

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Estateguru Holding OÜ

registrikood: 12621285

Tänav a nimi, maja nr: Tartu mnt 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

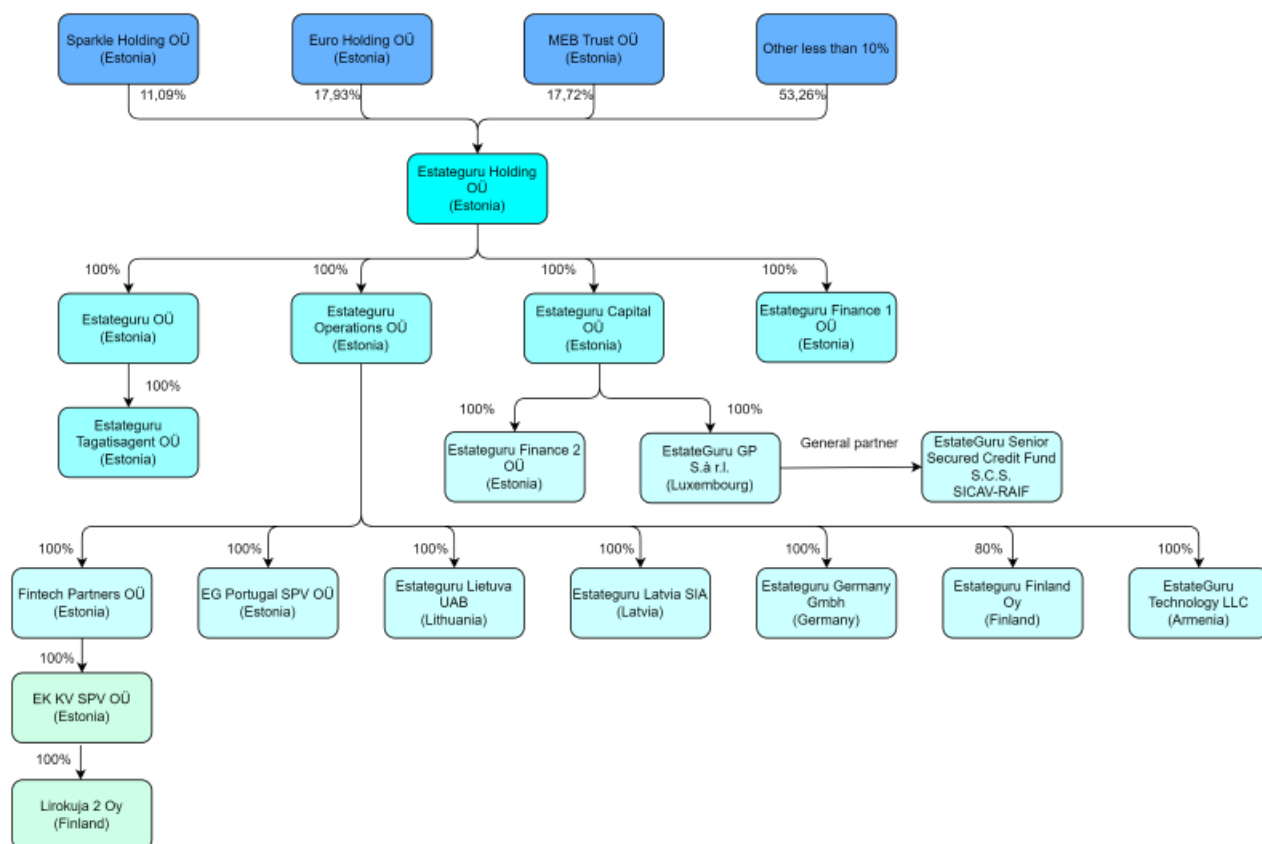
postisihtnumber: 10145

e-posti address: marek@estateguru.co

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 5 Laenunõuded	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Kapitalirent	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Intressitulud	20
Lisa 17 Intressikulud	20
Lisa 18 Seotud osapooled	21
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	23
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24
Lisa 23 Tegevuse jätkuvus	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26

Tegevusaruanne



Estateguru on juhtiv üleeuroopline platvorm, mis pakub kinnisvaratagatisega lühiajalisi laene väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele ning hoolikalt valitud investeerimisvõimalusi rahvusvahelisele investorite kogukonnale. Estateguru on asutatud 2013. aastal ning tänaseks tegutseb ettevõtte juba seitsmel turul ning on rahastanud laene üheksas erinevas riigis.

