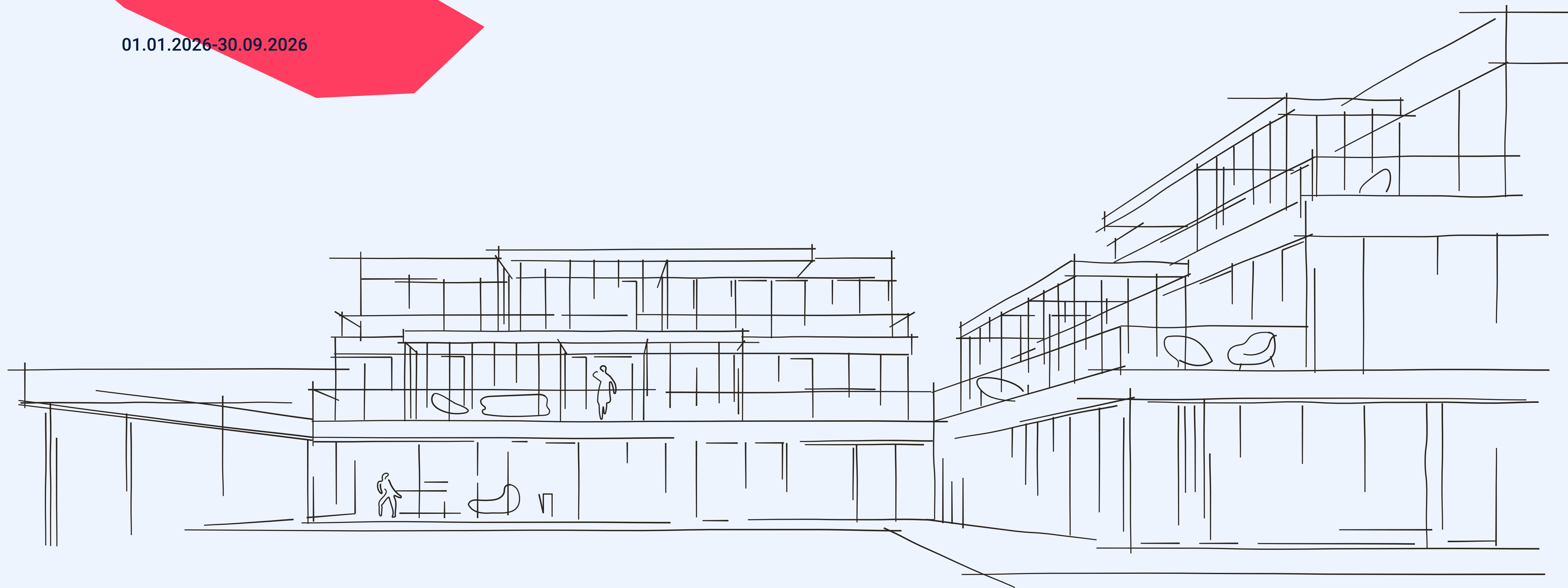


Liven AS

**2026. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud auditeerimata aruanne**

01.01.2026-30.09.2026





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
Kvartali kokkuvõte.....	4
Ülevaade 2026. aasta III kvartalist ja 9 kuust	5
Ülevaade projektidest	13
Tuleviku väljavaade	24
Juhatuse kinnitus	25
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	27
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	28
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	29
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	30
Lisad	31

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 ligi 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 viisteist projekti, milles kokku on maad ligi 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 viis arendusprojekti Tallinnas ja kaks Berliinis.

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 Peakorterite 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. Klientideekonna jooksul mõõdab Liven klientide tagasisidehinnangut. Arendusportfelli hinnanguline suurus prognoositava müügitulu (m²) ja -tulu lõikes peegeldab tuleviku potentsiaali. Omakapitali määr ja ehituslaenukoostega kohandatud omakapitali määr. Omakapitali tootluse siht ning sisemiselt kasutatav omakapitali hind on 20%.

Olulisemad mõisted

VÕL

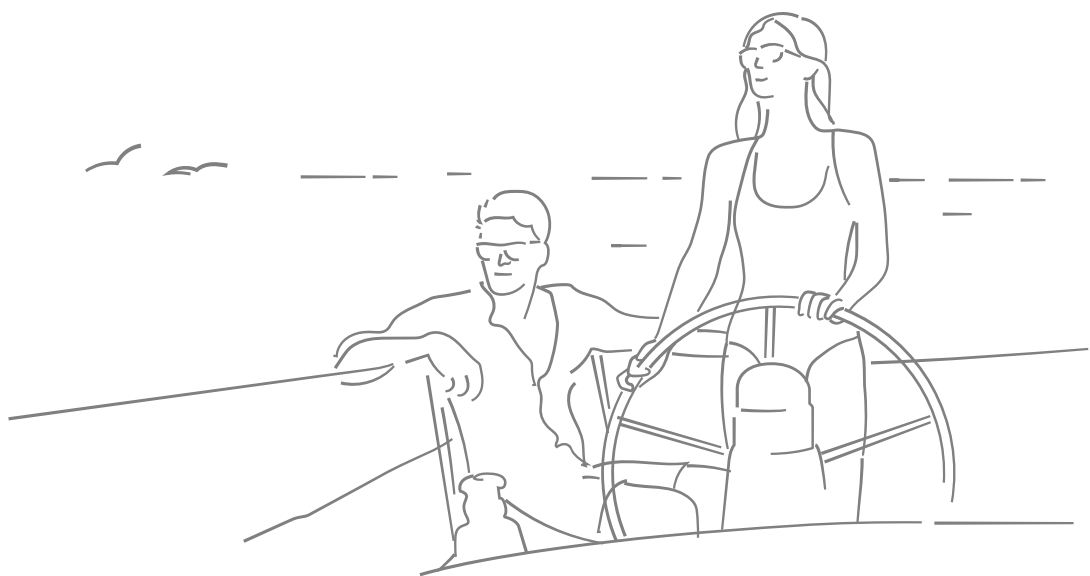
Võlaõiguslik müügileping kodu on müüdud, ostja on tasunud ettemaksu ja võtnud kohustuse kodu valmimise vastu võtta.

AÕL

Asjaõiguslik leping ja kodu üleandmine, kogu ostuhinna tasumine, omand läheb üle ostjale. Müügitulu, kulude ja kasumi kajastamine.

Ettemüük

Sõlmitud **võlaõiguslike müügilepingute** rahaline maht. Näitab juba lepinguga kaetud tulevast müügitulu.



Kvartali kokkuvõte

2026. aasta III kvartal ja 9 kuud · konsolideeritud, auditeerimata

Müügilepingud (VÕL), III kvartal 44 kodu 2025 III kv: 60 kodu -27% 9 kuud: 155 kodu (2025: 116 kodu) +34%	Üleandmised (AÕL), III kvartal 7 kodu 2025 III kv: 15 kodu -53% 9 kuud: 33 kodu (2025: 56 kodu) -41%	Müügitulu, III kvartal 3,7 M€ 2025 III kv: 5,1 M€ -28% 9 kuud: 15,1 M€ (2025: 14,4 M€) +5%	Puhaskasum, III kvartal -0,4 M€ 2025 III kv: 0,1 M€ 9 kuud: -0,6 M€ (2025: 0,4 M€)
Ettemüügiportfell (KM-ta) 58,1 M€ 30.09.2025: 56,1 M€ +4% sh 2026. aastal valmivad: 41,0 M€	Kohandatud omakapitali määr 28,9 % 30.09.2025: 24,8% +4,1 pp	Omakapitali puhasrentaablus (ROE) 18,7 % 30.09.2025: 1,8% +16,9 pp eesmärk: üle 20%	Arendusportfelli müüdav pind 138 757 m² 30.09.2025: 122 567 m² +13% 1 747 kodu (30.09.2025: 1 510 kodu) +16%

Põhipunktid

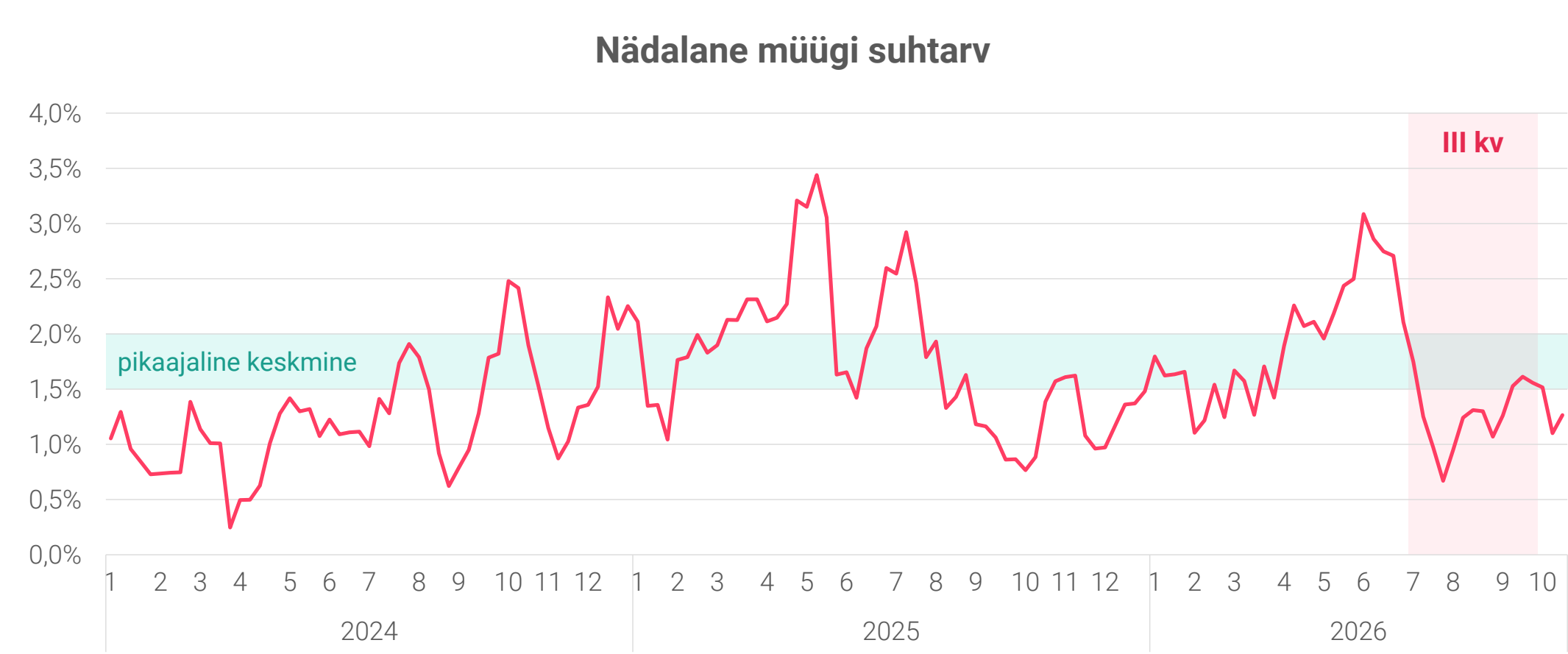
- Uusi valmimisi III kvartali jooksul ei olnud. Andsime üle vaid 7 varem valminud kodu, mistõttu oli müügimaht madal ning teenisime puhaskahjumit.
- Suurem osa aasta üleandmistest ja müügitulust toimub IV kvartalis koos ehituste valmimisega.
- 2026. aasta 59 miljoni euro suurune müügitulu eesmärk on oktoobri lõpuks täidetud või lepingutega kaetud.
- Soetasime Tallinna kesklinnas Pärnu mnt 35/37/41 kinnistud (projekt Cosmo, üle 160 kodu).
- Jätkus eelmüük uutes projektides ja etappides, kus müügilepingute sõlmimine ja ehituslepingute algus toimuvad aasta viimases kvartalis.

