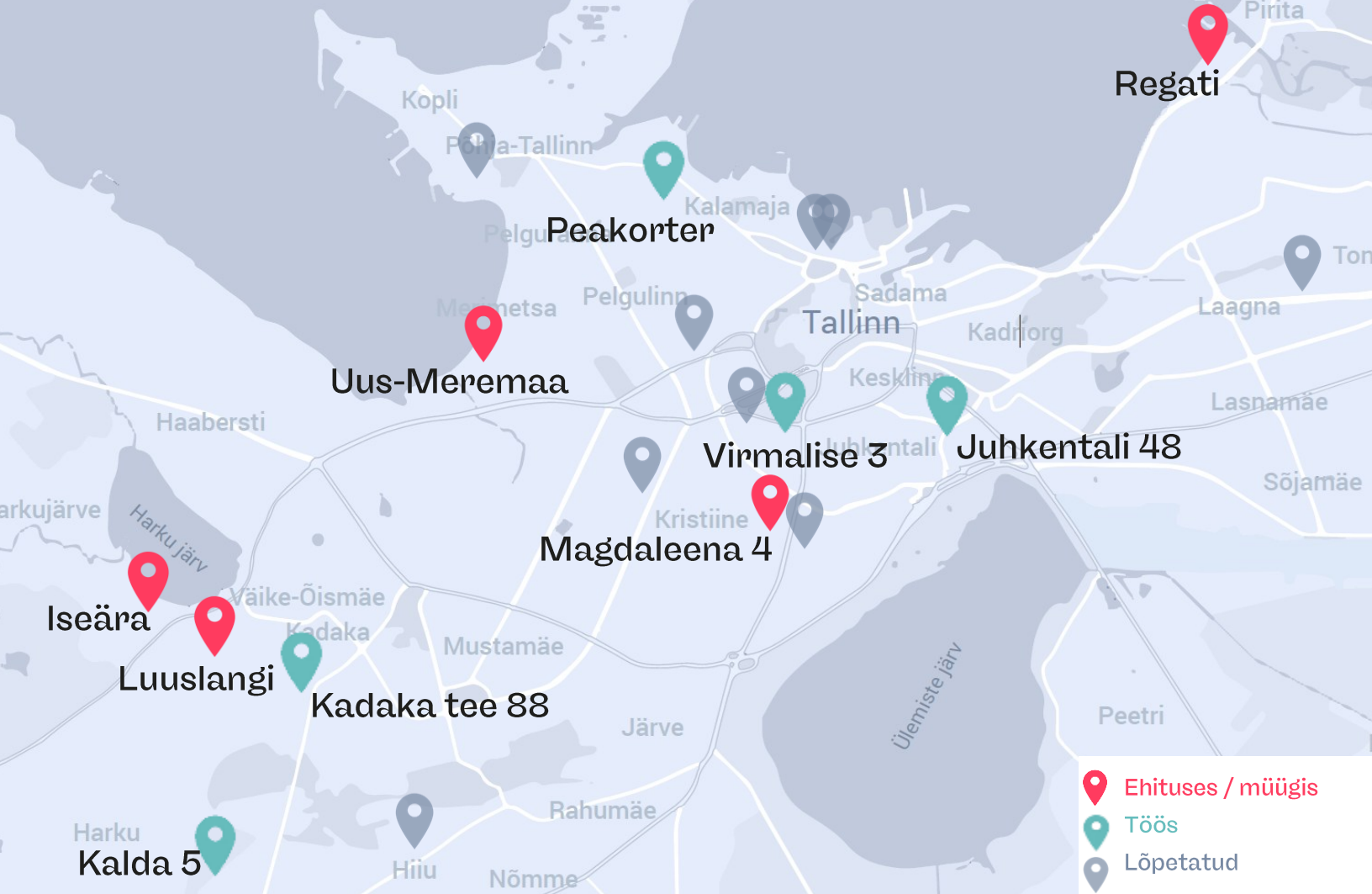
Tulenevalt mitmete arendusprojektide ehituse valmimisest 2024. aasta kevadel ja suvel ning tagasihoidlikust müügitahust püsis müümata valmiskorterite varu IV kvartalis suhteliselt kõrge ulatuses kvartali lõpuks 1 011 korterini (2024. III kvartal: 931; 2023. IV kvartal: 889). Koduotsijate valikuvõimalused ning turukonkurents püsivad jätkuvalt kõrged.



