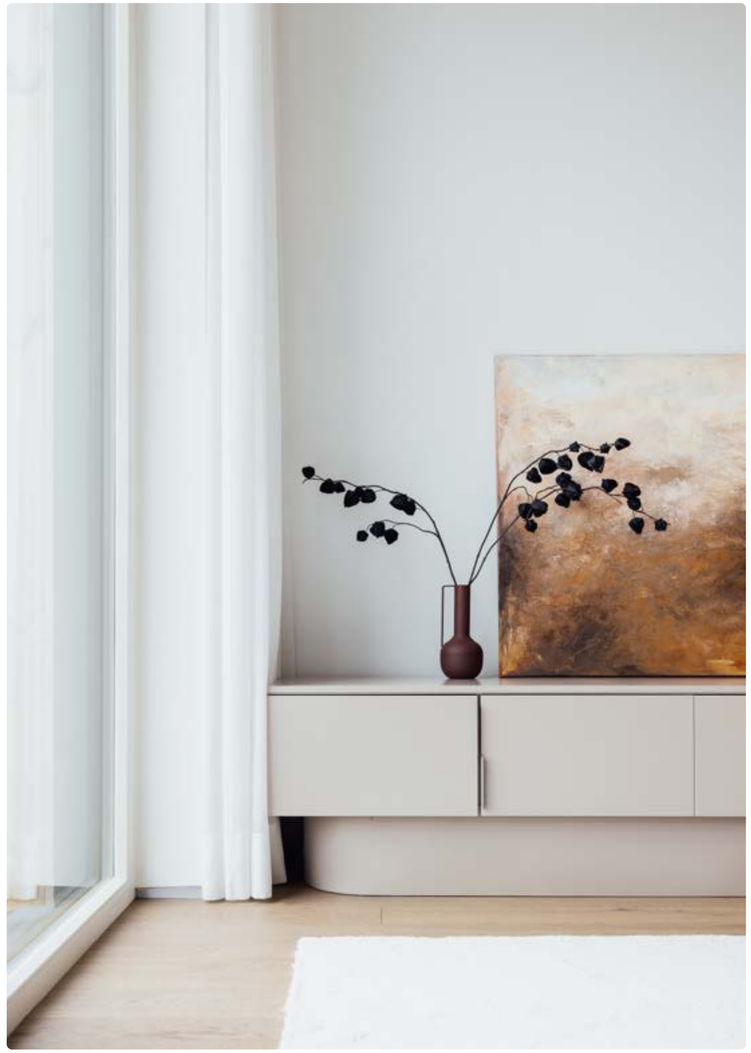
Liven AS

2026. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata aruanne

01.01.2026-30.06.2026

Liven AS kontsern

Ärinimi:	Liven AS
Põhitegevusalad:	Hoonestusprojektide arendus (EMTAK 68121)
Registrikood:	12619609
Aadress:	Telliskivi 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 **3**
Ülevaade 2026. aasta II kvartalist ja 6 kuust **4**
Ülevaade projektidest **12**
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 tütarettevõtetega 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 1 700 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 neliteist projekti, milles kokku on maad üle 1 700 uue kodu ja äripinna rajamiseks ja millest müügis on hetkel kodud kaheksas arenduses – Luuslangi, Iseära, Regati, Olemuse, Virmalise, Peakorter, Kadakadabra ja Wohngarten Berliinis. Lisaks müügis olevatele projektidele on ettevalmistamisel veel neli arendusprojekti Tallinnas ja kaks Berliinis.

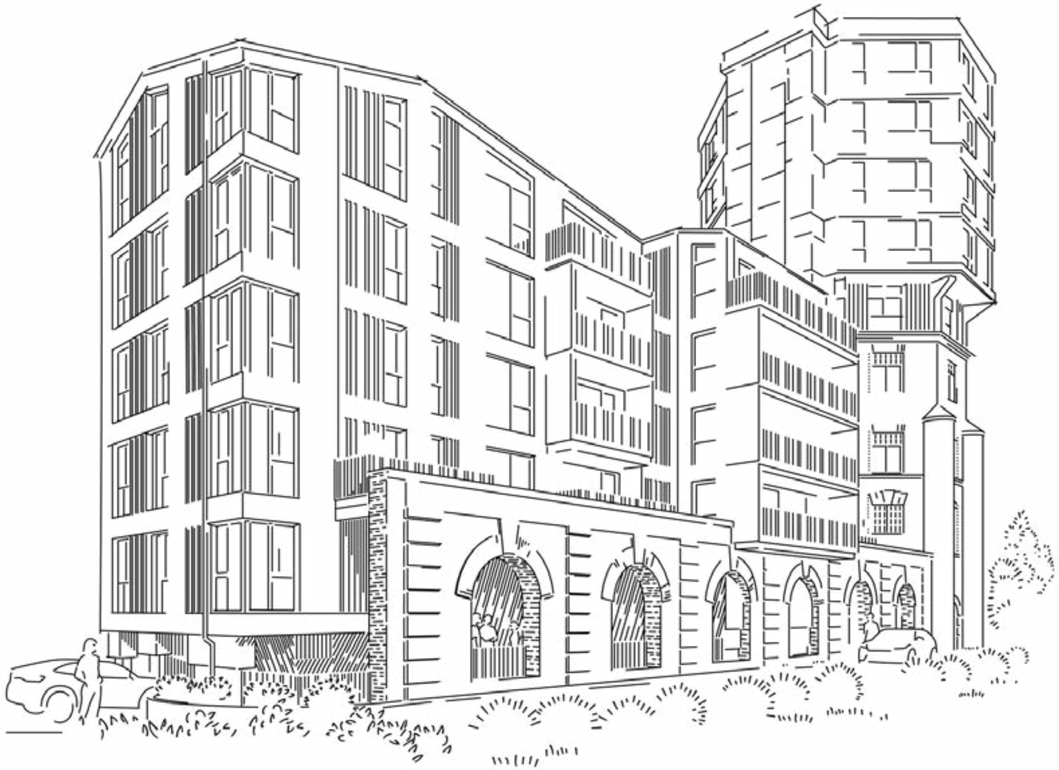
Kontserni kuulub emaettevõte, Saksamaa valdusettevõte ja projektide elluviimiseks asutatud ettevõtted. Kõik kontserni ettevõtted kuuluvad otse või läbi kaudse osaluse 100%-liselt Liven AS-ile. Täiendavalt omab Liven AS 50% osalust Peakorteri projekti I etapi arenduse elluviimiseks asutatud ettevõttes.

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). Liven AS-i aktsiad (LVN1T) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas alates 2026. aasta 15. maist (ISIN: EE3100003112).

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 müügimahu (m^2) ja -tulu lõikes peegeldab tuleviku potentsiaali. Omakapitali määr ja ehituslaenudega 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 2026. aasta II kvartalist ja 6 kuust

Ka 2026. aasta II kvartalis püsis elukondliku kinnisvara turul aktiivsus üsna tugev ning jätkasime aasta esimeses pooles saavutatud hea müügitempoga. II kvartali jooksul sõlmisime kokku **57 müügilepingut** (VÕL; 2025 II kvartal: 31; 2026 I kvartal: 54), sh 3 müügilepingut Berliinis. Suurima panuse kvartali jooksul sõlmitud uutesse lepingutesse andsid müügid Iseära, Luuslangi ning Olemuse projektides. Kuue kuu jooksul sõlmisime 111 müügilepingut, mis on ligi kaks korda rohkem kui aasta varem (2025 6 kuud: 56).

Müügi ning nõudluse-pakkumise olukorrast annab hea ülevaate nädalane müügi suhtarv: nelja nädala keskmine nädalas sõlmitud võlaõiguslike lepingute või tasuliste broneeringute arv suhtena kõigi saadaolevate kodude arvuga. Pikaajaliseks normaalseks tasemeks võib pidada 1,5-2,0% vahemikku jäävat näitajat, mida võib tõlgendada kui kogu pakkumises oleva mahu 1-1,5-aastast müügiperioodi.

2026. aasta I kvartalis alanud kasvutrend tugevnes II kvartalis. Nädalane müügi suhtarv ületas pikaajalise 1,5–2,0% vahemiku ulatudes nelja nädala keskmisena ligi 3,1%-ni. Kasvu toetas mitme uue etapi ja projekti eelmüügi avamine – eeskätt Regati II etapp, Iseära uus etapp ning Kadakadabra I etapp, mille vastu oli klientide huvi kõrge. Kvartali keskmine suhtarv (~2,4%) ületas I kvartali tulemust (~1,5%), kinnitades nõudluse taastumist. Suhtarvu mõjutavad ajas projektide müügi- ja pakkumistsüklid. Citify.eu andmetel oli 2026.aasta kuue kuu jooksul Liveni turuosa Suur-Tallinnas üle 8%.

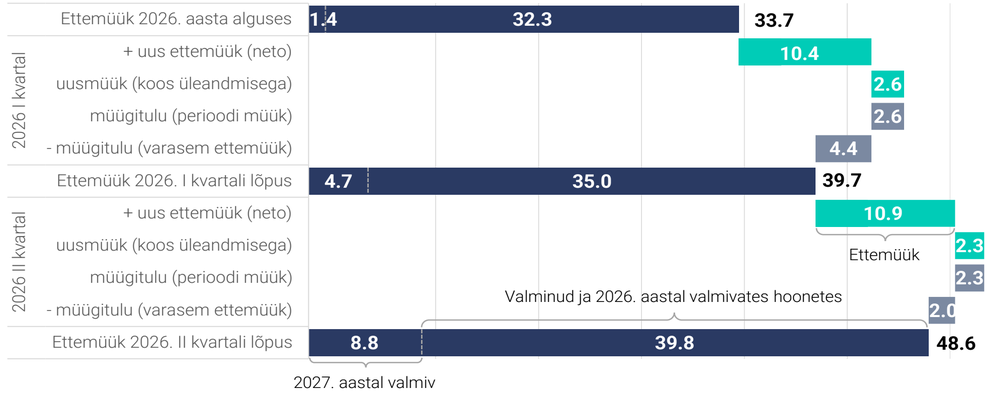
Nädalane müügi suhtarv

Nädalas sõlmitud võlaõigus- või ostuhuvilepinguid / saadaval olevad kodud (4 nädala libisev keskmine); allikas: Liven

Perioodi jooksul sõlmitud võlaõiguslepinguid, mida ei anta sama perioodi jooksul asjaõiguslepingu alusel üle, käsitleme ettemüügina. Kvartali alguse seisuga oli varasemalt tehtud ettemüügi hinnanguline rahaline maht 39,7 miljonit eurot, millest 35,0 miljonit eurot moodustasid projektid, mille ehitus on planeeritud valmima 2026. aasta jooksul. Kvartali jooksul sõlmisime uusi lepinguid 13,2 miljoni euro müügitulu mahus ning ettemüük moodustus kvartali jooksul tehtud uutest müükidest 10,9 miljonit eurot. Sealhulgas nii 2026. kui ka 2027. aastal valmivates ehitustes. 2026. aasta III kvartalile läheme vastu **171 võlaõigusliku lepingu** ning **48,6 miljoni euro suuruse ettemüügi mahuga**, nendest 161 võlaõigusliku lepinguga ja 39,8 miljoni euro müügitulu mahuga 2026. aasta jooksul valmivates ehitustes. Ettemüügid ei sisalda Peakorteri I etappi kuna 50/50 ühisettevõte tulemusi rida-realt ei konsolideeri ning müügitulu konsolideeritud tulemustes ei kajastu.

