



2025. aasta I kvartali 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:	info@liven.ee
Kodulehekülg:	Liven.ee
Nõukogu:	Andres Aavik, Peeter Mänd, Krista Tamme
Juhatus:	Andero Laur, Mihkel Simson, Alina Kester
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Liven	4
Ülevaade 2025. aasta I kvartalist	5
Ülevaade projektidest	11
Äritegevusega seotud riskid	16
Tuleviku väljavaade	16
Juhatuse kinnitus	17
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	22
Lisad	23

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 üheksa projekti, milles kokku on maad üle 1 400 uue kodu ja äripinna rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud kuues arenduses – Luuslangi, Iseära, Regati, Olemuse, Virmalise ja Wohngarten Berliinis. 2023. aastal laienes Liven Saksamaa turule soetades esimese arenduskinnistu. Lisaks planeeritakse veel kolme 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.

Liven AS-i (emaettevõtte) rohevõlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas alates 2024. aasta 24. maist (ISIN: EE3300004332) ja alates 2025. aasta 20. märtsist (ISIN: EE0000000354).

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 (m²) ja -tulu lõikes peegeldab tuleviku potentsiaali. Omakapitali määr ja ehituslaenuudega kohandatud omakapitali määr. Omakapitali tootluse siht ning sisemiselt kasutatav omakapitali hind on 20%.

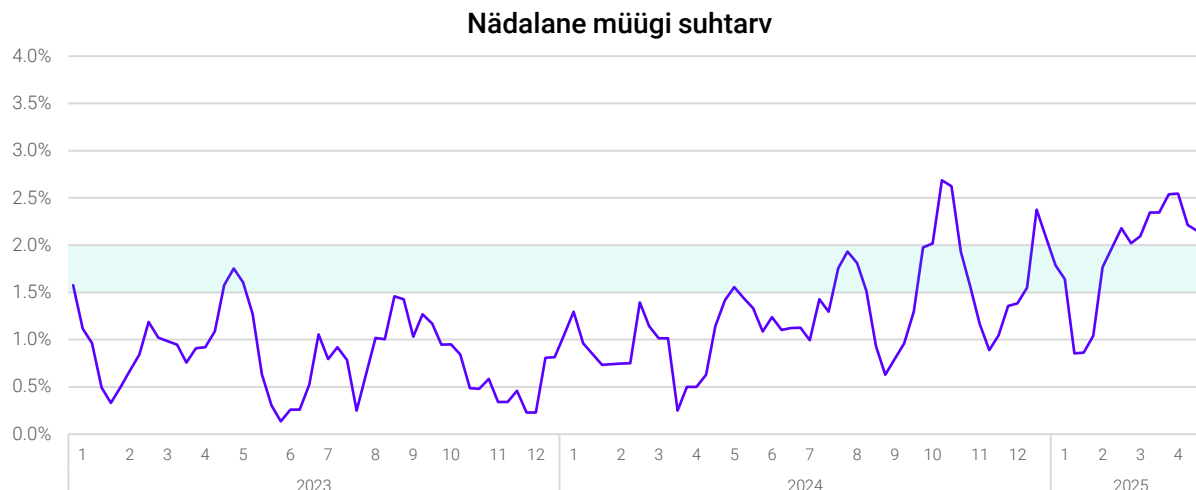
Nõukogu: Andres Aavik (esimees), Peeter Mänd, Krista Tamme

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

Ülevaade 2025. aasta I kvartalist

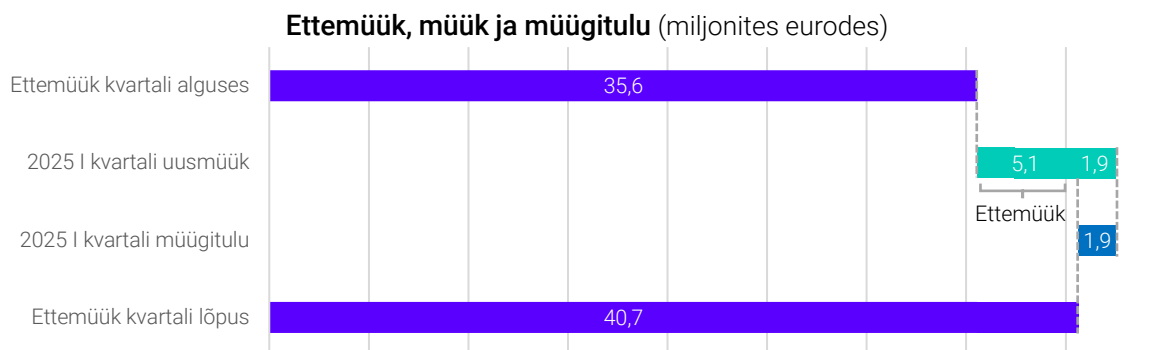
Möödunud aasta teises pooles alanud turu elavnemine madalseisust jätkus ka 2025. aasta I kvartalis. Kvartali jooksul sõlmisime kokku 25 võlaõiguslepingut (VÕL; 2024 I kvartal: 16), millest suurima panuse andis müük ehituses olevate Iseära II etapis (nii ridamajakodude kui korterite osas) ning Regati arendusprojekti. Valmiskodudest andsid suurima panuse müügid Uus-Meremaa ja Luuslangi projektides.

Nädalane müügi suhtarv, mis peegeldab pakkumisest nii VÕL kui tasulise broneeringu alusel välja minevaid kodusid, säilis sarnasel tasemel võrreldes eelneva kvartaliga. Viimase perioodi jooksul keskmiselt ligi 1,9% tasemel, märtsi jooksul isegi üle 2,5%. 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)

Perioodi jooksul sõlmitud võlaõiguslepinguid, mida ei anta sama perioodi jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleme ettemüüginä. Kvartali alguse seisuga oli varasema ettemüügi hinnanguline rahaline maht 35,6 miljon eurot, millest kõik projektides, mille ehitus valmib 2025. aasta viimase kolme kvartali jooksul. Kvartali jooksul sõlmisime uusi lepinguid 7,0 miljoni euro müügitulu mahus ning ettemüük moodustus kvartali jooksul tehtud uutest müükidest 5,1 miljon eurot. Koos varasema ettemüügiga läheme 2025. aasta järgnevatel kvartalitele vastu 104 võlaõigusliku lepinguga 2025. aasta jooksul valmivates ehitustes ja müügitulu mahuga 40,7 miljon eurot.



