

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Estateguru OÜ

registrikood: 12558919

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 10

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6412777

e-posti aadress: marko@estateguru.co

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kapitalirent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Estateguru kaubamärgi alt omab Estateguru OÜ juhtivat üleeuroopalist ühisrahastusplatvormi, mis pakub kinnisvara tagatisel lühiajalisi laene väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele ning hoolikalt valitud investeerimisvõimalusi rahvusvahelisele investorite kogukonnale. Estateguru OÜ on asutatud 2013. aastal ning tänaseks tegutseb ettevõtte seitsmel turul ning on rahastanud laene üheksas erinevas riigis.

2023. aasta oli Estateguru OÜ jaoks murranguline ja strateegiliste saavutuste aasta. Maikuus väljastas Eesti Finantsinspeksioon Estateguru OÜ-le ühisrahastusteenuse osutaja tegevusloa, mis avab uusi võimalusi üle-Euroopaliselt laienemiseks ja tagab Estategurule õiguse pakkuda laenude vahendamist, suurendades usaldusväärsust ja kindlustunnet nii investorite kui laenuvõtjate seas.

Aasta jooksul keskendusime kvaliteetsemate ja konservatiivsemate laenuprojektide vahendamisele, et vähendada tulevikus laenude tagasimaksmisega seotud võimalikke viivitusi ning võlgnevusi. Makromajandusliku olukorra jätkuv halvenemine, sealhulgas püsivalt kõrge inflatsioon, langevad kinnisvaraturud (madalam nõudlus kõrgete intressimäärade tõttu) ja pankrotid ehitussektoris, sundisid meid kohandama ka oma strateegiat ja protsesse. Uute laenuprojektide hindamise efektiivistamiseks alustasime näiteks koostööd Moody's Analyticsiga ja võtsime kasutusele uued riskikategooriad, mida oma portaalis investoritele kuvame.

Estateguru OÜ liikus kasumlikkuse suunas, kusjuures viimased kuus kuud olid stabiilselt kasumlikud (arvestamata erakorralisi kulusid). Lisaks laenude edukustasudele suurendati möödunud aastal ka teisi tulusid. See aitab tasakaalustada ja leevendada tulevaste tulude olulise kaotuse riski ning näitab ettevõtte võimet kohaneda muutuvate turutingimustega, järgides kindlalt Estateguru pikaajalist strateegiat.

Väjatoodud muudatused tugevdavad ettevõtte majanduslikku positsiooni ja tagavad ühingu jätkusuutliku toimimise ja kasvu.

Möödunud majandusaastal oli oluliseks sündmuseks ka regulatiivsetel kaalutlustel Estateguru OÜ poolt Estateguru tagatisagent OÜ omandamine. Estateguru tagatisagent OÜ tegutseb tagatisagendina, vastutades Estateguru ühisrahastusportaali kaudu tehtud investeringute jaoks hüpoteekide haldamise ja realiseerimise eest.

Kokkuvõttes oli 2023. majandusaasta ettevõtte jaoks oluline ning märgiline aasta. Lisaks ühisrahastusteenuse osutaja tegevusloa saamisele võeti vastu mitmeid olulisi strateegilisi otsuseid, mis tugevdavad ühingu turupositsiooni ja loovad väljavaated kasvuks ja kasumlikkuseks. Ettevõtte juhtkond on veendunud, et need muudatused tagavad jätkuvalt parimate investeerimisvõimaluste pakkumise ja konkurentsivõime ning aitavad toetada väikese ja keskmise suurusega ettevõtete arengut kogu Euroopa ühisturul.