Ülevaade 2026. aasta III kvartalist ja 9 kuust

2026. aasta III kvartalis püsis elukondliku kinnisvara turul aktiivsus stabiilne. III kvartali jooksul sõlmisime kokku **44 müügilepingut** (VÕL; 2025 III kvartal: 60; 2026 II kvartal: 57), sh 1 müügilepingu Berliinis. Suurima panuse kvartali jooksul sõlmitud uutesse lepingutesse andsid müügid Iseära (16), Regati (10) ning Luuslangi (8) projektides. Pigem tagasihoidlikku lepingute arvu mõjutas ka mitmes projektis broneeringute müügilepinguteks sõlmimise nihkumine suuresti IV kvartalis. Üheksa kuu jooksul sõlmisime 155 müügilepingut, mida on 34% rohkem kui aasta varem (2025 9 kuud: 116).

Müügi ning nõudluse-pakkumise olukorrast annab hea ülevaate nädalane müügi suhtarv: nelja nädala keskmine nädalas sõlmitud võlaõiguslike lepingute või tasuliste broneeringute arv suhtena kõigi saada-olevate 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.

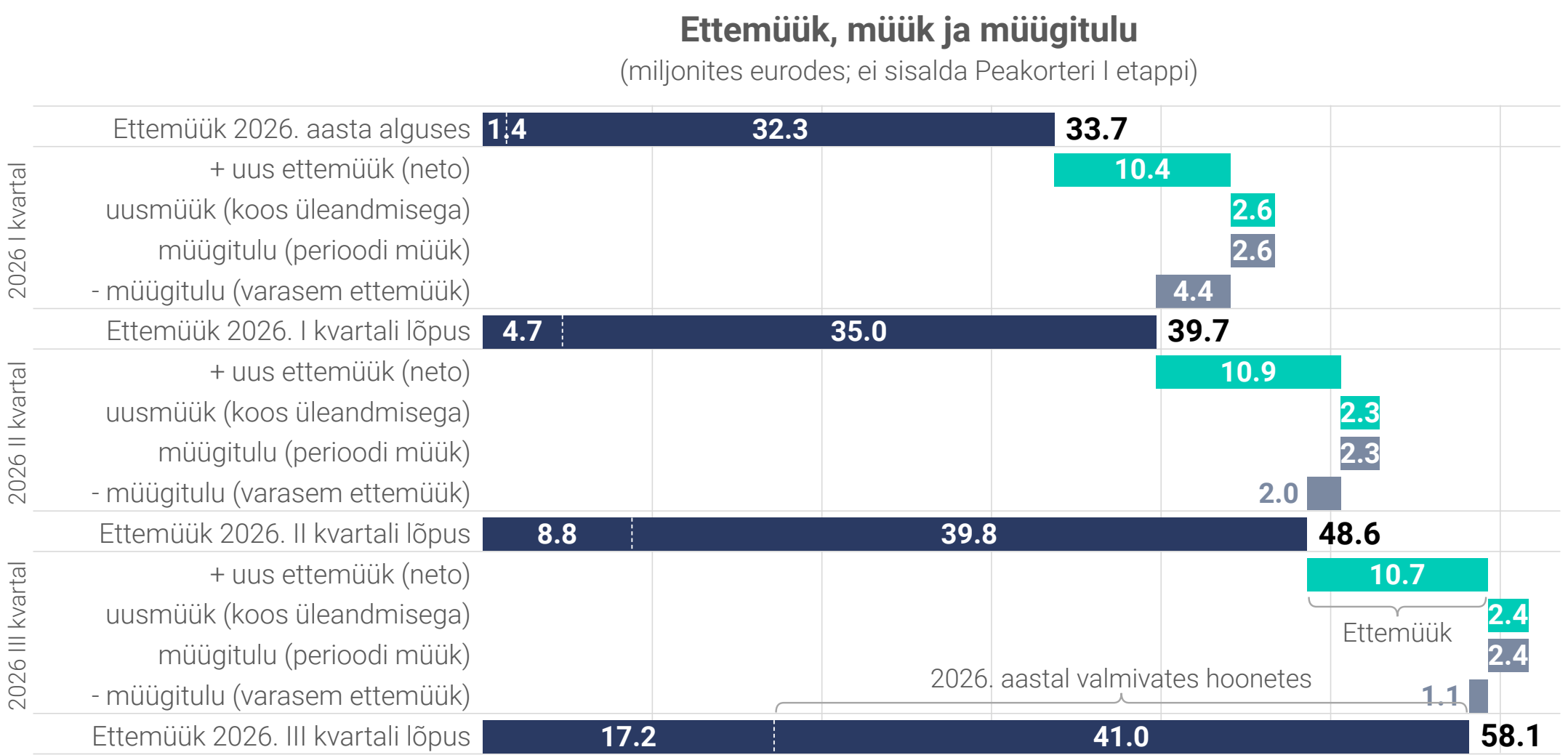
Kvartali keskmine nädala müügi suhtarv oli ligikaudu 1,2%, mis oli madalam kui II kvartalis (ligi 2,4%). Suhtarvu mõjutavad ajas projektide müügi- ja pakkumistsüklid. Kvartali jooksul oli pakkumises keskmiselt 360 kodu, mis oli 30% rohkem kui eelnevas kvartalis. Citify.eu andmetel oli 2026. aasta üheksa kuu jooksul Liveni turuosa Suur-Tallinnas ligikaudu 8%.



Nädalas sõlmitud võlaõiguslepingud ja tasulised broneeringud / 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 48,6 miljonit eurot, millest 39,8 miljonit eurot moodustasid projektid, mille ehitus on planeeritud valmima 2026. aasta jooksul. Kvartali jooksul sõlmisime uusi lepinguid 13,1 miljoni euro müügitulu mahus ning ettemüük moodustus kvartali jooksul tehtud uutest müükidest 10,7 miljonit eurot. 2026. aasta IV kvartalile läheme vastu **205 võlaõigusliku lepingu** ning **58,1 miljoni euro suuruse ettemüügi mahuga**, millest 41,0 miljonit eurot on 2026. aasta jooksul valmivates ehitustes. Ettemüügid ei sisalda Peakorteri I etappi, kuna 50/50 ühisettevõtte tulemusi rida-realt ei konsolideerita ning müügitulu konsolideeritud tulemustes ei kajastu.

Üheksa kuu jooksul oleme sõlminud uusi müügilepinguid kokku 39,3 miljoni euro müügitulu mahus, millest ettemüügiks 32,0 miljonit eurot. Ettemüügiportfell on aasta algusest kasvanud 24,4 miljoni euro võrra (2026. aasta alguses: 33,7 miljonit eurot).



III kvartalis uusi valmimisi ei olnud ning andsime üle kokku 7 varem valminud kodu Regati projektis (2025 III kvartal: 15; 2026 II kvartal: 12). Suurem osa aasta üleandmistest toimub IV kvartalis.

2026. aasta III kvartali müügituluks kujunes 3 675 tuhat eurot (2025 III kvartal: 5 080 tuhat eurot; 2026 II kvartal: 4 503 tuhat eurot) ja tulumaksueelseks kahjumiks 356 tuhat eurot (2025 III kvartal: kasum 132 tuhat eurot; 2026 II kvartal: kahjum 234 tuhat eurot). Aasta esimese üheksa kuu jooksul oleme kokku üle andnud 33 kodu ja äripinda (2025 9 kuud: 56), teeninud 15 114 tuhat eurot müügitulu (2025 9 kuud: 14 399 tuhat eurot) ning 171 tuhat eurot tulumaksueelset kahjumit (2025 9 kuud: 427 tuhat eurot tulumaksueelset kasumit).

III kvartali majandustulemust mõjutas eelkõige üleandmistele väike arv: kvartali brutokasum (449 tuhat eurot) ei katnud turustus- ja üldhalduskulusid (783 tuhat eurot). Kvartali puhaskahjum oli 356 tuhat eurot ja üheksa kuu puhaskahjum 555 tuhat eurot (2025 III kvartali puhaskasum 132 tuhat eurot ning 9 kuu puhaskasum 399 tuhat eurot).

Arendusprojektides jätkunud ehituste ja Pärnu mnt kinnistute soetuse tulemusena kasvas varade maht kvartali jooksul kokku 16 384 tuhande euro võrra 116 570 tuhande euron. Ehituslaenude maht suurenes III kvartali lõpuks 25 188 tuhande euron (30.06.2026: 16 561 tuhat eurot) ning muude laenukohustiste jääk 45 854 tuhande euron (30.06.2026: 40 780 tuhat eurot), mis tuleneb suuresti Cosmo kinnistute soetamise 60% ulatuses kaasfinantseerimisest pangalaenuga. Kvartali lõpus ulatus laenukohustiste maht kokku 71 042 tuhande euron. Ehituse tsüklilisuse tõttu on laenukohustiste maht suurim vahetult enne hoonete valmimist. Suurem osa tänavustest üleandmistest toimub IV kvartalis ja kodude müügist laekuva rahaga tagastame ehituslaenud, mistõttu ootame aasta lõpuks laenukohustiste olulist vähenemist.

Ärimudelile omaselt on nii käesoleva aasta III kvartalis kui ka kogu 9 kuu jooksul olnud äritegevuse rahavood seoses arendusprojektide ehitusega negatiivsed. Ehitust oleme valdavas osas rahastanud pangalaenudega. Valmimiste järel toimub aasta viimases kvartalis kodude üleandmine, mille tulemusena muutuvad äritegevuse rahavood positiivseks ning millest tasume ehituse pangalaenud. Kvartali jooksul vähenes raha ja raha ekvivalentide jääk 6 453 tuhande euro võrra 3 580 tuhande euron peamiselt Cosmo kinnistu soetuse mõjul.

Olulisemad sündmused

Juulis sõlmis kontserni tütarettevõtte **Liven Kodu 25 OÜ** notariaalse lepingu Tallinna kesklinnas Pärnu maantee 35, 37 ja 41 asuvate arenduskinnistute omandamiseks (projekt **Cosmo**). Tehingu maht oli 10 miljonit eurot ning projekti hinnanguline koguinvesteering on ligikaudu 40 miljonit eurot. Kinnistutele on kavas rajada kolm 3–7-korruselist elu- ja ärihoonet kokku üle 160 koduga.

Alustasime **Iseära** projekti järgmise etapi seitsme ridamaja (43 kodu) ehitust (peatöövõtja Tesron Ehitus OÜ; valmivad 2027. aasta sügisel).

Kvartali jooksul toimus **Regati** II etapi, **Kadakadabra** ja **Iseära** järgmiste kortermajade eelmüük. Regati II etapis alustasime võlaõiguslike lepingute sõlmimist.