2025. aasta I kvartalis uusi ehituste valmimisi ei olnud ning kvartali jooksul andsime klientidele asjaõiguslepingu alusel üle kokku vaid 5 uut kodu ja 1 äripinna varem valminud arendustes (2024 IV kvartal: 24; 2024 I kvartal: 12). Nendest ühe kodu ja ühe äripinna Uus-Meremaa II etapis, 2 Luuslangi

projekti I etapis, 1 Iseära projekti II etapis ja 1 kodu Magdaleena arenduses. Samas järjekorras mõjutasid projektid ka I kvartali müügitulu kujunemist, milleks kujunes 1 931 tuhat eurot (2024 IV kvartal: 8 164 tuhat eurot; 2024 I kvartal: 3 498 tuhat eurot) ning kvartali puhaskahjumiks 705 tuhat eurot (2024 IV kvartal: +78 tuhat eurot; 2024 I kvartal: -150 tuhat eurot). Esimese kvartali kahjum tulenes eelkõige madalast müügitulu mahust ning müüdnud kodude keskmisest madalamast kasumlikkusest.

Raha ja raha ekvivalentide saldo suurenes kvartali jooksul 4 011 tuhande euro võrra 9 916 tuhande euroni ning varade maht kasvas kvartali jooksul 10 512 tuhande euro võrra tõustes perioodi lõpuks 88 810 tuhande euroni. Peamiselt tulenesid suurenemised kvartali lõpus toimunud rohevõlakirjade emissioonist, varade maht ka ehituses olevate Regati ja Iseära projektide varude mahu suurenemisest.

Laenukohustiste maht suurenes kvartali jooksul kokku 10 427 tuhande euro võrra 57 684 tuhande euroni. Projektide ehituse rahastamiseks väljastati meile kvartali jooksul uusi pangalaene kokku 6 808 tuhande euro ulatuses ning avaliku rohevõlakirjade pakkumise käigus kaasasime täiendavat võõrkapitali 6 200 tuhande euro mahus. Ehituslaenude saldo suurenes Regati projektis 3 535 tuhande euro ja Iseära projektis 1 713 tuhande euro ulatuses. Ehituslaenude saldo suureneb ka järgmisel kvartalil käesoleva kvartaliga sarnases suurusjärgus, eelkõige seoses Regati projekti ehituse finantseerimisega, kuid ehituse valmimise ja kodude üleandmise järel väheneb aasta lõpuks väga olulisel määral.

Kvartali lõpus lunastasime Juhkentali 48 projekti rahastamiseks varasemalt kaasatud võlakirjad 2 000 tuhande euro mahus ning pikendasime Peakorteri projekti arenduse rahastamiseks kaasatud võlakirjade lunastamise tähtaega (varademalt 31.12.2025). Lühiajaliste laenukohustiste vähenemist mõjutasid ka Uus-Meremaa projekti investorlaenu ja Luuslangi projekti pangalaenu lõppmaksed.

Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang tõusis kvartali lõpuks 9,5 punktini 10-st (2024 IV kvartal: 9,2; 2024 I kvartal: 7,5).

Olulisemad sündmused arendusprojektides

Jaanuaris andis Liven AS seoses planeeringu menetluse faasis oleva **Kadaka teet 88** arendusprojekti ja Liven Kodu 10 OÜ poolt Tallinna linnaga sõlmitud kokkuleppega Tallinna Meelespea lasteaia ehitustöödega seotud kulude kandmiseks Tallinna Linnvaraameti kasuks kuni 29. jaanuarini 2032 kehtiva garantii 1 249 tuhande euro ulatuses.

Kvartali jooksul toimusid viimased investorlaenu maksed **Uus-Meremaa** projektis ning kvartali lõpus oli arendusprojektis jäänud müüa veel viimane kodu. Nii samuti on kvartali lõpuga jäänud müüa veel vaid viimane kodu ka **Magdaleena** arendusprojektis.

Märtsis sõlmisid Liven Kodu 22 OÜ ja Coop Pank AS **Olemuse** arendusprojekti varasema rahastuse osaliseks refinantseerimiseiks 1 560 tuhande euro mahus pikaajalise laenulepingu ning Liven AS andis laenusumma mahus garantii Coop Pank AS-ile. Märtsis algas ka Olemuse arendusprojektis esimeste kodude eelmüük.

Täpsem ülevaade sündmustest ja arengutest arendusprojektides on toodud „Ülevaade projektidest“ peatükist.

Rohevõlakirjade teise seeria avalik pakkumine

2025. aasta märtsis toimus Liven AS varasema võlakirjaprogrammi raames II seeria rohevõlakirjade avalik pakkumine, mille käigus pakkus Liven kuni 4 000 tagamata võlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot, lunastustähtpäevaga 19. märts 2029 ja kvartaalselt makstava fikseeritud intressimääraga 9,0% aastas. Pakkumises osalenud 871 investorit märkisid kokku 8 301 võlakirja, mis tähendas 2,1-kordset ülemärkimist. Ülemärkimise tõttu otsustas Liveni juhatas suurendada pakkumise mahtu kuni 6 200 võlakirjani ehk 6 200 tuhande euroni.

Aruandepäeva järgsed sündmused

Aprillis sõlmis Liven AS koostöölepingu Oma Grupp OÜ-ga Põhja-Tallinnas, aadressil **Erika 6a ja 6b** asuva kinnistu arendusprojekti elluviimiseks. Ligikaudu 4 900 m² müüdava pinna ja 68 koduga elukvartalis on PIN Arhitektid OÜ projekteerinud kaks kuuekorruselist eluhoonet ning üheksakorruselise hoone kombinatsioonis rekonstrueeritavast veetornist ja selle peale rajatavast uuest hooneosast. Esimeste kodude müügi algus on planeeritud 2025. aasta suvel, ehituse algus sama aasta lõppu ning projekti ehitusetööde lõpp on kavandatud 2027. aastasse. Projekti viib ellu Liven AS-i ja Oma Grupp OÜ poolt loodav ühissettevõtte ning ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS.

