



2025. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne

Äriniimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 68121)
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 IV kvartalist ja 12 kuust.....	5
Ülevaade projektidest	13
Äritegevusega seotud riskid	20
Tuleviku väljavaade	21
Juhatuse kinnitus	22
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	25
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	27
Lisad	28

Liven

Liven AS (edaspidi koos tütaretevõtetega kontsern või Liven) on 2014. aastal asutatud ja peamiselt Tallinnas tegutsev elukondliku kinnisvara arendaja, kes on loonud üle 900 kodu ja kelle arendusportfellis on erinevates staadiumites ettevalmistamisel üle 1 600 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 üksteist projekti, milles kokku on maad üle 1 600 uue kodu ja äripinna rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud seitsmes arenduses – Luuslangi, Iseära, Regati, Olemuse, Virmalise, Peakorter ja Wohngarten Berliinis. 2023. aastal laienes Liven Saksamaa turule soetades esimese arenduskinnistu. Lisaks müügis olevatele projektidele on ettevalmistamisel veel neli 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. Täiendavalt omab Liven AS 50% osalust Peakorteri projekti I etapi arenduse elluviimiseks asutatud ettevõttes.

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 ehituslaenuodega kohandatud omakapitali määr. Omakapitali tootluse siht ning sisemiselt kasutatav omakapitali hind on 20%.

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

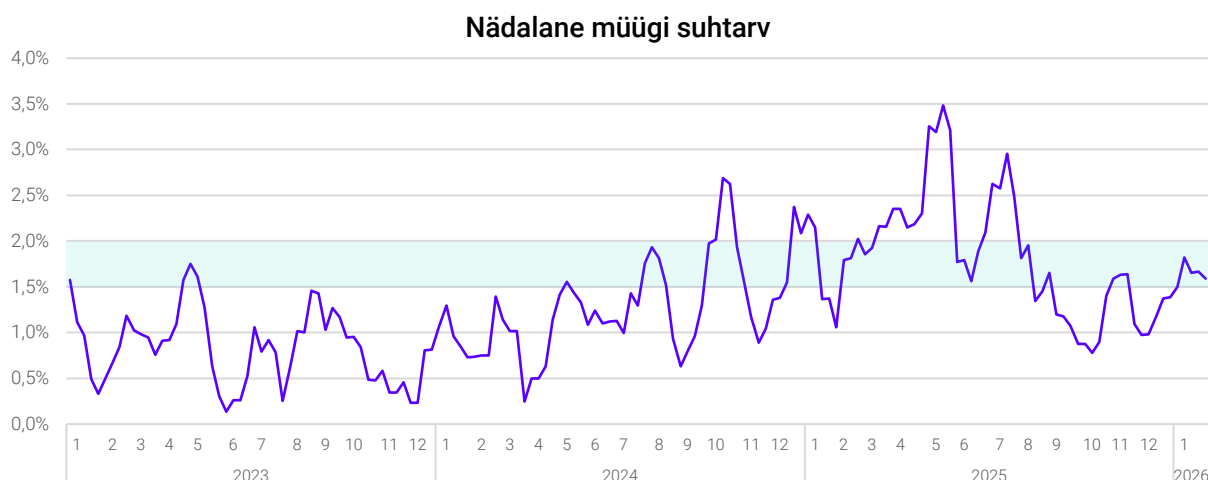
Juhatus: Andero Laur (esimees), Mihkel Simson, Alina Kester

Ülevaade 2025. aasta IV kvartalist ja 12 kuust

Sarnaselt eelnevale kvartalile püsis ka 2025. aasta IV kvartalis turg aktiivne. Kokku sõlmisime kvartali jooksul 60 müügilepingut (VÕL; 2025 III kvartal: 60; 2024 IV kvartal: 34). Kogu 2025. aasta jooksul sõlmisime kokku 176 VÕL müügilepingut, mis ületab eelmise aasta tulemust 36% võrra (2024: 129), sisaldab ka esimest nelja müügilepingut Berliinis ning on taas Liveni senine kõrgeim aastane tulemus.

Suurima panuse kvartali jooksul sõlmitud uutesse lepingutesse andsid müügid Iseära ning Peakorteri projektides. Kogu aasta jooksul sõlmitud müügilepingutesse andis kõige suurema panuse Iseära projekt ning ülejäänud müügid jagunesid ühtlasemalt erinevate projektide vahel.

Nädalane müügi suhtarv, mis peegeldab pakkumisest nii VÕL kui tasulise broneeringu alusel välja minevaid kodusid, oli IV kvartali jooksul küll madalam kui 2025. aasta esimese poole tipud, kuid stabiliseerus valdavalt pikaajalise keskmise (1,5-2,0%) taseme alumise piiri lähedal. Suhtarv kõigub ajas projektide müügi- ja pakkumistsükli mõjul. IV kvartalis tõusis pakkumiste arv kolme uue projekti lisandumise toel kõrgemale tasemele.



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

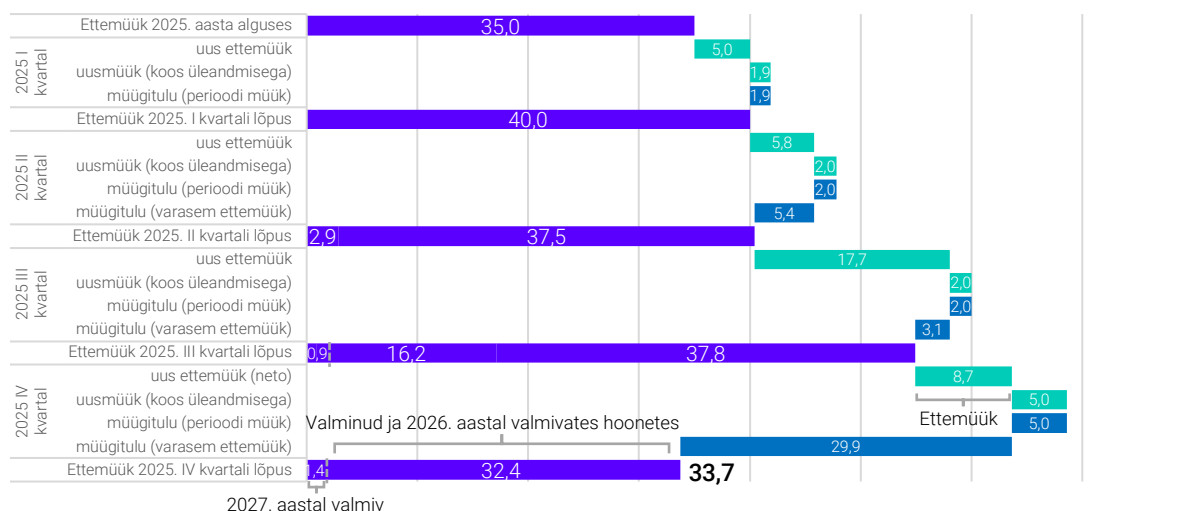
Hinnanguliselt oli 2025. aastal Liveni uute müügitehingute turuosa Suur-Tallinnas (Tallinn ning ümbritsevad omavalitsused) ca 7-8%, mis on küll madalam, kui möödunud aasta ca 10%-line turuosa hinnang, kuid jätkuvalt kõrgeim tulemus turul.

Kvartali ja aasta müügitulule avaldas suurimat mõju kodude valmimine ja üleandmine Regati projekti I etapis. Olulist mõju avaldas ka, samuti nii kvartali kui aasta müügitulule, Iseära projekt. Kvartali jooksul müüsisime ka kaks varem valminud kodu Luuslangi projektis ning viimase kodu Magdaleena projektis, millega on projekt täielikult realiseeritud.

Perioodi jooksul sõlmitud müügilepinguid, kus kodu ei anta sama perioodi jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleme ettemüügina. Kvartali alguse seisuga oli varasemalt tehtud ettemüügi hinnanguline rahaline maht 55 miljonit eurot (2025. aasta algus: 35 miljonit eurot).