Kvartali jooksul rahastasime Cosmo projekti kinnistute soetuse 6 miljoni euro suuruse Bigbanki hüpoteeklaenuga ning refinantseerisime Kadakadabra projekti kinnistu 3,5 miljoni euro suuruse Coop Panga hüpoteeklaenuga. Samuti tagastasime **Wohngarteni** projekti kinnistu soetuseks investoritelt varasemalt kaasatud 1,7 miljoni euro suuruse tagamata laenu.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

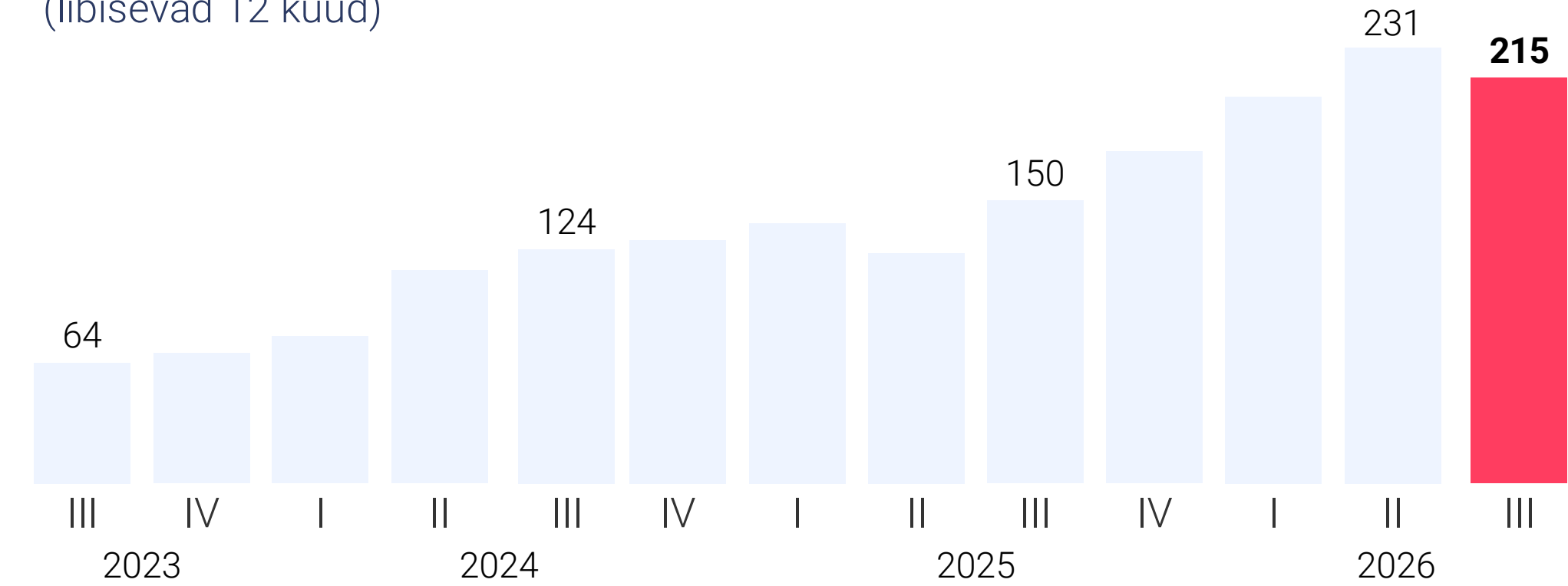
Oktoobris alustasime ehitust Regati projekti II etapis (102 kodu ja 6 äripinda; peatöövõtja Mitt & Perlebach OÜ; esimene maja valmib 2028. aasta I kvartalis) ning **Iseära** projekti kolmes kortermajas (34 kodu; valmivad 2027. aasta lõpus).

Oktoobris alustasime ka Kadakadabra projekti I etapis võlaõiguslike lepingute sõlmimist. Oktoobri lõpus alustasime ka **Luuslangi** projekti viimase etapi esimese maja (Jalami 7, 33 kodu) eelmüügiga.

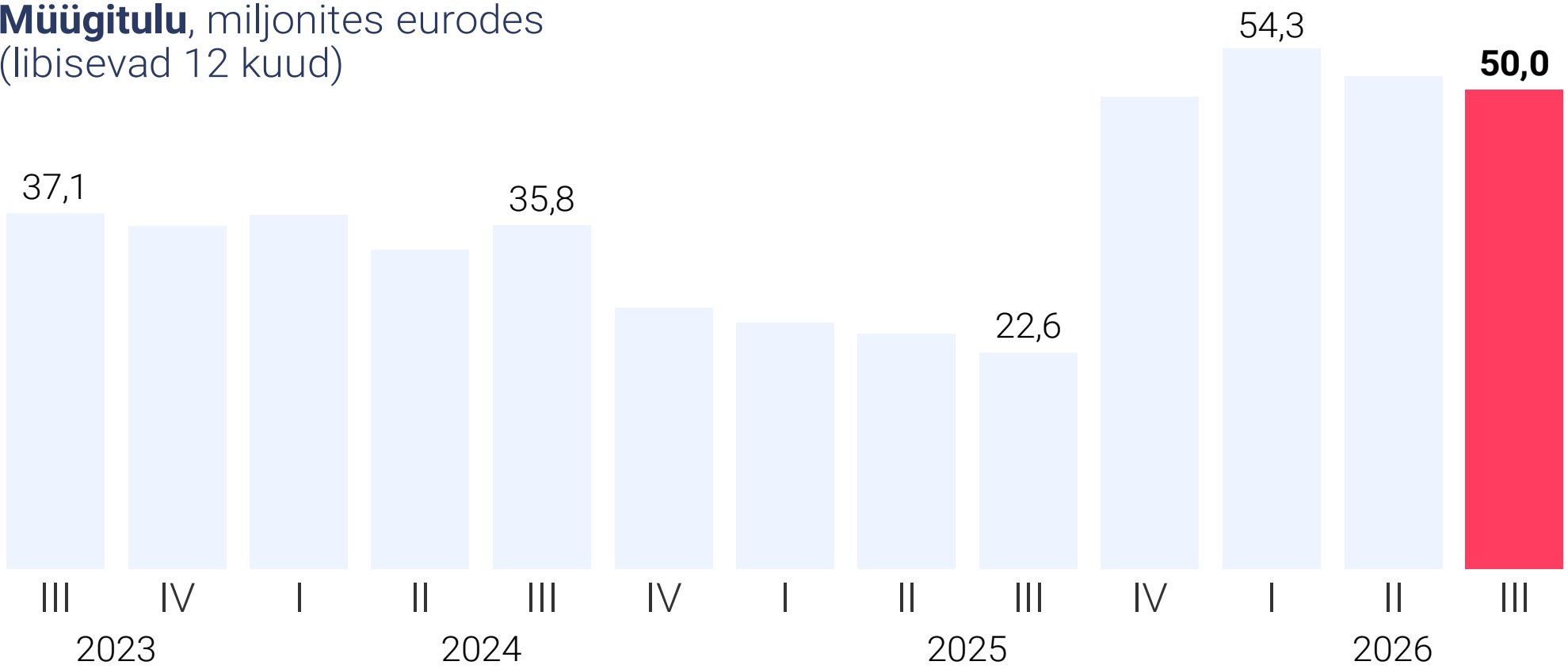
Äritegevuse dünaamika

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-kvartalilise viitajaga.

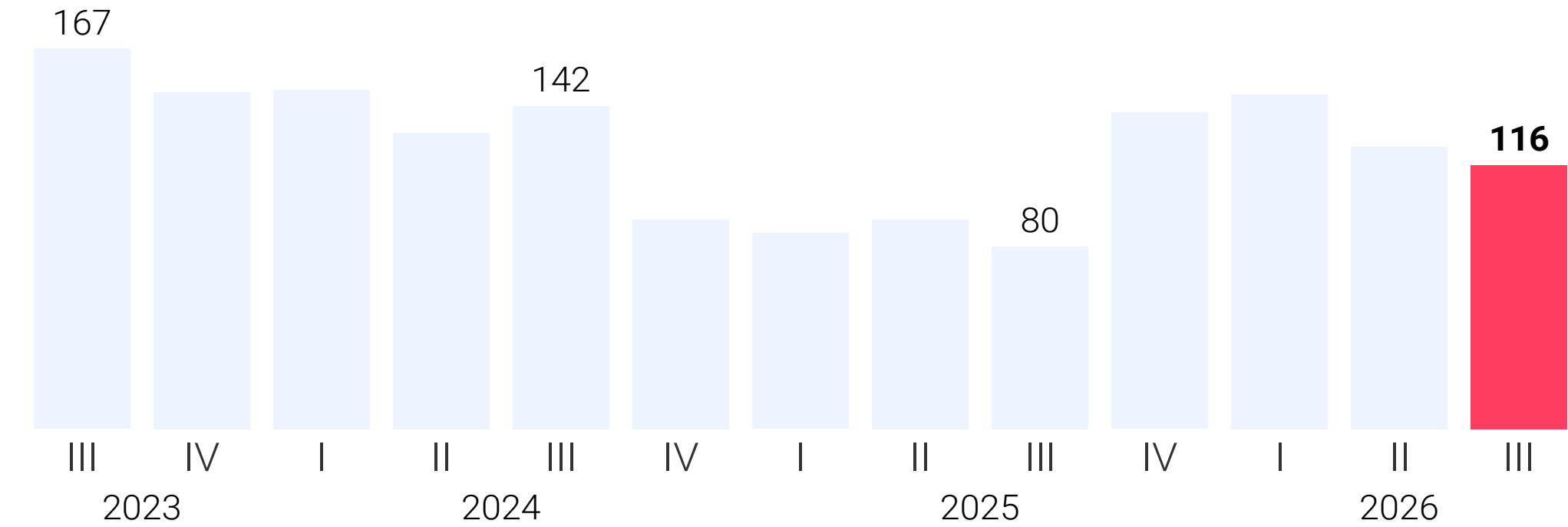
Uued müügid, VÕL lepingute arv
(libisevad 12 kuud)



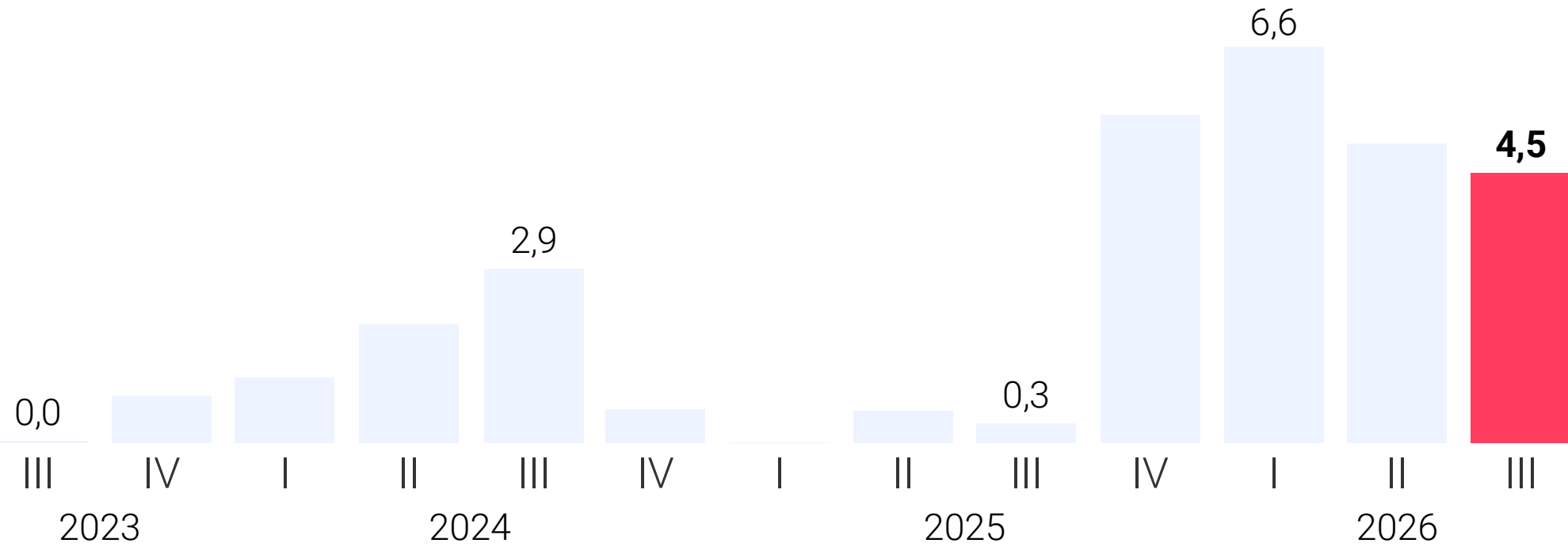
Müügitulu, miljonites eurodes
(libisevad 12 kuud)



Üleandmised, AÕL lepingute arv
(libisevad 12 kuud)



Puhaskasum, miljonites eurodes
(libisevad 12 kuud)





Võtmenäitajad

(tuhandetes eurodes)	III kvartal, juuli – september			9 kuud, jaanuar – september		
	2026	2025	2024	2026	2025	2024
Sõlmitud võlaõiguslepingud (tk)	44	60	32	155	116	95
Sõlmitud asjaõiguslepingud (tk)	7	15	27	33	56	68
Viimase 12 kuu klienditagasiside hinne (10 p skaala)	9,4	9,5	8,4			
Müügitulu	3 675	5 080	7 057	15 114	14 399	19 101
Makstud intressidega korrigeeritud kulumieelne ärikasum (EBITDA)	1 528	1 370	2 314	3 953	4 147	5 635
EBITDA marginaal, %	41,6%	27,0%	32,8%	26,2%	28,8%	29,5%
Ärikasum	-334	120	403	6	445	1 195
Ärikasumi marginaal, %	-9,1%	2,4%	5,7%	0,0%	3,1%	6,3%
Puhaskasum	-356	132	342	-555	399	635
Puhaskasumi marginaal, %	-9,7%	2,6%	4,8%	-3,7%	2,8%	3,3%
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhat tk)	13 054	12 000	11 908	12 548	12 000	11 865
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,027	0,011	0,029	-0,044	0,033	0,054
Omakapitali puhasrentaablus (ROE), %*	18,7%	1,8%	16,3%			
Kapitali rentaablus (ROCE), %*	15,0%	8,2%	18,0%			
Varade tootlus (ROA), %*	5,1%	0,6%	5,2%			
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2024			
Omakapitali määr, %	22,7%	18,5%	25,0%			
Kohandatud omakapitali määr (ilma ehituslaenudeta), %	28,9%	24,8%	28,2%			
Varad perioodi lõpus	116 570	100 183	73 104			
Omakapital perioodi lõpus	26 407	18 571	18 272			
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (korda)	2,88	4,80	3,70			
Kiirmaksevõime kordaja (korda)	0,22	0,43	0,29			
Keskmine töötajate arv	35	36	33	35	36	29

* Viimased 12 kuud

Alternatiivsete tulemuslikkusnäitajate arvutamise valemid

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

EBITDA marginaal: EBITDA / müügitulu

Ärikasumi marginaal: ärikasum / müügitulu

Puhaskasumi marginaal: 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)

Kapitali rentaablus (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 ehituslaenud)

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 Balti 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.