Aprillis otsustas Tallinna Linnavolikogu vastu võtta Erika tn 12 asuva **Peakorteri** arendusprojekti detailplaneeringu.

Aprillis alustasime Tallinna kesklinnas Uue Maailma asumis asuva **Virmalise** arendusprojekti kodude eelmüügiga. Virmalise projektis valmib 28 kodu, mille ehitustööde algus on planeeritud 2025. aasta kolmandas kvartalis ning lõpp 2026 aastal.

Liven AS-i juhatus kutsus kokku **aktsionäride korralise üldkoosoleku**, mis toimub **14. mail 2025** algusega kell 10.00 Liveni salongkontoris aadressil Telliskivi 60/5. Liveni juhatus on teinud ettepaneku maksta aktsionäridele dividendipoliitika järgselt dividende 180 tuhat eurot ning nimetada ka 2025–2026 aastate audiitorkontrolli läbiviijaks audiitorühing KPMG Baltics OÜ. Aktsionäride korralise üldkoosolekuga seotud info ja dokumendid on kättesaadaval Liveni üldkoosoleku veebilehel <https://liven.ee/investor/uldkoosolek>.



Virmalise kodu Uues Maailmas
3D illustratsioon
Arhitekt: Liven, Kuup Ruut arhitektuuribüroo

Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	I kvartal, jaanuar-märts		
	2025	2024	2023
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	25	16	7
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	6	12	11
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne (10 punkti skaala)	9,5	7,5	8,9
Müügitulu	1 931	3 498	2 294
Makstud intressidega korrigeeritud kulumise eelne ärikasum (EBITDA)	387	657	-4
EBITDA marginaal, %	20,0%	18,8%	-0,2%
Ärikasum /-kahjum	-687	-60	-453
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	-35,6%	-1,7%	-19,7%
Puhaskasum /-kahjum	-705	-150	-461
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, %	-36,5%	-4,3%	-20,1%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 000	11 834	11 561
Puhaskasum /-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.059	-0.013	-0.040
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	0,0%	6,3%	3,2%
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	11,6%	9,6%	12,6%
Varade tootlus (ROA), %*	0,9%	1,9%	0,9%
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023
Omakapitali määr, %	19,8%	26,7%	26,5%
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudest), %	25,5%	36,4%	34,1%
Varade perioodi lõpus	88 810	67 551	64 839
Omakapitali perioodi lõpus	17 588	18 024	17 168
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	6,19	4,61	4,38
Kiirmaksevõime kordaja	0,76	0,25	0,32
Keskmine töötajate arv	36	27	23

* viimased 12-kuud

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

Makstud intressidega korrigeeritud kulumise eelne 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 kulumise eelne 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 laenu)

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara - varud) / lühiajalised kohustised

Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

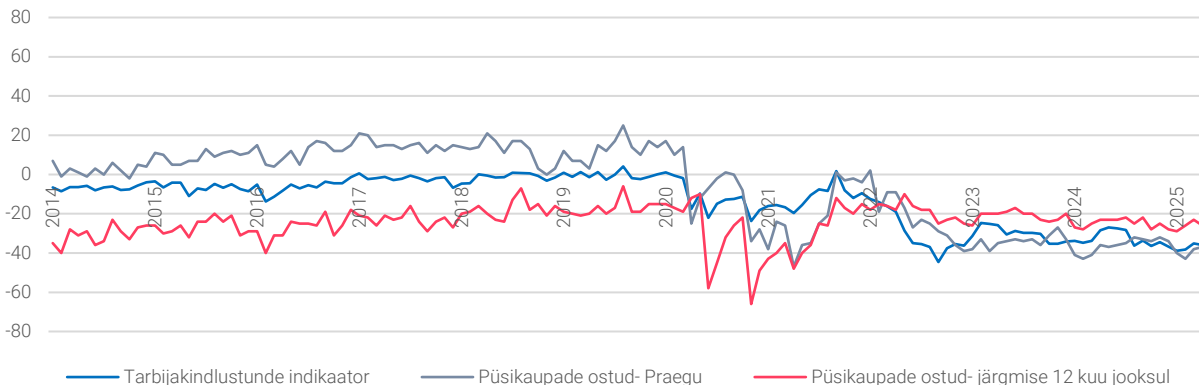
Ka 2025. aasta I kvartalis jätkus läbi kogu eelneva aasta nähtud 6-kuu Euribori (Euribor) langustrend. Kvartali lõpuks oli lõpuks Euribori määr langenud 2,39%-ni (31.12.2024: 2,63%).

Kuna inflatsioon euroalal on pikaajalise Euroopa Keskpannga pikaajalise eesmärgi lähedal ning et toetada Euroopa Liidu majanduskasvu Ameerika Ühendriikide poolt seatud tollitariifide negatiivse mõju vähendamiseks jätkas Euroopa Keskpannga nõukogu oma rahapoliitika lõdvendamist langetades baasintressimäärasid 2025. aasta esimese nelja kuuga kolmel korral (kokku 75 baaspunkti). Majandusanalüütikute hinnangul võib prognoosida intressimäärade langetamise jätkumist 2025. aasta jooksul ning seetõttu ka Euribori jätkuvat langemist.

Eestis oli 2025. aasta I kvartalis aastane tarbijahindade kasvutempo Euroalast kiirem ning hinnad kasvasid eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 4,4% (2024 IV kvartal: 3,9%). Eesti Panga prognooside kohaselt ulatub inflatsioon 2025. aastal maksutõusude ja jätkuva palgakasvu toel 6,6%-ni.

Statistikaameti viimaste andmete kohaselt ületas I kvartali keskmise hinnangulise brutopalgaaastane kasv, 8,0-8,5%, hindade kasvu. Tarbijate kindlustunne püsis siiski jätkuvalt ja juba pikalt väga madal. 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 I kvartalis endiselt sarnasel tasemel lõppenud aasta tulemustega (2025. aasta I kvartali keskmine: -37; 2024. aasta keskmine: -33; 2023. aasta keskmine: -30).