Iseära II etapi kortermaja näidiskodu  
Foto: J. Meier







### Väike-Tallinn

Kvartali jooksul jätkus tavapärase garantiitööde teostamine Tallinnas, Türi tänaval, 2021. aasta lõpus ja 2022. aasta alguses valminud projektis. Aruande koostamise seisuga on müümata 1. korruse 493 m<sup>2</sup> suurune äripind, mis on alates 2023. aasta juunist välja üüritud operaatorile [majutustegevuse](#) korraldamiseks.

### Uus-Meremaa

Projekti raames valmis Mustjõe piirkonnas, Stroomi ranna vahetus läheduses, 2022. aasta lõpus kolm eluhoonet (kõik kodud müüdnud) ning 2023. aasta lõpus kaks eluhoonet. Kõigi viie hoone ehituse peatöövõtja oli Oma Ehitaja AS ja ehitust finantseeris Coop Pank AS.

Neljanda kvartali jooksul jätkati garantiitööde teostamisega, sõlmiti 13 uut müügilepingut ning anti uutele omanikele üle 14 kodu arenduse viimases kahes eluhoones. Aruande esitamise kuupäeval on Lahepea 17 ja Lahepea 19 majades müümata kokku veel 2 korterit ja 1 äripind.

Oktoobris toimunud Tallinna Ettevõtluspäeval sai Uus-Meremaa projekt nominatsiooni parima arendusprojekti kategoorias, olles kolme nominendi hulgas ainuke elukondliku kinnisvaraarenduse esindaja.

### Magdaleena

Magdaleena projekti raames valmisid 2023. aasta suvel kaks uut kortermaja 20 koduga aadressil Asula põik 4, 2023. aasta lõpus valmis rekonstrueeritava puitfassaadiga kortermaja 10 koduga aadressil Magdaleena 4 ning 2024. aasta II kvartalis lõpetas Nostra OÜ Bigbank AS-i poolt finantseeritava rekonstrueeritava paekivihoone ehituse.

2024. aasta IV kvartalis sõlmiti 1 uus müügileping ning aruande esitamise seisuga on arenduses müüa veel 2 viimast kodu (sh arendusprojekti [eramaja](#)).

## Luuslangi

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

Kvartali jooksul sõlmiti kokku 6 uut müügilepingut ning aruande esitamise kuupäeval on valminud eluhoonetes müümata kokku veel viimased 9 kodu.

Sügisel alustati II etapi esimeste majade avaliku eelmüügi ja ostuhuvi registreerimisega. Aruande esitamise seisuga on kahe esimese hoone müügis olevast 39 pinnast ostuhuvi leping sõlmitud 5 kodu osas. II etapi ehitusega on plaanis alustada 2025. aastal.

## Iseära

Harkujärve külas asuvas Iseära projektis valmivad etapiviisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 384 kodu, 4 äripinda ning nelja-rühmaline lastehoid. I etapp, 48 kodu, valmis 2023. aastal. Hetkel on käimas II etapp 10 ridamaja 59 koduga ning kolme 12-korteriga kortermajaga.

II etapi esimesed 5 ridamaja 30 koduga valmisid 2024. aasta kevadel (ehituse peatöövõtja: Tesron Ehitus OÜ) ning IV kvartalis anti üle 3 kodu. 2025. jaanuaris sõlmiti veel üks uus müügileping ning aruande avaldamise kuupäevaga on müümata veel viimased 2 kodu.

II etapi kortermajade ehitus (36 kodu) algas 2024. II kvartalis ning lõpp on planeeritud 2025. aasta II kvartalis (ehituse peatöövõtja: Oma Ehitaja AS). Kvartali lõpuks oli sõlmitud 20 müügilepingut (30.09.2024: 18) ning jaanuaris lisandus veel 1 leping. Aruande esitamise kuupäevaga on müümata 14 kodu ja 1 äripind.

III kvartali jooksul alustasime II etapi viimase 5 ridamaja ja 29 kodu ehitamisega, mille lõpp on planeeritud 2025. aasta III kvartalis (Tesron Ehitus OÜ). Kvartali jooksul sõlmisime 3 uut müügilepingut (2024. III kvartal: 4) ning jaanuaris veel 1 leping. Aruande esitamise kuupäeva seisuga on veel müümata 13 kodu.