III kvartali tavakahjum aktsia kohta oli –0,027 eurot ja lahustatud puhaskahjum aktsia kohta –0,026 eurot. 9 kuu näitajad olid vastavalt –0,044 ja –0,043 eurot. Täpsem info on esitatud raamatupida-misaruande lisas 15 „Tava- ja lahustatud kasum aktsia kohta“.

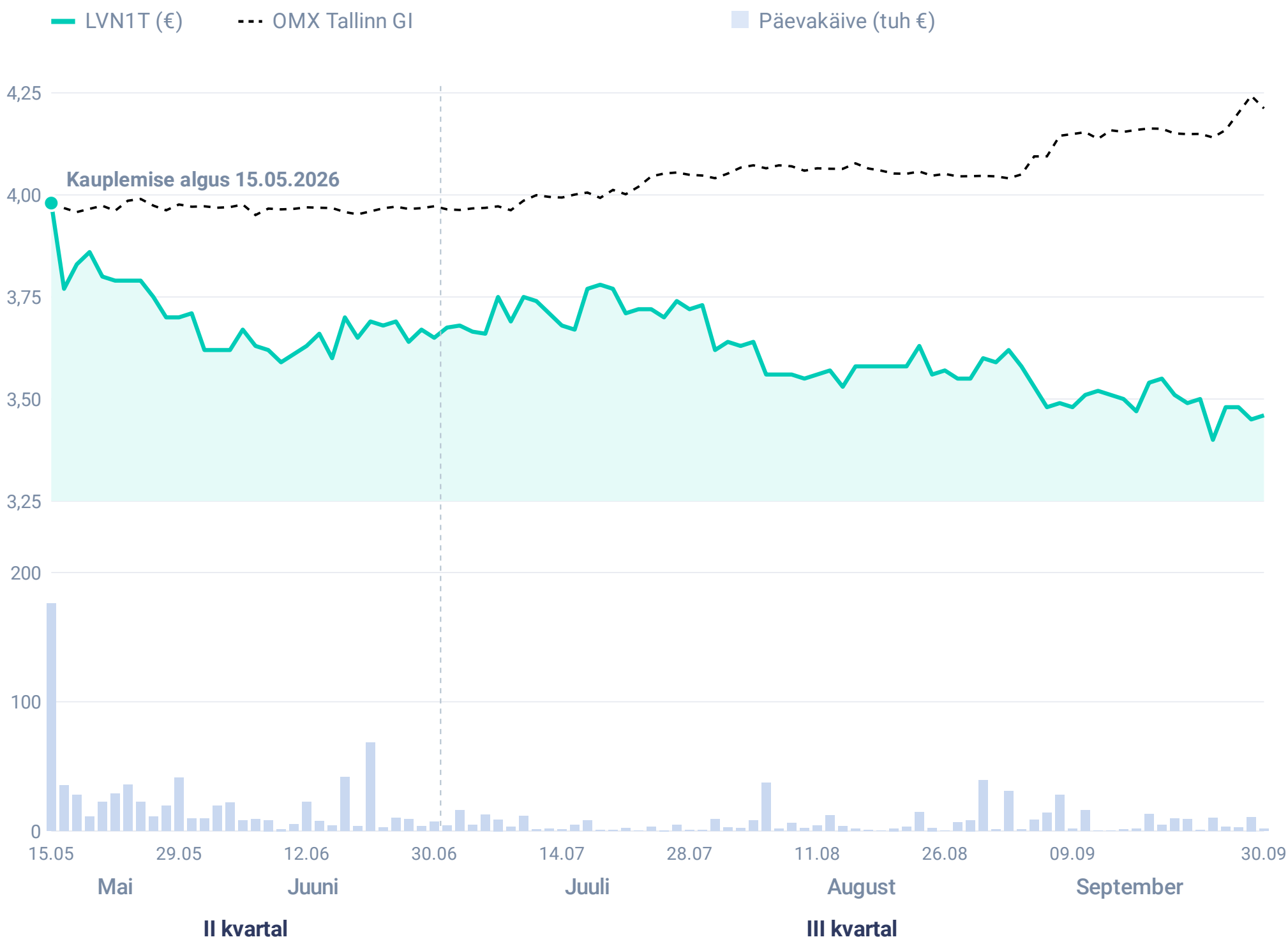
Aktsia põhiandmed

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 30.09.2026 seisuga	45 166 619 €
Kõrgeim / Madalaim aktsiahind (III kv)	3,78 € / 3,40 €
Keskmine päeva kauplemiskäive (III kv)	6 686 €

Dividendipoliitika

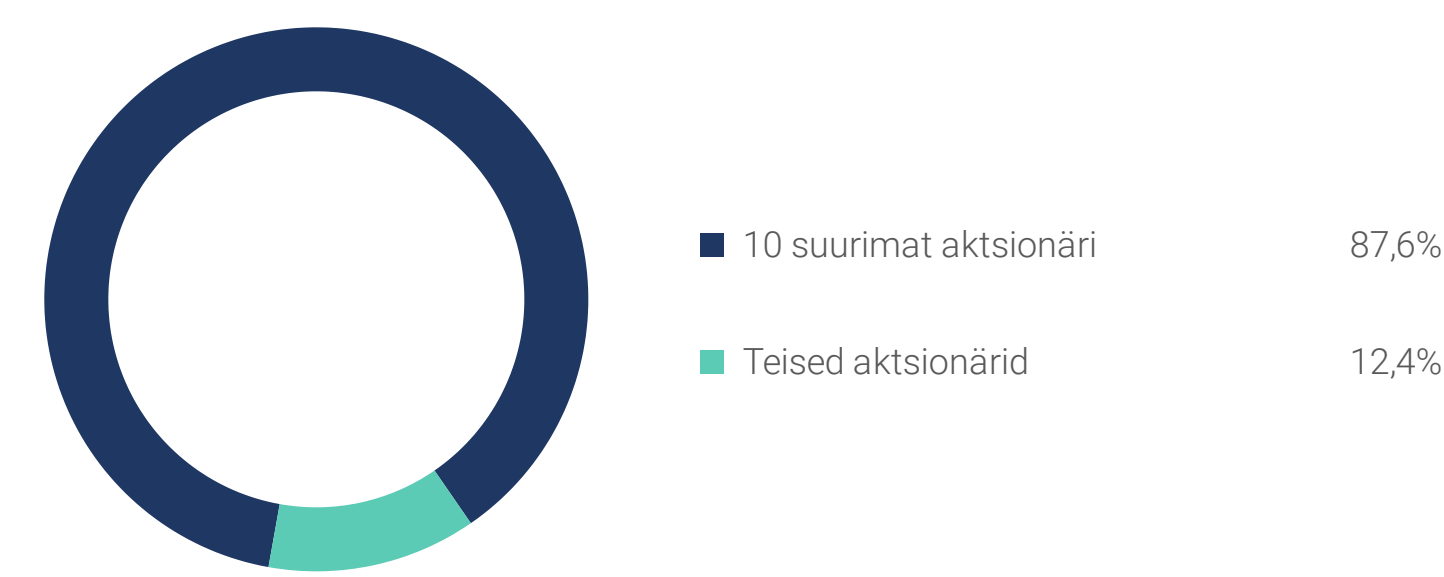
Aktsionäride poolt kinnitatud dividendipoliitika näeb ette jaotada dividendidena igal aastal 25% eelneva aasta tulumaksueelsest kasumist, eeldusel et selleks on piisavad rahalised vahendid ning väljamakse ei kahjusta kontserni jätkusuutlikkust ega planeeritud investeeringuid. 2026. aastal maksti 2025.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

Aktsia hind ja päevakäive alates noteerimisest





Aktsionäride struktuur



30. septembri 2026 seisuga oli Liven AS-il 2 138 aktsionäri. Liven AS juhtorganite liikmetele ning nende kontrolli all olevatele äriühingutele kuulus kokku 10 838 994 aktsiat ehk 83,0% kõigist aktsiatest.

30.09.2026 seisuga kuulus Liven AS-ile 30 141 omaaktsiat (0,23%).

Suurimad aktsionärid

Aktsionär	Aktsiaid	Osalus
Verdale OÜ	2 845 342	21,80%
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%
OÜ Trailborg	100 000	0,77%
OÜ Anmakar	88 199	0,68%
Suurimad aktsionärid kokku	11 431 147	87,57%
Teised aktsionärid	1 622 789	12,43%
Kokku	13 053 936	100%

Investorsuhted

Kontakt: finantsjuht Joonas Joost, investor@liven.ee

Kvartali tulemuste avalikustamise järel toimuvate **veebiseminaride** materjalid on avaldatud lehel liven.ee/investor

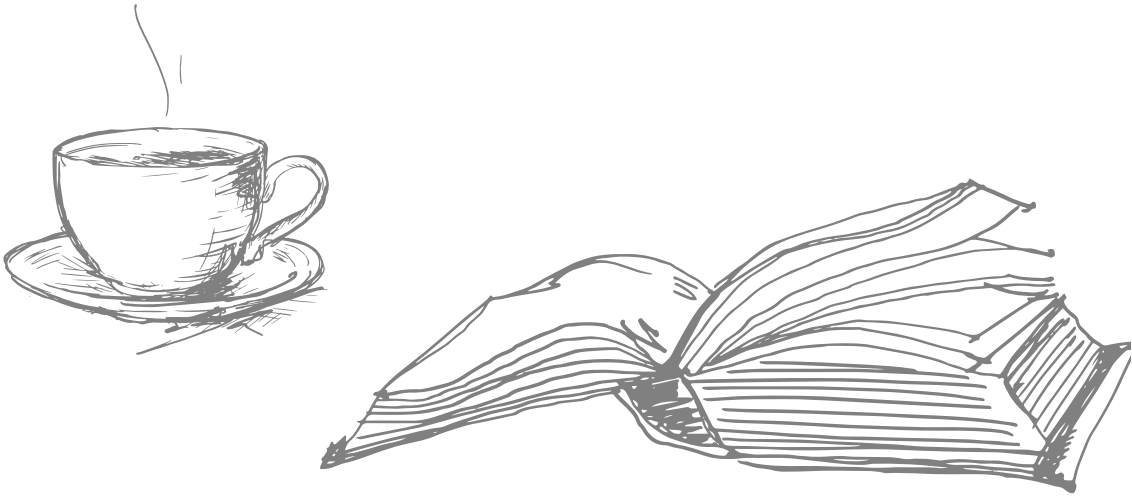
Turutegija: alates 2026 augustist Swedbank AS

Börsiteated ja aruanded: liven.ee/investor

Investorkalender*

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
29.07.2027	2027. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne

* Kuupäevad on indikatiivsed



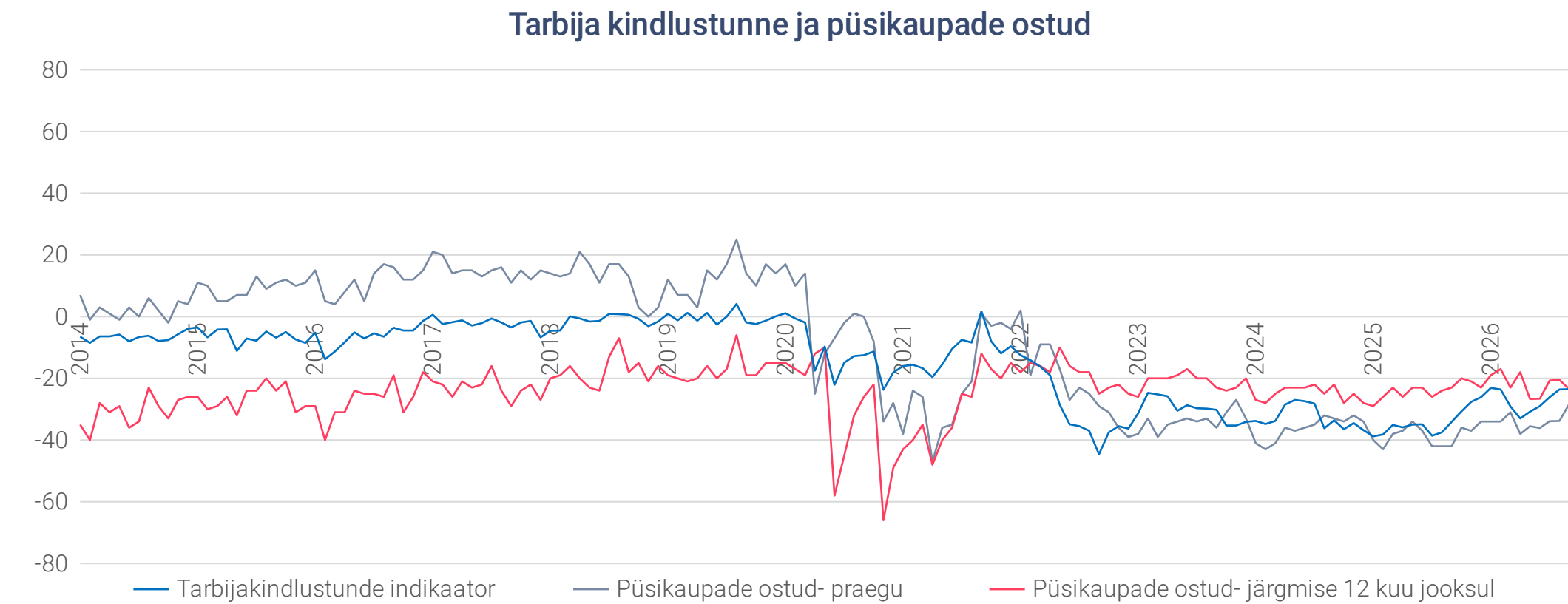


Olulisemad arengud majanduskeskkonnas aruandeperioodil

2026. aasta III kvartalis jätkus Eesti majanduse taastumine ja SKP kasvas II kvartalis aastaga 1,8%. Euroopa Keskpank tõstis septembris energiahindade tõusu tõttu baasintresse 0,25 protsendipunkti ning 6 kuu Euribor tõusis kvartali lõpuks 3,07%-ni (30.06.2026: 2,57%; 30.09.2025: 2,10%). Analüütikute hinnangul võib keskpank intresse tänavu veel korra tõsta. Eesti Panga septembriproгноosi kohaselt kasvab majandus 2026. aastal 2,6% ning 2027. ja 2028. aastal 2,4%.

Hinnakasv kiirenes kvartali lõpus. III kvartalis kasvasid tarbijahinnad aastaga keskmiselt 2,4%, septembris aga 3,5% (2026 II kvartal: 2,3%), peamiselt kütuste ja energia kallinemise tõttu (bensiin +33,8%, diislikütus +58% aastaga). Toiduained odavnesid aastaga 1,2%. Eesti Pank prognoosib 2026. aasta inflatsiooniks 3,1% ja 2027. aastaks 2,3%.

Statistikaameti viimaste andmete ning meie hinnangu kohaselt oli keskmine brutopalk III kvartalis ligikaudu 2 200 eurot ehk aastaga ligikaudu 5% kõrgem, ületades jätkuvalt tarbijahindade kasvu. Sissetulekute kasv parandab eluaseme kättesaadavust ning pankade hinnangul püsib kodulaenu nõudlus tugev ka tõusvate intresside juures.



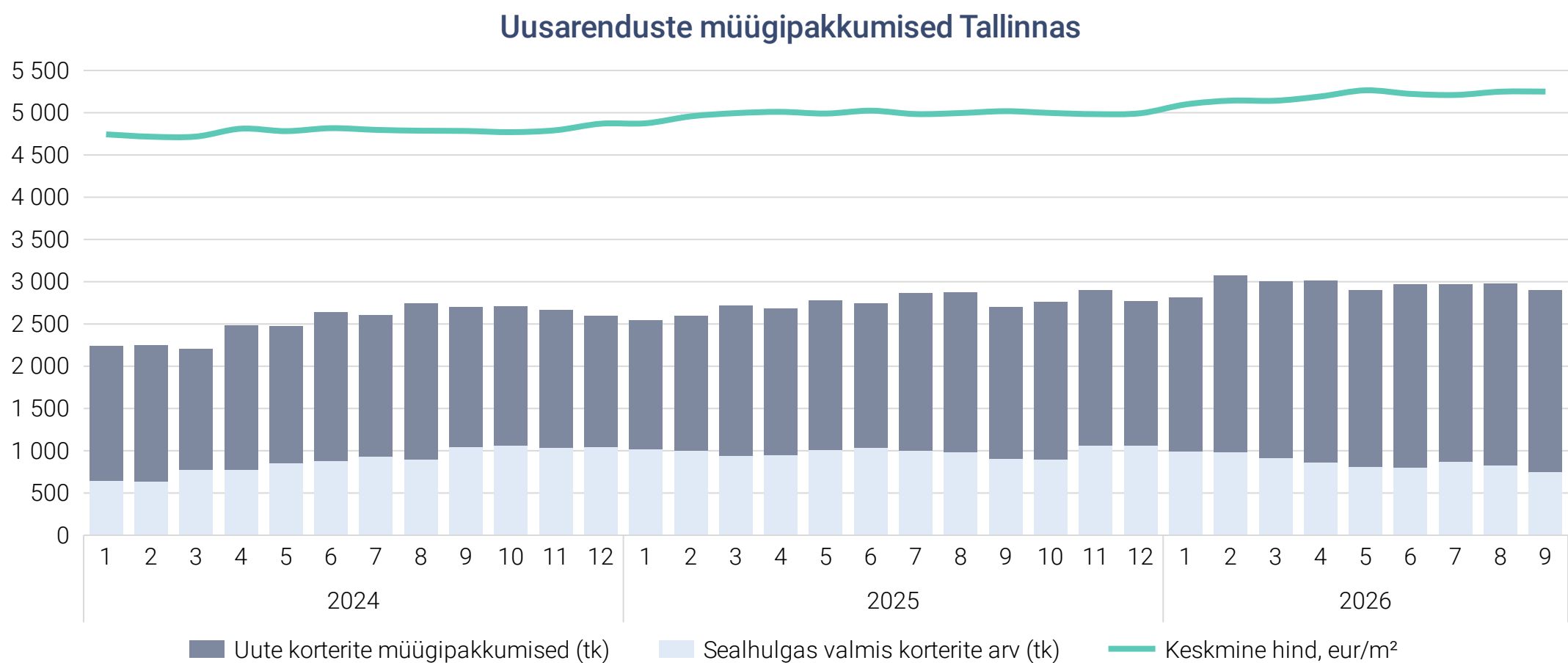
Allikas: Konjunkturiinstituut, Statistikaamet

Tallinna ja lähiümbruse uusarenduste turg

Võrreldes 2026. aasta II kvartaliga püsis Tallinna uusarenduste pakkumiste maht 2026. aasta III kvartalis sarnasel tasemel ning keskmine müügihind kasvas tagasihoidlikult. Keskmine uute korterite müügipakkumiste arv oli Citify.eu andmetel 2 948 tk (2026 II kvartal: 2 958 tk; 2025 III kvartal: 2 812 tk), olles aastases võrdluses ligi 5% kõrgemal tasemel. Keskmine ruutmeetri hind kasvas 0,2% võrreldes eelmise kvartaliga (2026 II kvartali keskmine: 5 227 €/m²; 2026 III kvartali keskmine: 5 236 €/m²) ning oli aastatagusest 4,7% kõrgem (2025 III kvartal: 4 999 €/m²).

Citify.eu andmetel sõlmiti III kvartalis Tallinnas 402 müügilepingut, mida on 6% rohkem kui eelneval kvartalil (2026 II kvartal: 379), kuid ligi 5% vähem kui aasta varem (2025 III kvartal: 422). Tallinna lähiümbruses müüdi III kvartali jooksul kokku 246 korterit ja ridaelamut (2026 II kvartal: 239; 2025 III kvartal: 202). Üheksa kuu jooksul sõlmiti Tallinnas kokku 1 226 müügilepingut (2025 9 kuud: 1 147) ning Tallinna lähiümbruses müüdi 701 korterit ja ridaelamut (2025 9 kuud: 553). Tallinna lähiümbruses kasvab tehingute arv Tallinnast oluliselt kiiremini. Üheksa kuuga suurenes see lähiümbruses 27%, Tallinnas aga 7%.

Valmis müümata korterite jääk Tallinnas vähenes III kvartali jooksul 774 korterini (30.06.2026: 797 korterit; 30.09.2025: 896 korterit). Valmis korterite arv moodustas III kvartalis keskmiselt 28,2% kogu pakumisest (2026 II kvartal: 27,6%; 2025 III kvartal: 34,0%), olles aastatagusest selgelt madalamal tasemel.