Tarbijate kindlustunne ja püsikaupade ostud



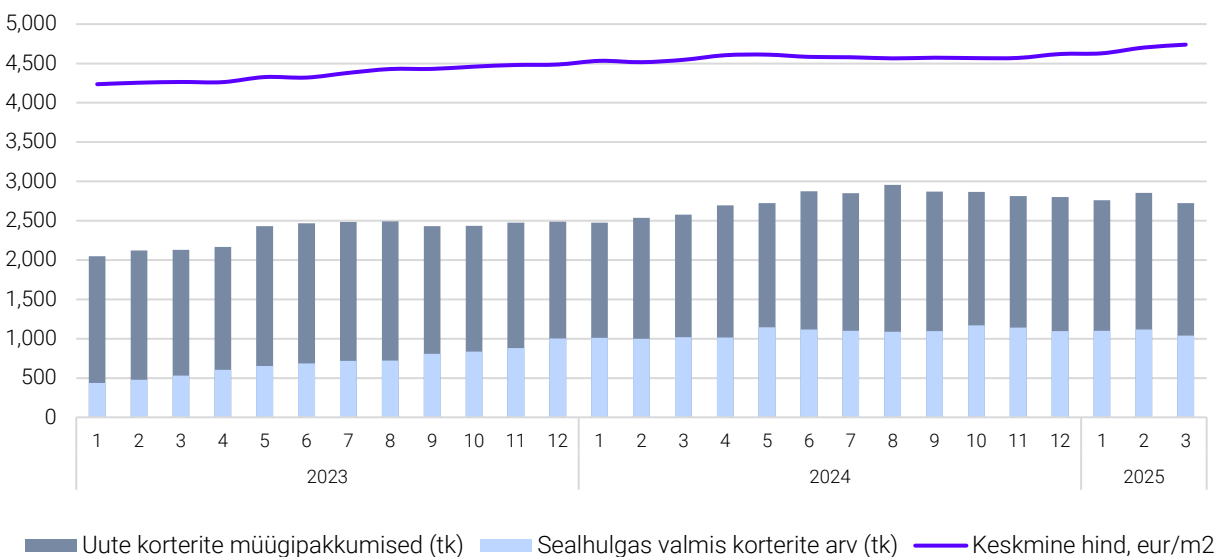
Allikas: Konjunktuuriinstituut

Esimesele kvartalile kohaselt on Maa-ameti ostu-müügistatistika andmetel korterite (eluruumide) tehingute arv Tallinnas kahanenud, -15,8% võrreldes eelmise kvartaliga (2025. I kvartal: 2 127 tehingut; 2024. IV kvartal: 2 464 tehingut). Eelnevast hoolimata oli turul siiski märke koduostjate aktiveerumisest, sest võrreldes aasta taguse tulemusega näitas 2025. aasta I kvartali tulemus ligi 18,3%-list aktiivsuse kasvu on ning oli võrreldav 2024. aasta III kvartali tulemusega. Siiski on tehingute aktiivsus suurenenud ennekõike järelturul ning uusarenduste müügid on jätkuvalt püsinud pigem tagasihoidlikud.

Uusarenduste turg

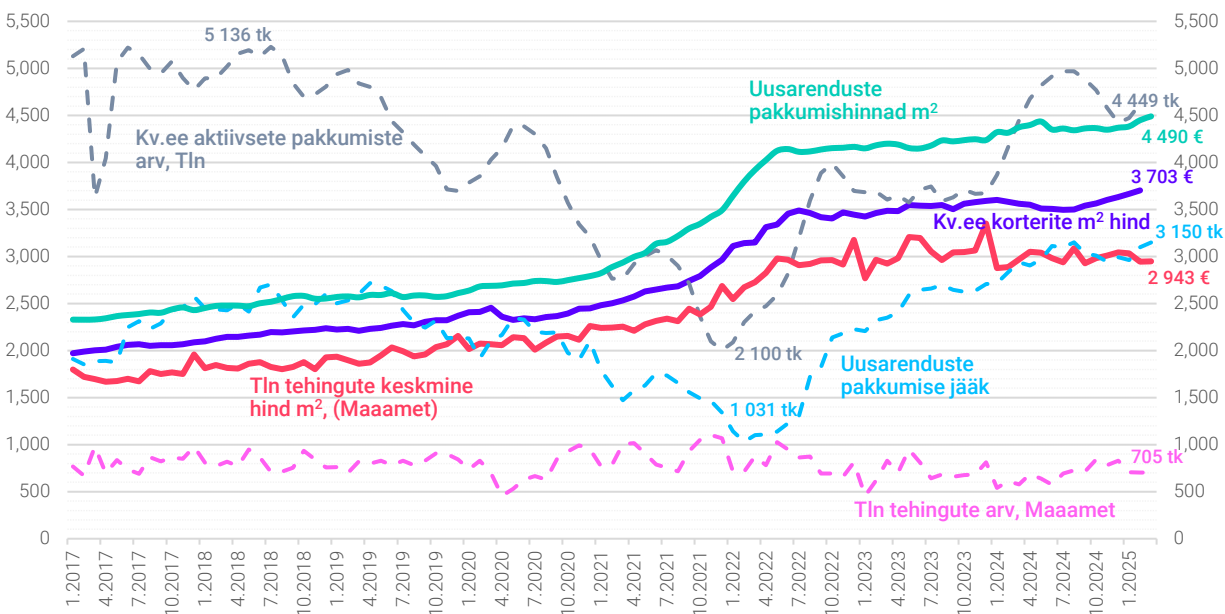
Võrreldes 2024. aasta IV kvartaliga kasvasid uusarenduste pakkumishinnad 2025. aasta I kvartalis mõõdukalt, 2,6% võrra. Turult kogutud andmete põhjal langes tehtud tehingute arv eelneva kvartaliga võrreldes 26% võrra (2025 I kvartal: 414 tehingut; 2024. IV kvartal: 559 tehingut), jäädes sarnasele tasemele 2024. aasta I kvartali müügitulemustega (368 tehingut).