Kuue kuu jooksul oleme sõlminud uusi müügilepinguid kokku 26,2 miljoni euro müügitulu mahus, millest ettemüügiks 21,3 miljonit eurot. Ettemüügiportfell on aasta algusest kasvanud 14,9 miljoni euro võrra (2026. aasta alguses: 33,7 miljonit eurot).

Ettemüük, müük ja müügitulu
(miljonites eurodes; ei sisalda Peakorter I etapp)



II kvartalis uusi valmimisi ei olnud ning andsime üle kokku vaid 12 varem valminud kodu (2025 II kvartal: 35; 2026 I kvartal: 14). Neist 9 kodu Regati projektis, 2 kodu Luuslangi projektis ja 1 kodu ridaelamus Iseära projektis.

2026. aasta II kvartali müügituluks kujunes 4 503 tuhat eurot (2025 II kvartal: 7 388 tuhat eurot; 2026 I kvartal: 6 937 tuhat eurot) ja tulumaksueelseks kasumiks -234 tuhat eurot (2025 II kvartal: 1 002 tuhat eurot; 2026 I kvartal: 420 tuhat eurot). Aasta esimese kuue kuu jooksul oleme kokku üle andnud 26 kodu ja äripinda (2025 6 kuud: 41), teeninud 11 439 tuhat eurot müügitulu (2025 6 kuud: 9 319 tuhat eurot) ning 186 tuhat eurot tulumaksueelset kasumit (2025 6 kuud: 296 tuhat eurot tulumaksueelset kasumit).

II kvartali tulemust mõjutasid aktsiate avaliku pakkumisega seotud ühekordsed kulud. Turustus- ja üldhalduskuludes kajastub ligikaudu 90 tuhat eurot pakkumisega seotud kulusid, mida ei kajastatud ülekursi vähendusena. Kvartali jooksul välja makstud dividendidega seoses kujunes II kvartali tulumaksukuluks 384 tuhat eurot, kvartali puhaskahjumiks 618 tuhat eurot ning poolaasta puhaskahjumiks 198 tuhat eurot (2025 II kvartali tulumaksukulu 28 tuhat eurot, puhaskasum 974 tuhat eurot ning 6 kuu puhaskasum 268 tuhat eurot).

Eelkõige arendusprojektides jätkunud ehituste tulemusena kasvas varade maht kvartali jooksul kokku 8 505 tuhande euro võrra 100 186 tuhande euroni. Uusi ehituse pangalaene väljastati kvartali jooksul kokku 9 335 tuhande euro ulatuses ning ehituslaenude maht suurenes II kvartali lõpuks 16 561 tuhande euroni. Muude laenukohustiste jääk vähenes 3 790 tuhande euro võrra 40 780 tuhande euroni. Kvartali lõpus ulatus laenukohustiste maht kokku 57 341 tuhande euroni. Lisaks tavapärasele äritegevusele maksime kvartali jooksul dividende koos tulumaksuga summas 1 746 tuhat eurot ning emiteerisime uusi aktsiaid netotulus 4 687 tuhat eurot. Kvartali jooksul suurenes raha ja raha ekvivalentide jääk 1 979 tuhande euro võrra 10 033 tuhande euroni.

Ehituse tsüklilisusest tulenevalt suureneb laenukohustiste maht 2026. aasta kolmandas kvartalis, kuid valmimiste ja sellega seonduvalt koos kodude üleandmisega ootame laenukohustiste mahu vähenemist 2026. aasta lõpus.

Olulisemad sündmused

Liven AS-i **korraline aktsionäride üldkoosolek** toimus 9. aprillil. Koosolekust võttis osa 28 aktsionäri, kes esindasid 93,5% kõigist häältest. Aktsionärid kinnitasid 2025. majandusaasta aruande ning otsustasid maksta dividendipoliitika kohaselt 1 362 tuhat eurot dividende (25% 2025. aasta tulumaksueelsest kasumist). Aktsionärid kinnitasid aktsiate avaliku pakkumise läbiviimise ettevalmistamise ja aktsiate kauplemisele võtmise, olemasolevate aktsionäride eesõigus välistamise uute aktsiate märkimiseks ning muutsid põhikirja pikendades nõukogule antud õigus aktsiakapitali suurendamiseks.

Aprillis otsustas nõukogu muuta kehtetuks varasemad 191 850 aktsia mahus välja antud personaliseeritud eesmärkidega optsioonid ning asendada need kuni 508 500 aktsia mahus uute optsioonidega. Uute optsioonide väljateenimisaeg on vähemalt kolm aastat, väljateenimise eesmärgid jagunevad astmeliselt viie aasta peale ning eesmärgistatud on aktsia kuue kuu keskmine hind vahemikus 8,95–10,64 eurot Nasdaq Tallinna börsil.

Uute arenduskinnistute soetamiseks ning kapitalistruktuuri tugevdamiseks viisime perioodil 23. aprill – 7. mai 2026 läbi Liven AS-i **aktsiate esmase avaliku pakkumise** ning alates 15. maist 2026 kauplevad kõik Liveni aktsiad Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas. Pakkumise käigus märkis üle 2 400 investori kokku 1 053 936 uut aktsiat hinnaga 4,68 eurot aktsia kohta, kogumahus 4 932 tuhat eurot, kusjuures 95% investoritest olid Eestist.

Juunis pikendas nõukogu juhatuse liikme Alina Kesteri volitusi kuni 3. juunini 2029.

Laiendasime kvartali jooksul Berliini arendusportfelli kahe uue kinnistuga. Mais sõlmis **Liven P19 GmbH** notariaalse lepingu Steglitzi linnaosas Plantagenstraße 19 asuva kinnistu omandamiseks (tehingu maht 1,7 miljonit eurot, projekti koguinvesteering üle 11 miljoni euro). Juunis sõlmis **Liven R101 GmbH** lepingu Westendi linnaosas Reichstraße 101 asuva kinnistu omandamiseks (1,2 miljonit eurot, koguinvesteering ligikaudu 8 miljonit eurot). Mõlemale kinnistule on kavas rajada ligi 20 koduga eluhoone ning ehitustööde algus on planeeritud vastavalt 2027. aasta lõpus ja 2028. aasta alguses.

Kvartali jooksul alustasime eelmüüki kolmes projektis. **Regati** projektis alustasime II etapi (Regati pst 3) kodude eelmüüki. Harkujärve külas alustasime **Iseära** projekti uue etapi kortermajade eelmüüki. **Kadakadabra** projektis (Kadaka tee 88) alustasime I etapi kodude eelmüüki.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

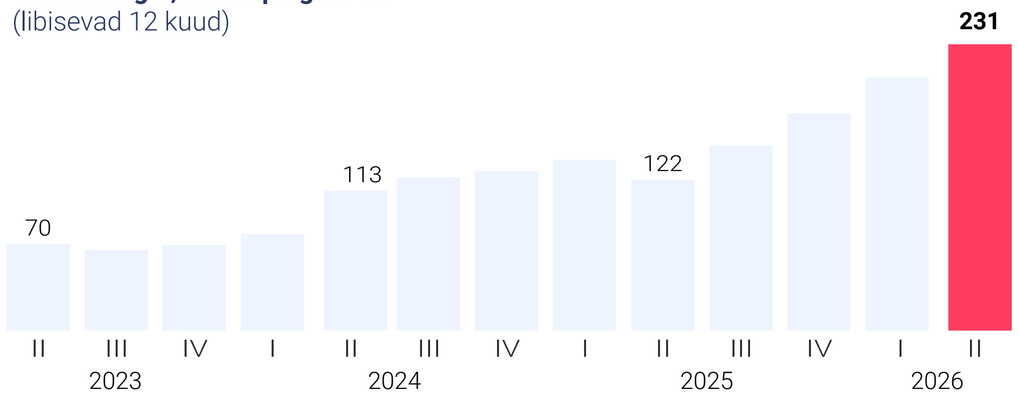
Juulis sõlmis kontserni tütarettevõte **Liven Kodu 25 OÜ** notariaalse lepingu Tallinna kesklinnas Pärnu maantee 35, 37 ja 41 asuvate arenduskinnistute omandamiseks. Tehingu maht on 10 miljonit eurot ning projekti hinnanguline koguinvesteering ligikaudu 40 miljonit eurot. Kinnistutele on kavas rajada kolm elu- ja ärihoonet kokku üle 160 koduga.

Alustasime ehitustööde ettevalmistamisega **Regati** projekti II etapis, **Iseära** projekti järgmistes etappides ja **Kadakadabra** projektis.