Nagu me tänaseks kõik teame, kujunes 2022. aasta kinnisvara ja rahanduse valdkonnas ootamatult turbulentseks. Aastat iseloomustasid inflatsiooni kiirenemine, turuhäired, suurenenud geopoliitilised riskid ja hüppeliselt tõusnud intressimäärad. Kõik need tegurid mõjutasid otseselt investorite käitumist ja kinnisvaraturgu üldisemalt ning samuti mõningate laenuvõtjate võimet oma laenu esialgsete plaanide kohaselt tagasi maksta.

Vaatamata sellele sisenesime aastasse ootusrikkalt ja tegime mitmeid suuremaid investeeringuid. Nende hulgas kontori avamine Berliinis, Manchesteris ja IT-arenduskeskuse avamine Jerevanis (Armeenia). Samuti sai suunatud läbi aasta täiendavaid ressursse IT-arendusse üldiselt ja valmistada ette järgnevat uusi turgusid. Tegime olulisi investeeringuid institutsionaalsete investorite suuna arendamiseks, nende hulgas koostöö alustamine Euroopa Investeerimisfondiga (EIF).

Keskmine kuine rahastatud laenumaht 2022 aastal oli 15,2 miljonit eurot. 2022. aastal rahastas Estateguru laene 183 miljoni euro väärtuses, mis jäi alla 2021 aasta tulemusele 202,8 miljonit eurot. Võttes arvesse tehtud investeeringuid ja madalamat laenumahtu lõpetasime 2022 aasta planeeritud suuremas miinuses.

Kogu 2022. aasta vältel näitas Estateguru üles paindlikkust ja viis oma senise, kasvule ja laienemisele orienteeritud lähenemise üle uuele, tõhusemale keskenduvale ärimudelile. Kuna turg muutus ja mahud jäid alla soovitud kasvuprognosidele, siis 2022. aasta teisel poolel tegime ja viisime ellu mitu olulist otsust. Otsustasime peatada aktiivse tegevuse UK ja Hispaania turul ning laienemise uutesse riikidesse, lisaks vaatasime üle oma kulubaasi ja vähendasime märkimisväärselt püsikulude mahtu.

Ettevõtete grupi struktuuris olulisteks muudatusteks oli 2022 aasta lõpus tehtud otsus sulgeda Luxembourgigi ettevõtte ja 2023 aastal tööme Finantsinspektsiooni soovitusel Estateguru Tagatisagendi OÜ grupi ettevõtte alla.

Alanud 2023. aastal keskendume oma põhiturgudele. Tegutseme jätkuvalt nii Balti riikides, Soomes kui Saksamaal, võimalikku laienemist analüüsime ja hindame uuesti 2023. aasta teisel poolel. 2023. aasta oluline fookus on Saksamaa ja Soome probleemse portfelli lahendamisele, et tagada investoritele võimalikult hea tootlus. Samal ajal tegutseme aktiivselt oma jätkusuutlikult kasvava laenu väljastamise strateegia ellu

viimise ja investeringutega Balti riikides. Selle saavutamiseks kaasasime 2023 aasta alguses täiendavat kapitali, et tugevdada reserve, ja tegevuste tulemusena planeerime saada 2023 aasta jooksul kasumlikuks.

Finantssuhtarvud

2022

2021

Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg / omakapital):	-89,49	1,51
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	1,29	1,22
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum / omakapital):	100,63	-0,39
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	-0,74	-0,31