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas



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

Läbi kogu I kvartali oli müümata valmiskorterite varu kerges langustrendis, kuid püsis siiski jätkuval suhteliselt kõrgena ulatudes kvartali lõpuks hinnanguliselt ligi 1 040 korterini (2024. IV kvartal: 1 10; 2024. I kvartal: 1 020). Ehk koduotsijate valikuvõimalused ning turukonkurents püsivad jätkuvalt kõrged.



Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljaselgitatud ehitusõigusega arendused

Iseära

Projekti ettevõtte	Livein Kodu 16 OÜ
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatuse:	Etapiline – valmis, ehituses,
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamuboksi, 151 korterit
Müüdav pind (m ²):	38 836
- millest ehituses	15%
- millest veel ehitada	60%
Energiaklass	A
Koduleht:	iseara.livein.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 II kvartal

Harkujärve külas asuvas Iseära projektis valmivad etapiviisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 384 kodu, 4 äripinda ning nelja-rühmaline lastehoid. I etapp valmis 2023. aastal, II etapi esimese 5 ridamaja ehitus 2024. kevadel. Ehituses on II etapi viimased 5 ridamaja ja 3 kortermaja.

2025. I kvartalis müüsimise 1 kodu varasemalt valminud II etapi ridamajades ning aruande avaldamise kuupäeva seisuga on müüa veel viimased 2 valmis kodu.

II etapi kortermajade (36 kodu) ehituse lõpp ja kodude üleandmised on kavas 2025. II kvartalis. I kvartali lõpuks oli müüdnud 27 kodu (31.12.2024: 20), aruande esitamise kuupäevaga on müüa veel viimased 6. II etapi 5 ridamaja (29 kodu) ehituse lõpp ja kodude üleandmised on kavas 2025. aasta III kvartalis. I kvartali lõpuks oli müüdnud 19 kodu (31.12.2024: 15), aruande esitamise kuupäeva seisuga on müüa veel viimased 8 kodu.

Projekti kõigi ridamajade ehituse peatöövõtja on Tesron Ehitus OÜ ning kortermajade ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS. Projekti kinnistute soetust, 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 kokku 220 kodu.

Projekti ettevõtte	Livein Kodu 20 OÜ
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatuse:	I etapi ehitus
Arhitekt:	Salto arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m ²):	20 669
- millest ehituses	51%
- millest veel ehitada	49%
Energiaklass	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.livein.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 III kvartal

2025. aasta I kvartalis jätkus I etapi ehitus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ; finantseerija: LHV Pank AS). 112 kodu ja 4 äripinnaga eluhoonete ehituse valmimine ja esimeste kodude üleandmine on planeeritud 2025. III ja IV kvartalis.

I kvartali lõpuks oli sõlmitud müügilepingud 59 kodu osas (31.12.2024: 51) ning aruande esitamise kuupäevaga on müüa veel, 51 kodu ja äripinnad.



Regati kodud Pirital
3D illustratsioon
Arhitekt: Salto arhitektid

Luuslangi

Projekti ettevõtte	Liven Kodu 12 OÜ
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatust:	I etapp valmis; II etapi eelmüük
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m ²):	14 212
- millest veel ehitada	64%
Energiaklass	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

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) ning müüa on veel etapis valminud viimased kodud.

2025 I kvartali jooksul sõlmiti I etapi hoonetes kokku 2 uut müügilepingut ning aruande esitamise kuupäeval on valminud eluhoonetes müümata kokku veel viimased 5 kodu.

Kvartali jooksul jätkus II etapi esimeste majade avalik eelmüük ja tasuliste broneeringute tegemine. Aruande esitamise kuupäevaga on kahe esimese hoone müügis olevast 39 pinnast tasuline broneering tehtud 11 kodu osas. Kvartali lõpus algas II etapi ehitushange ning ehitusega on kavas alustada 2025. aasta suvel.

Wohngarten

Projekti ettevõtte	Liven HW11 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatust:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	ALT studio
Kodude arv:	~25 korterit
Müüdav pind (m ²):	1 109
Energiaklass	KfW 40
Koduleht:	liven.de/wohngarten
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11 plaanime rajada ~25 korteriga 6-korruselise eluhoone. Kvartali jooksul toimus kinnistul varasemalt asunud hoone lammutus ning jätkus projekti eelmüük. I kvartali lõpuks oli sõlmitud müügilepingud 5 kodu osas (31.12.2024 lepinguid sõlmitud ei olnud) Hoone ehitusega on kavas alustada 2025. aasta suvel.

Olemuse

Projekti ettevõtte	Liven Kodu 22 OÜ
Asukoht:	Kalda 5 / Käokõrva tn, Pääsküla, Tallinn
Staatust:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	72 korterit
Müüdav pind (m ²):	6 854
Arhitekt:	Lumia
Energiaklass	A*
Koduleht:	olemuse.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 III kvartal

2024. aasta III kvartalis 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.

2025. aasta I kvartali lõpus alustasime projekti eelmüügiga ning tehti esimesed broneeringud.



Olemuse kodud Nõmmel; 3D illustratsioon; Arhitekt: Lumia

*Projekteeritud A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega

Virmalise 3

Projekti ettevõtte	Liven Kodu 21 OÜ
Asukoht:	Virmalise 3, Uus Maailm, Tallinn
Staatuse:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	28 korterit
Müüdav pind (m ²):	2 117
Arhitekt:	Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo
Energiaklass	A
Koduleht:	virmalise.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Virmalise 3 asub Uue Maailma asumis, Tallinnas. Kinnistul asuva ärihoone asemele on kavas ehitada 28 korteriga elamu.

2025. aasta I kvartalis jätkusid tegevused kontseptsiooni täpsustamisega ning alustasime ettevalmistusi ehitusloa taotlemiseks. Eelmüük algas II kvartalis. Olemasolev ärihoone on plaanis lammutada 2025. aasta II kvartalis ning ehitusega alustada III kvartalis.

Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Projektid, milles ehitusõigus on veel väljaselgitamisel.

Kadaka tee 88

Projekti ettevõtte	Liven Kodu 10 OÜ
Asukoht:	Kadaka tee 88, Astangu, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Kodude arv:	396 korterit ja äripinda
Müüdav pind (m ²):	25 831
Arhitekt:	Pluss Arhitektid
Energiaklass	A*/ LEED
Koduleht:	liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2030 III kvartal

Projektis valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe kuni nelja korruselise kortermaja 396 korteri ja äripinnaga.

Kvartali jooksul sõlmisime Tallinna linnaga Tallinna Meelespea lasteaia kaasrahastamise lepingu, jätkus detailplaneeringu kehtestamise menetlus ning toimus projekteerimine.

Esimeste kodude eelmüügi alguse ajastus sõltub detailplaneeringu kehtestamise ajastusest. Ehitusega alustame piisava eelmüügi mahu saavutamisel. Hetkel on ehituse algus kavandatud 2026 aasta I kvartalis.

Juhkentali 48

Projekti ettevõtte	Liven Kodu 17 OÜ
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Kodude arv:	63 korterit pluss äripinnad
Müüdav pind (m ²):	7 986
Arhitekt:	-
Energiaklass	LEED Gold
Koduleht:	liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 III kvartal

Aadressil Juhkentali 48 rajatakse elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m² äripindadega. Kvartali jooksul lõppes Maa- ja Ruumiameti menetlus ning algas detailplaneeringu kehtestamise menetlus.

Järgnevatel kvartalitel toimub projekti kontseptsiooni täpsustamine ja võistlustingimuste ning lähteülesande koostamine planeeritava arhitektuurikonkursi korraldamiseks.

Peakorter

Projekti ettevõtte	Liven Kodu 18 OÜ
Asukoht:	Erika 12, Karjamaa, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Kodude arv:	144 korterit ja äripinda
Müüdav pind (m ²):	8 872
Arhitekt:	P-
Energiaklass	A* / LEED
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 I kvartal

Erika tn 12 kinnistu ja sellel asuv hoone on välja üüritud kuid projekti raames on kavas rajada etapiliselt kuus kortermaja 137 korteri ning 7 äripinnaga.

Kvartali jooksul jätkus detailplaneeringu vastuvõtmise menetlus ning aprillis otsustas Tallinna Linnavalikogu detailplaneeringu vastu võtta.

**Projekteeritud A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega*

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 tsüklikus. Kõrge konkurentsitas 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

Sarnaselt 2025. aasta I kvartalile ootame ka aasta järgnevatel kuudel majanduskeskkonna ja uue elukondliku kinnisvara nõudluse jätkuvat taastumist kuid turg ja nõudlus jäävad paljuski sõltuma väliskeskkonna tegurite, eelkõige intressimäärade, geopoliitika, maksukeskkonna ja tarbijate kindlustunde arengutest. Intressimäärade ja reaalpalga osas on üldine ootus paranemise jätkumisele 2025. aastal ning seeläbi kinnisvara kättesaadavuse suurenemisele. Kuid 2025. aasta algusest kerkinud tulumaksumäär, lisandunud maksud, 2025. juulist kerkiv käibemaksumäär ning suhteliselt kõrge inflatsioon aeglustavad kättesaadavuse paranemise tempot. Nõudluse suurenemisel oleme valmis kiirelt ka uut pakkumist turule tooma.

Jätkuvalt ootame pikaleveninud planeeringute menetluste lõpule jõudmist 2025. aasta jooksul nii Kadaka tee 88, Juhkentali 48 kui ka Erika 12 kinnistute osas.

Tulenevalt asjaolust, et käesoleva aasta I kvartali jooksul ühegi uue eluhoone ehitus ei lõppenud ning saime uutele koduomanikel üle anda vaid varasemalt valminud kodusid, ja ka madala kasumlikkusega projektides, olid kvartali finantstulemused ootuspärased. 2025. aastal on meil jätkuvalt võimalik üle anda kokku kuni 194 elu- ja äripinda maksimaalselt kuni 75 miljoni euro suuruse müügitulu mahus.

Viimase 9 kuu müügitempode jätkudes ootame jätkuvalt 2025. aastal müügitulu suurusjärgus 55 miljon eurot ning püsib eeldus 20%-lise omakapitali puhaskasumise saavutamiseks. Aasta II kvartali jooksul plaanime üle anda kodusid valmivates Iseära projekti kortermajades ning teisel poolaastal anname üle kodusid Iseära projekti ridamajades ning Regati projektis. Ehk enamuse müügitulust ja kasumist teenime aasta teises pooles. Käesoleva aasta jooksul valmivates projektides on meil I kvartali lõpuks sõlmitud võlaõigusleping 104 pinna osas ja 41 miljoni euro müügitulu mahus (31.12.2024: 86 ja 36 miljon eurot).

Seoses ehituste valmimise ja kodude üleandmistega prognoosime aasta lõpuks laenukohustiste saldo vähenemist käesoleva aasta algusest madalamale tasemele.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg ning müügimahtude kasvule eelnevatel perioodidel toimuv turunduskulude kasv. Lisaks käimasolevatele ehitustele pingutame uute projektide ja etappide eelmüügi ja ehituse algustega, mis mõjutavad 2026. aasta tulemusi. Sealhulgas ka aprillis lisandunud Erika tn 6a ja 6b projektiga.

Liveni arendusportfellis on piisavalt mahtu järgnevaks 4–5 aastaks, kuid arendusportfelli suurendamiseks otsime aktiivselt uusi kinnistuid ning peame läbirääkimisi nende omandamiseks või arendamiseks koostöös maaomanikega.