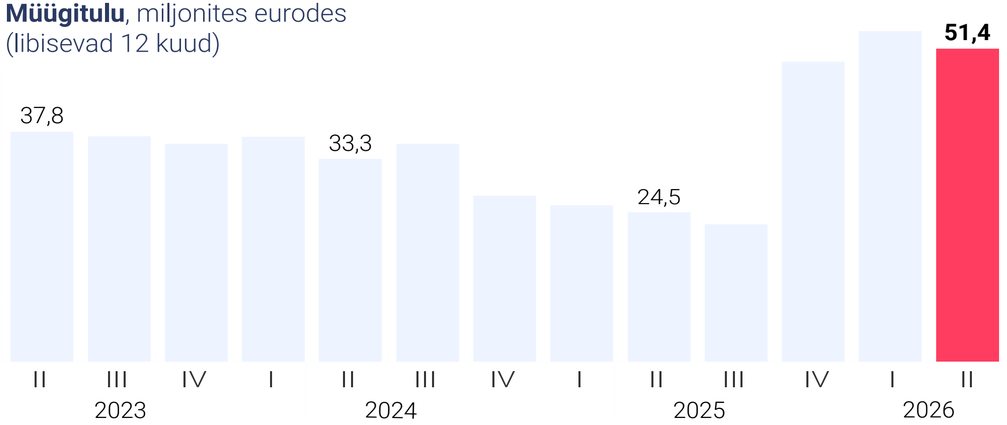
Äritegevuse dünaamika

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.

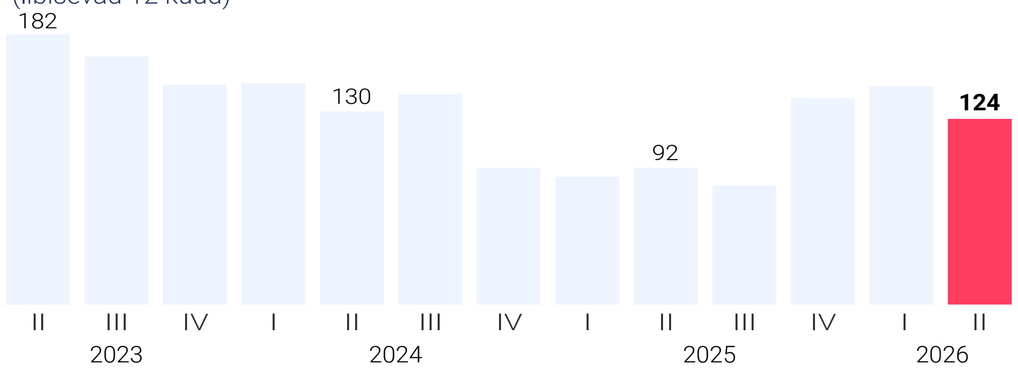
Uued müügid, VÕL lepingute arv
(libisevad 12 kuud)



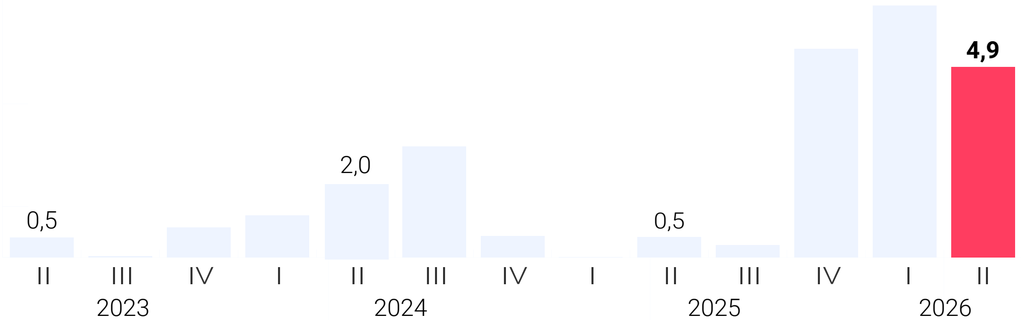
Müügitulu, miljonites eurodes
(libisevad 12 kuud)



Üleandmised, AÕL lepingute arv
(libisevad 12 kuud)



Puhaskasum, miljonites eurodes
(libisevad 12 kuud)



Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	II kvartal, aprill – juuni			6 kuud, jaanuar – juuni		
	2026	**2025**	**2024**	**2026**	**2025**	**2024**
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	57	31	47	111	56	63
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	12	35	29	26	41	41
Viimase 12 kuu klienditagasiside hinne (10 p skaala)	9,4	9,5	8,0			
Müügitulu	**4 503**	**7 388**	**8 546**	**11 439**	**9 319**	**12 045**
Makstud intressidega korrigeeritud kulumi eelne ärikasum (EBITDA)	884	2 390	2 664	2 425	2 777	3 321
EBITDA marginaal, %	19,6%	32,3%	31,2%	21,2%	29,8%	27,6%
Ärikasum	-177	1 012	852	341	325	792
Ärikasumi marginaal, %	-3,9%	13,7%	10,0%	3,0%	3,5%	6,6%
Puhaskasum	**-618**	**974**	**443**	**-198**	**268**	**293**
Puhaskasumi marginaal, %	-13,7%	13,2%	5,2%	-1,7%	2,9%	2,4%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	12 579	12 000	11 853	12 291	12 000	11 844
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,049	0,081	0,037	-0,016	0,022	0,025
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	**22,2%**	**9,9%**	**11,4%**			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	14,8%	10,3%	14,8%			
Varade tootlus (ROA), %*	5,8%	1,0%	3,6%			
	30.06.2026	**30.06.2025**	**30.06.2024**			
Omakapitali määr, %	26,7%	19,4%	24,6%			
Omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta)**, %**	**32,0%**	**25,2%**	**27,4%**			
Varad perioodi lõpus	100 186	95 149	72 801			
Omakapital perioodi lõpus	26 746	18 431	17 886			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)	2,95	5,47	3,45			
Kiirmaksevõime kordaja (korda)	0,36	0,68	0,48			
Keskmine töötajate arv	34	37	29	34	36	28

** 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: emaettevõtte omanike osa puhaskasumist või -kahjumist / müügitulu

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

Omakapitali puhasrentaablus (ROE): emaettevõtte omanike osa puhaskasumist / aktsionäridele kuuluv omakapital (perioodi keskmine)

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

Omakapitali määr: emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / varad kokku

Kohandatud omakapitali määr: emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku / (varad kokku miinus ehituse laenud)

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja: käibevara / lühiajalised kohustised

Kiirmaksevõime kordaja: (käibevara – varud) / lühiajalised kohustised

Aktsionäride ja aktsia info

Liven AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 15. maist 2026. Kauplemissümbol on **LVN1T** ja ISIN EE3100003112.

Kvartali lõpu seisuga koosnes Liveni aktsiakapital 13 053 936 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot, mis annab registreeritud aktsiakapitaliks 1 305 394 eurot. Iga aktsia annab üldkoosolekul ühe hääle.

II kvartali tavakahjum aktsia kohta oli −0,049 eurot ja lahustatud puhaskahjum aktsia kohta −0,047 eurot. Kuue kuu mõlemad näitajad olid −0,016 eurot aktsia kohta. Täpsem info on esitatud raamatupidamisaruande lisas 15 „Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta".

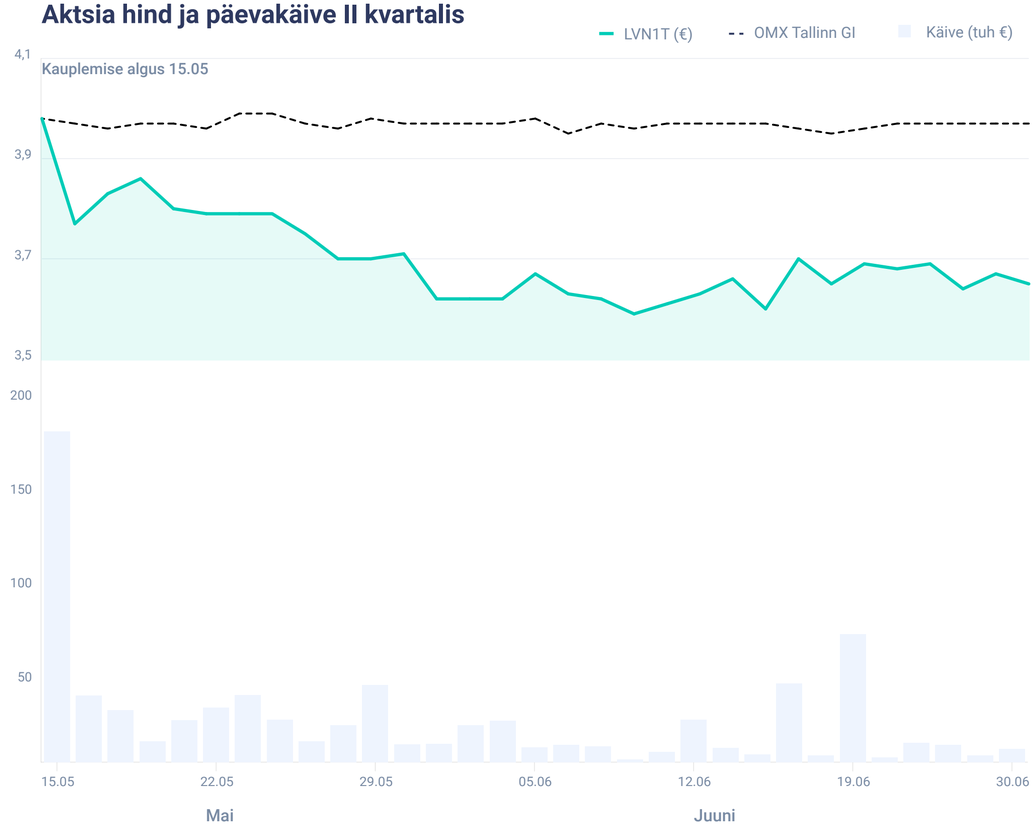
Aktsia põhiandmed

Börs / nimekiri	Nasdaq Tallinn, Põhinimekiri
Kauplemissümbol	LVN1T
ISIN	EE3100003112
Kauplemise algus	15.05.2026
Aktsiate arv	13 053 936
Nimiväärtus	0,10 €
Aktsiakapital	1 305 394 €
Turukapitalisatsioon 30.06.2026 seisuga	47 646 866 €
Kõrgeim / Madalaim aktsiahind (II kv)	3,98 € / 3,59 €
Keskmine päeva kauplemiskäive (II kv)	22 816 €

Dividendipoliitika

Aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika näeb ette jaotada dividendidena igal aastal 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist, eeldusel et selleks on piisavad rahalised vahendid ning väljamakse ei kahjusta kontserni jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringuid. 2026. aastal maksti 2025. aasta kasumi arvelt dividende 1 362 tuhat eurot (2025: 180 tuhat eurot).