Seoses ehituse valmimise ja kodude üleandmisega realiseerus oluline osa varasemast ettemüügist müügituluks nii Regati kui Iseära projektides. Kvartali jooksul sõlmisime uusi müügilepinguid 14,7 miljoni euro müügitulu mahus, millest ettemüük moodustas 9,7 miljonit eurot (neto 8,7 miljonit eurot). 2026. aastale läheme vastu 101 kodu suuruse ettemüügiportfelliga, mille lepinguline müügitulu maht on 33,7 miljonit eurot. Ettemüügid ei sisalda Peakorteri I etappi kuna 50/50 ühisettevõtte tulemusi rida-realt ei konsolideeri ning müügitulu konsolideeritud tulemustes ei kajastu.

Ettemüük, müük ja müügitulu (miljonites eurodes)*



* ei sisalda Peakorterit I etapis (50/50 ühisettevõtte)

IV kvartalis valmisid kodud Regati I etapis, millest andsime üle 64 kodu. Lisaks andsime üle värskest valminud 16 kodu Iseära projektis ning varem valminud kodusid - 2 kodu Luuslangi projektis ning viimase kodu Magdaleena arenduses. Kokku andsime kvartalis üle 83 pinda (2025 III kvartal: 15; 2024 IV kvartal: 24).

Kvartali müügituluks kujunes 34 888 tuhat eurot (2025 III kvartal: 5 080 tuhat eurot; 2024 IV kvartal: 8 164 tuhat eurot) ning kvartali puhaskasumiks 5 014 tuhat eurot (2025 III kvartal: 132 tuhat eurot; 2024 IV kvartal: -78 tuhat eurot). Aasta jooksul andsime üle kokku 139 uut kodu (2024: 92), teenisime 49 287 tuhat eurot müügitulu (2024: 27 266 tuhat eurot) ning 5 415 tuhat eurot puhaskasumit (2024: 558 tuhat eurot).

Seoses valminud kodude üleandmisega vähenes varade maht kvartali jooksul kokku 13 726 tuhande euro võrra 86 457 tuhande euroni. Ehituse pangalaene väljastati kvartali jooksul kokku 4 967 tuhande euro ulatuses, kuid eelkõige tulenevalt Regati projekti ehituslaenu tagasimaksetest vähenes ehituslaenu maht kvartali jooksul 24 684 tuhande euro võrra ning see oli aasta lõpus 5 662 tuhat eurot.

Seoses uute kinnistute pikaajalise finantseerimise ning detailplaneeringu kehtestamise järgselt soodsamatel tingimustel pangalaenuga Juhkentali projekti refinantseerimisega suurenesid muud laenukohustised kvartali jooksul 3 888 tuhande euro võrra. Kokku vähenes laenukohustiste maht kvartali jooksul 15 829 tuhande euro võrra, ulatudes 46 732 tuhande euroni. Raha ja raha ekvivalentide jääk suurenes kvartali jooksul 2 927 tuhande euro võrra 8 553 tuhande euroni.

Seoses ehituse jätkamisega viies arendusprojektis kasvab laenukohustiste kogumaht aasta esimeses pooles. Ehituse valmimise ja sellega seondult koos kodude üleandmisega väheneb laenukohustiste maht taas 2026. aasta lõpuks.

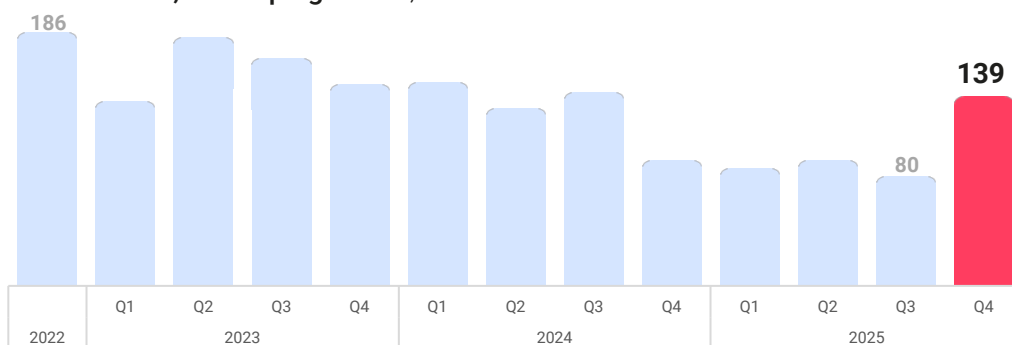
Kliendi teekonna erinevates etappides kogutav kliendirahulolu tagasiside viimase 12-kuu hinnang püsis ka neljanda kvartali lõpus stabiilselt kõrge - 9,6 punktil 10-st (2025 III kvartal: 9,5; 2024 IV kvartal: 9,2).

Kinnisvaraarenduse tulemused on kvartalite lõikes ebaühtlased, mistõttu pakub pikemaajalistest suundumustest parema ülevaate libiseva 12 kuu vaade. Turu dünaamikat peegeldab kõige vahetumalt uute müügilepingute arv. Viimaste aastate põhjal on kaalutud keskmine periood VÕL müügilepingust üleandmiseni AÕL alusel olnud ligi 15 kuud ehk turusuundumused jõuavad suuremas mahus müügitulu ja kasumini tavapäraselt 4-5 kvartalise viitajaga.

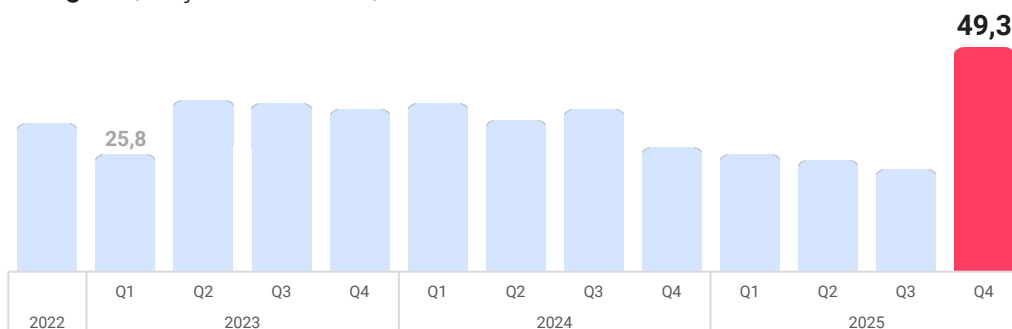
Uued müügid, VÕL lepingute arv, libisev 12 kuud



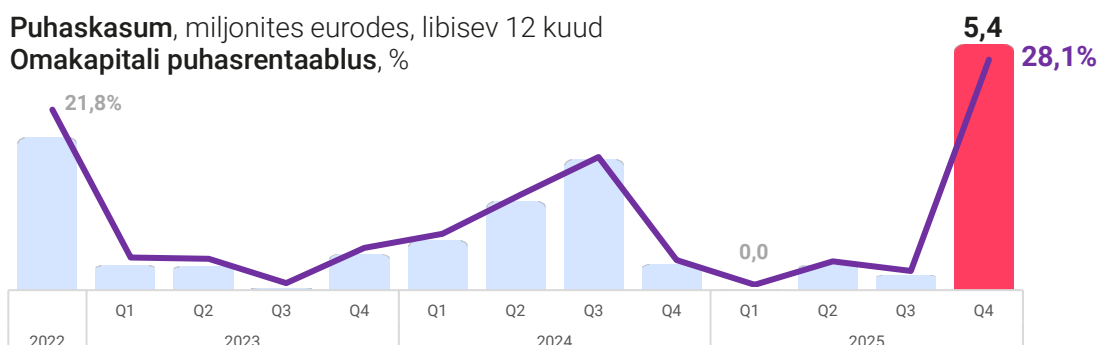
Üleandmised, AÕL lepingute arv, libisev 12 kuud



Müügitulu, miljonites eurodes, libisev 12 kuud



Puhaskasum, miljonites eurodes, libisev 12 kuud Omakapitali puhasrentaablus, %



Olulisemad sündmused

Kvartali jooksul valmisid esimesed kodud **Regati** I etapis ning algasid kodude üleandmised. Kvartali lõpuks andsime üle 57% etapis valminud kodudest. Detsembris väljastati projekti II etapile ehitusluba. Eelmüügi ja ehitusega plaanime alustada 2026. aasta jooksul. Kvartali jooksul andsime kodusid üle ka värskest valminud **Iseära** teise etapi viimastes ridamajades ning ka viimase kodu **Magdaleena** projektis.