Juhatuse kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuaande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2025. aruandeaasta 31. märtsil 2025 lõppenud 3-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 31. märts 2025 on kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja teabe esitusviisi, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Juhatuse 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 2025. aasta 3 kuul toimunud olulisi sündmusi ja nende mõju lühendatud raamatupidamisaruandele;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatuse esimees



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		9 916	5 905	3 002
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	56	1 270	99
Ettemaksed	2	635	385	517
Varud	4	75 349	67 902	62 789
Käibevarad kokku		85 956	75 462	66 407
Põhivarad				
Ettemaksed	2	44	44	0
Kinnisvarainvesteering	5	1 350	1 350	0
Põhivara		406	423	429
Immateriaalne põhivara		395	401	340
Vara kasutusõigus		659	618	375
Põhivarad kokku		2 854	2 836	1 144
VARAD KOKKU		88 810	78 298	67 551
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	6	2 039	6 405	4 933
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	11 789	11 234	7 097
Eraldised		50	99	2 384
Lühiajalised kohustised kokku		13 878	17 739	14 414
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	6	55 645	40 851	34 411
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	1 610	1 398	673
Eraldised		89	72	29
Pikaajalised kohustised kokku		57 344	42 322	35 113
Kohustised kokku		71 222	60 061	49 527
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital		1 200	1 200	1 184
Ülekurss		9 575	9 562	9 354
Opsioonireserv		331	317	390
Omaaktsiad		-8	-9	0
Kohustuslik reservkapital		118	118	115
Eelmiste perioodide jaotamata kasum /-kahjum		7 077	6 491	7 131
Aruandeaasta kasum /-kahjum		-705	558	-150
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		17 588	18 237	18 024
Omakapital kokku		17 588	18 237	18 024
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		88 810	78 298	67 551

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Müügitulu	8	1 931	3 498
Müüdüd kaupade ja teenuste kulu	9	-1 698	-2 981
Brutokasum		233	517
Turustuskulud	10	-454	-275
Üldhalduskulud	11	-461	-298
Muud äritulud		22	0
Muud ärikulud		-27	-4
Ärikasum		-687	-60
Finantstulu		14	15
Finantskulu		-33	-105
Finantstulud ja -kulud kokku		-19	-90
Kasum enne tulumaksu		-705	-150
Tulumaksukulu		0	0
Aruandeperioodi puhaskasum /-kahjum		-705	-150
Emaettevõtte omanike osa		-705	-150
Aruandeperioodi koondkasum /-kahjum		-705	-150
Emaettevõtte omanike osa		-705	-150
Tavakasum /-kahjum aktsia kohta	15	-0.059	-0.013
Lahustatud kasum /-kahjum aktsia kohta	15	-0.058	-0.012

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum /-kahjum		-705	-150
Korrigeerimised:			
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>		140	79
<i>Aktsioptsioonide programmi reserv</i>		34	0
<i>Intressitulu</i>		-14	-15
<i>Intressikulu</i>		33	106
<i>Muud korrigeerimised</i>		1 117	895
Korrigeerimised kokku		1 310	1 065
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3	965	971
Varude muutus	4	-7 447	-676
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	439	-1 186
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-5 438	24
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-57	-148
Laekunud intressid		14	15
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-42	-133
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	6	13 008	13 065
Saadud laenude tagasimaksed	6	-2 554	-13 067
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-42	-30
Tasutud intressid	6	-934	-638
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	59
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	1
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist		14	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		9 492	-610
RAHAVOOD KOKKU		4 011	-719
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		5 905	3 721
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 011	-719
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		9 916	3 002

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurss	Opsiooni-reserv	Omaaktsiad	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum / kahjum	
Saldo seisuga 31.12.2023	1 183	9 339	363	-1	115	7 122	18 122
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	558	558
Emiteeritud aktsiakapital	17	0	0	0	0	0	17
Aktsiaoptsioonid	0	200	-41	0	0	0	159
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	3	-3	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	23	0	-8	0	0	15
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-635	-635
Muud muutused omakapitalis	0	0	-5	0	0	7	2
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200	9 562	317	-9	118	7 049	18 237
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	-705	-705
Emiteeritud aktsiakapital	0	0	0	0	0	0	0
Aktsiaoptsioonid	0	0	35	0	0	0	35
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	0	0	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	13	0	1	0	0	14
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0
Muud muutused omakapitalis	0	0	-21	0	0	27	7
Saldo seisuga 31.03.2025	1 200	9 575	331	-8	118	6 371	17 588

Lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern“) 2025. aasta esimese kvartali 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. 2025. aasta esimese kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid nagu 2024. aasta auditeeritud finantsaruandes, kui lisades ei ole välja toodud teisiti. Vahearuanandes on võrdlusperioodidena esitatud 2024. aasta auditeeritud andmed ja 2024. aasta esimese 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 2025. aasta esimese kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet, välja arvatud rahavoogude aruande sektsiooni „rahavood äritegevusest“ koostamispõhimõtte muudatus. Varasemalt lähtuti antud sektsiooni koostamisel ärikasumist. Alates 2025. aasta esimesest kvartalist lähtutakse puhaskasumist.

Lisa 2. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Ettemaksed tarnijatele	66	72	19
Ettemaksed tarnijatele varude eest	0	0	10
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	39	51	212
Maksude ettemaksed	530	262	276
Kokku lühiajalised ettemaksed	635	385	517
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	44	44	0
Kokku pikaajalised ettemaksed	44	44	0

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Nõuded ostjate vastu	24	1 239	46
Antud laenud	15	15	15
Intressinõuded	9	9	9
Muud nõuded	8	8	30
Kokku nõuded ostjate vastu	56	1 270	99

Lisa 4. Varud

Järgnevalt on esitatud varud 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 31.03.2025 seisuga esitatud „Ehitus lõpetatud“ staatuse all, kuna arvestatav osa varudest on seotud valminud hoonetega ning järgnevate etappide ehitus ei ole alanud.

(tuhandetes eurodes)	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Ehitus lõpetatud	4 557	5 734	16 815
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	16 069	13 775	14 217
Ehituses	33 977	28 590	16 101
Ehitusprojekt	8 732	8 092	2 972
Planeering ja muud varud	12 014	11 710	12 684
Kokku	75 349	67 902	62 789

Väike-Tallinn müümata äripind on alates 2024. II kvartalist kajastud varude asemel kinnisvarainvesteeringuna (lisa 5).