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 405 113	9 632 216	2
Finantsinvesteeringud	94 870	59 764	
Nõuded ja ettemaksed	202 651	275 940	
Kokku käibevarad	1 702 634	9 967 920	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 194 244	2 535 038	4
Nõuded ja ettemaksed	0	189 685	
Materiaalsed põhivarad	465 918	451 799	6
Immateriaalsed põhivarad	1 811 768	959 421	7
Kokku põhivarad	3 471 930	4 135 943	
Kokku varad	5 174 564	14 103 863	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	115 430	6 926 344	9
Võlad ja ettemaksed	1 206 972	1 110 003	10
Eraldised	0	111 970	
Kokku lühiajalised kohustised	1 322 402	8 148 317	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 910 640	339 947	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 910 640	339 947	
Kokku kohustised	5 233 042	8 488 264	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 205	15 205	11
Ülekurss	8 401 419	8 401 419	
Oma osad	-1 422	-1 430	
Muud reservid	582 762	372 377	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 171 972	-984 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 884 470	-2 187 912	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-58 478	5 615 599	
Kokku omakapital	-58 478	5 615 599	
Kokku kohustised ja omakapital	5 174 564	14 103 863	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	8 000 366	7 129 970	12
Muud äritulud	25 129	7 787	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 240 825	-2 574 205	13
Mitmesugused tegevuskulud	-4 945 561	-3 434 070	14
Tööjõukulud	-5 606 126	-2 932 705	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	182 768	-302 250	6,7
Muud ärikulud	-84 992	-189 557	
Ärikasum (kahjum)	-5 669 241	-2 295 030	
Intressitulud	92 918	371 370	16
Intressikulud	-141 722	-323 048	17
Muud finantstulud ja -kulud	-145 701	61 357	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 863 746	-2 185 351	
Tulumaks	-20 724	-2 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 884 470	-2 187 912	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-5 884 470	-2 187 912	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	8 000 366	7 129 970
Muud äritegevuse tulude laekumised	25 129	7 787
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-8 283 355	-6 008 275
Väljamaksed töötajatele	-5 606 126	-2 932 705
Muud rahavood äritegevusest	0	105 902
Kokku rahavood äritegevusest	-5 863 986	-1 697 321
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 462 080	-691 995
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	3 065 394
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 462 080	2 373 399
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-4 603 886	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	3 702 769	5 827 786
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	80	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-901 037	5 827 786
Kokku rahavood	-8 227 103	6 503 864
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 632 216	3 128 352
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 227 103	6 503 864
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 405 113	9 632 216

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	12 790	2 576 099	-681	199 748	-986 560	1 801 396
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	12 790	2 576 099	-681	199 748	-986 560	1 801 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-2 187 912	-2 187 912
Emiteeritud osakapital	2 415	5 825 320				5 827 735
Muutused reservides				172 629		172 629
Muud muutused omakapitalis			-749		2 500	1 751
31.12.2021	15 205	8 401 419	-1 430	372 377	-3 171 972	5 615 599
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-5 884 470	-5 884 470
Muutused reservides				210 385		210 385
Muud muutused omakapitalis			8			8
31.12.2022	15 205	8 401 419	-1 422	582 762	-9 056 442	-58 478

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estateguru kontserni 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutatakse kasumiaruande skeemi 1.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse emaettevõtte ja tema tütarettevõtete finantsnäitajaid niimoodi kokkuliidetuna, nagu oleks tegemist ühe ettevõttega.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb konsolideeritud bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest ja vastavatest lisadest, mis sisaldavad muuhulgas emaettevõtte konsolideerimata bilansi, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil valitsev mõju on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte majandustegevust.

Kontserni ettevõtjad kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arvnäitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud eurodes.

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestus valuutas ümber kontserni esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange kontserni esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluuta koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanga kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse muu koondkasumi või – kahjumina konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara omandamisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad (va. lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse; börsil noteeritud võlakirjadesse ja positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse; börsil noteeritud võlakirjadesse ja positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid kajastatakse õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga) ning soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest

tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente (nt forward-, futuur-, swap- või optsioonilepingud) kajastatakse õiglases väärtuses, muutustega läbi kasumiaruande.

Raha

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingukuupäevadel kehtinud Euroopa Keskpanga (ECB) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtivale ECB kursside alusel. Ümberarvutamisel tekkinud kasumid ning kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse emaettevõtte bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglane väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esialgselt soetusmaksumuse meetodil ning hiljem korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algsest arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades

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 tööeest.

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 vara eeldatav kasulik eluiga on oluliselt muutunud, siis muudetakse vastavalt vara amortisatsioonimäära.