Aktsia hind ja päevakäive II kvartalis



Aktsionäride struktuur

30. juuni 2026 seisuga oli Liven AS-il 2 172 aktsionäri. Liven AS juhtorganite liikmetele ning nende kontrolli all olevatele äriühingutele kuulus kokku 10 838 652 aktsiat ehk 83,0% kõigist aktsiatest.

30.06.2026 seisuga kuulus Liven AS-ile 31 641 oma aktsiat (0,24%).

Suurimad aktsionärid

Aktsionär	Aktsiaid	Osalus
Verdale OÜ	2 845 000	21,79%
BKK Holding OÜ	2 622 000	20,09%
Osaühing Laur & Partners	2 600 000	19,92%
Osaühing Probus	1 492 751	11,44%
Ivard OÜ	1 210 513	9,27%
Bee Capital OÜ	200 833	1,54%
Moonspacer OÜ	153 650	1,18%
Helmes Investments OÜ	117 859	0,90%
GDN Consult OÜ	96 000	0,74%
OÜ Anmakar	88 199	0,68%
Suurimad aktsionärid kokku	**11 426 805**	**87,54%**
Teised aktsionärid	1 627 131	12,46%
Kokku	**13 053 936**	**100%**

Investorkalender

29.10.2026	2026. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne
28.01.2027*	2026. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne
märts – aprill 2027*	2026. majandusaasta aruanne
aprill – mai 2027*	Korraline aktsionäride üldkoosolek
29.04.2027*	2027. aasta I kvartali vahearuanne

* Indikatiivne

Investorsuhted

Joonas Joost, finantsjuht
investor@liven.ee
liven.ee/investor

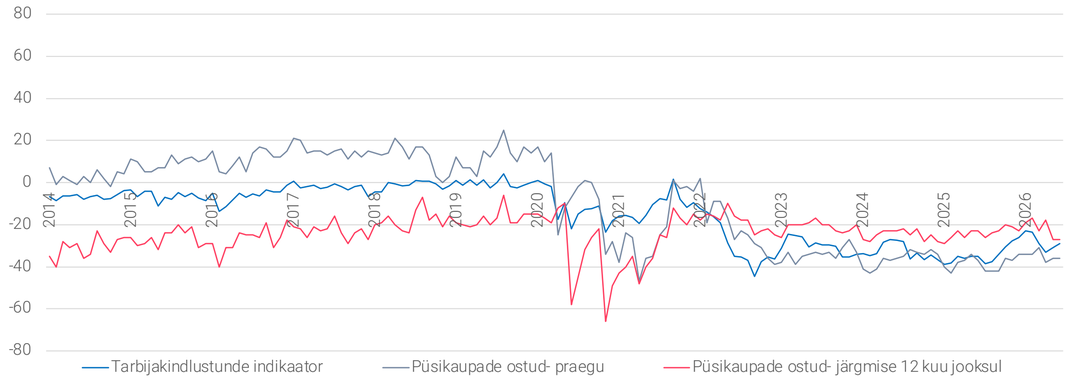
Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

2026. aasta II kvartalit iseloomustas jätkuvalt vastandlike tegurite koostoime. Ühelt poolt Eesti leibkondade ostujõu taastumine ja hinnakasvu aeglustumine, teiselt poolt Lähis-Ida konfliktist tulenev geopoliitiline ebakindlus, mis avaldas survet energiahindadele ja intressiootustele. 6-kuu Euribor tõusis kvartali jooksul 2,57%-ni (31.03.2026: 2,475%; 30.06.2025: 2,05%). Euroopa Keskpanga ja Eesti Panga hinnangul viitab rahapoliitiline pilt siiski pigem stabiilsusele.

Hinnakasv aeglustus II kvartalis. Juunis oli tarbijahindade aastane kasv 2,3% (2026 I kvartal: 3,6%; 2025 II kvartal: 4,8%), mida mõjutasid eelkõige toiduainete odavnemine ja kõrge võrdlusbaas, samal ajal kui energiakandjad, eriti mootorikütused, avaldasid vastassuunalist mõju. Eesti Panga juuniprognoosi kohaselt kujuneb 2026. aasta inflatsiooniks ligikaudu 3,4% ning järgnevatel aastatel püsib hinnakasv 2,5% lähedal.

Statistikaameti viimaste andmete ning meie hinnangu põhjal kasvas keskmine brutopalk II kvartalis aastases võrdluses ligikaudu 6,9%, ületades tarbijahindade kasvu. Olulist rolli eluasemete kättesaadavuse parandamisel mängib 2026. aasta algusest rakendunud ühtne tulumaksuvaba miinimum, mis on suurendanud leibkondade igakuist netosissetulekut ja laenuvõimekust.

Tarbija kindlustunne ja püsikaupade ostud



Allikas: Konjunktuuriinstituut, Statistikaamet

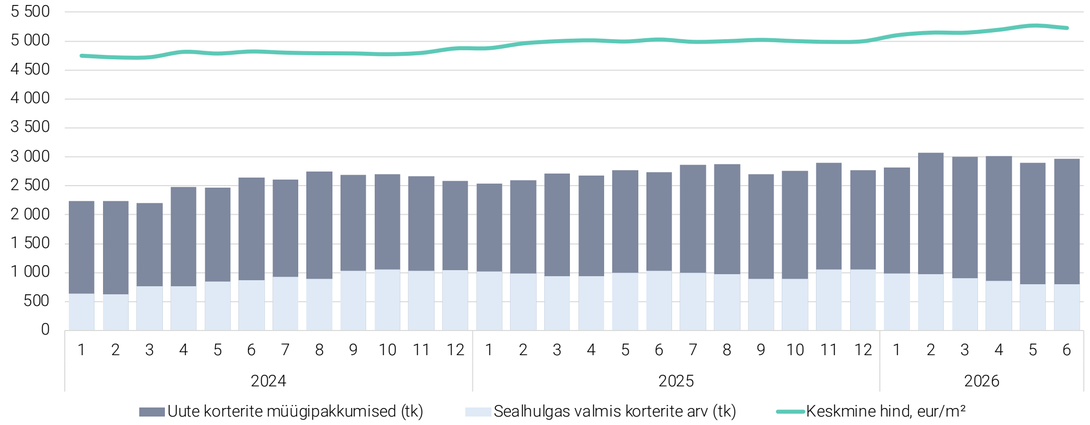
Tallinna ja lähiümbruse uusarenduste turg

Võrreldes 2026. aasta I kvartaliga püsis Tallinna uusarenduste pakkumiste maht 2026. aasta II kvartalis sarnasel tasemel ning keskmine müügihind kasvas mõõdukalt. Keskmine uute korterite müügipakkumiste arv oli Citify.eu andmetel 2 958 tk (2026 I kvartal: 3 008 tk; 2025 II kvartal: 2 732 tk), püsides aastases võrdluses ligi 8% kõrgemal tasemel. Keskmine ruutmeetri hind kasvas 1,9% võrreldes eelmise kvartaliga (2026 I kvartali keskmine: 5 129 €/m²; 2026 II kvartali keskmine: 5 227 €/m²) ning oli aastatagusest ligi 4,4% kõrgem (2025 II kvartal: 5 008 €/m²).

Citify.eu andmetel sõlmiti II kvartalis 379 müügilepingut, mida on 14,8% vähem võrreldes eelneva kvartaliga (2026 I kvartal: 445), kuid 3,8% rohkem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2025 II kvartal: 365). Seevastu müüdi Tallinna lähiümbruses II kvartali jooksul kokku 239 korterit ja ridaelamut, mida oli 10,6% rohkem kui eelnenud kvartalis (2026 I kvartal: 216) ning 12,7% rohkem kui aasta varem (2025 II kvartal: 212), mis viitab nõudluse jätkuvale taastumisele just väljaspool Tallinna. Kuue kuu jooksul sõlmiti Tallinnas kokku 824 müügilepingut, mida on 13,7% rohkem kui aasta varem samal perioodil (2025 6 kuud: 725). Tallinna lähiümbruses müüdi esimese poolaasta jooksul 455 korterit ja ridaelamut, mis ületab eelmise aasta sama perioodi 26,7% võrra (2025 6 kuud: 359).

Valmis müümata korterite jääk vähenes II kvartali jooksul 797 korteri tasemele (31.03.2026: 916 korterit; 30.06.2025: 1 008 korterit), jätkates langustrendi. Valmis korterite arv moodustas II kvartalis keskmiselt 27,6% kogu pakkumisest (2026 I kvartal: 32,7%; 2025 II kvartal: 36,3%), mis viitab valmis kodude varu järkjärgulisele vähenemisele turul.

Uusarenduste müügipakkumised Tallinnas

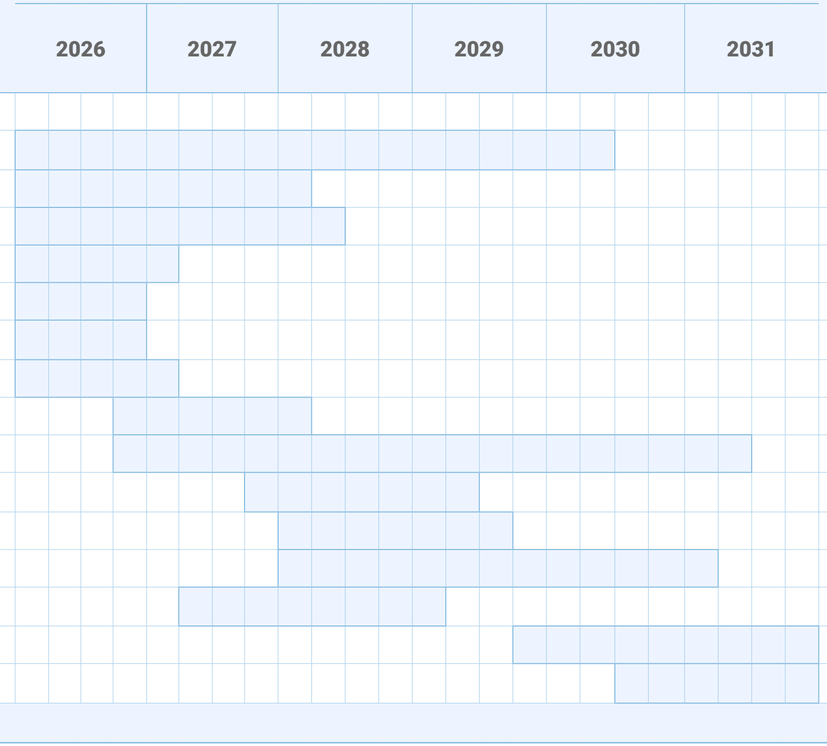


Allikas: Citify.eu allikast jälgitav turuinfo Tallinna uusarenduste pakkumiste ja hindade osas