Oktoobris algasid ehitustööd **Virmalise** projektis, kus aadressil Virmalise tn 3 valmib 2026. aasta lõpuks neljakorruseline suletud hoovialaga eluhoone 28 uue koduga. Ehitustööde peatöövõtja on Bildgren Ehitus OÜ ning arhitektuurse lahenduse autorid on Liven ja Arhitektuuribüroo Kuup Ruut OÜ. Ehitust rahastab Bigbank AS.

Oktoobris alustasime ka **Iseära** uute kortermajade (Lutsu tn 2, 4 ja 6) ehitustöödega, kus 2026. aasta sügisel valmib 36 uut kodu. Kortermajade ehituse peatöövõtja on Oma Ehitaja AS ning ehitust rahastab Bigbank AS.

Kvartali jooksul lisandusid müüki uued kodud **Olemuse** projektis ning eelmüüki **Luuslangi** ja **Iseära** projektide järgmistes etappides. Kokku 79 uut kodu.

Soetasime enampakkumise teel arenduskinnistu Tallinnas, Haabersti linnaosas, **Järveotsa tee 16c**. Ligi 13 300 m² suurusele kinnistule on kavandatud eluhoonete kompleks koos piirkonna elukeskkonda väärtustavate äripindadega. Tehingu väärtus on 1,1 miljonit eurot ning kogu projekti hinnanguline investeeringumaht on ligikaudu 20 miljonit eurot.

Kvartali jooksul rahastasime nii **Järveotsa tee 16c** kinnistu kui eelneval kvartalil omandatud **Linnamäe tee 21a** kinnistud pikaajaliste tagatud laenudega. Samuti refinantseerisime eelneval kvartalil toimunud detailplaneeringu kehtestamise järgselt **Juhkentali** projekti tagatud pangalaenuga. Nimetatud uute laenude kogumaht 4 195 tuhat eurot.

Neljandas kvartalis avalikustatud Kantar Emori uuringu kohaselt jagas kinnisvaraarendajate mainekuse edetabelis Liven seekord esimest kohta. Jätkuvalt on Liven tuntud kõige atraktiivsemate arenduste poolest.

Aasta jooksul sõlmisime koostöölepingu Oma Grupp OÜ-ga **Peakorteri I etapi** projekti arendamiseks (50/50 ühisettevõtte), sõlmisime müügilepingu **Kadaka tee 88** kinnistul asuva äripinna osa võõrandamiseks, alustasime veel kuue ehitusega erinevates arendusprojektides, maksime 180 tuhat eurot dividende ning emiteerisime teise seeria rohevõlakirju summas 6 200 tuhat eurot.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Jaauanuaris refinantseerisime **Regati** projekti varasema rahastajaga valminud kodude tagatisel laenukohustised ning ehituslikest lisa- ja muudatustöödest tulenevad kulud.

2026. aasta jaauanuaris sõlmisime **Luuslangi** projekti II etapi järgmiste eluhoonete ehituse peatöövõtulepingu Mitt & Perlebach OÜ-ga, kes on ka arendusprojekti varasemate eluhoonete ehituse peatöövõtja. Jalami tn 4 eluhoonetes valmib 2027. aasta esimeses pooles 39 kodu.

Tallinna Linnavalitsus kiitis heaks **Kadakadabra** arendusprojekti detailplaneeringu, mille kehtestamist Tallinna Linnavolikogu poolt ootame lähiajal.

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



Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	IV kvartal, oktoober-detsember			12 kuud, jaanuar-detsember		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	60	34	29	176	129	69
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	83	24	74	139	92	148
Viimase 12-kuu klienditagasiside hinne (10 punkti skaala)	9,6	9,2	8,0			
Müügitulu	34 888	8 164	16 713	49 287	27 266	35 765
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)	6 260	1 049	2 896	10 406	6 701	3 788
EBITDA marginaal, %	17,9%	12,9%	17,3%	21,1%	24,6	10,6%
Ärikasum /-kahjum	5 038	91	2 222	5 483	1 287	867
Ärikasumi /-kahjumi marginaal, %	14,4%	1,1%	13,3%	11,1%	4,7%	2,4%
Puhaskasum /-kahjum	5 014	-78	2 245	5 414	558	775
Puhaskasumi /-kahjumi marginaal, %	14,4%	-1,0%	13,4%	11,0%	2,0%	2,2%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 000	12 000	11 831	12 000	11 899	11 753
Puhaskasum /-kahjum aktsia kohta (eurodes)	0,418	-0,007	0,190	0,451	0,047	0,066
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	28,1%	3,1%	4,6%			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	15,4%	13,6%	8,6%			
Varade tootlus (ROA), %*	6,1%	1,8%	1,3%			
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023			
Omakapitali määr, %	27,3%	23,3%	26,4%			
Omakapitali määr (ilma ehituslaenu deta), %	29,2%	27,9%	32,0%			
Varad perioodi lõpus	86 457	78 298	68 559			
Omakapital perioodi lõpus	23 590	18 237	18 122			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,16	4,25	2,36			
Kiirmaksevõime kordaja	0,41	0,43	0,19			
Keskmine töötajate arv	36	35	29	37	31	27

* viimased 12-kuud

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

Makstud intressidega korrigeeritud kulumi 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 kulumi 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

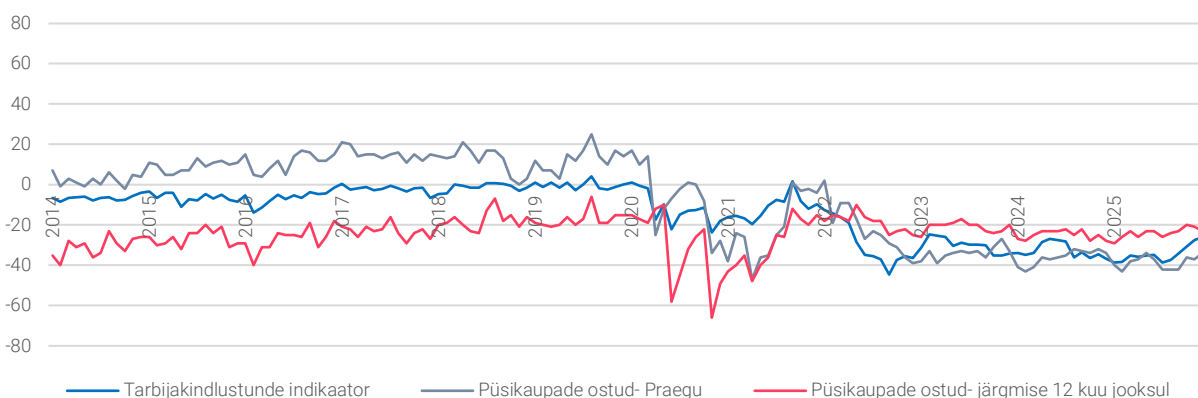
Pärast varasemat langustrendi stabiliseerus 6 kuu Euribor 2025. aasta III kvartalis ning näitas IV kvartalis vaid kerget tõusu, ulatudes kvartali lõpuks 2,14% tasemele (30.09.2025: 2,10%; 31.12.2024: 2,57%). Euroala inflatsioon on säilinud Euroopa Keskpanga (EKP) pikaajalise eesmärgi (2%) lähedal. Pärast mitut baasintressimäärade langetust (kokku 100 baaspunkti võrra neljas etapis) 2025. aasta esimesel poolel jättis EKP nii septembri kui ka detsembri istungil intressimäärad muutumatuks, viidates vajadusele hinnata varasemate otsuste mõju majandusele. EKP prognoosib 2025–2027. aasta inflatsiooniks vastavalt 2,1%, 1,7% ja 1,9%, mis viitab, et rahapoliitika suund jääb lähiajal tõenäoliselt stabiilseks.

Eestis oli 2025. aasta IV kvartalis aastane tarbijahindade kasv Euroalast jätkuvalt kiirem ning hinnad kasvasid eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 4,1% (2025 III kvartal: 5,2%; 2024 IV kvartal: 3,9%). Eesti Panga värskeima prognoosi kohaselt kujuneb 2025. aasta keskmine inflatsioon tootmiskulude, maksutõusude ja jätkuva palgatõusu mõjul ligikaudu 4,9%. Aasta keskmine tarbijahinnaindeksi kasv 2025. aastal oli 4,8%, mida mõjutasid eelkõige toidu ja teenuste hinnatõus ning maksumuudatused.