Projekti kinnistute soetust, I ja II etapi hoonete ning infrastruktuuri ehitust on rahastanud Bigbank AS.

## Regati

Pirital, Tallinna Pirita Purjespordikeskuse (Pirita TOP) naabruses aadressiga Regati puiestee 3 ja 5 valmib kahes etapis 220 kodu. 2024. aasta IV kvartalis jätkus I etapi ehitus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ; finantseerija: LHV Pank AS). I etapi planeeritud valmisaeg on 2025. aasta III kvartal. Kvartali jooksul suurenes sõlmitud võlaõiguslepingute arv 6 lepingu võrra. Aruande avaldamise kuupäeva seisuga on kokku sõlmitud 51 võlaõiguslepingut, mis on 49,0% I etapi planeeritavast elupindade m<sup>2</sup> mahust.

## Wohngarten

2023. aasta suvel soetasime kinnistu Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11, kuhu plaanime hetkel olemasoleva hoone asemele rajada ~25 korteriga 6-korruselise eluhoone. Eelmisel kvartalil kuulutati välja ehitushange, mille tegevustega jätkati ka sel kvartalil, lisaks alustasime projekti eelmüügiga. Ehitusega on plaanis alustada 2025. aasta esimeses pooles.

## Kalda 5

Eelmisel kvartalil soetasime kinnistu Tallinnas, Nõmme linnaosas, aadressil Kalda 5 / Käokõrva 1-12. Olemasoleva detailplaneeringu ning väljastatud ehitusloa kohaselt on võimalik kinnistule ehitada 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 korteriga ning müüdava pinnaga ligikaudu 6 600 m<sup>2</sup>.

III kvartalis kuulutasime välja projekti arhitektuurikonkursi, mille tööde hindamine ja võitja valik toimus käesoleval kvartalil. Võitjaks osutus LUMIA arhitektuuribüroo lahendusega, mis sobib hästi väikelastega peredele ja aedlinna hubase miljööga. Kvartali jooksul tegelesime lisaks projekteerimistingimuste loomisega ning ettevalmistusega ehitusloa taotluse esitamiseks.

### **Virmalise 3**

Virmalise 3 asub Uue Maailma asumis, Tallinnas. Kinnistul asub 2024. aasta augustini välja üüritud ärihoone, mis on kavas lammutada. 30. oktoobril väljastati projekteerimistingimused 30 korteriga elamu projekteerimiseks. Kvartali jooksul jätkusid tegevused kontseptsiooni täpsustamisega ning alustasime ettevalmistusi ehitusloa taotlemiseks. Ehitusega on plaanis alustada 2025. aasta III kvartalis.

### **Kadaka tee 88**

Arendusprojekti raames valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe kuni nelja korruselist kortermaja 396 korteriga.

Kvartali jooksul toimus tegevus kontseptsiooni täiendamise ja arhitektuurikonkursi, mille tulemused kuulutati välja pärast bilansipäeva. Võitjaks valiti Pluss Arhitektid tööga ÄngelHeinaMaa.

### **Juhkentali 48**

Aadressil Juhkentali 48 rajatakse elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m<sup>2</sup> äripindadega.

Detailplaneering on Tallinna Linnavolikogus vastu võetud ning eelmisel kvartali jooksul toimunud planeeringu avalikul arutelul tehtud ettepanekud jäid kehtima ning planeering suunati edasiseks menetluseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumisse. Järgnevatel kvartalitel toimub detailplaneeringu täiendamine, projekti kontseptsiooni täpsustamine ja võistlustingimuste ning lähteülesande koostamine planeeritava arhitektuurikonkursi korraldamiseks.

### **Peakorter**

Projekti raames on kavas rajada Erika tänav 12 aadressile kuus kortermaja 137 korteriga. Peakorterite projekti detailplaneering on 2023. aastal läbinud avaliku väljapaneku ja arutelu ilma naabrite ja ametite poolsete märkusteta ning olemas on vajalike ametite, välja arvatud Terviseameti kooskõlastused. Käesoleval kvartalil tehti otsus jätkata detailplaneeringu menetlusega ilma Terviseameti kooskõlastuseta ning ootame detailplaneeringu eelnõu kooskõlastamist. Kinnistu ja sellel asuv hoone on välja üüritud.

