

2024. 12 kuu ja IV kvartali auditeerimata majandustulemuste tutvustus

30. jaanuar 2025



Liven



Andero Laur
Juhatuse esimees



Joonas Joost
Finantsjuht

Liven AS kontsern

- **Liven AS on asutatud 2014. aastal**
- **Tallinnas ja Berliinis** tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja
- Kantar Emor 2024 kinnisvarabrändide tuntuse ja maineuuringu järgi **kõige mainekam** arendaja Eestis
- **Koduomanikega koos kujundatud kodud**, läbimõeldud kontseptsioon ja planeeringud, sisustusalternatiivide pakkumine
- **10 arendusprojekti Tallinnas** (2 lõppemas) ning **esimene arendusprojekt Berliinis**



Liven

Peamised näitajad

€27.3 miljonit (€ 35.8m)

2024. aasta müügitulu (2023)

€ 0.6 miljonit (€ 0.8m)

2024. aasta puhaskasum

3,1% (4,6%)

2024. aasta omakapitali puhasrentaablus

27,9% (32,0%)

2024. aasta omakapitali määr¹

129 (69)

2024. aastal sõlmitud võlaõiguslikku lepingut

9.2 / 10 (8.0)

viimase 12 kuu klienditagasiside hinne

nr. 1 (nr 2)

mainelt kinnisvaraarendaja Eestis,
Kantar EMOR uuring

72 kodu (25)

2024. aastal lisandunud arendusprojekt

Pikaajalised finantseesmärgid:

- Omakapitali tootlus **>20%**
- Omakapitali osakaal varade mahust **ca 40%**¹
- Dividendipoliitika: Maksta dividendideks igal aastal **25%** eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist²

2024 müügitulu jagunemine

- 2024 jooksul oli võimalik üle anda 110 elu- ja äripinda
- Andsime üle 92 kodu ehk 84%
- Aasta alguses 67 valmis müümata kodu, aasta jooksul müüdnud 53
- 2024 aasta müügitulu oli 27 miljon eurot
- 2024 aasta alguses lepinguid 10 miljoni euro mahus
- Millest valminud ja valmis projektides müüsimise aasta jooksul 17 miljoni euro mahus
- Aasta jooksul sõlmisime uusi lepinguid 42 miljoni euro mahus



Liven

Olulised sündmused 2024 aastal

- **Ehituse algused** Regati ja Iseära projektides
- Edukas **rohevõlakirjade emissioon** Nasdaq Tallinna börsil
- Kalda 5 **kinnistu soetus** ja arhitektuurikonkurss
- Kadaka tee 88 ja Juhkentali 48 **detailplaneeringu vastuvõtmine** ja Virmalise 3 **projekteerimistingimuste väljastamine**
- Kadaka tee 88 projekti **arhitektuurikonkurss**
- Luuslangi projekti II etapi **eelmüügiga alustamine**
- **Berliini salongi avamine** ja Wohngarten projekti **eelmüügi algus**
- Varasemal aastal valminud kodude müük
- **Kõrgeim turuosa** Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses ~10% ja 42 miljoni euro mahus uusi müügilepinguid