Kõige viimaste kättesaadavate Statistikaameti andmete ning meie hinnangu põhjal kasvas keskmine brutopalk IV kvartalis aastases võrdluses ligi 6,0%, ületades tarbijahindade kasvu. Hoolimata palgatõusust on tarbijate kindlustunne püsinud juba pikemat aega madal, mida kinnitavad ka majanduseksperptide hinnangud, isegi kui olukord ei ole objektiivselt võrreldav ajalooliselt nähtud madalpunktidega nagu Konjunkturiinstituudi poolt koostatud andmed osundavad.

Vaadates 2026. aastasse, on oodata majapidamiste ostujõu märgatavat taastumist. Kui brutopalkade kasvutempo on stabiliseerumas, siis 1. jaanuaril 2026 jõustuvad tulumaksumuudatused suurendavad inimeste netosissetulekuid Eesti Panga prognooside kohaselt ligikaudu 10%, ületades sellega oluliselt oodatavat hinnatõusu. See parandab reaalsel ostujõudu ja suurendab kinnisvara kättesaadavust.

Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Allikas: Konjunkturiinstituut

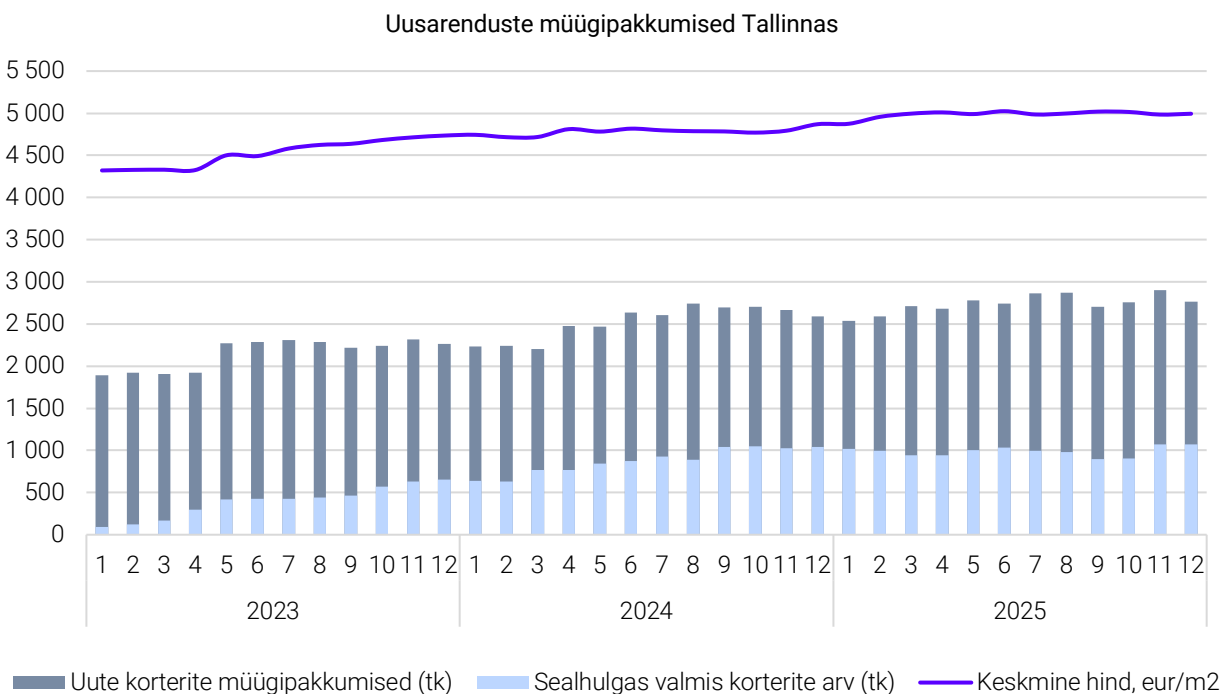
Maa- ja Ruumiameti ostu-müügistatistika põhjal kahanes korterite (eluruumide) tehingute arv Tallinnas 2025. aasta IV kvartalis 6,9% võrreldes eelneva kvartaliga (2025 IV kvartal: 2 193; 2025 III kvartal: 2 356 tehingut). Tehingute arv 2025. aasta jooksul ulatus 9 020-ni, ületades eelmist aastat 7,5% võrra (2024: 8 387 tehingut). Tehingute aktiivsus aasta jooksul kasvas eeskätt järelturul, kuid mõõdukat elavnemist oli märgata ka uusarenduste segmentis, viidates turu järkjärgulisele taastumisele.

Uusarenduste turg

Võrreldes 2025. aasta kolmanda kvartaliga püsisid uusarenduste pakkumised ja keskmine müügihind neljandas kvartalis üldjoontes stabiilsed, kuid aasta jooksul toimus mõõdukas pakkumiste ja hinnatasemete kasv. Aastases võrdluses suurenes keskmine uute korterite müügipakkumiste arv Citify andmetel 8,7% (2025: 2 760 tk; 2024: 2 523 tk) sealjuures lisandus aasta jooksul Tallinna uusarenduste turule kokku 1 752 uut korterit. Samuti suurenes keskmine ruutmeetri hind 4,3% võrreldes eelmise aastaga (2025 keskmine: 4 987 €/m²; 2024 keskmine: 4 782 €/m²).

Citify andmetel sõlmiti IV kvartalis 368 müügilepingut, mida on 12,8% vähem võrreldes eelneva kvartaliga (III kvartal: 422) ning 18,8% vähem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2024. aasta IV kvartal: 453). 2025. aastal müüdi Tallinnas kokku 1 515 korterit, mida on 23,1% rohkem kui eelneval aastal (2024: 1 229). Sellele lisaks müüdi Tallinna lähiümbruses aasta jooksul kokku 809 korterit, mida oli Citify andmetel 49,8% rohkem kui eelneval aastal (2024: 540), mis näitab suuremat nõudluse taastumist just väljas pool Tallinna.

Viimase kolme aasta jooksul on turul selgelt kasvanud valmis korterite jääk. 2025. aasta keskmine valmis korterite arv kasvas 2024. aasta keskmisega võrreldes 12,9% (2025: 988 korterit; 2024: 875 korterit). Läbi kogu aasta oli valmis korterite arv oli suhteliselt kõrge moodustades keskmiselt 36,1% kogu pakkumisest (2024. aastal: 34,5%).



Allikas: Citify.eu allikast jälgitav turuinfo Tallinna uusarenduste pakkumiste ja hindade osas

Ülevaade projektidest

Projektid: 31.12.2025 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikud

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m²)	Müüdavate ühikute jaotus		Proгноositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)																								Proгноositav müügitulu (m EUR)
				Kodud (tk)	Äripinnad (m²)	2025				2026				2027				2028				2029				2030				
						1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Viimased pinnad varasemalt lõppenud projektides¹			493	0	493																								1,4	
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	23 899	248	416																								63,0	
Regati	Lõpetatud²	2021	15 322	159	1 670																								73,2	
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 234	146	186																								28,4	
Wohngarten	Ehituses	2023	1 107	24	0																								10,1	
Olemuse	Ehituses	2024	6 854	72	0																								22,0	
Virmalise	Ehituses	2022	2 124	28	0																								10,2	
Peakorter I etapp³	Ehituses	2024	4 994	68	0																								10,8	
Juhkentali 48	Ehitusprojekt	2020	7 986	63	4 033																								29,8	
Kadakadabra	Detailplaneering	2017	24 733	391	0																								76,5	
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444																								35,4	
Järveotsa tee 16c	Detailplaneering	2025	8 000	111	840																								24,4	
Linnamäe tee 21a	Detailplaneering	2025	9 500	146	975																								26,7	
Kokku			123 117	1 593	9 057																								412,1	