Ülevaade projektidest

Projektid: 30.06.2026 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikud

Projekt	Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m²)	Müüdavate ühikute jaotus: Kodud (tk)	Müüdavate ühikute jaotus: Äripinnad (m²)	Prognoositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)	Prognoositav müügitulu (miljon eurot)
Valmis kinnisvarainvesteering[1]			493	-	-		1,4
Iseära	Lõpetatud, ehituses	2019	23 658	246	416		65,5
Regati	Lõpetatud, ehitusprojekt	2021	14 236	147	1 670		70,2
Luuslangi	Lõpetatud, ehituses	2018	9 234	146	186		28,3
Wohngarten	Ehituses	2023	1 107	24	0		10,1
Olemuse	Ehituses	2024	6 854	72	0		23,4
Virmalise	Ehituses	2022	2 124	28	0		10,2
Peakorter I etapp[2]	Ehituses	2025	4 994	68	0		10,8
Juhkentali 48	Ehitusprojekt	2020	8 972	-	-		32,3
Kadakadabra	Ehitusprojekt	2017	24 733	391	0		81,1
Plantagenstraße 19	Ehitusprojekt	2026	1 650	23	0		13,4
Reichstraße 101	Ehitusprojekt	2026	1 180	17	0		10,4
Pärnu mnt 35/37/41[3]	Ehitusprojekt	2026	10 900	161	400		51,0
Peakorter II etapp	Detailplaneering	2020	8 872	137	444		36,1
Järveotsa tee 16c	Detailplaneering	2025	8 000	111	840		24,4
Linnamäe tee 21a	Detailplaneering	2025	9 500	154	975		28,7
Kokku			**136 506**	**1 725**	**4 931**		**497,2**



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.

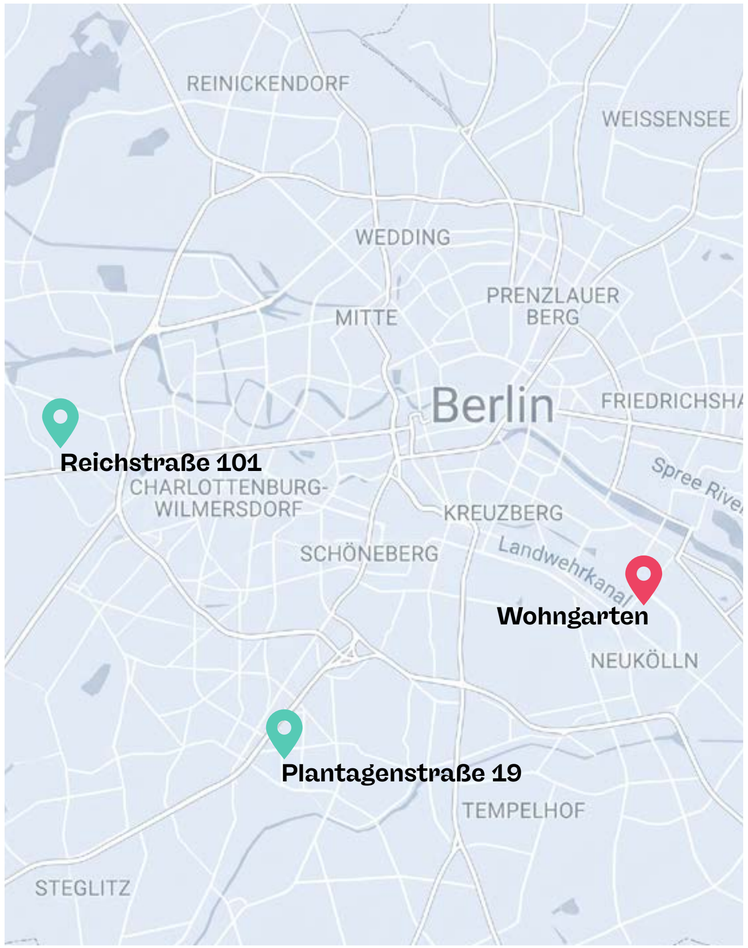
[1] Sisaldab pikaajaliselt välja üüritud ja finantseeritud Väike-Tallinna äripinda. Prognoositavas müügitulus kajastub turuväärtus.

[2] 50/50 ühisettevõte, 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.

[3] Arendusprojekt on soetatud aruandekuupäeva järgselt.

Arendusprojektide portfellis olev müüdav pind oli 2026. aasta II kvartali lõpus kokku 136 506 m² (30.06.2025: 114 623 m²; 31.03.2026: 122 776 m²) ning äriplaanide kohases müügitulus 497,2 miljonit eurot (30.06.2025: 377,6 miljonit eurot; 31.03.2026: 412,4 miljonit eurot). Portfellimaht suurenes kvartali jooksul uute arenduskinnistute soetamise tulemusel. Aasta algusest on portfell kasvanud 13 389 m² ja 85,1 miljoni euro võrra.

Regati
Pirita
Kopli
Põhja-Tallinn
Peakorter
Linnamäe tee 21a
Kalamaja
Pelguranna
Tondiraba
Pelgulinn
Sadama
Tallinn
Laagna
Kadriorg
Pärnu mnt 35/37/41
Virmalise
Juhkentali 48
Lasnamäe
Haabersti
Juhkentali
Söjamäe
Harkujärve
Kristiine
Iseära
Järveotsa tee 16c
Luuslangi
Kadakadabra
Mustamäe
Järve
Peetri
Ülemiste järv
Rahumäe
Harku
Olemuse
Hiiu
Nõmme
Järveküla
Ehituses/müügis
Töös
Lõpetatud


REINICKENDORF
WEISSENSEE
WEDDING
PRENZLAUER BERG
MITTE
Berlin
FRIEDRICHSHA
Reichstraße 101
CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF
KREUZBERG
SCHÖNEBERG
Landwehrkanal
Wohngarten
NEUKÖLLN
Plantagenstraße 19
TEMPELHOF
STEGLITZ

Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljaselgitatud ehitusõigusega arendused

Iseära

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 16 OÜ**
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatus:	Etapiline – valmis, ehituses
Arhitekt:	ARS Projekt
Kodude arv:	233 ridaelamuboksi, 151 korterit
Müüdav pind (m²):	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. Alates 2023. aastast on igal aastal valminud arendusprojektis uued ridamajad ning 2025. aastal valmisid ka esimesed kortermajad. II kvartalis andsime üle 1 kodu II etapis ning müüa on veel viimased kaks kodu.

2026. aasta teises pooles valmivad 2025. aastal alanud viie ridamaja (30 kodu) ning kolme kortermaja (36 kodu) ehitustööd. 30.06.2026 seisuga oli ehitatavates hoonetes müüdud 28 kodu rida- ning 26 kortermajades (31.03.2026: 21 kodu rida- ja 23 kortermajades).

Käimas on järgmise seitsme ridamaja ja kolme kortermaja eelmüük, mille ehitusega plaanime alustada 2026. aastal. 30.06.2026 seisuga on 43 ridamaja kodust broneeritud 12 (31.03.2026: 9) ja 34 korterist 5 (31.03.2026: 0). Oleme alustanud võlaõiguslike lepingute vormistamist ridamajades.

Järgnevate etappide eelmüügi ja ehitusega alustamise aeg sõltub varasemate etappide müügitempost.

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

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 20 OÜ**
Asukoht:	Regati pst 3, 5
Staatus:	I etapp valmis, II etapp ehitusprojekt
Arhitekt:	Salto arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m²):	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

Pirita Purjespordikeskuse (TOP) naabruses Regati puiestee 3 ja 5 valmib kahes etapis kokku 220 kodu. 2025. aasta lõpus valmis I etapi kodude ehitus (112 kodu ja 7 äripinda). Ehituse peatöövõtja oli Mitt & Perlebach OÜ ning finantseerija LHV Pank AS. II kvartalis andsime üle 9 kodu. 30.06.2026 oli müüdud ja üle antud kokku 85 kodu (31.03.2026: 76).

2025. aasta detsembris väljastati II etapi ehitusluba ning lõppenud kvartalis alustasime etapi eelmüügiga. Ehitustöödega plaanime alustada, sõltuvalt müügitempost, 2026. aasta teises pooles. 30.06.2026 seisuga oli broneeritud 16 kodu 108-st.

Luuslangi

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 12 OÜ**
Asukoht:	Jalami tn, Astangu, Tallinn
Staatus:	I etapp valmis; II etapi ehitus
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	224 korterit
Müüdav pind (m²):	14 212
- millest ehituses	35%
- millest veel ehitada	29%
Energiaklass:	A
Koduleht:	luuslangi.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2022 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 II kvartal

Haabersti linnaosas asuvas Luuslangi projektis valmib etapiviisiliselt 13 kortermaja 224 koduga. Arenduse I etapi korterelamute ja 80 kodu ehitus valmis 2023. aasta lõpus (rahastaja: Bigbank AS).

Kvartali jooksul jätkus II etapi majade (Jalami 6 ja 4) ehitus ja müük. Jalami 6 valmib 2026. ja Jalami 4 2027. aastal. 30.06.2026 oli müüdud vastavalt 26 kodu 39-st (31.03.2026: 24) ning 19 kodu 39-st (31.03.2026: 11).

Projekti ehituse peatöövõtja on olnud Mitt & Perlebach OÜ.

Wohngarten

Projekti ettevõte:	**Liven HW11 GmbH**
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	aalt+studio
Kodude arv:	24 korterit
Müüdav pind (m²):	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 esimese pilootprojektina Saksamaa turul 24 korteriga kuuekorruselist eluhoonet.

Kvartali jooksul jätkusid 2027. aastal valmiva eluhoone ehitustööd. 30.06.2026 oli müüdud 10 kodu (31.03.2026: 7).

Aruandekuupäeva järgselt on täiendavalt müüdud või broneeritud 2 kodu.

Olemuse

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 22 OÜ**
Asukoht:	Kalda 5, Pääsküla, Tallinn
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	Lumia
Kodude arv:	72 korterit
Müüdav pind (m²):	6 854
Energiaklass:	A+10%
Koduleht:	olemuse.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2025 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2026 IV kvartal

Nõmmel, aadressil Kalda 5, valmib 2026. aasta lõpus 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 koduga.