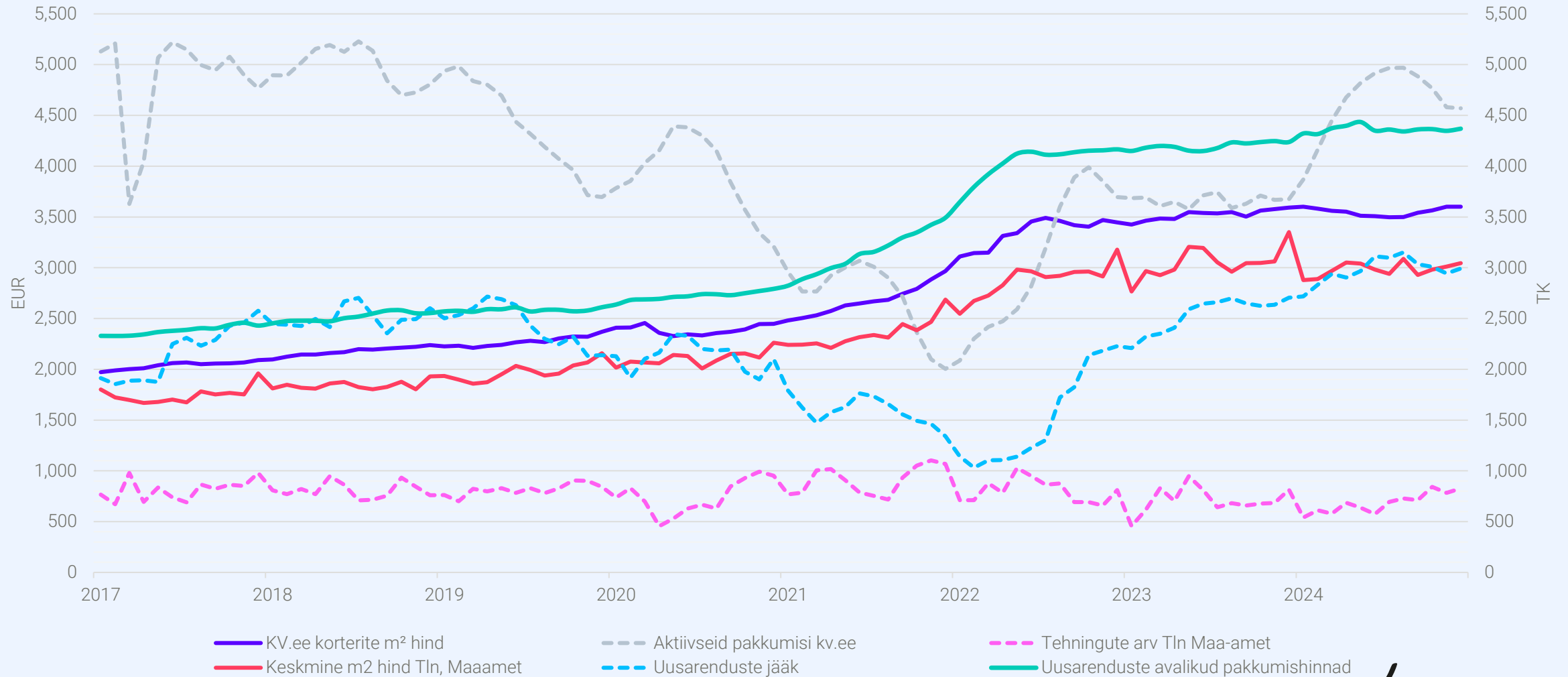


Kalda 5 konkursi võidutöö
Lumia arhitektuuribüroo

Kadaka tee 88 võidutöö Plus Arhitektid

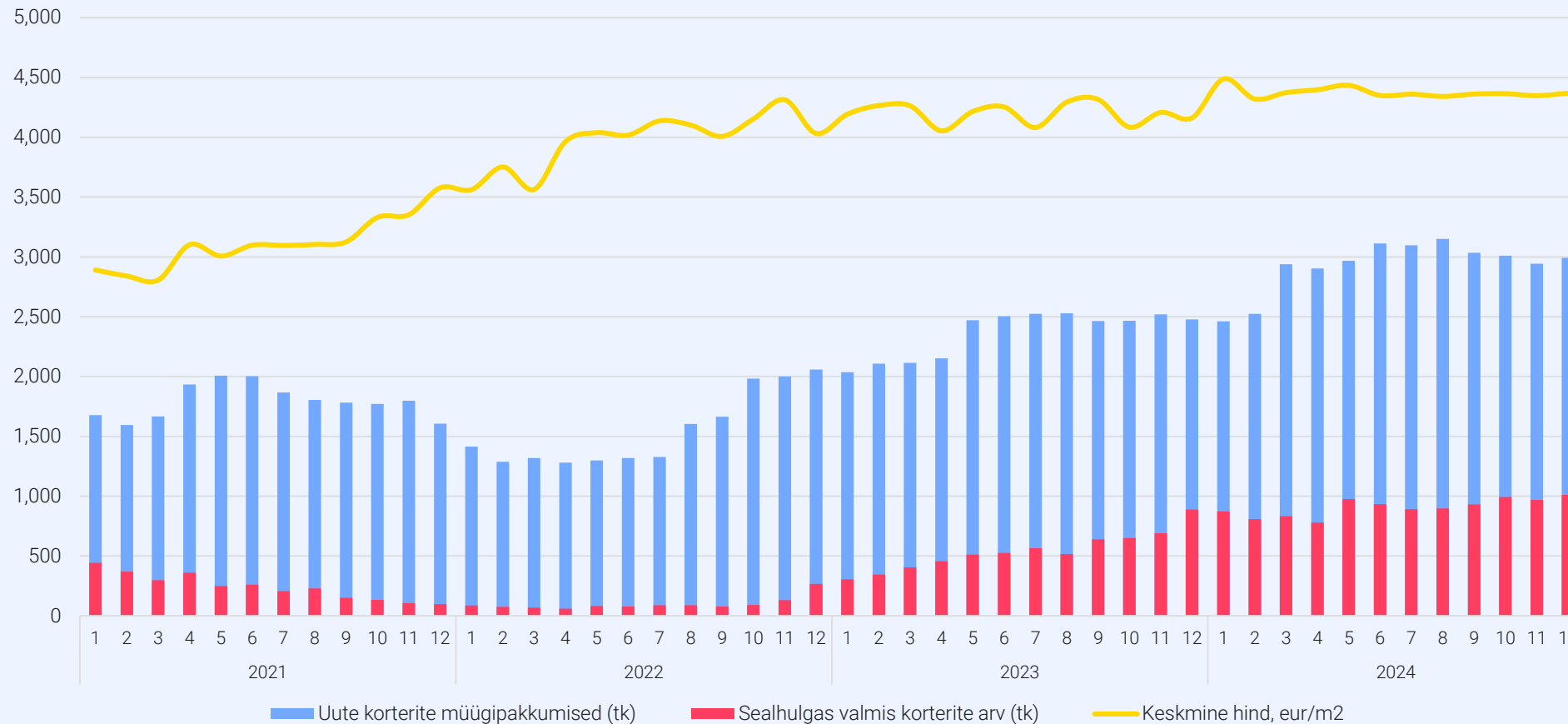


Kinnisvaraturu ülevaade



Uusarenduste turg Tallinnas

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



Allikas: Kontserni poolt erinevatest allikatest jälgitav turuinfo Tallinna uusarenduste pakkumiste ja hindade osas

Nõudlust mõjutavad keskkonna tegurid

- Madal tarbijakindlustunne, alates 2022. aastast ning püsikaupade ostuotsuste edasilükkamine
- Euribori tõus 2023. aastal (2023 oktoobris 4,143%) ning langus 2024. aasta vältel (2,586% 2024 aasta lõpus)
- 2024. aastal inflatsiooni taandumine ja reaalpalkade tõus
- 2024. aastal, eriti teisel poolaastal märke elavnemisest turul

Nädala müügi suhtarv



Nädalane müügi- või ostuhuvilepingu sõlmimiste arv / kokku pakumises saadaaval olevad kodud (4-nädala libisev keskmine)
Pikaajaliseks keskmiseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0%