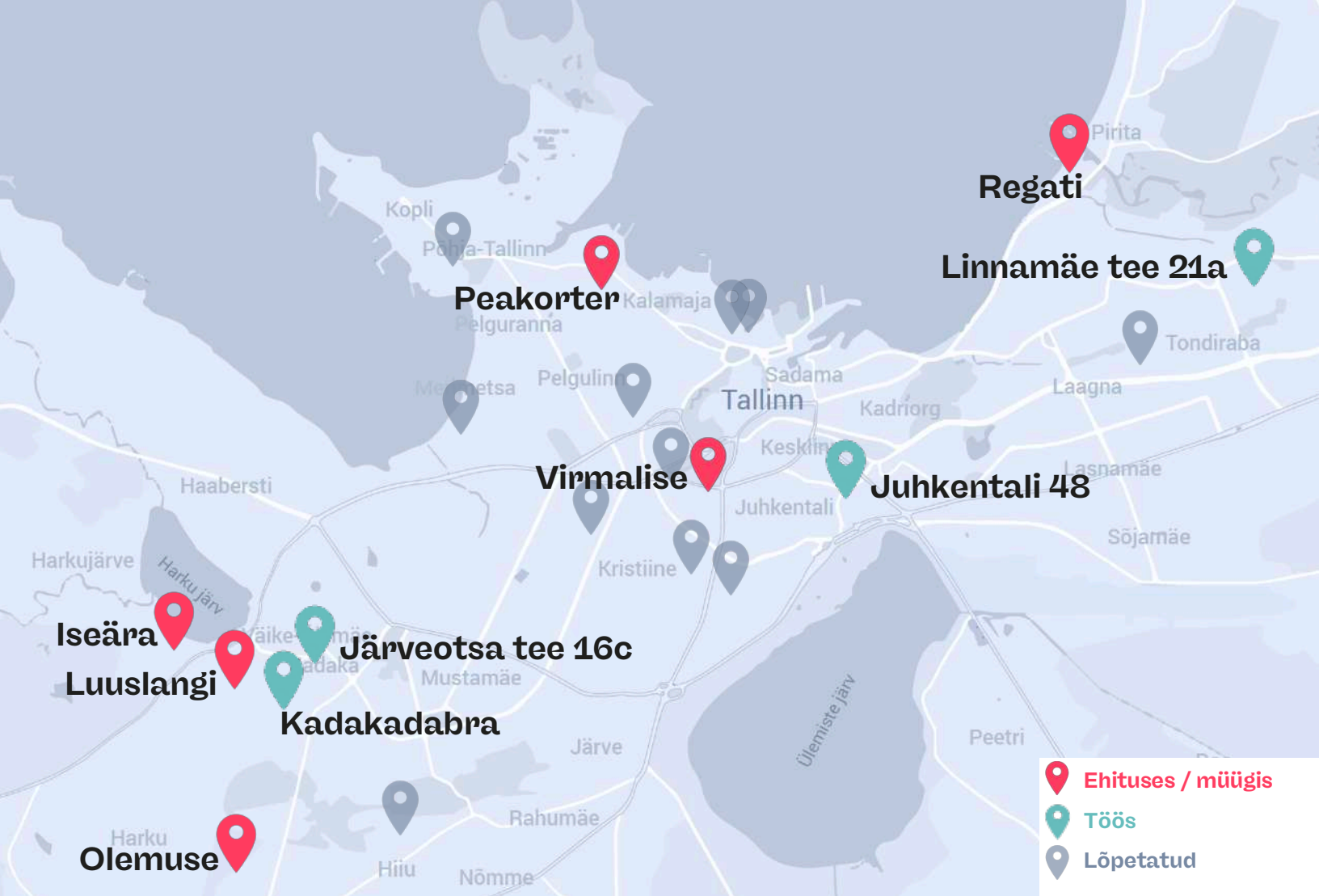
Nii siin tabelis kui ka järgnevatel lehekülgedel esitatud prognoositud müüdav pind kokku, müüdavate ühikute jaotus, ehitusperiood ja müügitulu on esitatud Liveni hetke parima teadmise kohaselt ning võib muutuda, eriti projektides või projekti etappides, kus planeeringute menetlus ei ole veel lõppenud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

¹ Sisaldab pikaajaliselt välja üüritud ja finantseeritud Väike-Tallinna äripinda, mida käsitleme kinnisvarainvesteeringuna ning prognoositavas müügitulus on kajastatud turuväärtus.

² Regati projekti I etapi hoonete ehitus on lõppenud kuid II etapi ehitustöödega ei ole veel alustatud, siin klassifitseeritud „Lõpetatud“ kategoorias.

³ 50/50 ühisettevõtte, mida ei konsolideerita rida-realt. Tabelis müüdavad pinnad ja äripinnad on kajastatud kogu projekti mahus aga prognoositav müügitulu 50% ulatuses ehk hinnanguline mõju Liven AS-ile

Arendusprojektide portfellis olev müüdav pind oli 2025. aasta lõpus kokku 123 117 m² (30.09.2025: 122 567 m²; 31.12.2024: 113 882 m²) ning äriplaanide kohases müügitulus 412,1 miljonit eurot (30.09.2025: 414,5 miljonit eurot; 31.12.2024: 371,2 miljonit eurot). Portfellimaht vähenes kvartali jooksul tulenevalt kodude üleandmisest Regati ja Iseära projektides.



Varasemalt lõppenud projekt(id)

Portfellis arendusprojektid, mille ehitus on valminud, kus enam hilisemaid ehituse etappe ei ole, kuid millest on veel müügitulu realiseerumas.

Väike-Tallinn

2022. aastal valminud Väike-Tallinna projektis olev äripind on majutustegevuseks välja üüritud ning käsitleme seda kinnisvarainvesteeringuna.

Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljasegitatud ehitusõigusega arendused

Iseära

Projekti ettevõtte:	Liven 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):	38 815
- millest ehituses	15%
- millest veel ehitada	45%
Energiaklass:	A
Koduleht:	iseara.liven.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 380 kodu ning nelja-rühmaline lastehoid. I etapp valmis 2023. aastal, II etapi esimesed viis ridamaja 2024. aasta kevadel, kortermajad 2025. aasta kevadel ning viimased viis ridamaja 2025. aasta sügisel.

IV kvartalis andsime üle 14 kodu II etapis valminud viimases viies ridamajas. Lisaks andsime varasemalt valminud II etapi hoonetes üle ühe kodu kortermajades ja viimase ridamajakodu. Aruande kuupäeva seisuga on etapis müüa veel 5 kodu

2025. aasta teises pooles algasid järgmise viie ridamaja ning kolme kortermaja ehitustööd, mis valmivad 2026. aasta teises pooles. 31.12.2025 oli ehitatavatest 30 ridamajakodust müüdud 21 (30.09.2025: 16) ning 36 korterist 11 (30.09.2025: 8). Oktoobris alustasime järgmise nelja ridamaja eelmüügiga, mille ehitamist alustame 2026. aasta teises pooles ning millest on aruande kuupäeva seisuga broneeritud 6 kodu 22-st.

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

Piritall, Tallinna Piritall Purjespordikeskuse (Piritall TOP) naabruses aadressiga Regati puiestee 3 ja 5 valmib kahes etapis kokku 220 kodu.

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 20 OÜ
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatuse:	I etapp valmis, II etapi projekteerimine
Arhitekt:	Salto arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m ²):	20 669
- millest veel ehitada	49%
Energiaklass:	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 I kvartal

IV kvartalis valmisid 2024. aastal alanud I etapi kodud (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ; finantseerija: LHV Pank AS). 2025. aasta lõpuks oli müüdud kokku 75 kodu 112-st (30.09.2025: 71), millest andsime aasta lõpuks üle 64 kodu.

Detsembris väljastati II etapi ehitusluba, eelmüügi ja ehitusega plaanime alustada 2026. aasta teises pooles.

Regati kodud Piritall
Arhitekt: Salto arhitektid



Luuslangi

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 12 OÜ
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatust:	I etapp valmis; II etapi ehitus
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m ²):	14 212
- millest ehituses	17%
- millest veel ehitada	47%
Energiaklass:	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 II kvartal

Haabersti linnajaos asuvas Luuslangi projektis arendatakse etapiviisiliselt 13 kortermaja 224 koduga. Arenduse I etapi korterelamute ja 80 kodu ehitus valmis 2023. aasta lõpus (ehituse peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ, rahastaja Bigbank AS). Müüa on veel viimased 2 kodu.

Kvartali jooksul jätkus II etapi esimeste majade (Jalami 6) ehitus (Mitt & Perlebach OÜ, rahastaja LHV Pank AS). 31.12.2025 oli müüdud 22 kodu 39-st (30.09.2025: 16).