2026. aasta II kvartalis jätkusid hoonete ehitustööd (ehituse peatöövõtja: NOBE OÜ; rahastaja: Coop Pank AS).

30.06.2026 seisuga oli müüdud 44 kodu (31.03.2026: 34).

Virmalise

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 21 OÜ**
Asukoht:	Virmalise 3, Uus Maailm, Tallinn
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	Liven / Kuup Ruut arhitektuuribüroo
Kodude arv:	28 korterit
Müüdav pind (m²):	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.

II kvartalis jätkusid 2025. aasta oktoobris alanud ehitustööd (peatöövõtja Bilgren Ehitus OÜ; rahastaja Bigbank AS).

30.06.2026 oli müüdud 11 kodu (31.03.2026: 10). Aruandekuupäeva järgselt on täiendavalt müüdud 1 kodu.

Peakorter I etapp

Projekti ettevõte:	**EK 6 OÜ**
Asukoht:	Erika 6a ja 6b, Karjamaa, Tallinn
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Kodude arv:	68 korterit
Müüdav pind (m²):	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 50/50 ühisprojekti raames Põhja-Tallinnas, aadressil Erika tn 6a ja 6b kaks korterelamut 68 koduga. Ühe hoone koosseisus ka üheksakorruseline osaliselt rekonstrueeritav veetorn.

2026. aasta II kvartalis jätkasime ehitustöödega (ehituse peatöövõtja Oma Ehitaja AS, ehituse finantseerija Coop Pank AS).

30.06.2026 oli müüdud 32 kodu (31.03.2026: 26).

Juhkentali 48

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 17 OÜ**
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Apex Arhitektuuribüroo
Väljaüüritav pind (m²):	8 972
Energiaklass:	A, LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 I kvartal

Aadressil Juhkentali 48 kehtestati 2025. aasta septembris detailplaneering, kuhu on planeeritud kaheksakorruseline hoone koos maa-aluse parklaga.

Kvartali jooksul jätkasime planeerimist üürimaja kontseptsiooni alusel. Hoone ehitustööde algus on planeeritud 2026. aasta lõppu.

Kadakadabra

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 10 OÜ**
Asukoht:	Kadaka tee 88, Astangu, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Pluss Arhitektid
Kodude arv:	391 korterit
Müüdav pind (m²):	24 733
Energiaklass:	A, LEED Gold
Koduleht:	kadakadabra.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2026 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 II kvartal

2017. aastal soetatud projektis valmib etapiviisiliselt kokku 17 kahe- kuni neljakorruselist kortermaja ligi 391 korteriga.

II kvartalis alustasime I etapi kodude eelmüügiga ning ehituse ettevalmistamisega. Sõltuvalt müügitempost plaanime ehitusega alustada 2026. aasta teises pooles. 30.06.2026 seisuga oli broneeritud 8 kodu 96-st.

Plantagenstraße 19

Projekti ettevõte:	**Liven P19 GmbH**
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	23 korterit
Müüdav pind (m²):	1 650
Energiaklass:	KfW 40
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2027 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2029 II kvartal

Kvartali jooksul omandasime elamuarendusprojekti Berliinis, Steglitzi linnaosas aadressil Plantagenstraße 19, kuhu kavandame rajada 23 uut kodu.

Hetkel tühjana seisva hoonestuse asemele on kavas rajada viiekorruseline tänavapoolne eluhoone ning kolmekorruseline hoovimaja.

Kvartali jooksul alustasime arenduse planeerimise ja projekteerimise ettevalmistustega. Olemasoleva hoone lammutustööd ning uute hoonete ehitustööde algus on planeeritud 2027. aastasse ning hoonete valmimine 2029. aasta esimesse poolde.

Reichstraße 101

Projekti ettevõte:	**Liven R101 GmbH**
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	17 korterit
Müüdav pind (m²):	1 180
Energiaklass:	KfW 40
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2028 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2029 III kvartal

Kvartali jooksul omandasime elamuarendusprojekti Berliinis, Westendi linnaosas aadressil Reichstraße 101, kuhu kavandame rajada 17 uut kodu.

Kinnistule on planeeritud kuuekorruseline eluhoone.

Kvartali jooksul sõlmisime kinnistu omandamiseks notariaalse lepingu ning alustasime olemasoleva kinnistu jagamise protsessiga. Ehitustööde algus on planeeritud 2028. aasta algusesse ning hoone valmimine 2029. aasta teises pooles.

Pärnu mnt 35/37/41

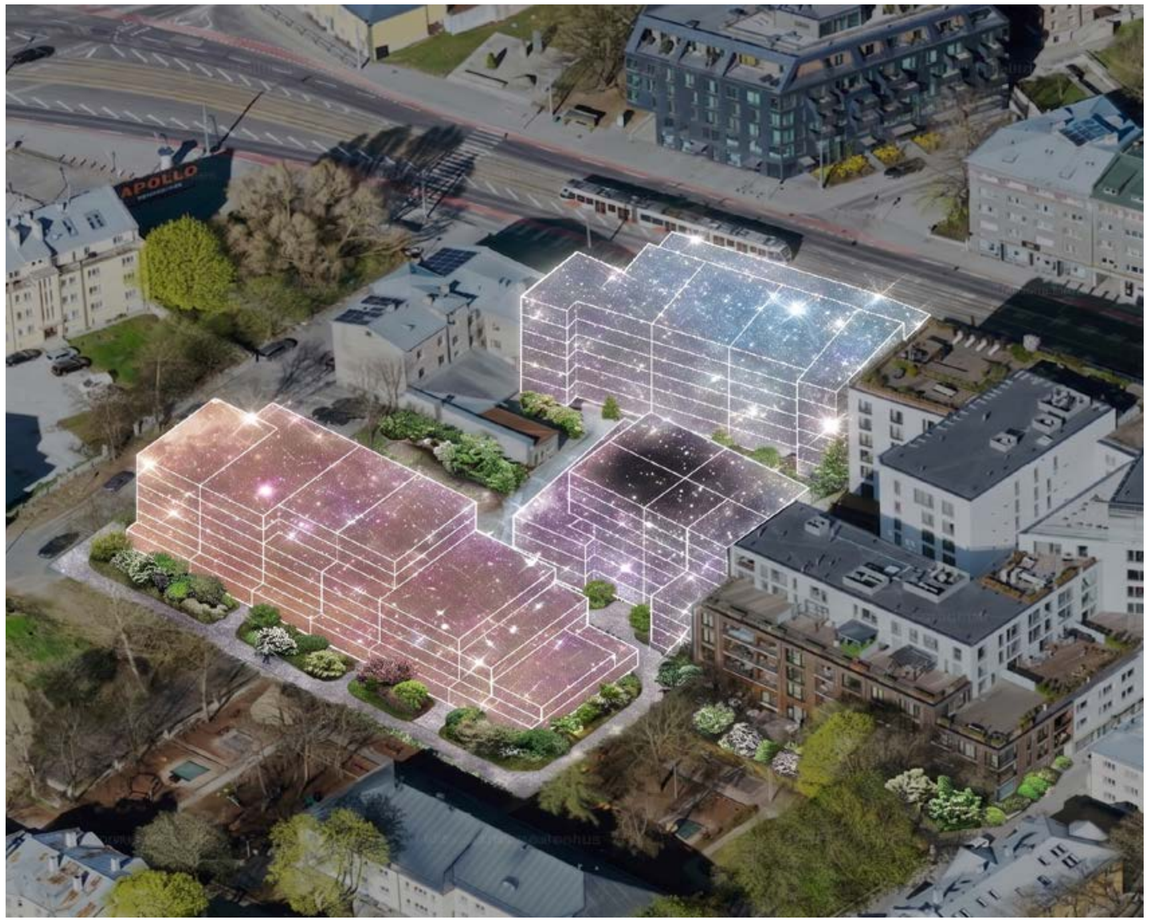
Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 25 OÜ**
Asukoht:	Pärnu mnt 35/37/41, Kesklinn, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	161 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m²):	10 900
Energiaklass:	A+10%, LEED*
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2028 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 I kvartal

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

Aruandekuupäeva järgselt sõlmisime notariaalse lepingu arenduskinnistute omandamiseks Tallinna kesklinnas aadressidel Pärnu mnt 35/37/41.

Soetatud elu- ja ärikvartali arendusprojekti on kavandatud kolm 3–7-korruselist hoonet enam kui 160 kodu ning äripindadega hoonete esimestel korrustel.

Ehitustööde algus on kavandatud 2028. aasta algusesse ning arendus viiakse ellu etapiviisiliselt, valmides aastatel 2029–2031.



Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste ootel olevad projektid

Projektid, milles ehitusõigus on veel väljaselgitamisel.

Peakorter II etapp

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 18 OÜ**
Asukoht:	Erika 12, Karjamaa, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Arhitekt:	Kadarik Tüür Arhitektid
Kodude arv:	137 korterit ja 7 äripinda
Müüdav pind (m²):	8 872
Energiaklass:	A+10% / LEED*
Koduleht:	peakorter.liven.ee
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2027 II kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2029 I kvartal

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

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

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

Linnamäe tee 21a

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 23 OÜ**
Asukoht:	Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	154 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m²):	9 500
Energiaklass:	A+10%/ LEED*
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2030 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2032 III kvartal

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

Arendusportfelli kasvatamiseks soetasime 2025. aasta septembris Maa- ja Ruumiameti enampakkumisel Lasnamäel, aadressil Linnamäe tee 21a asuva arenduskinnistu (ligi 9 500 m²). Kinnistule on planeeritud terviklik elu- ja ärihoonete kompleks (ligi 154 elu- ja äripinda).

Täpne ehitusõiguse maht selgub kvartali jooksul algatatud detailplaneeringu menetluse käigus.

Järveotsa tee 16c

Projekti ettevõte:	**Liven Kodu 24 OÜ**
Asukoht:	Järveotsa tee 16c, Haabersti, Tallinn
Staatus:	Detailplaneering
Kodude arv:	111 elu- ja äripinda
Müüdav pind (m²):	8 000
Energiaklass:	A+10%/ LEED*
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2029 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 IV kvartal

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

2025. aasta lõpus 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 kvartali jooksul algatatud detailplaneeringu menetluse käigus.