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, kulum ja väärtuse languse kaudu ning hinnatakse ümber igal kohustuse muudatusel. Kasutusõigusega vara soetusmaksumus 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 nüüdsväärtuses.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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 ettevõtte 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

Intressimisest kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

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 dividendide osale rakendub maksumäär 20%.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri ajutisi 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 maksimisega 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 äriolukordadele. Osatühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Finantskohustused ja omakapitaliinstrumentid

Instrumenti algsel arvelevõtmisel hinnatakse, kas tegemist on finantskohustise või omakapitaliinstrumentiga. Finantskohustis on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid. Omakapitaliinstrument on leping, mis annab õiguse osaleda ettevõtte netovaras. Omakapitaliinstrument võetakse algselt arvele soetusmaksumuses ning hiljem seda enam ei korrigeerita.

Muud reservid

Muude reservide all on kajastatud lühiajalised konverteeritavad instrumentid, mida on võimalik konverteerida omakapitali osaluse ja ülekursina.

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

Kontserni 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 optioonide õiglase väärtuse hindamisel Black-Scholesi mudeli abil. Sellekohane lisateave on esitatud lisas 10.

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 kontserni 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto pangas	1 405 113	9 632 216
Kokku raha	1 405 113	9 632 216

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12558919	Estateguru OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
14574041	Estateguru Operations OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
12621307	Estateguru Finance 1 OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
16125910	Estateguru Capital OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2020	5 554 772	5 554 772
Muud	-3 019 734	-3 019 734
31.12.2021	2 535 038	2 535 038
		Kokku
	Muud	
31.12.2021	2 535 038	2 535 038
Muud	-768 793	-768 793
31.12.2022	1 766 245	1 766 245

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 1	27 840	0	27 840	10%	EUR	02.01.2023
Laen 2	1 620 464	0	1 620 464	10%	EUR	01.10.2025
Laenunõuded	1 648 304	0	1 648 304			
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 1	27 840	0	27 840	10%	EUR	02.01.2023
Laen 2	92 464	0	92 464	10%	EUR	01.10.2025
Laenunõuded	120 304	0	120 304			

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	145 991	145 991
Akumuleeritud kulum	0	-76 838	-76 838
Jääkmaksumus	0	69 153	69 153
Ostud ja parendused	14 915	430 007	444 922
Amortisatsioonikulu	-724	-61 552	-62 276
31.12.2021			
Soetusmaksumus	14 915	575 998	590 913
Akumuleeritud kulum	-724	-138 390	-139 114
Jääkmaksumus	14 191	437 608	451 799
Ostud ja parendused	200 788	0	200 788
Muud ostud ja parendused	200 788	0	200 788
Amortisatsioonikulu	-96 079	-90 590	-186 669
Ümberliigitamised	22 832	-22 832	0
Muud ümberliigitamised	22 832	-22 832	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	238 535	553 166	791 701
Akumuleeritud kulum	-96 803	-228 980	-325 783
Jääkmaksumus	141 732	324 186	465 918

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arenguväljaminekud	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	858 802	858 802
Akumuleeritud kulum	-309 912	-309 912
Jääkmaksumus	548 890	548 890
Ostud ja parendused	618 762	618 762
Amortisatsioonikulu	-208 231	-208 231
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 477 564	1 477 564
Akumuleeritud kulum	-518 143	-518 143
Jääkmaksumus	959 421	959 421
Ostud ja parendused	1 262 080	1 262 080
Amortisatsioonikulu	-409 733	-409 733
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 739 644	2 739 644
Akumuleeritud kulum	-927 876	-927 876
Jääkmaksumus	1 811 768	1 811 768

Lisainformatsioon 31.12.2022:

31.12.2022 seisuga on hinnatud ettevõtte poolt arenduskulud jääkmaksumuses 1,8 miljonit eurot kaetavat väärtust. Kaetav väärtus tugineb kasutusväärtusele, mille aluseks on prognoositud tuleviku rahavood 5 aastaks vastavalt kinnitatud äriplaanile ja eelarvetele. Keskmiseks müügikasvuks 2023-2027 on eeldatud 29%. Käibe kasvu prognoosimisel on lähtutud pikaajalisest müügikogemusest ja finantssektori arengutest.