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Kinnisvarainvesteeringud	1 350	1 350	0
Bilansiline maksumus	1 350	1 350	0

Kinnisvarainvesteeringuna kajastame Väike-Tallinn projekti müümata äripinda, mis on välja üüritud operaatorile majutustegevuse korraldamiseks.

Lisa 6. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii kohalike kommertsbankade poolt väljastatud hüpoteegi tagatisel pangalaene kui nii tagatud kui ka tagamata võlakirju, aga ka tagamata ja pangalaenudele allutatud juuniorlaene või *mezzanine*-tüüpi investorlaene. Viimast laenu liik iseloomustab asjaolu, et seda tüüpi laenude 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.

31.03.2025				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.03.2025	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,5-4,8% + 6k Euribor	19 841	0	0	19 841	0
Pangalaenu, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	14 984	0	831	14 342	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	16 026	1 181	0	16 026	0
Investorlaenu	13,0-14,0%	6 788	5 059	1 200	5 588	0
Kokku		57 638	6 240	2 031	55 607	0

31.12.2024				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2024	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu, ehitus	4,6-4,9% + 6k Euribor	13 033	0	0	13 033	0
Pangalaenu, 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
Investorlaenu	8,0-14,0%*	7 153	5 358	1 565	5 588	0
Kokku		47 209	6 238	6 396	40 813	0

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

31.03.2024				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.03.2024	Sh saadud laenu seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu. ehitus	4,8-4,9%+6k Euribor	7 886	0	595	7 291	0
Pangalaenu. ehitus	4,9-6,99%	1 311	0	137	1 173	0
Pangalaenu, arendus	4,9-7,95%+6k Euribor	13 301	0	0	13 301	0
Võlakirjad	8,5-10,5%	6 400	500	600	5 800	0
Investorlaenu	8,0-14,0%*	10 379	7 115	3 591	6 788	0
Kokku		39 277	7 615	4 924	34 353	0

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

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 31.03.2025 seisuga kokku 46 tuhande euro ulatuses (31.12.2024: 48 tuhat eurot). Kõik laenu nii 31.03.2025, 31.12.2024 kui ka 31.03.2024 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenu sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenu klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

Seoses Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas noteeritud võlakirjadega (Liven 10,5% 4Y green bond; ISIN: EE3300004332 ja Liven 9,0% 4Y green bond; ISIN: EE0000000354) on Liven AS-il kuni võlakirjade täieliku lunastamiseni järgmised finantskohustused:

- Kontserni kohandatud omakapitali määr¹ on rohkem kui 20%. 31.03.2025 seisuga: 25,5%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr² on vähem kui 3,0. 31.03.2025 seisuga: 2,16.
- Äriühing tagab igal hetkel kontodel vaba raha olemasolu vähemalt kahel järjestikusel intressimakse kuupäeval tasumisele kuuluva intressisumma ulatuses, milleks on 605 tuhat eurot. Liven AS konsolideerimata raha saldo 31.03.2025 seisuga: 7 071 tuhat eurot.

Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Võlad tarnijatele	3 067	3 005	1 601
Saadud ettemaksed	7 207	6 093	3 760
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele	212	163	142
Maksuvõlad	479	1 248	368
Intressivõlad	429	310	173
Muud võlad	395	415	1 053
Muud võlad kokku	1 515	2 137	1 736
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	11 789	11 234	7 097
Intressivõlad	945	762	314
Rendikohustis	542	512	0
Muud võlad	122	125	360
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	1 610	1 398	673

Nii 31.03.2025, 31.12.2024 kui ka 31.03.2024 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. Pikaajaline rendikohustis on seotud viieaastase kontori rendilepinguga Tallinnas ja viieaastase kontori rendilepinguga Berliinis.

¹ Kohandatud omakapitali määr (%) = emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku – ehituse laenu)

² Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenu) / emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

Lisa 8. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)		2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Kinnisvara müük		1 795	3 305
Mööbli ja sisustuse müük		70	115
Üüritulu		67	78
Müügitulu kokku		1 931	3 498

Nii 2025. I kvartalis kui ka 2024. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemaid käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega.

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Ehitus- ja sisustuskulud		807	1 935
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		58	100
Tööjõukulud	12	537	291
Finantseerimistasud		193	569
Projekteerimistasud		6	0
Liitumistasud		10	0
Põhivara kulum		22	19
Muud kulud		65	67
Kokku		1 698	2 981

Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Meediakulu		112	129
Tööjõukulud	12	166	70
Põhivara kulum		43	25
Muud kulud		133	51
Kokku		454	275

Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Tööjõukulud	12	267	118
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		21	11
Lähetuse ja transpordi kulud		9	12
Kontori kulud		21	21
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		39	73
Õigusteenused		12	9
Põhivara kulum		75	34
Muud kulud ja korrigeerimised		18	20
Kokku		461	298

Lisa 12. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Palgakulu	740	372
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	230	107
Kokku	970	479
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	36	27
sh töölepingu alusel töötavad isikud	33	24
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3

Lisa 13. 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 2025. I kvartalis kui ka 2024. aastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Müügitulu	8	1 931	3 498
Ärikasum /-kahjum		-687	-60

Lisa 14. Investeeringud tütarettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.03.2025	Osaluse % 31.12.2024	Osaluse % 31.03.2024
Liven Kodu OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 5 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 6 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 10 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 12 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 14 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 15 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 16 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 17 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 18 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 19 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 20 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 21 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 22 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 23 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Kodu 24 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	100	100
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100*	100*	100*

* 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH

Lisa 15. 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 aktsiaoptsoonidest potentsiaalselt lisanduv lihtaktsiate arv.

(aktsiate arv)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 000 000	11 833 785
Aktsiaoptsoonid perioodi lõpus	248 460	322 869
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 248 460	12 166 654

(eurodes)	2025 3 kuud (jaanuar-märts)	2024 3 kuud (jaanuar-märts)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/-kahjumist (tuhat eurot)	-705	-150
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	-0.059	-0.013
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	-0.058	-0.012

Iseära ridaelamute näidiskodu
Foto: K. Kasepõld