Oktoobris algas II etapi järgmiste majade (Jalami 4) eelmüük. Aruande kuupäeva seisuga on broneeritud 6 kodu müügis olevast 39-st. 2026. aasta jaanuaris sõlmisime ehituse peatöövõtu lepingu Mitt & Perlebach OÜ-ga ning eluhoonete ehitus valmib 2027. aastal.



Wohngarten

Projekti ettevõtte:	Liven HW11 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatust:	Ehituses
Arhitekt:	aalt+studio
Kodude arv:	24 korterit
Müüdav pind (m ²):	1 109
Energiaklass:	KfW 40
Koduleht:	liven.de/wohngarten
Hoonete ehituse algus:	2025 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

Berliinis, Neuköllni linnaosas aadressil Hüttenroder Weg 11 arendame 24 korteriga 6-korruselise eluhoone.

Kvartali jooksul jätkusid 2027. aastal valmiva eluhoone ehitustööd. 31.12.2025 oli müüdud 4 kodu (30.09.2025: 3). Aruandekuupäeva järgselt on täiendavalt broneeritud 6 kodu.

Olemuse

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 22 OÜ
Asukoht:	Kalda 5, Pääsküla, Tallinn
Staatuse:	Ehituses
Arhitekt:	Lumia
Kodude arv:	72 korterit
Müüdav pind (m ²):	6 854
Energiaklass:	A*
Koduleht:	olemuse.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

*Projekteeritud A energiklassi nõuetest 10% parema energiaeefektiivsusega

Nõmmel, aadressil Kalda 5, valmib 2026. aasta teises pooles 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 koduga. 2025. aasta IV kvartalis jätkusid hoonete ehitustööd (ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ; rahastaja: Coop Pank AS).

31.12.2025 oli müüdud 24 kodu müügis olevast 72-st (30.09.2025: 22).



Virmalise

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 21 OÜ
Asukoht:	Virmalise 3, Uus Maailm, Tallinn
Staatuse:	Ehituses
Arhitekt:	Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo
Kodude arv:	28 korterit
Müüdav pind (m ²):	2 124
Energiaklass:	A
Koduleht:	virmalise.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Tallinnas, Uue Maailma asumis, Virmalise tn 3 valmib 2026. aasta lõpuks suletud hoovialaga eluhoone 28 koduga.

Ehitustööd algasid 2025. aasta oktoobris (peatöövõtja Bilgren Ehitus OÜ; rahastaja Bigbank AS). 31.12.2025 oli müüdud 8 kodu (30.09.2025: 7).



Peakorter I etapp

Projekti ettevõtte:	EK 6 OÜ
Asukoht:	Erika 6a ja 6b, Karjamaa, Tallinn
Staatuse:	Ehituses
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Kodude arv:	68 korterit
Müüdav pind (m ²):	4 994
Energiaklass:	A
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 I kvartal

Koostöös Oma Grupp OÜ-ga valmib 2027. aasta alguses 2027. aastal 50/50 ühisprojekti raames Põhja-Tallinnas, aadressil Erika tn 6a ja 6b kaks korterelamut 67 koduga. Ühe hoone koosseisus ka 9-korruseline veetorni imiteeriv tornlahendus.

2025. aasta IV kvartalis jätkasime ehitustöödega (ehituse peatöövõtja Oma Ehitaja AS, ehituse finantseerija Coop Pank AS). 31.12.2025 oli müüdnud 20 kodu (30.09.2025: 18).

Peakorteri I etapi kodude ehitus Põhja-Tallinnas
Arhitekt: PIN Arhitektid



Juhkentali 48

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 17 OÜ
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatuse:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	63 korterit pluss äripinnad
Müüdav pind (m ²):	7 986
Energiaklass:	A, LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2027 IV kvartal

Aadressil Juhkentali 48 on 2025. aasta septembris kehtestatud detailplaneeringu kohaselt õigus rajada elu- ja ärihoone 63 korteri ja 4 033 m² äripindadega.

IV kvartalis toimus arhitektuurikonkurss, mille tulemused selguvad 2026. I kvartali jooksul. 2026. aasta I kvartalis plaanime lõpetada kontseptsiooni täpsustamise ning alustada ehitise projekteerimisega.

Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Projektid, milles ehitusõigus on veel väljaselgitamisel.

Kadakadabra

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 10 OÜ
Asukoht:	Kadaka tee 88, Astangu, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Arhitekt:	Pluss Arhitektid
Kodude arv:	391 korterit
Müüdav pind (m ²):	24 733
Energiaklass:	A, LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 II kvartal

2017. aastal soetatud projektis valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe kuni nelja korruselist kortermaja 391 korteriga.

Detailplaneeringu kehtestamise Tallinna Linnavolikogu poolt ootame 2026. aasta I kvartali jooksul, mis järel alustame ettevalmistusi I etapi kodude eelmüügi alustamiseks. Sõltuvalt müügitempost plaanime ehitusega alustada 2026. aasta teises pooles.

Peakorter II etapp

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 18 OÜ
Asukoht:	Erika 12, Karjamaa, Tallinn
Staatuse:	Detailplaneering
Arhitekt:	P-
Kodude arv:	137 korterit ja 7 äripinda
Müüdav pind (m ²):	8 872
Energiaklass:	A* / LEED
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2027 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 IV kvartal

2020. aastal soetatud Erika tn 12 kinnistule on projekti raames kavas rajada etapiliselt kuus kortermaja 137 korteri ning 7 äripinnaga.

Kvartali jooksul jätkus detailplaneeringu kehtestamise menetlus. Ootame pikaleveninud menetluse lõppu ning planeeringu kehtestamist 2026. aasta jooksul.

**Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaeefektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned*

Peakorteri planeeritud II etapi kodud Põhja-Tallinnas



Linnamäe tee 21a

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 23 OÜ
Asukoht:	Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	154 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m ²):	9 500
Energiaklass:	A*/ LEED
Hoonete ehituse algus:	2030 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2032 III kvartal

**Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned*

2025. aasta septembris soetasime Maa- ja Ruumiameti korraldatud enampakkumise käigus Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Linnamäe tee 21a asuva arenduskinnistu. Kinnistule on kavas rajada terviklik elu- ja ärihoonete kompleks.

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatava detailplaneeringu menetluse käigus.

Järveotsa tee 16c

Projekti ettevõtte:	Liven Kodu 24 OÜ
Asukoht:	Järveotsa tee 16, Haabersti, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	111 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m ²):	8 000
Energiaklass:	A*/ LEED
Hoonete ehituse algus:	2029 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 IV kvartal

**Kavas projekteerida kas A energiaklassi nõuetest 10% parema energiaefektiivsusega või LEED Gold rohemärgisele vastavad hooned*

Aruande perioodil soetasime Maa- ja Ruumiameti korraldatud enampakkumise käigus Tallinnas, Haabersti linnaosas, Järveotsa tee 16c asuva arenduskinnistu. Kinnistule on kavas rajada eluhoonete kompleks koos elukeskkonnale väärtust lisavate äripindadega.

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatava detailplaneeringu menetluse käigus.

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 finantseesmäärke.

Kontserni majandustulemused sõltuvad töövõtjate ja koostööpartnerite suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Kontsern tegutseb vaid elukondliku kinnisvara arendajana ja on 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 mahu kapitali. Samuti mõjutavad majandustulemusi üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused ning kinnisvaraturu tsüklilisus. Arendustegevus ei ole olemuselt klassikalises mõistes hooajaline, kuid hoonete valmimise ja korterite üleandmise ajastus koondub sageli suve algusesse või aasta lõppu. Elukondliku kinnisvara arendusele on iseloomulik projektipõhine ja mitmeaastane tsüklilisus, mis ei järgi kindlat kvartaalset mustrit.

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

2026. aastalt ootame uusarenduste turu kasvu. Eelnevatel aastatel turgu kõige enam mõjutanud tegur, Euribor, normaliseerus 2025. aasta jooksul ning 2026. aastal peame selle mõju neutraalseks. Kui eelnevatel aastatel omasid maksupoliitilised otsused nõudlusele pärssivat mõju ning suurendasid ebakindlust, siis 2026. aastal asenduvad need majapidamiste sissetulekutele positiivset mõju avaldava muutusega. Ühtse tulumaksuvaba miinimumi kehtestamine, jätkuv reaalpalga kasv ning prognoositav majanduskeskkonna paranemine parandavad märgatavalt majapidamiste rahanduslikku seisu ning loovad kindlama aluse ostuotsuste tegemiseks. Nende tegurite koostoimel prognoosime nõudluse kasvu ja kinnisvaraturu edasist normaliseerumist.