Kadaka tee 88 arhitektuurikonkursi võidutöö  
ÄngelHeinaMaa  
Foto: Pluss Arhitektid



## Äritegevusega seotud riskid

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

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

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

Arendustegevuse kapitalimahukuse tõttu sõltub kontserni tegevus ja majandustulemused suutlikkusest kaasata sobivatel tingimustel ja vajalikus mahus kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Kõrge konkurentsitase ja regulatsioonide ja maksude muutused kujutavad endast täiendavaid riske.

On suurenenud risk, et riigi- ja kohalike omavalitsuste või ametkondade poolt kehtestatavad regulatsioonid ei arvesta piisaval määral nõuete negatiivset mõju ehitus- ja arenduskuludele ning seeläbi väheneb kinnisvara kättesaadavus.

## Tuleviku väljavaade

Hoolimata turu elavnemisest 2024. teisel poolaastal jäävad ka 2025. aastatel jätkuvalt peamisteks väljakutseteks väliskeskonna mõjurid nõudlusele ja müükidele. Ootame elukondliku kinnisvara sektorit mõjutavate väliste tegurite järkjärgulise paranemise jätkumist, eelkõige intressimäärade langemist ning reaalpalga kasvu. Nõudluse suurenemisel oleme valmis kiirelt ka uut pakkumist turule tooma.

Järgnevad aastad jäävad keskkonna poolest jätkuvalt keeruliseks ja riskiderohkeks ka avaliku sektori kõikidel tasemetel. Hoolimata positiivsetest arengutest püsivad Tallinna planeeringute menetlustes olulised väljakutsed. Loodame jätkuvalt mitme pikale veninud menetluse lõpuni jõudmist 2025. aasta esimeses pooles. Maksumäärade tõstmised ning lisandunud maksud suurendavad lähiaastatel uusarenduste müügihindu, vähendavad sissetulekuid ning kinnisvara kättesaadavust.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg ning müügimahtude kasvule eelnevatel perioodidel toimuv turunduskulude kasv. 2025. aasta tulemus peegeldab paljuski 2024. aasta olusid ja otsuseid, mil alustasime ehitusega Iseära ja Regati projektides. Alanud 2025. aastal on meil võimalik üle anda kokku maksimaalselt kuni 194 elu- ja äripinda maksimaalselt kuni 75 miljoni euro suuruse müügitulu mahus. Aasta alguseks on võlaõiguslik müügileping sõlmitud neist 88 osas ja 31 miljoni euro müügitulu mahus.

Kahel eelneval keerulisel aastal ei ole õnnestunud 20% omakapitali tootluse sihti täita, kuid paljuski Regati ja Iseära projektide arengute tulemusena, ootame majandustulemuste olulist paranemist 2025. ja 2026. aastatel. Viimase poole aasta müügitempo jätkumisel on 2025. aasta prognoositav müügitulu suurusjärgus 55 miljon eurot, millest eeldame, et piisab 20%-lise omakapitali tootluse eesmärgi saavutamiseks.

2025. aasta otsuste ja tegevustega loome oma 2026. ja 2027. aastate majandustulemusi. Heade tulemuste saavutamiseks on vaja jätkuvalt nii väliste tegurite paranemist kui sisemist tööd kulubaasi efektiivsusega. Jätkame alanud aasta jooksul Luuslangi II etapi ning Wohngarteni eelmüügiga, alustame Iseära järgmiste etappide eelmüügiga ning samuti mitme uue projekti eelmüükidega. Piisava eelmüügi mahu täitumisel ka projektide ehitustega. Arendusportfellis on piisavalt mahtu järgneva 3-4 aastaks kuid ettevaatalt jätkame arendusportfelli suurendamiseks aktiivselt läbirääkimisi ning ostu alternatiivide otsimist ja kaalumist.