Finantssuhtarvud	2023	2022
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg /omakapital):	0,93	2,07
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	1,16	0,23
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum /omakapital):	0,31	-4,72
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	0,07	-0,73

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	628 773	182 108	2
Nõuded ja ettemaksed	257 416	162 853	3
Kokku käibevarad	886 189	344 961	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 500	0	
Materiaalsed põhivarad	289 575	397 842	4
Immateriaalsed põhivarad	1 852 031	1 811 768	5
Kokku põhivarad	2 144 106	2 209 610	
Kokku varad	3 030 295	2 554 571	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	98 200	115 430	7
Võlad ja ettemaksed	665 523	1 367 403	8
Eraldised	2 500	0	
Kokku lühiajalised kohustised	766 223	1 482 833	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	696 955	238 473	7
Kokku pikaajalised kohustised	696 955	238 473	
Kokku kohustised	1 463 178	1 721 306	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	9
Muud reservid	6 886 871	6 629 660	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 798 995	-1 860 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 641	-3 938 072	
Kokku omakapital	1 567 117	833 265	
Kokku kohustised ja omakapital	3 030 295	2 554 571	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 083 054	5 340 840	10
Muud äritulud	3 945	2 277	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 579 884	-2 375 147	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 508 979	-2 854 329	12
Tööjõukulud	-2 787 880	-3 289 987	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-685 237	-532 907	
Muud ärikulud	-27 196	-12 106	
Ärikasum (kahjum)	497 823	-3 721 359	
Intressitulud	15	4	
Intressikulud	-20 264	-212 585	
Muud finantstulud ja -kulud	-933	-4 132	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	476 641	-3 938 072	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 641	-3 938 072	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EstateGuru OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Tulenevalt Raamatupidamise seadusest on Estateguru OÜ vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest. Estateguru OÜ-l on üks osa, see kuulub Estateguru Holding OÜ-le, kes on Eestis registreeritud konsolideeriv üksus ja koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande. Estateguru Holding OÜ registrisse kantud asukoht on Eesti.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Finantsvarad

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmiselt:

- finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande;
- finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande;
- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Seisuga 1. jaanuar 2023 ja 31. detsember 2023 oli Ettevõttel ainult korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad.

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Laenud ja nõuded

Finantsvarade edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes efektiivse intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade eeldatavat krediidikahjumit mineviku ja tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud. Ettevõtte raha ja raha ekvivalendid on kõrge krediidireitinguga pankades ning tulenevalt sellest ei ole tegemist kõrgendatud riskiga instrumentidega, seetõttu kajastatakse raha ja raha lähendite puhul 12 kuu eeldatav krediidikahjum. Kui raha ja raha lähendite krediidirisk tõuseb võrreldes algse arvele võtmisega, siis kajastatakse eluea eeldatav krediidikahjum.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete eluea eeldatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Muude nõuete puhul kajastatakse 12 kuu eeldatav krediidikahjum kui nõude krediidirisk ei ole pärast algset arvele võtmist oluliselt suurenenud. Kui krediidirisk on oluliselt suurenenud, siis mõõdetakse krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea krediidikahjumiga. Allahindlus arvutatakse individuaalselt igale nõudele.

Raha

Raha ja raha lähendid finantsseisundi aruandes koosnevad rahast pangakontol, kassas ja lühiajalistel hoiustel, mille pikkus on maksimaalselt kolm kuud ja mille puhul puudub risk, et väärtus muutuks.

Estateguru OÜ hoiab ka klientide ja investorite raha, mis on kontole kantud, kuid ei ole veel investeeritud või investoritele tagastatud. Klientide ja investorite raha kajastatakse bilansiväliselt. Klientide ja investorite raha kajastatakse bilansiväliselt, sest ettevõtte ei saa klientide ja investorite raha kasutada enda tegevuse rahastamiseks ja seega ei kanna nende summadega seotud võimalikke riske ja tulusid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud, mis tehakse välisvaluutas teisendatakse tehingupäeva kursiga eurodesse. Välisvaluuta kursside erinevusest tulenev kasum või kahjum võetakse arvele finatstulu või –kuluna.

Mitterahalised varad, mis on arvele võetud välisvaluutas on teisendatud eurodesse arvele võtmise kuupäeva kursiga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalsed põhivarad

Ettevõtte kajastab kolmandatelt osapooltelt ostetud platvormi arendusteenust immateriaalse põhivarana. Arendustegevuse kulud individuaalse projekti puhul võetakse arvele immateriaalse põhivarana, kui ettevõtte suudab tõestada, et:

- arendus on teostatud selliselt, et see oleks äritegevuses kasutatav või müüdav;
- ettevõtte omab kavatsust arendus lõpetada ja seda kasutada või müüa;
- vara tulevikus majanduslikku tulu genereerib;
- ettevõtte omab ressursse, et arendus lõpetada;
- ettevõtte suudab adekvaatselt hinnata arendustegevuse kulu.