Laiemalt sõltub turu areng jätkuvalt paljuski ka välisteguritest, eelkõige geopoliitilise olukorrast ja üldisest tarbijakindlusest. Viimaste aastate tulemused on kinnitanud, et nõudlus meie kodude järele on olemas ka väljakutsete rohkes keskkonnas.

Lõppenud 2025. aastal andsime üle 139 pinda võimalikust 194-st ning realiseerisime ligi 66% maksimaalsest võimalikust müügitulust ehk 49,3 miljonit eurot võimalikust 75 miljonist eurost. Tulemus on kooskõlas sügisel korrigeeritud prognoosivahemikuga (45–50 miljonit eurot), kuid peegeldades ehituse valmimise ja kodude üleandmise ajastusi jäi see madalamaks võrreldes aasta alguses seatud ambitsioonikama ootusega (55 miljonit eurot).

Alanud 2026. aastale läheme vastu oluliselt suurema mahuga. Valminud ja aasta jooksul valmivates hoonetes on meil potentsiaali üle anda kuni 268 kodu ja äripinda hinnangulises müügitulu mahus 86 miljonit eurot. Prognoosime eelnevale aastale sarnast, suurusjärgus 2/3 võimaliku mahu realiseerimise dünaamikat, mis tähendaks ca 20% müügitulu kasvu võrreldes 2025. tulemusega.

Aasta alguses on meil 101 kodu ning 33,7 miljoni euro suurune ettemüügiportfell kuues erinevas projektis. Lisaks turunõudlusele sõltub aasta jooksul saavutatav müügitulu ka ehituste aegsast valmimisest ja üleandmistest enne aasta lõppu.

2025. aasta puhaskasum 5,4 miljon eurot ning 28,1% suuruseks kujunenud omakapitali puhasrentaablus ületasid oodatult meie pikaajalist puhasrentaabluse 20%-list eesmärki. Koos müügitulu kasvuga ootame ka 2026. aastal puhaskasumi kasvu ning 20% omakapitali puhasrentaabluse eesmärgi ületamist.

Ehituslaenude maht on Liveni ärimudelile omaselt tsükliline ning sõltub suurel määral arendusportfelli koosseisust. Seoses käimasolevate ehitustöödega eeldame ehituslaenude mahu kasvu 2026. aasta keskpaigani. Aasta teises pooles, eelkõige viimases kvartalis, ootame kodude üleandmistest tulenevat laenujäägi kiiret vähenemist.

Kinnisvaraarendusele on iseloomulik tulemuste pikk viitaeg ning turunduskulude ja müügitulude ajaline nihe. 2026. aasta heale tulemusele panime aluse lõppenud aastal alustatud müükide ja ehitustega ning jätkame tööd nii 2027. kui järgnevate aastate tulemuste nimel. Hetkel ehituses olevatest projektidest valmivad 2027. aastal Peakorter I etapp ning Wohngarten Saksamaal, Berliinis. Lähitulevikus loodame pikaleveninud planeeringu menetluste lõpule jõudmist Kadaka tee 88 kinnistu osas ning hiljem 2026. aasta jooksul ka Erika 12 kinnistu osas.

Lõppenud 2025. aasta teises pooles tehtud uute kinnistute ostud lisavad arendusportfelli nii uue piirkonna kui ajalist jätkuvust. Liveni arendusportfellis on jätkuvalt piisavalt mahtu järgneviks 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 vahearuarande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2025. aruandeaasta 31. detsembril 2025 lõppenud 12-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 31. detsember 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 vahearuaranne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ning 2025. aasta 12 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	31.12.2025	31.12.2024
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		8 553	5 905
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	1 456	1 270
Ettemaksed	2	531	385
Varud	4	71 009	67 902
Käibevarad kokku		81 549	75 462
Põhivarad			
Ettemaksed	2	44	44
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	1 535	0
Kinnisvarainvesteering	5	1 960	1 350
Põhivara		296	423
Immateriaalne põhivara		467	401
Vara kasutusõigus		606	618
Põhivarad kokku		4 908	2 836
VARAD KOKKU		86 457	78 298
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6	11 882	6 405
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	13 822	11 234
Eraldised		97	99
Lühiajalised kohustised kokku		25 801	17 739
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6	34 850	40 851
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	2 065	1 398
Eraldised		151	72
Pikaajalised kohustised kokku		37 066	42 322
Kohustised kokku		62 867	60 061
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital		1 200	1 200
Ülekurs		9 586	9 562
Opsioonireserv		262	317
Omaaktsiad		-4	-9
Kohustuslik reservkapital		120	118
Eelmiste perioodide jaotamata kasum /-kahjum		7 012	6 491
Aruandeaasta kasum /-kahjum		5 414	558
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		23 590	18 237
Omakapital kokku		23 590	18 237
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		86 457	78 298

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar- detsember)
Müügitulu	8	34 888	8 164	49 287	27 266
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	9	-28 937	-7 477	-40 540	-23 429
Brutokasum		5 951	687	8 747	3 837
Turustuskulud	10	-471	-439	-1 881	-1 418
Üldhalduskulud	11	-447	-426	-1 613	-1 419
Muud äritulud		18	279	272	312
Muud ärikulud		-13	-10	-42	-26
Äriksam		5 038	91	5 483	1 287
Finantstulu		72	23	148	79
Finantskulu		-90	-199	-184	-647
Finantstulud ja -kulud kokku		-18	-177	-36	-568
Kasum enne tulumaksu		5 020	-86	5 447	719
Tulumaksukulu		-5	8	-34	-162
Aruandeperioodi puhaskasum /-kahjum		5 014	-78	5 414	558
Emaettevõtte omanike osa		5 014	-78	5 414	558
Aruandeperioodi koondkasum /-kahjum		5 014	-78	5 414	558
Emaettevõtte omanike osa		5 014	-78	5 414	558
Tavakasum /-kahjum aktsia kohta	15	0,418	-0,007	0,451	0,047
Lahustatud kasum /-kahjum aktsia kohta	15	0,411	-0,006	0,444	0,046

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar- detsember)	2024 12 kuud (jaanuar- detsember)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST					
Puhaskasum /-kahjum		5 014	-78	5 414	558
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum ja väärtuse langus		106	107	493	359
Aktsiaoptsoonide programmi reserv		-2	0	83	0
Mitterahalised tehingud		0	35	0	214
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		0	-286	-159	-286
Intressitulu		-72	-23	-148	-79
Intressikulu		90	199	184	647
Dividendide tulumaks		5	-8	34	162
Muud korrigeerimised		1 154	465	4 409	1 939
Korrigeerimised kokku		1 282	491	4 896	2 955
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 3	988	-859	-331	-112
Varude muutus	4	15 697	-2 764	-3 107	-5 790
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	-3 009	2 347	2 736	2 838
Muud rahavood äritegevusest		0	0	13	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		19 972	-863	9 620	449
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-68	-80	-294	-395
Antud laenud		0	0	-1 450	0
Laekunud intressid		24	25	66	96
Laekumised sihtfinantseerimisest		0	91	0	150
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-45	36	-1 678	-148
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST					
Saadud laenud	6	9 162	4 110	35 734	32 119
Saadud laenude tagasimaksed	6	-25 002	-1 302	-36 223	-24 327
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-53	-55	-197	-174
Makstud intressid	6	-1 115	-852	-4 429	-5 041
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	0	0	7
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist		8	24	29	25
Makstud dividendid		0	0	-180	-635
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0	-28	-171
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-17 000	1 925	-5 294	1 883
RAHAVOOD KOKKU		2 927	1 098	2 648	2 184
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		5 626	4 807	5 905	3 721
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 927	1 098	2 648	2 184
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		8 553	5 905	8 553	5 905

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	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	5 414	5 414
Aktsiaoptsioonid	0	0	112	0	0	0	112
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	24	0	5	0	0	29
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-167	0	0	145	-22
Saldo seisuga 31.12.2025	1 200	9 586	262	-4	120	12 426	23 590

Lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern“) 2025. aasta neljanda kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele („IFRS (EL)“), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2025. aasta neljanda kvartali ja 12 kuu 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 neljanda kvartali andmed. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

Kontsern ei ole teinud muudatusi arvestushinnangutes, mis mõjutaksid 2025. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet, välja arvatud rahavoogude aruande sektsiooni „rahavood äritegevusest“ koostamispõhimõtte muudatus: varasema ärikasumi asemel lähtutakse alates 2025. aasta I kvartalist puhaskasumist.