## Juhatus kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuaande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2024. aruandeaasta 31. detsembril 2024 lõppenud 12-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 31. detsember 2024 on kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja teabe esitusviisi, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Juhatus parima teadmise kohaselt annab tegevusaruanne õige ja õiglaselt ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest ning raamatupidamise lühendatud vahearuaanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ning 2024. aasta 12 kuul toimunud olulisi sündmusi ja nende mõju lühendatud raamatupidamisaruandele;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatusesimees





## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		5 905	3 721
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	1 270	1 326
Ettemaksed		385	321
Varud	3	67 902	62 112
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>75 462</b>	<b>67 480</b>
<b>Põhivarad</b>			
Ettemaksed		44	0
Kinnisvarainvesteering	4	1 350	0
Põhivara		423	388
Immateriaalne põhivara		401	296
Vara kasutusõigus		618	395
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>2 836</b>	<b>1 079</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>78 298</b>	<b>68 559</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Laenukohustised	5	6 405	17 106
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	11 234	9 121
Eraldised		99	2 384
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>17 739</b>	<b>28 611</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Laenukohustised	5	40 851	21 328
Võlad tarnijatele ja muud võlad	6	1 398	469
Eraldised		72	29
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>42 322</b>	<b>21 826</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>60 061</b>	<b>50 437</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital		1 190	1 183
Ülekurss		9 562	9 339
Opsioonireserv		317	363
Omaaktsiad		1	-1
Kohustuslik reservkapital		118	115
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		6 491	6 347
Aruandeaasta kasum		558	775
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>18 237</b>	<b>18 122</b>
<b>Omakapital kokku</b>		<b>18 237</b>	<b>18 122</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>78 298</b>	<b>68 559</b>

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 IV kvartal (oktoober-detsember)	2023 IV kvartal (oktoober-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Müügitulu	7	8 164	16 713	27 266	35 765
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	9	-7 477	-13 867	-23 429	-32 681
<b>Brutokasum</b>		<b>687</b>	<b>2 846</b>	<b>3 837</b>	<b>3 084</b>
Turustuskulud	10	-439	-332	-1 418	-1 022
Üldhalduskulud	11	-426	-266	-1 419	-1 200
Muud äritulud		279	-26	312	14
Muud ärikulud		-10	1	-26	-8
<b>Ärikasum</b>		<b>91</b>	<b>2 222</b>	<b>1 287</b>	<b>868</b>
Finantstulu		23	8	79	17
Finantskulu		-199	15	-647	-6
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-177</b>	<b>23</b>	<b>-568</b>	<b>11</b>
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-86</b>	<b>2 245</b>	<b>719</b>	<b>879</b>
Tulumaksukulu		8	0	-162	-104
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>-78</b>	<b>2 245</b>	<b>558</b>	<b>775</b>
Emaettevõtte omanike osa		-78	2 245	558	775
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>-78</b>	<b>2 245</b>	<b>558</b>	<b>775</b>
Emaettevõtte omanike osa		-78	2 245	558	775
Tavakasum aktsia kohta	14	-0,007	0,190	0,047	0,066
Lahustatud kasum aktsia kohta	14	-0,006	0,184	0,046	0,064

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>					
Ärikasum		91	2 222	1 287	867
<b>Korrigeerimised:</b>					
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>		107	41	359	148
<i>Kasum (kahjum) materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist</i>		-2	0	-5	0
<i>Mitterahalised tehingud</i>		35	0	214	0
<i>Aksiapõhiste maksete kulu</i>		0	0	0	89
<i>Muud korrigeerimised</i>		182	1 645	1 658	3 244
<b>Korrigeerimised kokku</b>		<b>322</b>	<b>1 686</b>	<b>2 226</b>	<b>3 481</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2	-859	-430	-112	343
Varude muutus	3	-2 764	1 424	-5 790	-7 692
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5	2 347	3 993	2 838	1 886
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-863</b>	<b>8 895</b>	<b>449</b>	<b>-1 115</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-80	-206	-395	-421
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		0	0	0	3
Antud laenud		0	0	0	6
Laekunud intressid		25	8	96	15
Laekumised sihtfinantseerimisest		91	0	150	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>36</b>	<b>-198</b>	<b>-148</b>	<b>-397</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>					
Saadud laenud	5	4 110	6 579	32 199	30 147
Saadud laenude tagasimaksed	5	-1 302	-13 658	-24 327	-26 286
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-55	-37	-174	-51
Tasutud intressid	5	-852	-633	-5 041	-2 772
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	0	7	1 054
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist		24	0	25	0
Makstud dividendid		0	0	-635	-416
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0	-171	-104
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 925</b>	<b>-7 749</b>	<b>1 883</b>	<b>1 572</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>1 098</b>	<b>948</b>	<b>2 184</b>	<b>61</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul</b>		<b>4 807</b>	<b>2 773</b>	<b>3 721</b>	<b>3 660</b>
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 098	948	2 184	61
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul</b>		<b>5 905</b>	<b>3 721</b>	<b>5 905</b>	<b>2 721</b>