Peale arenduskulude esialgset arvele võtmist immateriaalse põhivarana hakatakse seda amortiseerima ja hinnatakse väärtuse languse korral alla. Amortisatsiooni arvestus hakkab, kui arendus on lõpule jõudnud ja see on kasutuskõlblik. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku eluea jooksul, mis on viis aastat. Amortisatsioon kajastatakse mitmesugustes tegevuskuludes. Kui selgub, et amortisatsioonimäär on oluliselt muutunud, siis seda muudetakse vastavalt vara tegelikule kasulikule elueale.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse immateriaalseid põhivarasid tuvastamaks, kas esineb indikatsioone, et nende väärtus on oluliselt langenud. Kui selline indikatsioon esineb, siis võrreldakse vara kaetavat väärtust ja bilansilist väärtust. Kui vara kaetav väärtus on bilansilisest väärtusest oluliselt madalam, siis hinnatakse see alla ning allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000**Rendid**

Rendilepingud

Ettevõtte hindab lepingu alguses, kas leping on rendileping või sisaldab renti. See tähendab, et rendileping annab õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul kindlaksmääratud tasu eest. Rentnikud peavad arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega. Ettevõtte kajastab rendimaksete jaoks rendikohustusi ja kasutusõigusega varasid (varasid, mida ettevõtte on õigus kasutada).

Kasutusõigusega varad

Ettevõtte võtab kasutusele kasutusõigusega vara selle alguskuupäeval ehk sellel päeval, kui see on kasutamiseks valmis. Vara hinnatakse soetusmaksumuse, kulumi ja väärtuse languse kaudu ning hinnatakse ümber igal kohustuse muudatusel. Kasutusõigusega vara ostuhind sisaldab rendikohustusi, esialgseid kulutusi ja juba enne rendiperioodi tehtud makseid, millest lahutatakse rendisoodustused. Kasutusõigusega vara kulum on leitud lineaarse meetodiga ja jagatud järgmiselt:

- Masinad ja seadmed 3 kuni 5 aastat

- Mootorsõidukid ja muud seadmed 3 kuni 5 aastat

Kui vara omand läheb rendiperioodi lõpus üle Ettevõttele või ostuhind sisaldab võimalust vara välja osta, siis arvutatakse kulum vara kasuliku eluea kaudu.

Kasutusõigusega varadele rakendatakse ka väärtuse languse põhimõtteid.

Rendikohustused

Rendi alguskuupäeval võtab Ettevõtte arvele rendikohustuse, mis on arvutatud rendiperioodil tehtavate maksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed sisaldavad fikseeritud makseid, millest on maha arvatud saadavad rendisoodustused, muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määraast ja summad, mida eeldatavasti makstakse tagatise jääkväärtusest. Rendimaksed sisaldavad renditava vara väljaostuvõimalusi, kui on suhteliselt kindel, et neid võimalusi rakendatakse ning maksed sisaldavad ka lepingu katkestamisega kaasnevaid võimalikke trahve ja viiviseid, kui leping kajastab lõpetamise võimalusi. Muutuvad rendimaksed, mis ei sõltu indeksist või määraast, kajastatakse kuludena kulu tekkimise perioodis (kui neid kulusid ei kasutata varude tootmiseks).

Kui rendi sisemine intressimäär ei ole lihtsasti leitav, kasutab Ettevõtte rendikohustuste nüüdisväärtuse leidmiseks rendilepingu alguses alternatiivset laenuintressimäära. Rendilepingu alguskuupäeval suurendatakse rendikohustuste summat, kajastades intressi ja rendikohustusi vähendatakse tehtud rendimaksete korral. Lisaks hinnatakse ümber alati kohustuste suurus, kui esineb muudatusi – lepingu tingimustes, maksetes (näiteks tulevikumaksete muutused, mis tulenevad indeksist või määraast) või muutused vara väljaostmise hindamisel.