Lisa 2. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Ettemaksed tarnijatele	17	72
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	39	51
Maksude ettemaksed	475	262
Kokku lühiajalised ettemaksed	531	385
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	44	44
Kokku pikaajalised ettemaksed	44	44

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu	1 425	1 239
Antud laenud	15	15
Intressinõuded	9	9
Muud nõuded	7	8
Kokku lühiajalised nõuded ostjate vastu	1 456	1 270
Antud laenud	1 450	0
Intressinõuded	85	0
Kokku pikaajalised nõuded ostjate vastu	1 535	0

Pikaajalised nõuded kajastavad Peakorterite projekti I etapi arendamiseks loodud 50/50 ühisettevõtte, EK 6 OÜ, tegevuse rahastamiseks antud laenu- ja nendega seotud intressinõudeid.

Lisa 4. Varud

Varud on järgnevas tabelis esitatud vastavalt arendusprojektide staatusele ja ajalisele järjestusele. Mitmeetapilised projektid on kajastatud nende kõige hilisemas arendusetapis. Kui projektis on nii lõpetatud kui pooleliolev või alustamata ehitus, on see esitatud grupis „Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus“. Erandina on Regati projekti kõik varud esitatud grupis „Ehitus lõpetatud“.

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Ehitus lõpetatud	29 537	5 734
Nii lõpetatud kui pooleliolev ehitus	13 774	13 775
Ehituses	13 028	28 590
Ehitusprojekt	4 198	8 092
Planeering ja muud varud	10 472	11 710
Kokku	71 009	67 902

Varudest ümberklassifitseeritud objektide kohta vaata lisa 5.

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Kinnisvarainvesteeringud	1 960	1 350
Bilansiline maksumus	1 960	1 350

Kinnisvarainvesteeringuna kajastame alates 2024. aastast II kvartalist operaatorile majutustegevuse korraldamiseks välja üüritud Türi tn 4 äripinda. Seoses Kadakadabra projekti kinnistu ärimaa sihtotstarbega osa võõrandamisega (VÕL) on kinnistu osa alates 2025. aasta II kvartalist kuni ostjale üleandmiseni kajastatud kinnisvarainvesteeringuna.

Lisa 6. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii hüpoteeklaene kohalikele kommertspankadele kui ka tagatud ja tagamata võlakirju ning allutatud juunior- või mezzanine-laene. Viimaseid iseloomustab, et põhiosa ja intressimaksed sõltuvad suuremal määral arendusprojekti rahavoogudest ning toimuvad reeglina kas etappide lõpus või koos laenu lõppmaksega. Projektide ehituse rahastamiseks kasutab kontsern pangalaene.

31.12.2025				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2025	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Kuni 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud, ehitus	4,5-4,6% + 6k Euribor	5 662	0	3 751	1 911	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6k Euribor	19 254	0	7 529	11 725	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	14 461	1 166	600	14 861	0
Investorlaenud	8,0-14,0%	6 353	5 050	0	6 353	0
Kokku		46 730	6 216	11 880	34 850	0

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	8,0-10,5%	11 850	878	4 000	7 850	0
Investorlaenud	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.

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 31.12.2025 seisuga kokku 3 tuhande euro ulatuses (31.12.2024: 48 tuhat eurot). Kõik laenud nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 seisuga, on nomineeritud eurodes. Investorlaenud sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenude klassifitseerimine lühi- ja pikaajaliseks tuleneb laenu lepingulisest tagasimakse tähtajast.

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

- Kontserni kohandatud omakapitali määr¹ on rohkem kui 20%. 31.12.2025 seisuga: 29,2%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr² on vähem kui 3,0. 31.12.2025 seisuga: 1,74.
- 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 31.12.2025 seisuga: 5 478 tuhat eurot.

Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	3 216	3 005
Saadud ettemaksed	5 554	6 093
Muud võlad		
Võlad töövõtjatele	221	163
Maksuvõlad	3 157	1 248
Intressivõlad	251	310
Muud võlad	1 423	415
Muud võlad kokku	5 052	2 137
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	13 822	11 234
Intressivõlad	1 504	762
Rendikohustis	484	512
Muud võlad	77	125
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	2 065	1 398

Nii 31.12.2025 kui ka 31.12.2024 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 kajastab viieaastaseid kontorirendilepinguid Tallinnas ja Berliinis ning transpordivahendite rendikohustusi.

Lisa 8. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2025 IV kvartal (oktoober-detsember)	2024 IV kvartal (oktoober-detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Kinnisvara müük	34 129	7 840	47 824	26 142
Mööbli ja sisustuse müük	561	257	979	814
Teenuse müük	163	0	246	0
Üüritulu	35	68	239	310
Müügitulu kokku	34 888	8 165	49 287	27 266

Nii 2025. 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.

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

² Kohandatud finantsvõimenduse määr = (laenukohustised kokku – ehituse laenud) / emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Ehitus- ja sisustuskulud		21 304	5 704	29 889	17 626
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		3 486	162	3 903	763
Tööjõukulud	12	484	607	1 877	1 508
Finantseerimistasud		2 803	757	3 565	2 677
Projekteerimistasud		665	74	801	283
Liitumistasud		106	53	188	168
Põhivara kulum		11	24	75	83
Muud kulud		78	95	242	321
Kokku		28 937	7 477	40 540	23 429

Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Meediakulu		153	142	598	529
Tööjõukulud	12	160	142	616	371
Põhivara kulum		41	25	180	104
Muud kulud		116	130	486	414
Kokku		471	439	1 881	1 418

Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Tööjõukulud	12	197	153	775	539
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		43	43	104	96
Lähetuse ja transpordi kulud		20	6	59	49
Kontori kulud		18	12	74	80
Raamatupidamine, audit ja konsultatsioonid		88	123	210	339
Õigusteenused		21	6	59	65
Põhivara kulum		54	58	238	172
Muud kulud ja korrigeerimised		5	25	95	79
Kokku		447	426	1 613	1 419

Lisa 12. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Palgakulu	637	697	2 495	1 868
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	204	205	773	551
Kokku	841	902	3 268	2 418
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	36	35	37	31
sh töölepingu alusel töötavad isikud	33	32	34	28
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3	3	3

Lisa 13. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratletud Liven AS juhatuse jälgitavate aruannete alusel. Juhatuse käsitleb kontserni äritegevust kui ühtset segmenti ning hindab selle tulemuslikkust peamiselt müügitulu, ärikasumi ja nende kasvu alusel. Nii 2025. kui ka 2024. aastal teeniti kogu müügitulu Eestis.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Müügitulu	8	34 888	8 164	49 287	27 266
Ärikasum /-kahjum		5 038	91	5 483	1 287

Lisa 14. Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused äriühingutes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Tütarettevõtete loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 31.12.2025	Osaluse % 31.12.2024
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 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
EK 6 OÜ ¹	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	50	-
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 ²	100 ²
Liven R101 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 ²	-

¹ sidusettevõtte, mida ei konsolideerita rida-realt

² 100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH

Lisa 15. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

Tavakasum aktsia kohta on arvatatud, jagades emaettevõtte omanike puhaskasumi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud kasumi puhul lisatakse arvutusse ka optsioonidest tulenevad potentsiaalsed lihtaktsiad.

(aktsiate arv, tuhandetes)	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 000 000	12 000 000	12 000 000	11 899 164
Aktsiaoptsioonid perioodi lõpus	206 690	248 813	206 690	248 813
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	12 206 690	12 248 813	12 206 690	12 147 977

(eurodes)	2025 IV kvartal (oktoober- detsember)	2024 IV kvartal (oktoober- detsember)	2025 12 kuud (jaanuar-detsember)	2024 12 kuud (jaanuar-detsember)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist/- kahjumist (tuhandetes eurodes)	5 014	-78	5 414	558
Tavakasum/-kahjum aktsia kohta	0,418	-0,007	0,451	0,047
Lahustatud kasum/kahjum aktsia kohta	0,411	-0,006	0,444	0,046