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aktsiakapital	Ülekurs	Opsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum	
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>1 152</b>	<b>8 228</b>	<b>274</b>	<b>-1</b>	<b>102</b>	<b>6 772</b>	<b>16 526</b>
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	775	775
Emiteeritud aktsiakapital	32	1 022	0	0	0	0	1 054
Aktsiaoptsioonid	0	89	94	0	0	0	183
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	13	-13	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	0	0	0	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-416	-416
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	5	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 183</b>	<b>9 339</b>	<b>363</b>	<b>-1</b>	<b>115</b>	<b>7 122</b>	<b>18 122</b>
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	558	558
Emiteeritud aktsiakapital	7	0	0	0	0	0	7
Aktsiaoptsioonid	0	200	-41	0	0	0	159
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	2	0	0	25
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	7	2
<b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>	<b>1 190</b>	<b>9 562</b>	<b>317</b>	<b>1</b>	<b>118</b>	<b>7 049</b>	<b>18 327</b>

2023. aastal on toimunud omaaktsiate võõrandamised, kuid mahus, mis tuhande euroni ümardamisel aruandes ei kajastu.

## Lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern“) 2024. aasta nelja kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditele (“IFRS (EL)”), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2024. aasta neljanda kvartali ja 12 kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid nagu 2023. aasta auditeeritud finantsaruandes, kui lisades ei ole välja toodud teisiti. Vahearuanne on võrdlusperioodidena esitatud 2023. aasta auditeeritud andmed ja 2023. aasta neljanda kvartali auditeerimata andmed. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2024. aasta neljanda kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet, välja arvatud kasumiaruande real „Müüdüd kaupade ja teenuste kulu“ kajastatud varasemalt kapitaliseeritud kulude kajastamist. Varasemalt arvestati varudes kapitaliseeritud kulusid müügituluga samas perioodis proportsionaalselt asjaõiguslepingutes toodud pindade (m<sup>2</sup>) osakaalu alusel projekti või projekti etapi eelarvestatud kogumahust. Alates 2024. aasta kolmandast kvartalist on osakaal arvestatud vastavalt müügihinna osakaalule projekti või projekti etapi eelarvestatud müügitulust.

2024. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes. 2024. aasta II kvartalis klassifitseerisime Tallinnas, Türi tänaval asuva ärihoone kinnisvarainvesteeringuks, mis on alates 2023. aasta juunist välja üüritud operaatorile majutustegevuse korraldamiseks (lisa 4).

### Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu	1 239	1 272
Antud laenud	15	15
Intressinõuded	9	9
Muud nõuded	8	30
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>1 270</b>	<b>1 326</b>

31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga nõuded ostjate vastu koosnevad peamiselt vahetult enne 31.12.2024 sõlmitud asjaõiguslepingutest saadud müügitulust, mis laekusid vahetult pärast aastavahetust.

### Lisa 3. Varud

Järgnevalt on varud esitatud grupeerituna vastavalt arendusprojektide staatusele ning ajalises järjekorras. Mitmeetapiliste projektide puhul on varud esitatud kõige hilisemas arendusetapi staatuse grupis. Mitmeetapilised projektid, mille varasemates etappides on nii lõpetatud ehitusi kui hilisemates kas pooleli olev või veel mitte alustatud ehitus, on kajastatud grupis „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“. Erandina on Luuslangi projekti arenduse varud 31.12.2024 seisuga esitatud „Ehitus lõpetatud“ staatuse all, kuna valdav osa varudest on seotud valminud hoonetega ning järgnevate etappide ehitus ei ole alanud.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Ehitus lõpetatud	5 734	10 443
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	13 775	20 986
Ehituses	28 590	0
Ehitusprojekt	8 092	18 194
Planeering ja muud varud	11 710	12 489
<b>Kokku</b>	<b>67 902</b>	<b>62 112</b>

Väike-Tallinn müümata äripind on alates 2024. II kvartalist kajastatud varu asemel kinnisvarainvesteeringuna (lisa 4).

## Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	
<b>Bilansiline maksumus 31.12.2023</b>		<b>0</b>
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	3	1 064
Õiglase väärtuse muutus		286
<b>Bilansiline maksumus 31.12.2024</b>		<b>1 350</b>

Kinnisvarainvesteeringuna kajastame Väike-Tallinn projekti müümata äripinda, mis on välja üüritud operaatorile majutustegevuse korraldamiseks. 2024. aastal oleme teeninud kinnisvarainvesteeringult renditulu 121 tuhat eurot (lisa 6) ja puhas tegevustulu (NOI) 103 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust oleme hinnanud läbi diskonteeritud rahavoogude meetodi, võttes arvesse äripinna genereeritava NOI prognoosi. Diskontomäärana kasutatud määrat 8,5%. 2024. aasta kevadel koostatud välise eksperthinnangu kohaselt on objekti turuväärtus 1 450 tuhat eurot.

## Lisa 5. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii kohalike kommertsbankade poolt väljastatud hüpoteegi tagatisel pangalaene kui võlakirju aga ka tagamata ja pangalaenudele allutatud juunior laene või *mezzanine* tüüpi investorlaene. Viimaseid iseloomustab, et põhiosamaksete ja intressimaksete tingimused arvestavad suuremal määral arendusprojektide rahavoogudega ning reeglina toimuvad intressimaksed kas projekti etappide lõpus või laenuperioodi lõpus koos laenu tagasimaksega. Projektide ehituse rahastamiseks kasutab kontsern pangalaene.

31.12.2024				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2024	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud, ehitus	4,6-4,9% + 6k euribor	13 033	0	0	13 033	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6k euribor	15 173	0	831	14 342	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	11 850	878	4 000	7 850	0
Investorlaenud	8,0-14,0%*	7 153	5 346	1 565	5 588	0
<b>Kokku</b>		<b>47 209</b>	<b>6 224</b>	<b>6 396</b>	<b>40 813</b>	<b>0</b>

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

31.12.2023				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2023	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud, ehitus	4,8-4,9% + 6k euribor	9 043	0	5 726	3 317	0
Pangalaenud, ehitus	4,9-6,99%	2 940	0	1 766	1 174	0
Pangalaenud, arendus	4,9-6,0% + 6k euribor	4 506	0	0	4 506	0
Pangalaenud, arendus	6,0%	6 000	0	6 000	0	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	4 400	400	600	3 800	0
Investorlaenud	8,0-14,0%*	11 473	7 068	3 000	8 473	0
<b>Kokku</b>		<b>38 362</b>	<b>7 468</b>	<b>17 093</b>	<b>21 269</b>	<b>0</b>

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

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 31.12.2024 seisuga kokku 48 tuhande euro ulatuses (30.09.2024: 50 tuhat eurot). Kõik laenud nii 31.12.2024 kui 31.12.2023 kui seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenud sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

Seoses ehituse valmimise ja projekti eeldatava lõpuga 2024. aasta jooksul hindas juhtkond varasemalt äriplaani alusel Liven Kodu 5 OÜ investorlaenu edukusest sõltuva lisaintressi kohustuse võimalikuks täiendavaks suuruseks 2 355 tuhat eurot. Tulenevalt projekti ja laenulepingu lõpu lähenemisest ning senistest tulemustest on juhtkonna 31.12.2024 hinnang edukusest sõltuvale lisaintressile 399 tuhande euro võrra madalam. Kvartali jooksul tasuti nimetatud intressi 46 tuhat eurot (aasta jooksul 1 931 tuhat eurot) ning 31.12.2024 seisuga on antud hinnangul põhinevat lisaintressi tasumata 46 tuhat eurot.

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

- Kontserni kohandatud omakapitali määr<sup>1</sup> on rohkem kui 20%. 31.12.2024 seisuga: 28,0%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr<sup>2</sup> on vähem kui 3,0. 31.12.2024 seisuga: 1,9.
- Äriühing tagab igal hetkel kontodel vaba raha olemasolu vähemalt kahel järjestikusel intressimakse kuupäeval tasumisele kuuluva intressisumma ulatuses, milleks on 326 tuhat eurot. Liven AS konsolideerimata raha saldo 31.12.2024 seisuga: 1 274 tuhat eurot.