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



Ülevaade projektidest

Projektid: 30.09.2026 seisuga asjaõiguslepingute alusel müümata ühikud

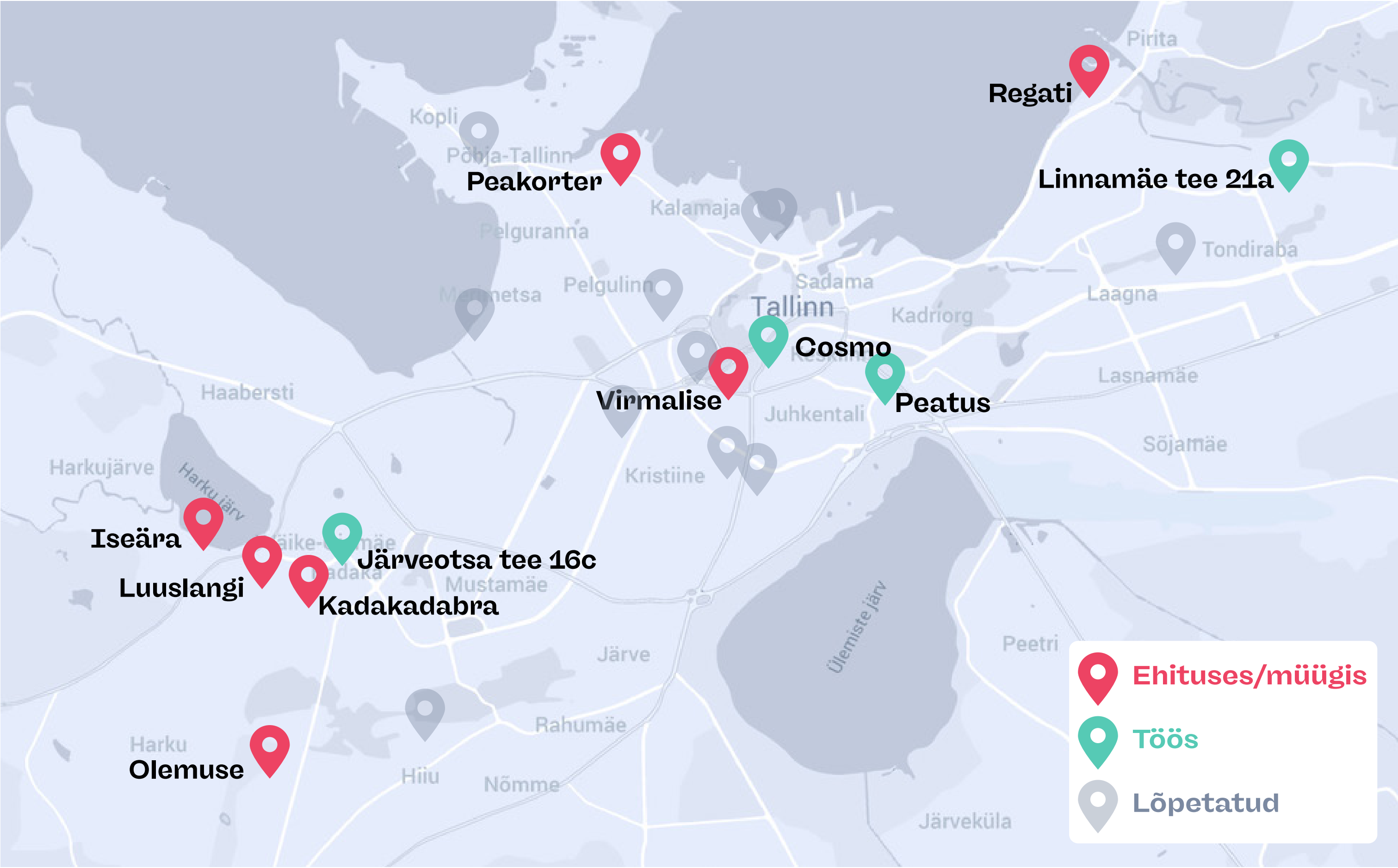
						Müüdavate ühikute jaotus		Proгноositav ehitusperiood (aastad, kvartalid)														
								ehituses				ehitusprojekt / järgmised etapid				detailplaneering						
Projekt / Aadress		Projekti staatus	Kinnistu soetus	Müüdav pind kokku (m²)	Kodud (tk)	Äripinnad (m²)	2026				2027		2028		2029		2030		2031		Proгноositav müügitulu (miljon eurot)	
Valmis kinnisvarainvesteering¹				493	-	-															1,4	
Iseära	Harkujärve küla	Lõpetatud, ehituses	2019	23 538	245	404															67,6	
Regati	Regati pst 3 ja 5	Lõpetatud, ehituses	2021	13 533	121	1 749															68,6	
Luuslangi	Jalami tn	Lõpetatud, ehituses	2018	9 078	144	186															29,4	
Wohngarten	Hüttenroder Weg 11	Ehituses	2023	1 107	21	-															10,1	
Olemuse	Kalda tn 5	Ehituses	2024	6 854	72	-															23,5	
Virmalise	Virmalise tn 3	Ehituses	2022	2 124	28	-															10,1	
Peakorter I etapp²	Erika tn 6a, 6b	Ehituses	2025	4 994	67	-															10,9	
Peatus	Juhkentali tn 48	Ehitusprojekt	2020	8 972	-	-															32,3	
Kadakadabra	Jäägrinõmme tn	Ehitusprojekt	2017	24 733	391	-															81,3	
Plantagenstraße 19		Ehitusprojekt	2026	1 687	27	-															14,1	
Reichsstraße 101		Ehitusprojekt	2026	1 258	22	-															11,1	
Cosmo	Pärnu mnt 35/37/41	Ehitusprojekt	2026	11 200	161	400															52,3	
Peakorter II etapp	Erika tn 12	Detailplaneering	2020	8 872	137	444															36,1	
Järveotsa tee 16c		Detailplaneering	2025	10 112	154	742															31,2	
Linnamäe tee 21a		Detailplaneering	2025	10 202	157	1 044															28,7	
Kokku				138 757	1 747	4 969																508,6

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 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 2026. aasta III kvartali lõpus kokku 138 757 m² (30.09.2025: 122 567 m²; 30.06.2026: 136 506 m²) ning äriplaanide kohases müügitulus 508,6 miljonit eurot (30.09.2025: 414,5 miljonit eurot; 30.06.2026: 497,2 miljonit eurot). Portfell kasvas mitme projekti planeeringulahenduste täpsustumise ning tänavu soetatud kinnistute toel. Aasta algusest on portfell kasvanud 15 640 m² (+12,7%) ja 96,5 miljoni euro (+23,4%) võrra.



Müügis ja ehituses olevad projektid

Väljaselgitatud ehitusõigusega arendused

Iseära

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 16 OÜ
Asukoht:	Harkujärve küla, Harku vald
Staatust:	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 etapi-
viisiliselt 39 ridamaja ja 13 kortermaja: kokku üle 380 kodu
ning neljarühmaline lastehoid. Alates 2023. aastast on igal
aastal valminud arendusprojektis uued ridamajad ning 2025.
aastal valmisid ka esimesed kortermajad. Valminud etappi-
des on 30.09.2026 seisuga müüa veel kaks kodu.

2026. aasta lõpus valmivad 2025. aastal alanud viie rida-
maja (30 kodu) ning kolme kortermaja (36 kodu) ehitustööd.
30.09.2026 seisuga oli ehitatavates hoonetes müüdud 29
kodu rida- ning 27 kortermajades (30.06.2026: 28 kodu rida-
ja 26 kortermajades).

III kvartalis alustasime järgmise seitsme ridamaja (43 kodu) ja
oktoobris kolme kortermaja (34 kodu) ehitusega. 30.09.2026
seisuga oli ridamajades müüdud 17 kodu (30.06.2026:
broneeritud 12) ja kortermajades broneeritud 7 korterit
(30.06.2026: 5).

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 olnud
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
Staatust:	I etapp valmis, II etapp ehituses
Arhitekt:	Salto Arhitektid
Kodude arv:	220 korterit
Müüdav pind (m²):	20 669
- millest ehituses	49%
Energiaklass:	A; LEED Platinum
Koduleht:	regati.liven.ee
Hoonete ehituse algus:	2024 I kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2028 III kvartal

Pirita Purjespordikeskuse (TOP) naabruses Regati puistee 3
ja 5 valmib kahes etapis kokku 220 kodu. 2025. aasta lõpus
valmis I etapi kodude ehitus (112 kodu ja 7 äripinda). Ehi-
tuse peatöövõtja oli Mitt & Perlebach OÜ ning finantseerija
LHV Pank AS. III kvartalis andsime üle 7 kodu. 30.09.2026 oli
müüdud ja üle antud kokku 92 kodu (30.06.2026: 85).

III kvartalis jätkasime II etapi müüki. Oktoobris algasid ehi-
tustööd, esimene maja valmib 2028. aasta alguses ja kogu II
etapp 2028. aasta suvel. 30.09.2026 seisuga oli 102 kodust
müüdud 5 ja broneeritud 17 (30.06.2026: broneeritud 16).



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. aasta IV kvartalis ja Jalami 4 2027. aastal. 30.09.2026 oli müüdud vastavalt 27 kodu 39-st (30.06.2026: 26) ning 28 kodu 39-st (30.06.2026: 19).

Projekti ehituse peatöövõtja on olnud Mitt & Perlebach OÜ.



Wohngarten

Projekti ettevõte:	Liven HW11 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	aalt+studio
Kodude arv:	21 korterit
Müüdav pind (m²):	1 107
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 21 koduga kuuekorruselist eluhoonet.

Kvartali jooksul jätkusid 2027. aastal valmiva eluhoone ehitustööd. 30.09.2026 oli müüdud 11 kodu (30.06.2026: 10).



Olemuse

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 22 OÜ
Asukoht:	Kalda 5, Pääsküla, Tallinn
Staatuse:	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, valmivad 2026. aasta lõpus 12 kolmekorruselist eluhoonet kokku 72 koduga.

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

30.09.2026 seisuga oli müüdud 49 kodu (30.06.2026: 44). Aruandekuupäeva järgselt on müüdud veel 3 kodu.



Virmalise

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 21 OÜ
Asukoht:	Virmalise 3, Uus Maailm, Tallinn
Staatuse:	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.

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

30.09.2026 oli müüdud 12 kodu (30.06.2026: 11). Aruandekuupäeva järgselt on müüdud veel 1 kodu.



Peakorter I etapp

Projekti ettevõte:	EK 6 OÜ
Asukoht:	Erika 6a ja 6b, Karjamaa, Tallinn
Staatus:	Ehituses
Arhitekt:	PIN Arhitektid
Kodude arv:	67 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 67 koduga. Ühe hoone koosseisus ka üheksakorruseline osaliselt rekonstrueeritav veetorn.

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

30.09.2026 oli müüdud 35 kodu (30.06.2026: 32).



Peatus

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 17 OÜ
Asukoht:	Juhkentali 48, Juhkentali, Tallinn
Staatus:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Apex Arhitektuuribüroo
Väljaüüritava pind (m²):	8 972
Energiaklass:	A, LEED Gold
Hoonete ehituse algus:	2027 I 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 projekteerimist üürimaja kontseptsiooni alusel. Hoone ehitustööde algus on planeeritud 2027. aasta algusesse ja valmimine 2028. aasta I kvartalis. Üürimaja opereerimiseks oleme sõlminud lepingu Lumi Capital OÜ-ga.

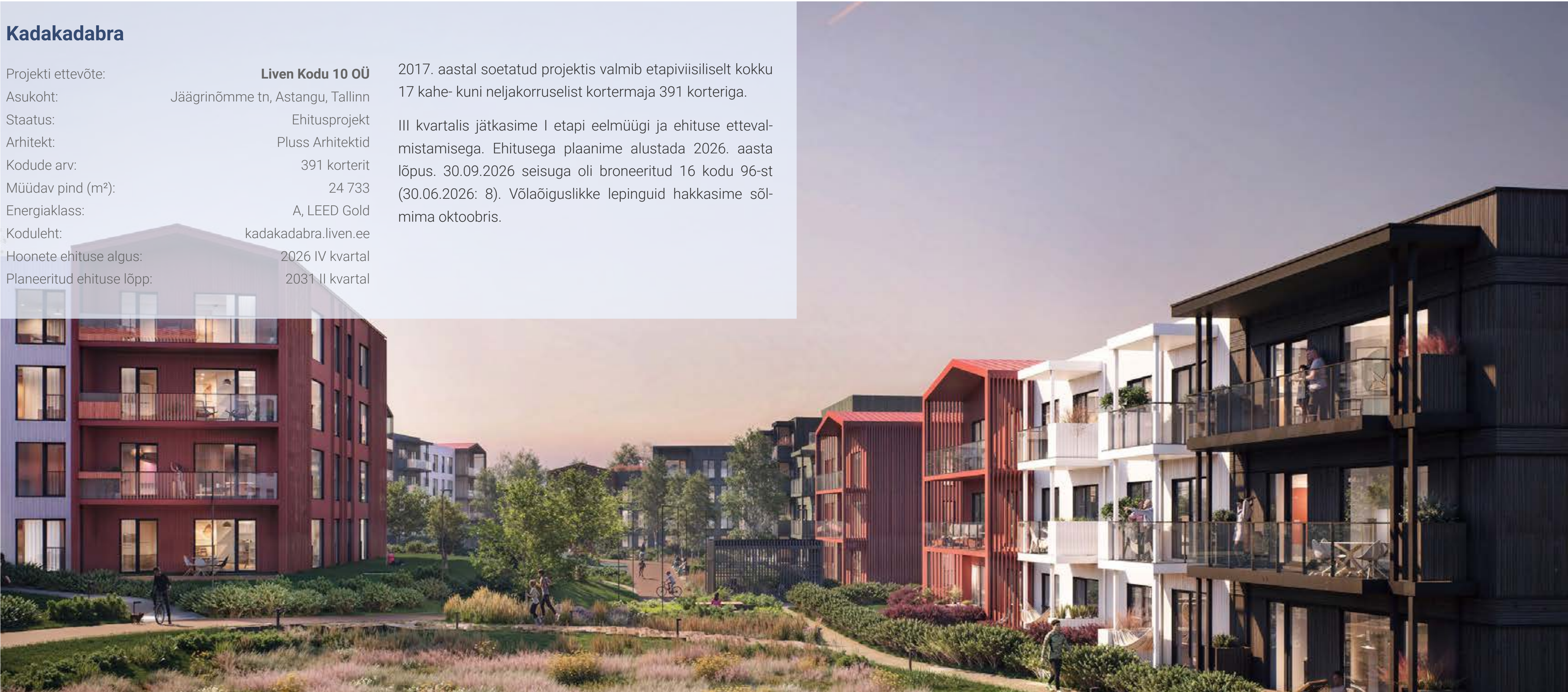


Kadakadabra

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 10 OÜ
Asukoht:	Jäägrinõmme tn, Astangu, Tallinn
Staatuse:	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 391 korteriga.