Liven

Arendusportfell 31.12.2024 seisuga

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind (m ²)	Müüdavate ühikute jaotus		Prognoositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)																Prognoositav müügitulu (EURm)										
				Kodud (tk)	Äripinnad (m ²)	2024				2025				2026				2027					2028				2029					
						1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4	1	2	3	4		
Väike-Tallinn	Ehitus lõpetatud	2019	493	-	493																											1.4
Uus-Meremaa	Ehitus lõpetatud	2017	402	2	199																										1.1	
Magdaleena	Ehitus lõpetatud	2018	195	2	-	■																									0.8	
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	29 718	309	675	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	77.7
Luuslangi	Lõpetatud, eelmüük	2018	9 727	153	200	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	29.1
Regati	Ehituses	2021	20 669	220	1 670	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	93.2
Wohngarten	Ehitusprojekt	2023	1 118	25	-						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	10.0	
Kalda 5	Ehitusprojekt	2024	6 761	72	-							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	20.1	
Virmalise 3	Ehitusprojekt	2022	2 110	28	-							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	9.4	
Kadaka tee 88	Detailplaneering	2017	25 831	396	2 000										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	72.3	
Juhkentali 48	Detailplaneering	2020	7 986	63	4 033										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	23.8	
Peakorter	Detailplaneering	2020	8 872	137	444											■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	32.3	
Kokku			113 882	1 407	9 714																										371.2	

Prognoositud müüdav pind kokku, müüdavate ühikute jaotus, ehitusperiood ja müügitulu on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda, eriti projektides või projekti etappides, kus planeeringute menetlus ei ole veel lõppenud või mille ehitustegevus ei ole veel alanud.

- Portfellis müüdav pinda **113 900 m²**, mis tagab **järgneva 3-4 aasta** jooksul igaks aastas stabiilse arenduste mahu olemasolu





Kasumiaruanne

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	2022	2023	2024	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	186	148	92	-56	-37,8%
Müügitulu	32 618	35 765	27 266	-8 499	-23,8%
Brutokasum	5 406	3 084	3 837	753	24,4%
<i>Marginaal %</i>	17%	9%	14%		
Turustus- ja üldhalduskulud	-2 068	-2 222	-2 837	-615	27,7%
Muud äritulud-ärikulud	-14	5	286	281	
Ärikasum (-kahjum)	3 324	867	1 287	420	48,4%
<i>Marginaal %</i>	10%	2%	5%		
Finantstulud ja -kulud kokku	3	12	-568	-580	
Tulumaksukulu	-3	-104	-162	-58	55,8%
Puhaskasum (-kahjum)	3 324	775	558	-217	-28,0%
<i>Marginaal %</i>	10%	2%	2%		

Liven

Kasumiaruanne (kvartaalne)

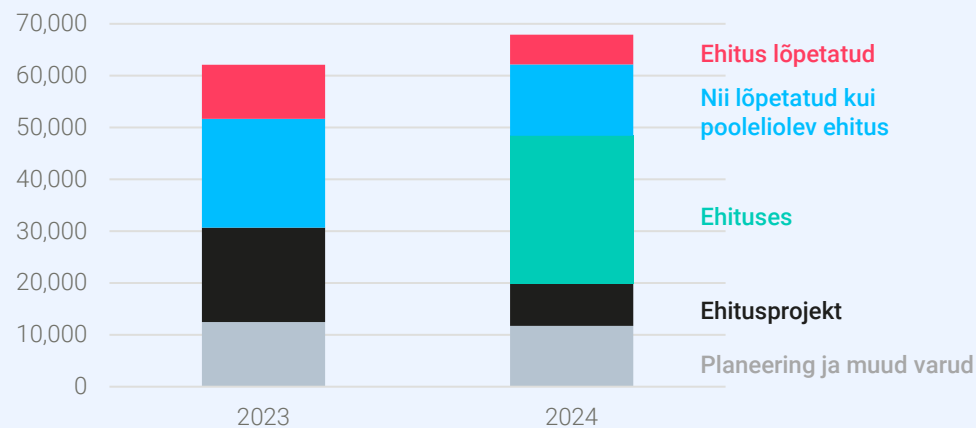
EUR'000 (kui pole täpsustatud)	IV 2023	I	II	III	IV 2024	Muutus	Muutus %
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	74	12	29	27	24	-3	-11,1%
Müügitulu	16 713	3 498	8 546	7 057	8 164	1 107	15,7%
Brutokasum	2 846	517	1 563	1 070	687	-383	-35,8%
<i>Marginaal %</i>	17%	15%	18%	15%	8%		
Turustus- ja üldhalduskulud	-598	-573	-720	-679	-865	-186	27,4%
Muud äritulud-ärikulud	-25	-4	9	11	269	258	
Ärikasum (-kahjum)	2 222	-60	852	403	91	-312	-77,4%
<i>Marginaal %</i>	13%	-2%	10%	6%	1%		
Finantstulud ja -kulud kokku	23	-90	-239	-61	-177	-116	190,2%
Tulumaksukulu	0	0	-169	0	8	8	
Puhaskasum (-kahjum)	2 245	-150	443	342	-78	-420	122,8%
<i>Marginaal %</i>	13%	-4%	5%	5%	-1%		