Tuleviku väljavaade

Ootame ka 2026. aasta teisel poolaastal majapidamiste ostujõu jätkuvat taastumist ja pigem stabiilset intressikeskkonda, kuigi keskmiselt kõrgemal tasemel kui aasta esimeses pooles. Üldine ebakindlus turul hoiab teatud ettevaatlikkuse fooni, kuid ootame, et nõudlus uute kodude järele püsib jätkuvalt.

Poolaasta lõpu seisuga on meil kokku 171 kodu ja 48,6 miljoni euro suurune ettemüügiportfell, millest 39,8 miljonit eurot 2026. aastal valmivates projektides. Koos juba esimesel poolaastal teenitud 11,4 miljoni euro müügitulu ja kolmanda kvartali alguses tehtud uute müükidega on 2026. aasta 59 miljoni euro suurusest müügitulu eesmärgist tänaseks realiseeritud või lepingutega kaetud juba ligi 90% ning raskuskese eesmärgi saavutamisel nihkub müügitegevuselt ehituste valmimisele, sisustamisele ja kodude üleandmisele.

Koos müügitulu kasvuga ootame ka puhaskasumi kasvu ning 20% omakapitali puhasrentaabluse eesmärgi ületamist. Suurem osa aasta kodude üleandmistest ning müügitulu ja kasumi teenimisest toimub aasta viimases kvartalis. Ärimudelist tulenevalt on ehituslaenude maht tsükliline, saavutades haripunkti vahetult enne projektide valmimist.

Jätkame tööd järgnevate aastate kasvu kindlustamisega ning teeme ettevalmistusi uute projektide ja etappide ehituse alustamiseks. Teisel poolaastal soovime alustada ehitust kokku viies erinevas projektietapis, sealhulgas Kadakadabra projektis ning Juhkentali üürimaja projektis, mis toetavad majandustulemuste kasvu 2027. aastal ja loovad vundamendi kasvu jätkumiseks ka 2028. aastal.

2027. aastal valmivad ka juba varasemalt ehituses olevad kodud Peakorteri I etapis, Luuslangi projektis ning Berliinis asuvas Wohngarteni projektis. Samuti jätkame varasemalt valminud projektides järelejäänud kodude müüki. 2028. ja 2029. aastatel teenitavat müügitulu toetavad oluliselt ka 2026. aasta suvel tehtud uute kinnistute ostud ning sõltuvalt oodatavast planeeringumenetluse edukast lõppemisest ka Erika 12 kinnistu.

Uute arendusprojektide soetamisel nii Tallinnas kui ka Berliinis on meie tähelepanu liikunud projektidele, mis toetavad meie majandustulemusi 2030. aastal ning järgnevatel aastatel ja võimaldavad meil pikas vaates stabiilselt kasvatada nii pakkumise kui ka müügitulu mahtu.

Olemasolev maaportfell võimaldab meil ka järgnevatel aastatel kasvatada mahte ja kasumit ning hoida omakapitali puhasrentaablust üle 20%.

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. 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 mahus 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 ning 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.

Juhatuse kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2026. aruandeaasta 30. juunil 2026 lõppenud 6-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 30. juuni 2026 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 õiglase ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest, sealhulgas majandusaasta järelejäänud 6 kuu osas, ning raamatupidamise lühendatud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ning 2026. aasta 6 kuul toimunud olulisi sündmusi ja nende mõju lühendatud raamatupidamisaruandele;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatuse esimees

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

01.01.2026-30.06.2026

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		10 033	8 553	9 574
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	632	1 456	1 438
Ettemaksed	3	618	531	355
Varud	4	80 015	71 009	80 342
Käibevarad kokku		**91 298**	**81 549**	**91 708**
Põhivarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	1 636	1 535	0
Ettemaksed	3	49	44	44
Kinnisvarainvesteeringud	5	5 950	1 960	1 960
Materiaalsed põhivarad		241	296	342
Immateriaalsed põhivarad		456	467	439
Kasutusõigusega varad		556	606	656
Põhivarad kokku		**8 887**	**4 908**	**3 441**
VARAD KOKKU		**100 186**	**86 457**	**95 149**

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	6	16 020	11 882	1 436
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	14 810	13 822	15 304
Eraldised		95	97	40
Lühiajalised kohustised kokku		**30 925**	**25 801**	**16 780**
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	6	41 322	34 850	58 104
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	1 084	2 065	1 734
Eraldised		108	151	100
Pikaajalised kohustised kokku		**42 515**	**37 066**	**59 939**
Kohustised kokku		**73 440**	**62 866**	**76 719**
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital		1 305	1 200	1 200
Ülekurss		14 182	9 586	9 580
Optsioonireserv		27	262	339
Omaaktsiad		-3	-4	-7
Kohustuslik reservkapital		120	120	120
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		11 314	7 012	6 931
Aruandeaasta kasum		-198	5 414	268
Omakapital kokku		**26 746**	**23 590**	**18 431**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		**100 186**	**86 457**	**95 149**

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Müügitulu	8	4 503	7 388	11 439	9 319
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	9	-3 785	-5 624	-9 353	-7 322
Brutokasum		**718**	**1 764**	**2 086**	**1 997**
Turustuskulud	10	-557	-580	-1 012	-1 034
Üldhalduskulud	11	-352	-379	-746	-840
Muud äritulud		23	200	37	222
Muud ärikulud		-9	7	-25	-20
Ärikasum		**-177**	**1 012**	**341**	**325**
Finantstulud		62	22	128	36
Finantskulud		-119	-32	-283	-65
Finantstulud ja -kulud kokku		**-57**	**-10**	**-155**	**-29**
Kasum enne tulumaksu		**-234**	**1 002**	**186**	**296**
Tulumaksukulu		-384	-28	-384	-28
Aruandeperioodi puhaskasum		**-618**	**974**	**-198**	**268**
Emaettevõtte omanike osa		-618	974	-198	268
Aruandeperioodi koondkasum		-618	974	-198	268
Emaettevõtte omanike osa		-618	974	-198	268
Tavakasum aktsia kohta	15	-0,049	0,081	-0,016	0,022
Lahustatud kasum aktsia kohta	15	-0,047	0,080	-0,016	0,022

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST					
Puhaskasum		-618	974	-198	268
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum ja väärtuse langus		133	128	264	268
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		0	-159	0	-159
Intressitulu		-62	-22	-128	-36
Intressikulu		119	32	283	65
Dividendide tulumaks		384	28	384	28
Muud korrigeerimised		673	814	-2 878	1 966
Korrigeerimised kokku		**1 247**	**821**	**-2 075**	**2 132**
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 3	645	-1 102	731	-137
Varude muutus	4	-7 638	-4 993	-9 006	-12 440
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	119	3 599	-281	4 038
Muud rahavood äritegevusest		0	63	2	63
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		**-6 245**	**-638**	**-10 827**	**-6 076**

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-63	-109	-111	-166
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		1	0	1	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	5	-165	0	-165	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	5	692	0	692	0
Laekunud intressid		12	22	28	36
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		**476**	**-87**	**444**	**-130**
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST					
Saadud laenud	6	9 335	7 535	22 285	20 543
Saadud laenude tagasimaksed	6	-3 802	-5 648	-11 698	-8 202
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed		-50	-51	-105	-93
Makstud intressid	6	-928	-1 249	-1 820	-2 183
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		4 932	0	4 932	0
Laekunud omaaktsiate müügist		7	5	15	19
Makstud dividendid		-1 362	-180	-1 362	-180
Makstud ettevõtte tulumaks		-384	-28	-384	-28
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		**7 748**	**383**	**11 863**	**9 875**
RAHAVOOD KOKKU		**1 979**	**-342**	**1 480**	**3 669**
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		8 054	9 916	8 553	5 905
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 979	-342	1 480	3 669
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		**10 033**	**9 574**	**10 033**	**9 574**

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						
(tuhandetes eurodes)	**Aktsiakapital**	**Ülekurss**	**Optsioonireserv**	**Omaaktsiad**	**Kohustuslik reservkapital**	**Jaotamata kasum (kahjum)**	**Omakapital kokku**
Saldo seisuga 31.12.2024	**1 200**	**9 562**	**317**	**-9**	**118**	**7 049**	**18 237**
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	268	268
Aktsiaoptsioonid	0	0	67	0	0	0	67
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	18	0	2	0	0	20
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-45	0	0	64	19
Saldo seisuga 30.06.2025	**1 200**	**9 580**	**339**	**-7**	**120**	**7 199**	**18 431**
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	5 146	5 146
Aktsiaoptsioonid	0	0	45	0	0	0	45
Omaaktsiate võõrandamine	0	6	0	3	0	0	10
Muud muutused omakapitalis	0	0	-122	0	0	80	-42
Saldo seisuga 31.12.2025	**1 200**	**9 586**	**262**	**-4**	**120**	**12 426**	**23 590**
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	-198	-198
Emiteeritud aktsiakapital	105	4 827	0	0	0	0	4 932
Aktsiaoptsioonid	0	0	15	0	0	0	15
Omaaktsiate võõrandamine	0	14	0	1	0	0	15
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 362	-1 362
Muud muutused omakapitalis	0	-245	-250	0	0	250	-245
Saldo seisuga 30.06.2026	**1 305**	**14 182**	**27**	**-3**	**120**	**11 115**	**26 746**

Lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern") 2026. aasta II kvartali ja 6 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. 2026. aasta II kvartali ja 6 kuu aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid nagu 2025. aasta auditeeritud finantsaruandes, kui lisades ei ole välja toodud teisiti. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2025. aasta auditeeritud andmed ja 2025. aasta II kvartali ja 6 kuu auditeerimata andmed. Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2026. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuannet. Käesolev konsolideeritud auditeerimata raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes. Kokku read ei pruugi summeeruda tulenevalt ümardamisest.

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Nõuded ostjate vastu	605	1 425	1 406
Antud laenud	15	15	15
Intressinõuded	9	9	9
Muud nõuded	3	7	9
Kokku lühiajalised nõuded	**632**	**1 456**	**1 438**
Antud laenud	1 450	1 450	0
Intressinõuded	186	85	0
Kokku pikaajalised nõuded	**1 636**	**1 535**	**0**

Pikaajalised nõuded kajastavad EK 6 OÜ, tegevuse rahastamiseks antud laenu- ja nendega seotud intressinõudeid.