## Lisa 6. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	3 005	1 526
Saadud ettemaksed	6 093	2 739
<b>Muud võlad</b>		
Võlad töövõtjatele	163	118
Maksuvõlad	1 248	1 963
Intressivõlad	310	1 013
Muud võlad	415	1 763
<b>Muud võlad kokku</b>	<b>2 137</b>	<b>4 857</b>
<b>Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>11 234</b>	<b>9 121</b>
Saadud ettemaksed	0	28
Intressivõlad	762	97
Muud võlad	637	345
<b>Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad</b>	<b>1 398</b>	<b>469</b>

Nii 31.12.2024 kui 31.12.2023 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Muud võlad sisaldavad peamiselt eraldi valminud ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest bilansipäeva seisuga.

## Lisa 7. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2024 IV kvartal (oktoober-detsember)	2023 IV kvartal (oktoober-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Kinnisvara müük	7 840	16 120	26 142	34 679
Mööbli ja sisustuse müük	257	472	814	847
Üüritulu	68	122	310	240
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>8 165</b>	<b>16 714</b>	<b>27 266</b>	<b>35 766</b>

Nii 2024. kui ka 2023. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemad käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega.

<sup>1</sup> Kohandatud omakapitali määr (%) = emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku – ehituse laenud)

<sup>2</sup> Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenud) / emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

## Lisa 8. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)		2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Palgakulu		697	391	1 868	1 644
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu		205	111	551	471
<b>Kokku</b>		<b>902</b>	<b>503</b>	<b>2 418</b>	<b>2 115</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale		35	28	31	27
sh töölepingu alusel töötavad isikud		32	25	28	24
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud		3	3	3	3

## Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Ehitus- ja sisustuskulud		5 832	10 583	18 078	25 397
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		162	636	763	1 687
Tööjõukulud	8	607	333	1 508	1 400
Finantseerimistasud		757	1 922	2 677	2 999
Põhivara kulum		24	7	83	32
Muud kulud		95	386	320	1 166
<b>Kokku</b>		<b>7 477</b>	<b>13 867</b>	<b>23 429</b>	<b>32 681</b>

## Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Meediakulu		142	134	529	347
Tööjõukulud	8	142	71	371	276
Põhivara kulum		25	20	104	82
Muud kulud		130	107	414	317
<b>Kokku</b>		<b>439</b>	<b>332</b>	<b>1 418</b>	<b>1 022</b>

## Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Tööjõukulud	8	153	98	539	440
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		43	37	96	142
Lähetuse ja transpordi kulud		6	22	49	130
Kontori kulud		12	3	80	129
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		123	71	339	231
Õigusteenused		6	16	65	65
Põhivara kulum		58	13	172	34
Muud kulud ja korrigeerimised		25	5	79	30
<b>Kokku</b>		<b>426</b>	<b>266</b>	<b>1 419</b>	<b>1 200</b>



## Lisa 12. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratlenud juhtkond Liven AS juhatuse poolt jälgitavate aruannete alusel. Juhatuse käsitleb äritegevust kontserni seisukohalt ühe tegevussegmendina ning kasutab tegevussegmendi tulemuslikkuse hindamiseks peamiselt müügitulude ja ärikasumit ning nende näitajate kasvu mõõdikut. Nii 2024. kui 2023. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Müügitulu	6	7 840	16 713	27 266	35 765
Ärikasum		91	2 222	3 837	867

## Lisa 13. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.12.2024	Osaluse % 31.12.2023
Liven Kodu 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 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 11 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	-	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	100
Liven Kodu 20 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 21 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 22 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 23 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Kodu 24 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100*	100*

\* 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH

## Lisa 14. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

Tavakasumi leidmiseks aktsia kohta on emaettevõtte omanike osa puhaskasumist jagatud kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud kasumi leidmiseks on teostatud sarnane arvutus, kuid kaalutud keskmisele aktsiate arvule on liidetud aktsiaoptioonidest potentsiaalselt lisanduv lihtaktsiate arv.

(aktsiate arv)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 000 000	11 831 295	11 899 164	11 753 479
Aktsiaoptioonid perioodi lõpus	248 813	344 646	248 813	344 646
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 248 813	12 175 941	12 147 977	12 098 125

(eurodes)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2023 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)	2023 12 kuud (jaanuar-detsember)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/ kahjumist (tuhat eurot)	-78	2 245	558	775
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	-0,007	0,190	0,047	0,066
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	-0,006	0,184	0,046	0,064