Liven

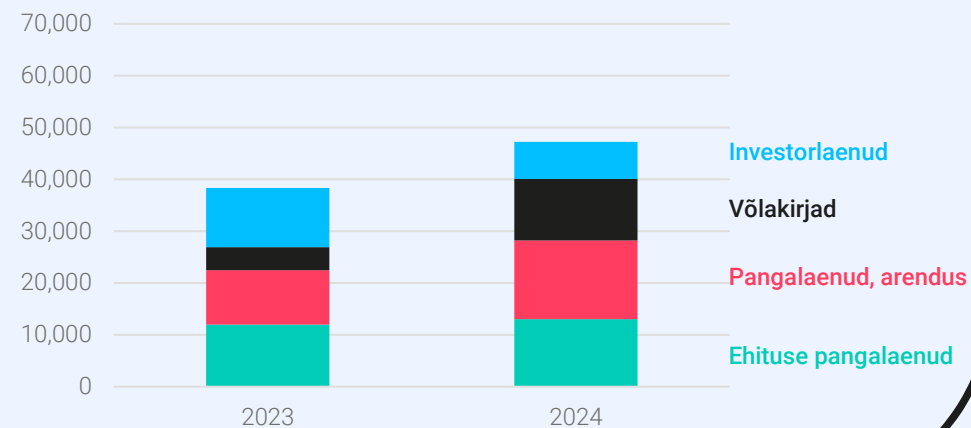
Finantsseisundi võtmenäitajad

EUR'000 (kui pole täpsustatud)	2022	2023	2024	Muutus	Muutus %
Varad perioodi lõpus	60 279	68 559	78 298	9 739	14,2%
Omakapital perioodi lõpus	16 526	18 122	18 237	115	0,6%
Laenukohustised	33 567	38 434	47 256	8 822	23,0%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %	32,6%	32,0%	27,9%		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %	22,4%	4,6%	3,1%		

Varud



Laenukohustised



2025 aasta väljavaade

- Keskkond jääb jätkuvalt väljakutsete ja riskide rohkeks
- Järkjärgulist paranemist eeldust veavad euribori languse ning reaalpalkade tõusu ootused.
- Jätkame Luuslangi II etapi ning Wohngarteni eelmüügiga, alustame Iseära järgmiste etappide eelmüügiga ning mitmete uute projekti eelmüükidega. Piisava eelmüügi mahu korral täitumisel ehitustega.
- 2025. aastal **võimalik üle anda maksimaalselt 194 elu- ja äripinda** maksimaalselt kuni 75 miljoni euro suuruse müügitulu mahus.
- 2025 alguseks on võlaõiguslik leping sõlmitud 88 osas ja **31 miljoni euro** müügitulu mahus.
- Müügitempode jätkudes ootame **müügitulu 55 miljon eurot** Eeldame, et piisav 20% omakapitali tootluse saavutamiseks
- Esimeses kvartalis meil uusi valmimisi ei ole, enamus üleandmisi ja tulemusi teisel poolaastal.



Loome hingega kodusid



Liven