Lühiajalised ja väheväärtuslikud rendilepingud

Ettevõtte rakendab rendi kajastamise vabastust lühiajalistele rendilepingutele (s.o lepingud, mis kestavad kuni 12 kuud ning mis ei sisalda vara väljaostmise võimalusi). Sama vabastust rakendatakse ka kontoritarvete rendile, mis on väikese väärtusega. Lühiajaliste ja väheväärtuslike varade rendimaksed kajastatakse otse kuludes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttele pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Müügitulu kliendilepingutelt on tulu, mis tekib kliendilepingutest Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttele on õigus saada lubatud teenuste eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui teenus on kliendile osutatud. Vahendustasu puhul loetakse teenuse osutamise hetkeks investeerimisobjekti täieliku finantseerimise hetke, kuna sel hetkel tekib Ettevõttele lepingujärgselt õigus vahendustasule ning sellega loetakse teostamiskohustus täidetuks. Administreerimistasu kajastatakse sarnaselt vahendustasule – hetkel kui ettevõtte on teenuse osutanud ning administreerimistasu puhul on selleks hetkeks investeerimisobjekti kättesaadavaks tegemine kliendile.

Muude tulude puhul hinnatakse teostamiskohustuse täitmist vastavalt tulu spetsiifikale.

Ettevõttele puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. Soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses ning seda ületatavale dividende osale rakendub maksumäär 20%.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata

potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Osäühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osäühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ülekurss

Omakapitaliinstrumentid võetakse arvele saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, miinus instrumentide emiteerimisega seotud kulud. Kui saadaoleva tasu õiglane väärtus erineb emiteeritud omakapitaliinstrumentide nominaalväärtusest, kajastatakse positiivne vahe kirjel „Ülekurss” ning negatiivne vahe kirje „Ülekurss” vähendusena juhul, kui seal on positiivne jääk, vastasel juhul kirjel „Jaotamata kasum”.

Osapõhised maksed

Ettevõtte töötajad (sealhulgas tippjuhid) saavad tasu osapõhiste maksetena, kusjuures töötajad osutavad teenuseid omakapitaliinstrumentide eest (omakapitaliga arveldatavad tehingud).

Omakapitaliga arveldatavate tehingute maksumus määratakse kindlaks õiglase väärtuse alusel, mis kehtib kuupäeval, mil töötajatele osad võimaldatakse, kasutades sobivat hindamismudelit. Ettevõtte kasutab optsioonide õiglase väärtuse hindamisel Black-Scholesi mudeli abil. Sellekohane lisateave on esitatud lisas 9.

Seda maksumust kajastatakse töötajate hüvitistega seotud kulude koosseisus koos omakapitali (osaluspõhiste maksete reserv) vastava suurenemisega perioodi jooksul, mil teenus on osutatud ning tegevustulemusel põhinevad tingimused (kui need kehtivad) on täidetud (üleandmisperiood). Kumulatiivne kulu, mida kajastatakse omakapitaliga arveldatavate tehingute puhul igal aruandekuupäeval kuni üleandmiskuupäevani, näitab ulatust, milles üleandmisperiood on lõppenud, ning ettevõtte parimat hinnangut omakapitaliinstrumentide arvu kohta, mis lõppkokkuvõttes üle antakse. Perioodi kasumiaruandes kajastatud kulu või tulu on selle perioodi alguse ja lõpu seisuga kajastatud kumulatiivse kulu muutus.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontol	628 773	182 108
Kokku raha	628 773	182 108

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	40 383	40 383
Muud nõuded	88 316	88 316
Ettemaksed	128 717	128 717
Kokku nõuded ja ettemaksed	257 416	257 416
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 384	25 384
Muud nõuded	22 556	22 556
Ettemaksed	114 913	114 913
Muud makstud ettemaksed	114 913	114 913
Kokku nõuded ja ettemaksed	162 853	162 853