Kasutatud diskontomäär on 8,63%. Väärtuse testi tulemusena ei tuvastatud varade väärtuse langust.

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Rendileping	416 291	76 344	339 947	2,63%	EUR	2026
Kapitalirendikohustised kokku	416 291	76 344	339 947			

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1	64 200	0	64 200		14.06.2024
Laen 2	500 000	0	500 000		16.06.2024
Laen 3	1 338 569	0	1 338 569		20.07.2024
Laen 4	1 500 000	0	1 500 000		27.07.2024
Laen 5	150 000	0	150 000		13.10.2024
Laen 6	150 000	0	150 000		14.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	3 702 769	0	3 702 769		
Kapitalirendikohustised kokku	323 301	115 430	207 871		
Laenukohustised kokku	4 026 070	115 430	3 910 640		
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud kokku	6 850 000	6 850 000			
Kapitalirendikohustised kokku	416 291	76 344	339 947		
Laenukohustised kokku	7 266 291	6 926 344	339 947		

31. detsembril 2022. aastal lõppenud majandusaastal on kajastatud pikaajaliste laenukohustistena konverteeritavad laenulepingud summas 3 702 769 eurot (2021: 0 eurot) ja kapitalirendikohustised summas 323 301 eurot (2021: 416 291 eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	605 617	605 617	0
Võlad töövõtjatele	368 809	368 809	0
Maksuvõlad	232 546	232 546	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 206 972	1 206 972	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	530 692	530 692	0
Võlad töövõtjatele	221 506	221 506	0
Maksuvõlad	219 557	219 557	0
Muud võlad	138 248	138 248	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 110 003	1 110 003	0

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	15 205	15 205
Osade arv (tk)	15 205	15 205

Kontserni võtmeisikutele ja töötajatele võimaldatakse emaettevõtja osalusoptsioone. Tegemist on tavapärastel tingimustel sõlmitud optsoonilepingutega, mille puhul optiooni teostamise õigus on üldjuhul seotud ajalise tingimusega ning mis annavad tingimuste täitumisel optiooni saajale õiguse omandada kokkulepitud nominaalväärtusele vastav Estateguru Holding OÜ osa. Optsoonilepingud sisaldavad seda tüüpi lepingutes kasutatavaid tingimusi, mis lisaks optiooni andmisele ja selle teostamise korrale reguleerivad ka optsoonilepingu ennetähtaegse lõppemise küsimusi. Osalusoptsioonid arveldatakse omakapitaliga ja rahaga arveldada pole võimalik. Kontsern ei ole ka varem optsioone rahaga arveldanud.

31. detsembril 2022. aastal lõppenud majandusaastal võimaldatud optsoonide kaalutud keskmine õiglane väärtus oli 617 eurot (2021: 3 607 eurot).

Optsoonide õiglane väärtus on määratud Black-Scholesi mudeli abil. Hinnang oleneb muuhulgas osa turuhinnast aruandekuupäeval, optiooni 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 optsoonilepingute 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.

31.12.2022 lõppenud majandusaastal kajastas kontsern kasumiaruandes osapõhise makse kulu 209 385 euro ulatuses (2021: 172 629 eurot).

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2019 77 525
 Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu 122 223

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2020 199 748
 Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu 172 629

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2021	372 377
Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu	209 385
Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2022	581 762

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 523 083	2 254 820
Soome	728 185	706 777
Läti	708 923	1 149 055
Leedu	1 085 255	739 244
Saksamaa	954 920	2 280 074
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 000 366	7 129 970
Kokku müügitulu	8 000 366	7 129 970
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laenu vahendustasu	5 172 163	6 494 162
Administreerimistasu	117 235	357 537
Viivis	294 884	0
Pikendamistasu	550 551	0
Järelturutasu	132 068	0
Võlamenetlustasu	462 229	0
Võla realiseerimise tasu	532 180	0
Muud tulud	739 056	278 271
Kokku müügitulu	8 000 366	7 129 970

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Otsesed müügikulud	368 915	329 234
Maaklerteenused, eksperthinnangud	108 215	201 242
Muud laenude ja portaaliga kulud	1 602 909	1 012 616
Kindlustus laenuobjektidele	5 240	7 618
Reklaam ja turundus	1 155 546	1 023 495
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 240 825	2 574 205