III kvartalis jätkasime I etapi eelmüügi ja ehituse ettevalmistamisega. Ehitusega plaanime alustada 2026. aasta lõpus. 30.09.2026 seisuga oli broneeritud 16 kodu 96-st (30.06.2026: 8). Võlaõiguslikke lepinguid hakkasime sõlmima oktoobris.



Plantagenstraße 19

Projekti ettevõte:	Liven P19 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	27 korterit
Müüdav pind (m²):	1 687
Energiaklass:	KfW 40
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2027 III kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2029 I kvartal

2026. aasta II kvartalis omandasime elamuarendusprojekti Berliinis, Steglitzi linnaosas aadressil Plantagenstraße 19, kuhu kavandame rajada 27 uut kodu.

Hetkel tühjana seisva hoonestuse asemele on kavas rajada kuuekorruseline tänavapoolne eluhoone ning neljakorruse-line hoovimaja.

Kvartali jooksul jätkusid arenduse planeerimine ja projek-teerimine. Olemasoleva hoone lammutustööd ning uute hoonete ehitustööde algus on planeeritud 2027. aastasse ning hoonete valmimine 2029. aasta alguses.



Reichsstraße 101

Projekti ettevõte:	Liven R101 GmbH
Asukoht:	Berliin, Saksamaa
Staatus:	Ehitusprojekt
Kodude arv:	22 korterit
Müüdav pind (m²):	1 258
Energiaklass:	KfW 55
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2027 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2029 III kvartal

2026. aasta II kvartalis omandasime elamuarendusprojekti Berliinis, Westendi linnaosas aadressil Reichsstraße 101, kuhu kavandame rajada 22 uut kodu.

Kinnistule on planeeritud kuuekorruseline hoovimaja.

Kvartali jooksul jätkus olemasoleva kinnistu jagamise prot- sess ning algasid projekteerimistööd. Ehitustööde algus on planeeritud 2027. aastasse ning hoone valmimine 2029. aasta teises pooles.



Cosmo

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 25 OÜ
Asukoht:	Pärnu mnt 35/37/41, Kesklinn, Tallinn
Staatuse:	Ehitusprojekt
Arhitekt:	Apex Arhitektuuribüroo
Kodude arv:	161 kodu ja 400 m² äripinda
Müüdav pind (m²):	11 200
Energiaklass:	A+10%, LEED*
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2027 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2031 I kvartal

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

III kvartalis omandasime arenduskinnistud Tallinna kesklin-
nas aadressidel Pärnu mnt 35/37/41.

Kinnistutele on kavandatud kolmest 3–7-korruselisest hoo-
nest koosnev elu- ja ärikvartal, kus on enam kui 160 kodu
ning hoonete esimestel korrustel äripinnad.

Ehitustööde algus on kavandatud 2027. aasta lõppu 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
Staatust:	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 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2029 IV 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 keh- testamise menetlus. Paraku ei jõua menetlus 2026. aasta jooksul lõpule ning ootame planeeringu kehtestamist 2027. aasta alguses. Planeeringu kehtestamise järel loodame alustada esimeste hoonete ehitusega.



Linnamäe tee 21a

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 23 OÜ
Asukoht:	Linnamäe tee 21a, Lasnamäe, Tallinn
Staatust:	Detailplaneering
Kodude arv:	157 kodu ja äripinnad
Müüdav pind (m²):	10 202
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

2025. aasta septembris soetasime Maa- ja Ruumiameti enampakkumisel Lasnamäel, aadressil Linnamäe tee 21a asuva arenduskinnistu (ligi 9 500 m²). Kinnistule on planeeritud terviklik elu- ja ärihoonete kompleks (ligi 157 kodu ja 1 044 m² äripinda).

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatud detailplaneeringu menetluse käigus.

Järveotsa tee 16c

Projekti ettevõte:	Liven Kodu 24 OÜ
Asukoht:	Järveotsa tee 16c, Haabersti, Tallinn
Staatust:	Detailplaneering
Arhitekt:	DOKK Architects
Kodude arv:	154 kodu ja äripinnad
Müüdav pind (m²):	10 112
Energiaklass:	A+10%/ LEED*
Hoonete planeeritud ehituse algus:	2029 IV kvartal
Planeeritud ehituse lõpp:	2032 II kvartal

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

2025. aasta lõpus soetasime Maa- ja Ruumiameti korralda- tud enampakkumise käigus Tallinnas, Haabersti linnaosas, Järveotsa tee 16c asuva arenduskinnistu. Kinnistule on kavas rajada eluhoonete kompleks (ligi 154 kodu) koos elu- keskkonnale väärtust lisavate äripindadega.

Täpne ehitusõiguse maht selgub algatatud detailplaneeringu menetluse käigus.

Järveotsa tee 16c arhitektuurivõistluse võidutöö „NEWTON“.
Arhitektuurbüroo DOKK Architects.



Tuleviku väljavaade

III kvartali uute müügilepingute arvu mõjutas mitmete broneeringute müügilepinguteks vormistamise nihkumine IV kvartalis, mistõttu ootame, et aasta viimane kvartal kujuneb kogu aasta tugevaimaks müügiperioodiks.

Üheksa kuu lõpu seisuga oli ettemüügiportfellis 205 müügilepingut mahuga 58,1 miljonit eurot, millest 41,0 miljonit eurot aasta lõpus valmivates hoonetes. Koos oktoobri jooksul sõlmitud uute müügilepingutega valmis või sel aastal valmivates kodudes ning üheksa kuu jooksul teenitud 15,1 miljoni euro müügituluga on 2026. aasta 59 miljoni euro suurune müügitulu eesmärk oktoobri lõpuks täidetud või lepingutega kaetud.

Suurem osa 2026. aastal planeeritud uute kodude valmimistest ja üleandmistest ning seeläbi ka müügitulust ja kasumist jääb aasta viimasesse kvartalis. Aasta müügitulu eesmärk püsib, kuid selle saavutamine eeldab kõigi ehituste õigeaegset valmimist ja müüdud kodude üleandmist uutele omanikele. Vahetult aasta lõpu lähedale planeeritud üleandmise ajagraafiku pikenemise puhul võib hinnanguliselt 5 miljoni euro ulatuses müügitulu nihkuda 2027. aasta algusesse.

Viimase kvartali üleandmise toel ootame kogu 2026. aastaks puhaskasumi kasvu, omakapitali puhasrentaabluse eesmärgi ületamist ning ehituslaenude jäägi olulist vähenemist.

2027. ja 2028. aasta tulemusi toetavad sügisel alustatud Regati II etapi ja Iseära järgmise etapi ehitus (kokku 179 kodu). 2027. aasta tulemusi toetavad lisaks juba ehituses olevad kodud, eelkõige Peakorteri I etapis ja Luuslangi projektis.

Aasta lõpus on fookus liikunud tegevustele, mille tulemused avalduvad 2028. aastal. Valmistame ette ehituse alustamist Kadakadabra projekti I etapis ja Juhkentali üürimaja (uue nimega Peatus) projektis ning oleme juba alustanud Luuslangi projekti viimase etapi kodude eelmüügiga.

2028.–2031. aasta majandustulemusi toetavad oluliselt tänavu soetatud kinnistud Tallinnas (Cosmo) ja Berliinis (Plantagenstraße 19 ja Reichsstraße 101) ning planeeringu kehtestamise ootel Peakorteri II etapp (Erika tn 12). Uute kinnistute soetamisel nii Tallinnas kui ka Berliinis on meie pilk suunatud eelkõige projektidele, mis panustavad Liveni tulemustesse alates 2030. aastast.

Olemasolev maaportfell võimaldab meil ka edaspidi stabiilselt kasvatada ärimahte ja kasumit ning hoida pikaajaliselt 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 finantseesmäärke.

Kontserni majandustulemused sõltuvad töövõtjate ja koostööpartnerite suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi. Kontsern tegutseb vaid elukondliku kinnisvara arendajana ja on avatud turukontsentratsiooni-riskile.

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 sõltuvad 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.

Juhatus kinnitus

Liven AS-i juhatus on koostanud kontserni konsolideeritud auditeerimata vahearuande tegevusaruande ja lühendatud raamatupidamisaruandena 2026. aruandeaasta 30. septembril 2026 lõppenud 9-kuulise perioodi kohta.

Juhatus kinnitab, et:

1. Lühendatud raamatupidamisaruande koostamisel seisuga 30. september 2026 on kasutatud raamatupidamise arvestuspõhimõtteid ja teabe esitusviisi, mis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. Juhatus parima teadmise kohaselt annab tegevusaruanne õige ja õiglase ülevaate kontserni finantsseisundist, majandustulemustest, äritegevuse arengutest ja peamistest riskidest, sealhulgas majandusaasta järeljäänud 3 kuu osas, ning raamatupidamise lühendatud vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemusi ning 2026. aasta 9 kuul toimunud olulisi sündmusi ja nende mõju lühendatud raamatupidamisaruandele;
3. Liven AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.

Andero Laur

Juhatus esimees

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

01.01.2026-30.09.2026





Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		3 580	8 553	5 626
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	3 253	1 456	1 332
Ettemaksed	3	1 605	531	1 643
Varud	4	100 767	71 009	86 706
Käibevarad kokku		109 205	81 549	95 306
Põhivarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	0	1 535	1 484
Ettemaksed	3	49	44	44
Kinnisvarainvesteeringud	5	6 131	1 960	1 960
Materiaalsed põhivarad		244	296	318
Immateriaalsed põhivarad		428	467	456
Kasutusõigusega varad		512	606	614
Põhivarad kokku		7 365	4 908	4 877
VARAD KOKKU		116 570	86 457	100 183

(tuhandetes eurodes)	Lisa	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Lühiajalised kohustised				
Laenukohustised	6	19 219	11 882	2 784
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	18 585	13 822	17 021
Eraldised		55	97	35
Lühiajalised kohustised kokku		37 860	25 801	19 840
Pikaajalised kohustised				
Laenukohustised	6	51 823	34 850	59 777
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	410	2 065	1 868
Eraldised		70	151	127
Pikaajalised kohustised kokku		52 303	37 066	61 772
Kohustised kokku		90 163	62 866	81 612
OMAKAPITAL				
Aktiakapital		1 305	1 200	1 200
Ülekurss		14 187	9 586	9 581
Opsioonireserv		34	262	323
Omaaktsiad		-3	-4	-6
Kohustuslik reservkapital		120	120	120
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		11 318	7 012	6 953
Aruandeaasta kasum		-555	5 414	399
Omakapital kokku		26 407	23 590	18 571
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		116 570	86 457	100 183