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	27 378	553 166	580 544
Akumuleeritud kulum	-456	-138 655	-139 111
Jääkmaksumus	26 922	414 511	441 433
Ostud ja parendused	61 595	0	61 595
Amortisatsioonikulu	-14 861	-90 325	-105 186
31.12.2022			
Soetusmaksumus	88 973	553 166	642 139
Akumuleeritud kulum	-15 317	-228 980	-244 297
Jääkmaksumus	73 656	324 186	397 842
Ostud ja parendused	8 474		8 474
Amortisatsioonikulu	-17 631	-99 110	-116 741
31.12.2023			
Soetusmaksumus	97 447	553 166	650 613
Akumuleeritud kulum	-32 948	-328 090	-361 038
Jääkmaksumus	64 499	225 076	289 575

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arenguväljaminekud	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 500 006	1 500 006
Akumuleeritud kulum	-517 691	-517 691
Jääkmaksumus	982 315	982 315
Ostud ja parendused	1 239 638	1 239 638
Amortisatsioonikulu	-410 185	-410 185
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 739 645	2 739 645
Akumuleeritud kulum	-927 877	-927 877
Jääkmaksumus	1 811 768	1 811 768
Ostud ja parendused	609 117	609 117
Amortisatsioonikulu	-568 854	-568 854
31.12.2023		
Soetusmaksumus	3 348 762	3 348 762
Akumuleeritud kulum	-1 496 731	-1 496 731
Jääkmaksumus	1 852 031	1 852 031

Juhtkond on koostanud seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil ning allahindluse vajadust ei tuvastatud.

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Rendileping	225 121	98 200	126 921	2,63%	EUR	2026
Kapitalirendikohustised kokku	225 121	98 200	126 921			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Rendileping	323 301	115 430	207 871	2,63%	EUR	2026
Kapitalirendikohustised kokku	323 301	115 430	207 871			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud materiaalsed põhivarad	225 122	323 301
Kokku	225 122	323 301

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	517 835	0	517 835	
Pikaajalise laenu intressid	52 199	0	52 199	
Pikaajalised laenud kokku	570 034	0	570 034	
Kapitalirendikohustised kokku	225 121	98 200	126 921	
Laenukohustised kokku	795 155	98 200	696 955	
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	30 000	0	30 000	
Pikaajalise laenu intressid	602	0	602	
Pikaajalised laenud kokku	30 602	0	30 602	
Kapitalirendikohustised kokku	323 301	115 430	207 871	
Laenukohustised kokku	353 903	115 430	238 473	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	127 617	127 617
Võlad töövõtjatele	248 841	248 841
Võlad seotud osapooltele	142 711	142 711
Maksuvõlad	146 354	146 354
Kokku võlad ja ettemaksed	665 523	665 523
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	279 517	279 517
Võlad töövõtjatele	253 813	253 813
Võlad seotud osapooltele	87 664	87 664
Maksuvõlad	157 455	157 455
Muud võlad	588 954	588 954
Muud viitvõlad	588 954	588 954
Kokku võlad ja ettemaksed	1 367 403	1 367 403

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Omakapitali all on ettevõtte kajastanud reservi aruandeaastal summas 6 886 871 eurot.

Muudes reservides omakapitalis sisalduvad osalusoptsioonide reserv summas 555 302 eurot, 2022 aasta maksed reservi (491 000 eurot), muid 2022 aasta tasaarveldusi (85 031 eurot) ja 2018 aasta laenujääki õiglases väärtuses (69 070 eurot) ning reservi konverteeritud emaettevõtte poolt antud laenu summat koos intressidega (5 686 468 eurot).

Ettevõtte võtmeisikutele ja töötajatele võimaldatakse emaettevõtja osalusoptsioone. Tegemist on tavapärastel tingimustel sõlmitud optsioonilepingutega, mille puhul optsiooni teostamise õigus on üldjuhul seotud ajalise tingimusega ning mis annavad tingimuste täitumisel optsiooni saajale õiguse omandada kokkulepitud nominaalväärtusele vastav Estateguru Holding OÜ osa.

Opsioonilepingud sisaldavad seda tüüpi lepingutes kasutatavaid tingimusi, mis lisaks optsiooni andmisele ja selle teostamise korrale reguleerivad ka optsioonilepingu ennetähtaegse lõppemise küsimusi. Osalusoptsioonid arveldatakse omakapitaliga ja rahaga arveldada pole võimalik.