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	165 457	71 321
Lähetuskulud	220 160	111 168
Koolituskulud	55 430	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	38 487	253 367
IT ja sidekulud	996 291	480 427
Ostetud teenused (konsultatsioon, juriidilised kulud ja tõlketeenused)	2 346 014	2 293 134
Halduskulud	670 221	131 485
Muud	453 501	93 168
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 945 561	3 434 070

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	-4 546 559	-2 382 801	
Sotsiaalmaksud	-939 209	-549 904	
Osalusoptsioonid	-120 358	0	11
Kokku tööjõukulud	-5 606 126	-2 932 705	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	95	85	

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	92 918	371 370
Kokku intressitulud	92 918	371 370

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-141 722	-323 048
Kokku intressikulud	-141 722	-323 048

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estateguru Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 648 304	120 304
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 648 304	120 304

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	69 804	50 500	120 304	7 595
Kokku antud laenud	69 804	50 500	120 304	7 595

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	120 304	1 528 000	1 648 304	90 093
Kokku antud laenud	120 304	1 528 000	1 648 304	90 093

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	512 403	3 804 648
Kokku käibevarad	512 403	3 804 648
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 366 418	4 024 486
Nõuded ja ettemaksed	2 493 207	661 478
Kokku põhivarad	6 859 625	4 685 964
Kokku varad	7 372 028	8 490 612
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 500	2 500
Võlad ja ettemaksed	0	12 889
Kokku lühiajalised kohustised	2 500	15 389
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 702 770	0
Kokku pikaajalised kohustised	3 702 770	0
Kokku kohustised	3 705 270	15 389
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	15 205	15 205
Ülekurss	8 471 529	8 401 419
Oma osad	-1 422	-1 430
Muud reservid	511 724	372 377
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-312 348	-285 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 017 930	-26 668
Kokku omakapital	3 666 758	8 475 223
Kokku kohustised ja omakapital	7 372 028	8 490 612

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Muud äritulud	0	32
Mitmesugused tegevuskulud	-37 915	-59 786
Tööjõukulud	-120 358	-52 312
Muud ärikulud	-1	-65 100
Kokku ärikasum (-kahjum)	-158 274	-177 166
Intressitulud	410 251	156 769
Intressikulud	0	-5 909
Muud finantstulud ja -kulud	-5 269 907	-362
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 017 930	-26 668
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 017 930	-26 668

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-59 504	-106 150
Laekunud intressid	1 128	442
Muud rahavood äritegevusest	-8 518	-6 855
Kokku rahavood äritegevusest	-66 894	-112 563
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-7 057 200	-2 217 300
Antud laenude tagasimaksed	129 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 928 200	-2 217 300
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-144 799
Makstud intressid	0	-5 909
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	3 702 769	5 826 986
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	80	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 702 849	5 676 278
Kokku rahavood	-3 292 245	3 346 415
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 804 648	458 233
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 292 245	3 346 415
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	512 403	3 804 648

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	12 790	2 576 099	-681	199 748	-285 680	2 502 276
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	12 790	2 576 099	-681	199 748	-285 680	2 502 276
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-26 668	-26 668
Emiteeritud osakapital	2 415	5 825 320				5 827 735
Muutused reservides				172 629		172 629
Muud muutused omakapitalis			-749			-749
31.12.2021	15 205	8 401 419	-1 430	372 377	-312 348	8 475 223
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	15 205	8 401 419	-1 430	372 377	-312 348	8 475 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-5 017 930	-5 017 930
Muutused reservides		70 110		139 347		209 457
Muud muutused omakapitalis			8			8
31.12.2022	15 205	8 471 529	-1 422	511 724	-5 330 278	3 666 758