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 III kvartal (juuli-september)	2025 III kvartal (juuli-september)	2026 9 kuud (jaanuar-september)	2025 9 kuud (jaanuar-september)
Müügitulu	8	3 675	5 080	15 114	14 399
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	9	-3 226	-4 281	-12 579	-11 603
Brutokasum		449	799	2 535	2 796
Turustuskulud	10	-418	-376	-1 430	-1 410
Üldhalduskulud	11	-365	-326	-1 111	-1 166
Muud äritulud		14	32	52	254
Muud ärikulud		-14	-9	-40	-29
Ärikasum		-334	120	6	445
Finantstulud		68	40	197	76
Finantskulud		-90	-28	-373	-94
Finantstulud ja -kulud kokku		-22	12	-177	-18
Kasum enne tulumaksu		-356	132	-171	427
Tulumaksukulu		0	0	-384	-28
Aruandeperioodi puhaskasum		-356	132	-555	399
Emaettevõtte omanike osa		-356	132	-555	399
Aruandeperioodi koondkasum		-356	132	-555	399
Emaettevõtte omanike osa		-356	132	-555	399
Tavakasum aktsia kohta	15	-0,027	0,011	-0,044	0,033
Lahustatud kasum aktsia kohta	15	-0,026	0,011	-0,043	0,033



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST					
Puhaskasum		-356	132	-555	399
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum ja väärtuse langus		134	119	398	387
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus		0	0	0	-159
Intressitulu		-68	-40	-197	-76
Intressikulu		90	29	373	94
Dividendide tulumaks		0	0	384	28
Muud korrigeerimised		1 144	1 374	-1 733	3 342
Korrigeerimised kokku		1 300	1 482	-775	3 616
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2, 3	-1 921	-1 182	-1 190	-1 319
Varude muutus	4	-20 752	-6 364	-29 758	-18 804
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	3 583	1 707	3 303	5 745
Muud rahavood äritegevusest		2	-50	4	13
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-18 144	-4 275	-28 971	-10 350

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST					
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-66	-59	-178	-225
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist		6	0	7	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	5	-181	0	-346	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	5	0	0	692	0
Antud laenud		0	-1 450	0	-1 450
Laekunud intressid		17	6	45	41
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-224	-1 503	220	-1 634
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST					
Saadud laenud	6	18 127	6 029	40 411	26 572
Saadud laenude tagasimaksed	6	-4 438	-3 019	-16 137	-11 221
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed		-50	-51	-154	-144
Makstud intressid	6	-1 729	-1 131	-3 548	-3 315
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		0	0	4 932	0
Laekunud omaaktsiate müügist		5	2	20	21
Makstud dividendid		0	0	-1 362	-180
Makstud ettevõtte tulumaks		0	0	-384	-28
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		11 915	1 830	23 778	11 705
RAHAVOOD KOKKU		-6 453	-3 948	-4 973	-279
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		10 033	9 574	8 553	5 905
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 453	-3 948	-4 973	-279
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		3 580	5 626	3 580	5 626



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						
(tuhandetes eurodes)	Aktsiakapital	Ülekurss	Opsioonireserv	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	399	399
Aktsiaoptsioonid	0	0	92	0	0	0	92
Kohustuslik reservkapital	0	0	0	0	2	-2	0
Omaaktsiate võõrandamine	0	19	0	3	0	0	21
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-180	-180
Muud muutused omakapitalis	0	0	-85	0	0	86	1
Saldo seisuga 30.09.2025	1 200	9 581	323	-6	120	7 352	18 571
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	5 014	5 014
Aktsiaoptsioonid	0	0	21	0	0	0	21
Omaaktsiate võõrandamine	0	5	0	3	0	0	8
Muud muutused omakapitalis	0	0	-82	0	0	58	-23
Saldo seisuga 31.12.2025	1 200	9 586	262	-4	120	12 426	23 590
Aruandeaasta kasum /-kahjum	0	0	0	0	0	-555	-555
Emiteeritud aktsiakapital	105	4 827	0	0	0	0	4 932
Aktsiaoptsioonid	0	0	27	0	0	0	27
Omaaktsiate võõrandamine	0	19	0	1	0	0	20
Makstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 362	-1 362
Muud muutused omakapitalis	0	-245	-254	0	0	254	-245
Saldo seisuga 30.09.2026	1 305	14 187	34	-3	120	10 763	26 407



Lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Liven AS (edaspidi „kontsern“) 2026. aasta III kvartali ja 9 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 III kvartali ja 9 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 III kvartali ja 9 kuu auditeerimata andmed. Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2026. aasta III kvartali ja 9 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)	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Nõuded ostjate vastu	1 538	1 425	1 196
Antud laenud	1 465	15	15
Intressinõuded	246	9	9
Muud nõuded	4	7	112
Kokku lühiajalised nõuded	3 253	1 456	1 332
Antud laenud	0	1 450	1 450
Intressinõuded	0	85	34
Kokku pikaajalised nõuded	0	1 535	1 484

Alates 2026. aasta III kvartalist kajastatakse EK 6 OÜ-le antud laenu- ja intressinõudeid lühiajalistena.

Lisa 3. Ettemaksed

(tuhandetes eurodes)	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Ettemaksed tarnijatele	28	17	144
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	47	39	971
Maksude ettemaksed	1 531	475	529
Kokku lühiajalised ettemaksed	1 605	531	1 643
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 tütaretevõtete 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)	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Ehitus lõpetatud	11 353	21 838	5 864
Ehituses	49 617	20 434	54 399
Ehitusprojekt	33 524	18 265	18 451
Planeering ja muud varud	6 273	10 472	7 992
Kokku	100 767	71 009	86 706

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)	
Raamatupidamislik maksumus 30.09.2025	1 960
Raamatupidamislik maksumus 31.12.2025	1 960
Ümberklassifitseerimised varudest kinnisvarainvesteeringuks	4 435
Investeeringud kinnisvarainvesteeringutesse	346
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-610
Raamatupidamislik maksumus 30.09.2026	6 131

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.

Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.09.2026	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2 kuni 5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud, ehitus	4,5-4,6% + 6kE	25 188	0	6 832	18 356	0
Pangalaenud, arendus	3,9-6,0% + 6kE	26 945	0	6 541	20 403	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	14 298	1 128	2 000	12 298	0
Investorlaenud	8,0-13,0%	4 611	3 846	3 846	765	0
Kokku		71 042	4 974	19 219	51 823	0

6kE = 6-kuu Euribor

Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 31.12.2025	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2 kuni 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.

Laenu liik (tuhandetes eurodes)	Intressimäär	Laenujääk 30.09.2025	Sh saadud laenud seotud osapooltelt	Laenude tagasimaksed		
				Kuni 1 aasta	2 kuni 5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud, ehitus	4,5-4,6% + 6kE	25 379	0	2 155	23 223	0
Pangalaenud, arendus	3,9-7,95% + 6kE	16 143	0	26	16 117	0
Võlakirjad	8,0-10,5%	15 449	1 181	600	14 849	0
Investorlaenud	13,0-14,0%	5 588	4 285	0	5 588	0
Kokku		62 558	5 466	2 781	59 777	0

6kE = 6-kuu Euribor.

Lisaks eelnevalt toodud tabelis kirjeldatud laenudele sisaldasid laenukohustised bilansis ka liisingkohustusi, 30.09.2025 ja 31.12.2025 seisuga 3 tuhat eurot. Kõik laenud nii 30.09.2026, 31.12.2025 kui ka 30.09.2025 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 määr¹ on rohkem kui 20%. 30.09.2026 seisuga: 28,9%.
- Kontserni kohandatud finantsvõimenduse määr² on vähem kui 3,0. 30.09.2026 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 30.09.2026 seisuga: 1 529 tuhat eurot.

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

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



Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

(tuhandetes eurodes)	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Võlad tarnijatele	5 839	3 216	2 754
Saadud ettemaksed	9 495	5 554	11 286
Muud võlad			
Võlad töövõtjatele	261	221	211
Maksuvõlad	730	3 157	1 128
Intressivõlad	1 689	251	328
Viitvõlad	240	1 203	1 109
Rendikohustis	165	155	0
Muud võlad	165	65	204
Muud võlad kokku	3 250	5 052	2 981
Kokku lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	18 585	13 822	17 021

Intressivõlad	0	1 504	1 316
Rendikohustis	383	484	496
Muud võlad	27	77	56
Kokku pikaajalised võlad tarnijatele ja muud võlad	410	2 065	1 868

Nii 30.09.2026, 31.12.2025 kui ka 30.09.2025 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 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Kinnisvara müük	3 553	4 862	14 632	13 694
Mööbli ja sisustuse müük	9	85	148	418
Teenuse müük	46	76	182	83
Üüritulu	67	57	152	204
Müügitulu kokku	3 675	5 080	15 114	14 399

Nii 2026. kui ka 2025. aasta esimesel 9 kuul 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. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Ehitus- ja sisustuskulud		1 780	3 183	7 612	8 585
Krundi hanke ja ettevalmistustasud		379	140	1 451	418
Tööjõukulud	12	510	440	1 645	1 394
Finantseerimistasud		332	378	1 021	762
Projekteerimistasud		71	49	297	135
Liitumistasud		8	29	41	82
Põhivara kulum		58	20	172	64
Muud kulud		89	43	341	164
Kokku		3 226	4 281	12 579	11 603



Lisa 10. Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Meediakulu		155	134	577	445
Tööjõukulud	12	153	142	497	456
Põhivara kulum		15	44	42	139
Muud turustuskulud		94	57	313	370
Kokku		418	376	1 430	1 410

Lisa 11. Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Tööjõukulud	12	156	127	529	577
Koolitus- ja muud töötajatega seotud kulud		21	20	52	61
Lähetuse ja transpordi kulud		40	18	50	39
Kontori kulud		15	18	49	56
Raamatupidamise ja auditi kulud		53	44	141	122
Õigusteenuste ja konsultatsioonikulud		-5	9	24	38
Põhivara kulum		61	55	183	184
Muud kulud		24	36	83	89
Kokku		365	326	1 111	1 166

Lisa 12. Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Palgakulu	627	543	2 034	1 858
Sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu kulu	192	167	637	569
Kokku	819	709	2 671	2 427
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	35	36	35	36
sh töölepingu alusel töötavad isikud	32	33	32	33
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.

(tuhandetes eurodes)	Lisa	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Müügitulu	8	3 675	5 080	15 114	14 399
Ärikasum / -kahjum		-334	120	6	445

Kontsern tegutseb Eestis ja Saksamaal. Nii 2026. kui ka 2025. aasta esimesel 9 kuul oli ainus geograafiline müügitulu teenimise piirkond Eesti.

(tuhandetes eurodes)	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Varad			
Eesti	107 773	80 574	94 857
Saksamaa	8 797	5 882	5 326
Varad kokku	116 570	86 457	100 183
Kohustised			
Eesti	87 994	60 071	79 177
Saksamaa	2 169	2 795	2 435
Kohustised kokku	90 163	62 866	81 612



Lisa 14. Investeeringud tütar- ja ühisettevõtetesse

Kontserni emaettevõtte osalused äriühingutes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Äriühingute loetelu	Põhitegevusala	Asukohariik	Osaluse % 30.09.2026	Osaluse % 31.12.2025	Osaluse % 30.09.2025
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
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	-	-
Liven Kodu 26 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-	-
Liven Kodu 27 OÜ	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	100	-	-
EK 6 OÜ ²	Hoonestusprojektide arendus	Eesti	50	50	50
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	100 ³
Liven P19 GmbH	Hoonestusprojektide arendus	Saksamaa	100 ³	-	-

¹ Liven Kodu 14 OÜ ühendati Liven Kodu OÜ-ga 2026. aasta III kvartalis.
² Ühisettevõtte, 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 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	13 053 936	12 000 000	12 548 201	12 000 000
Aksiaoptsioonid perioodi lõpus	455 965	230 652	455 965	230 652
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv koos potent- siaalselt lisanduvate lihtaktsiatega	13 509 901	12 230 652	13 004 166	12 230 652

(tuhandetes eurodes)	2026 III kvartal (juuli-sept.)	2025 III kvartal (juuli-sept.)	2026 9 kuud (jaanuar-sept.)	2025 9 kuud (jaanuar-sept.)
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist / -kahjumist	-356	132	-555	399
Tavakasum aktsia kohta	-0,027	0,011	-0,044	0,033
Lahustatud kasum aktsia kohta	-0,026	0,011	-0,043	0,033



Vahearuandes on kasutatud Olemuse, Virmalise ja Luuslangi uue etapi kodude pilte.
Sisearhitektid: Carolyn Kodar ja Sandra Leisson.