Ettevõtte ei ole ka varem optsioone rahaga arveldanud.

31. detsembril 2023. aastal lõppenud majandusaastal võimaldatud optsioonide kaalutud keskmine õiglane väärtus oli 617 eurot (2022: 617 eurot).

Opsioonide õiglane väärtus on määratud Black-Scholesi mudeli abil. Hinnang oleneb muuhulgas osa turuhinnast aruandekuupäeval, optsiooni ostuhinnast, kapitali kõikumise määrast, lepingu tähtajast ja muudest teguritest. Õiglase väärtuse tundlikkust kontrolliti erinevate kapitali kõikumise määrade ja riskivabade intressimäärade abil.

Osalusoptsioonide kestus baseerub tegelikel optsioonilepingute pikkustel. Oodatav volatiilsus põhineb eeldusel, et sektori osa ajalooline volatiilsus on indikatsiooniks tulevastele trendidele, kuid see ei pruugi olla tingimata tegelik tulemus. Osa kaalutud keskmine õiglane väärtus tugineb osalusoptsioonide võimaldamise hetkel lähimate tegelike kapitalikaasamiste väärtustele. Hinnangus kasutati sõltumatute osapoolte kaasamise osa hinda.

31.12.2023 lõppenud majandusaastal kajastas ettevõtte kasumiaruandes osapõhise makse kulu 257 211 euro ulatuses (2022: 89 027 eurot)

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2019	27 144
Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu	61 604
Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2020	88 747
Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu	120 317
Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2021	209 064
Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu	89 027
Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2022	298 091
Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu	257 211
Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2023	555 302

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 659 277	3 331 968
Soome	1 021 452	617 916
Läti	672 447	362 846
Leedu	1 326 682	816 727
Saksamaa	180 832	190 105
Hispaania	222 364	21 278
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 083 054	5 340 840
Kokku müügitulu	7 083 054	5 340 840
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laenu vahendustasu	1 393 492	1 872 057
Administreerimistasu	96 029	117 235
Laenu vahendustasu Grupi ettevõtetele	387 000	815 308
Viivis	362 485	294 884
Pikendamistasu	2 260 882	550 551
Järelturutasu	100 854	132 068
Võlamenetlustasu	729 694	462 229
Võla realiseerimise tasu	868 986	532 180
Muud tulud	883 632	564 328
Kokku müügitulu	7 083 054	5 340 840

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Otsesed müügikulud	-76 806	-271 612
Võlamenetlustasu	-645 054	0
Tehingutasud	-455 049	-1 149 201
Kindlustus laenuobjektidele	-5 561	-5 240
Reklaam ja turundus	-397 414	-949 094
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 579 884	-2 375 147

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Lähetuskulud	-44 438	-118 051
Koolituskulud	-9 289	-52 507
IT ja sidekulud	-631 032	-1 095 279
Halduskulud	-60 827	-208 344
Ostetud teenused (konsultatsioon, juriidilised kulud ja tõlketeenused)	-257 888	-1 008 151
Muud	-505 505	-371 997
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 508 979	-2 854 329

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-1 944 966	-2 446 123
Sotsiaalmaksud	-585 704	-754 837
Opsioonid	-257 211	-89 027
Kokku tööjõukulud	-2 787 881	-3 289 987
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	47	50
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	48	51
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	Estateguru Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Estateguru
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 999	93 048
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 999	93 048
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	588 954
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	145 211	0
Kokku võlad ja ettemaksed	145 211	588 954

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	517 835	30 000
Kokku laenukohustised	517 835	30 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	30 000	30 000	603
Kokku antud laenud	0	30 000	30 000	603

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	30 000	1 036 954	549 119	487 835	52 197
Kokku antud laenud	30 000	1 036 954	549 119	487 835	52 197

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	880	120
Kokku ostetud	880	120

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022

Arvestatud tasu	171 290	280 717
-----------------	---------	---------

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

Estateguru OÜ (registrikood: 12558919) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estateguru OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Estateguru OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali

põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

20.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru OÜ (registrikood: 12558919) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	20.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 798 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 641
Kokku	-5 322 354

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	7082797	100.00%	Jah