Lisa 3. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Ettemaksed tarnijatele	15	17	63
Ettemaksed tarnijatele varude eest	0	0	1
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	64	39	54
Maksude ettemaksed	540	475	238
Kokku lühiajalised ettemaksed	**618**	**531**	**355**
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	49	44	44
Kokku pikaajalised ettemaksed	**49**	**44**	**44**

Lisa 4. Varud

Alljärgnevalt toodud tabelis on esitatud varud grupeerituna vastavalt kontserni tütarettevõtete poolt läbiviidavate arendusprojektide staatusele ning ajalises järjekorras. Mitmeetapiliste projektide puhul põhineb varude arvestuslik jaotus arendusprojekti äriplaanil. Võrreldavuse tagamiseks on täpsustatud võrdlusperioodide näitajate rühmitamist. Varudest ümberklassifitseeritud objektide kohta vaata lisa 5.

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Ehitus lõpetatud	14 110	21 838	3 282
Ehituses	38 262	20 434	39 788
Ehitusprojekt	21 529	18 265	25 414
Planeering ja muud varud	6 114	10 472	11 857
Kokku	**80 015**	**71 009**	**80 342**

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	
Raamatupidamislik maksumus 30.06.2025	**1 960**
Raamatupidamislik maksumus 31.12.2025	**1 960**
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	4 435
Investeeringud kinnisvarainvesteeringutesse	165
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-610
Raamatupidamislik maksumus 30.06.2026	**5 950**

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) kajastati kinnistu osa alates 2025. aasta II kvartalist kuni selle ostjale üleandmiseni kinnisvarainvesteeringuna. Kinnistu osa anti ostjale üle 2026. aasta II kvartalis.

2026. aasta algul otsustasime Juhkentali arendusprojektis luua üürimaja kontseptsioon ning oleme kogu projekti seni kapitaliseeritud varud ümberklassifitseerinud kinnisvarainvesteeringuks. Projekti edasised arenduskulud kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringu maksumusse.

Lisa 6. Laenukohustised

Projektide ettevalmistavas faasis kasutatakse nii hüpoteeklaene kohalikelt kommertspankadelt 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.

				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	**Intressimäär**	**Laenujääk 30.06.2026**	***Sh saadud laenud seotud osapooltelt***	**Kuni 1 aasta**	**2–5 aastat**	**Üle 5 aasta**
Pangalaenud, ehitus	4,5-4,6% + 6kE	16 561	*0*	0	16 561	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6kE	19 542	*0*	7 831	11 711	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	14 885	*1 166*	2 600	12 285	0
Investorlaenud	8,0-14,0%	6 353	*4 285*	5 588	765	0
Kokku		**57 341**	***5 451***	**16 019**	**41 322**	**0**

6kE = 6-kuu Euribor

				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% + 6kE	5 662	*0*	3 751	1 911	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6kE	19 254	*0*	7 529	11 725	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	15 461	*1 166*	600	14 861	0
Investorlaenud	8,0-14,0%	6 353	*4 285*	0	6 353	0
Kokku		**46 730**	***5 451***	**11 880**	**34 850**	**0**

6kE = 6-kuu Euribor.

				Laenude tagasimaksed		
Laenu liik (tuhandetes eurodes)	**Intressimäär**	**Laenujääk 30.06.2025**	***Sh saadud laenud seotud osapooltelt***	**Kuni 1 aasta**	**2–5 aastat**	**Üle 5 aasta**
Pangalaenud, ehitus	4,5-4,8% + 6kE	21 974	*0*	0	21 974	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6kE	16 538	*0*	832	15 706	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	15 437	*1 181*	600	14 837	0
Investorlaenud	13,0-14,0%	5 588	*4 285*	0	5 588	0
Kokku		**59 536**	***5 466***	**1 432**	**58 104**	**0**

6kE = 6-kuu Euribor.

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldavad laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 30.06.2026 seisuga kokku 2 tuhande euro ulatuses (31.12.2025: 3 tuhat eurot; 30.06.2025: 4 tuhat eurot). Kõik laenud nii 30.06.2026, 31.12.2025 kui ka 30.06.2025 seisuga on nomineeritud eurodes. Investorlaenud sisaldavad saadud laene seotud osapooltelt. Laenude 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 määr[1] on rohkem kui 20%. 30.06.2026 seisuga: 32,0%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr[2] on vähem kui 3,0. 30.06.2026 seisuga: 1,52.
- 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 30.06.2026 seisuga: 7 146 tuhat eurot.

[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 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Võlad tarnijatele	4 180	3 216	3 625
Saadud ettemaksed	7 731	5 554	9 739
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele	284	221	220
Maksuvõlad	594	3 157	984
Intressivõlad	1 494	251	302
Viitvõlad	310	1 203	183
Rendikohustis	163	155	146
Muud võlad	53	65	105
Muud võlad kokku	**2 899**	**5 052**	**1 940**
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	**14 810**	**13 822**	**15 304**
Intressivõlad	623	1 504	1 131
Rendikohustis	426	484	532
Muud võlad	35	77	72
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	**1 084**	**2 065**	**1 734**

Nii 30.06.2026, 31.12.2025 kui ka 30.06.2025 seisuga saadud ettemaksed koosnevad elamuarenduse raames saadud klientide ettemaksetest. Viitvõlad sisaldavad peamiselt tekkepõhiseid kohustisi ehituste peatöövõtjate ja mööbli edasimüüjate veel esitamata arvete eest bilansipäeva seisuga. Pikaajaline rendikohustis on seotud viieaastase kontori rendilepinguga Tallinnas ja viieaastase kontori rendilepinguga Berliinis.

Lisa 8. Müügitulu

(tuhandetes eurodes)	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Kinnisvara müük	4 327	7 037	11 079	8 832
Mööbli ja sisustuse müük	62	263	140	333
Teenuse müük	63	7	136	7
Üüritulu	51	80	84	147
Müügitulu kokku	**4 503**	**7 388**	**11 439**	**9 319**

Nii 2026. kui ka 2025. aasta esimesel poolaastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti. Mööbli ja sisustuse müük toimub koos kinnisvara müügiga ning mõlemaid käsitleme koos müügituluna lepingutest klientidega. Teenuse müügi all kajastame tulusid Kodukujundaja litsentsi müügist ning ühisettevõttele osutatud projektijuhtimisteenuste ja kodude müügiteenuste eest.

Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Ehitus- ja sisustuskulud		2 205	4 595	5 832	5 402
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		412	220	1 072	278
Tööjõukulud	12	567	417	1 135	954
Finantseerimistasud		349	191	689	384
Projekteerimistasud		80	80	226	86
Liitumistasud		14	43	32	53
Põhivara kulum		57	21	115	43
Muud kulud		101	56	251	121
Kokku		**3 785**	**5 624**	**9 353**	**7 322**

Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Meediakulu		246	199	422	311
Tööjõukulud	12	178	148	344	314
Põhivara kulum		14	52	27	95
Muud turustuskulud		119	181	218	314
Kokku		**557**	**580**	**1 012**	**1 034**

Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Tööjõukulud	12	190	183	373	450
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		9	20	31	41
Lähetuse ja transpordi kulud		5	12	10	21
Kontori kulud		16	17	34	38
Raamatupidamise ja auditi kulud		34	38	88	77
Õigusteenuste ja konsultatsioonikulud		7	17	29	29
Põhivara kulum		61	54	122	129
Muud kulud		30	36	58	54
Kokku		**352**	**379**	**746**	**840**

Lisa 12. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Palgakulu	711	576	1 407	1 316
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	224	172	445	402
Kokku	**934**	**748**	**1 853**	**1 718**
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	34	37	34	36
sh töölepingu alusel töötavad isikud	31	34	31	33
sh juhatuse liikme lepingu alusel töötavad isikud	3	3	3	3

Lisa 13. Segmendiaruandlus

Tegevussegmendid on määratletud Liven AS juhatuse jälgitavate aruannete alusel. Juhatus käsitleb kontserni äritegevust kui ühtset segmenti ning hindab selle tulemuslikkust peamiselt müügitulu, ärikasumi ja nende kasvu alusel.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Müügitulu	8	4 503	7 388	11 439	9 319
Ärikasum / -kahjum		-177	1 012	341	325

Kontsern tegutseb Eestis ja Saksamaal. Nii 2026. kui ka 2025. aasta esimesel poolaastal oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti.

(tuhandetes eurodes)	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Varad			
Eesti	91 971	80 574	90 012
Saksamaa	8 215	5 882	5 137
Varad kokku	**100 186**	**86 457**	**95 149**
Kohustised			
Eesti	69 054	60 071	74 324
Saksamaa	4 385	2 795	2 395
Kohustised kokku	**73 440**	**62 866**	**76 719**

Lisa 14. Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused äriühingutes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Äriühingute loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 30.06.2026	Osaluse % 31.12.2025	Osaluse % 30.06.2025
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[1]	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 Kodu 25 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	0	0
Liven Kodu 26 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	0	0
Liven Kodu 27 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	0	0
EK 6 OÜ[2]	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	50	50	0
Liven Wohnungsbau GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100	100	100
Liven HW11 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100[3]	100[3]	100[3]
Liven R101 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100[3]	100[3]	0
Liven P19 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100[3]	0	0

1 *2026. aasta II kvartalis alustasime Liven Kodu 14 OÜ ühendamist Liven Kodu OÜ-ga.*
2 *Ühisettevõte, mida ei konsolideerita rida-realt.*
3 *100% osalus läbi Liven Wohnungsbau GmbH.*

Lisa 15. Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta

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

(aktsiate arv)	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	12 579 086	12 000 000	12 291 143	12 000 000
Aktsiaoptsioonid perioodi lõpus	454 840	239 452	454 840	239 452
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potentsiaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	13 033 926	12 239 452	12 745 983	12 239 452

(tuhandetes eurodes)	2026 II kvartal (aprill-juuni)	2025 II kvartal (aprill-juuni)	2026 6 kuud (jaanuar-juuni)	2025 6 kuud (jaanuar-juuni)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist / -kahjumist	-618	974	-198	268
Tavakasum aktsia kohta	-0,049	0,081	-0,016	0,022
Lahustatud kasum aktsia kohta	-0,047	0,080	-0,016	0,022

Vahearuandes on kasutatud Regati kodude pilte.
Sisearhitektid: Anita Karma ja Sandra Leisson.