Lisa 23 Tegevuse jätkuvus

Alanud 2023. aastal keskendume oma põhiturgudele. Tegutseme jätkuvalt nii Balti riikides, Soomes kui Saksamaal, võimalikku laienemist analüüsime ja hindame uuesti 2023. aasta teisel poolel. 2023. aasta oluline fookus on Saksamaa ja Soome probleemse portfelli lahendamisele, et tagada investoritele võimalikult hea tootlus. Samal ajal tegutseme aktiivselt oma jätkusuutlikult kasvava laenude väljastamise strateegia ellu viimise ja investeringutega Balti riikides. Selle saavutamiseks kaasasime 2023 aasta alguses täiendavat 1mEUR kapitali, et suurendada reserve. Alates 2022 aasta lõpus on ettevõtte vähendanud olulisel määral oma püsikulusid ja restruktureerinud äritegevust, mille tulemusena planeerime saada järgneva 18 kuu jooksul kasumlikuks. Ühtlasi plaanime moodustada vabatahtliku reservi osanike antud laenude arvelt.

Tulenevalt ülaltoodud asjaoludest on tagatud Estateguru Grupi tegevuse jätkumine.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estateguru Holding OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Estateguru Holding OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 5 kuni 24 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 konsolideeritud 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 auditiprotseduurid 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, vääresitiste 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 alusprintsibi 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;
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

27.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 171 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 884 470
Kokku	-9 056 442

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Megabyte OÜ	16249374	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	5 EUR (Lihtomand)
Akadeemik OÜ	12308708	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	77 EUR (Lihtomand)
Triin Pappel	49307070289	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	5 EUR (Lihtomand)
Estateguru Holding OÜ	12621285	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1210 EUR (Lihtomand)
Daru Capital OÜ (asutamisel)		Eesti	40 EUR (Lihtomand)
Artüras Konusevičius	13.08.1984	Leedu	40 EUR (Lihtomand)
Ararat Yuzbashyan	38007230119		100 EUR (Lihtomand)
KAMELI INVEST OÜ	11159815	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	30 EUR (Lihtomand)
Jaris OÜ	12991289	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	30 EUR (Lihtomand)
Wisdomrock Holdings Ltd		Eesti	139 EUR (Lihtomand)
Verve Investment Syndicates GmbH		Eesti	277 EUR (Lihtomand)
TMT Investments Plc		Eesti	416 EUR (Lihtomand)
Swiss Immo Lab AG		Eesti	139 EUR (Lihtomand)
J&T IB and Capital Markets		Eesti	139 EUR (Lihtomand)
Fintech Growth Fund Europe GmbH & Co KG		Austria	111 EUR (Lihtomand)
Mathias Müller	12.05.1974	Eesti	14 EUR (Lihtomand)
Alexander Vogt	11.04.1969	Eesti	28 EUR (Lihtomand)
Islay OÜ	11333456	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	393 EUR (Lihtomand)
Pinto Ventures LI AG		Liechtenstein	1129 EUR (Lihtomand)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Seedrs Nominees Limited		Eesti	746 EUR (Lihtomand)
Sparkle Holding OÜ	16281685	Eesti	1686 EUR (Lihtomand)
Meb Trust OÜ	16281679	Eesti	2694 EUR (Lihtomand)
Euro Holding OÜ	16281656	Eesti	2727 EUR (Lihtomand)
OÜ WebMarketing	11902622	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	577 EUR (Lihtomand)
Carena Vara OÜ	11170521	Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	10 EUR (Lihtomand)
Stamio OÜ	12446468	Eesti	146 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: CLAUS MICHAEL LEHMANN	27.07.1968	Saksamaa	65 EUR (Lihtomand)
Kurt Weber	22.11.1924	Saksamaa	10 EUR (Lihtomand)
Speedinvest F EuVeca GmbH & Co KG		Eesti	160 EUR (Lihtomand)
Fintech Growth Fund Europe GmbH & Co KG		Eesti	240 EUR (Lihtomand)
Esma Vara AS	10103770	Eesti	43 EUR (Lihtomand)
Alessandro Elio Francioni	11.01.1984	Eesti	60 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Mercuries Investments OÜ	14083082	Eesti	10 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: AS HELMES	10364097	Tallinn, Harju maakond, Eesti	545 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Speedinvest F EuVECA GmbH & Co KG		Austria	789 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Kameli Invest OÜ	11159815	Tallinn, Harju maakond, Eesti	169 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Wise Guys Investment OÜ	12236417	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	208 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marek@estateguru.co

