

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Estateguru Holding OÜ

registrikood: 12621285

tänavatänu nimi, Pääsukese tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

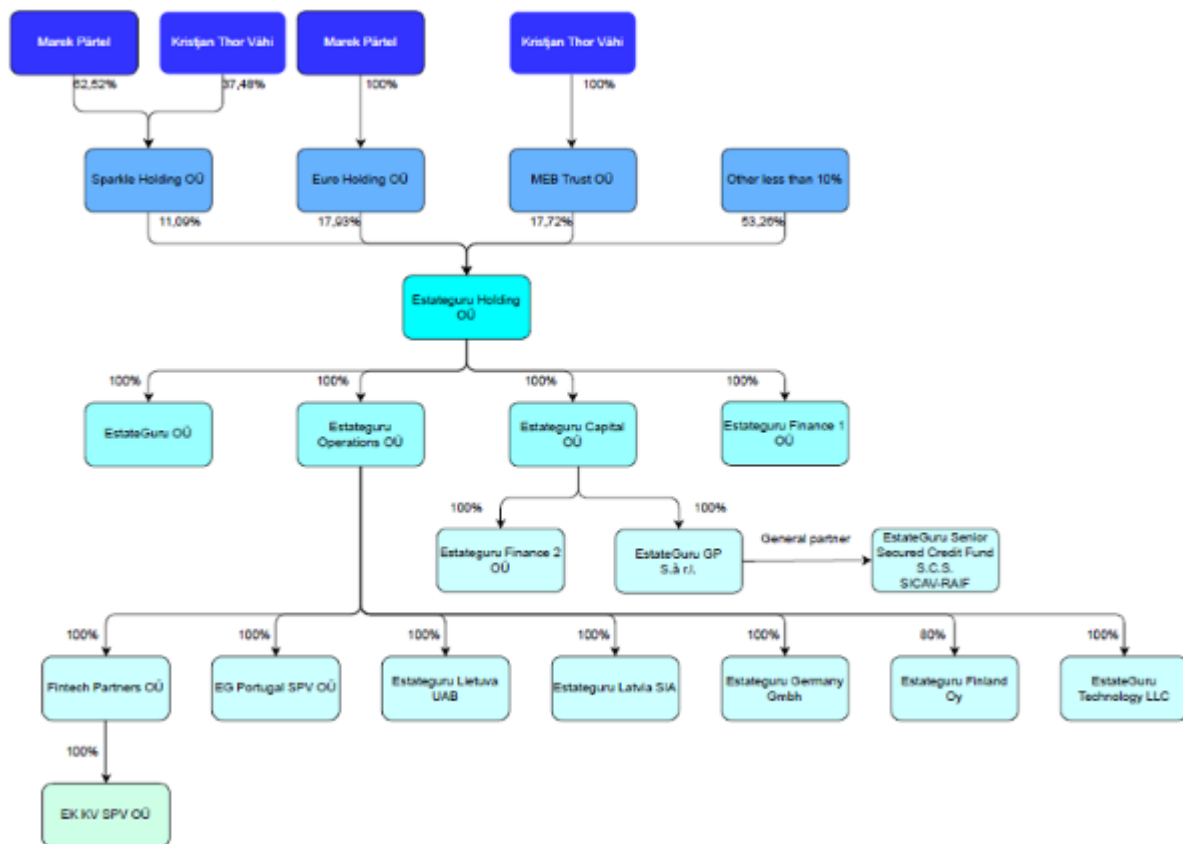
postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: marko@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	14
Lisa 5 Laenunõuded	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Intressitulud	19
Lisa 17 Intressikulud	19
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	20
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	21
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	22
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne



EstateGuru on juhtiv üleeuroopaline 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.

2021. aasta oli EstateGuru jaoks järjekordne kasvuaasta. 2020 alanud koroonakriisi keskkonnas, mis jätkus ka 2021 suudeti siiski äri kasvatada nii rahastatud laenude mahu, kui töötajate arvu (kasvades aasta lõpuks üle 100 inimese) ja käivete osas. Seda soodustas ka osaliselt aktiivne kinnisvaraturg ja kiiresti kasvav majandus. Ukraina sõda avaldas lühiajalist mõju investorite aktiivsusele.

Oluline hooajalisus EstateGuru äritegevuses puudub. Keskmine kuine rahastatud laenumaht 2021 aastal oli 16,9 miljonit eurot ning märtsis ja novembris suudeti ületada 20 miljoni rahastatud laenude piiri. Alternatiivne finantseerimine kasvab kiiresti kogu Euroopas ja sama teevad EstateGuru ärimahud. 2021. aastal rahastas EstateGuru laene 202,8 miljoni euro väärtuses, mis tähendab 97% suurust kasvu võrreldes 2020. aastaga (102,7 mln €). 2021. aastal liitus EstateGuru platvormiga 42 075 uut investorit, mis tähendab, et aasta lõpuks oli ettevõttel kokku üle 100 000 kasutajat. Kokkuvõttes sillutas aasta 2021 uuele 2022. aastale hästi teed.

EstateGurul on ülimalt ambitsioonikas arengukava, kuidas liikuda edasi selle poole, et saada 2025. aastaks Euroopa suurimaks kinnisvara finantseerimise platvormiks. Seda plaani jagasime ka eelmisel kevadel Seedrsi platvormil läbi viidud eduka kapitali kaasamise kampaania ajal. Koos Euroopa riskikapitali fondidega kaasati kokku ligemal 5.8 mEUR, mida ettevõtte kasutab arengu kiirendamiseks ja äritegevuse laiendamiseks. Oleme oma lubadusi täitnud – käivitasime tegevuse edukalt nii Soomes kui ka Saksamaal, oleme jõudsalt arendanud edasi oma tehnoloogilisi lahendusi, integreerisime oma platvormiga rahvusvahelise makseteenuse platvormi Lemonway ning lõime kapitaliturgude üksuse mis juhib valdkonna arendamist ning edendab koostööd institutsionaalsete investoritega, et suurendada nende investeeringuid läbi platvormi.

Meie tegevus aitab luua uusi töökohti segmendis, mis on majandusele kriitilise tähtsusega - väikese ja keskmise suurusega ettevõtted ning annab kõigile ligipääsu varaklassile, millesse reeglina väikeste summadega investeerida ei saa. Meie tegevusel on seeläbi märkimisväärne sotsiaalne mõju. Märkimisväärne keskkonna mõju puudub.

EstateGuru tegutseb ainult euroalal, sellest johtuvalt valuutakursiriskid puuduvad.

Finantssuhtarvud	2021	2020
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg / omakapital):	1,51	4,25
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	1,22	4,99
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum / omakapital):	-0,39	-0,11
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	-0,31	-0,05

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 632 216	3 128 352	2
Finantsinvesteeringud	59 764	0	
Nõuded ja ettemaksed	275 940	66 772	5
Kokku käibevarad	9 967 920	3 195 124	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 535 038	5 554 772	4
Nõuded ja ettemaksed	189 685	90 081	
Materiaalsed põhivarad	451 799	69 154	6
Immateriaalsed põhivarad	959 421	548 891	7
Kokku põhivarad	4 135 943	6 262 898	
Kokku varad	14 103 863	9 458 022	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 926 344	47 135	9
Võlad ja ettemaksed	1 110 003	588 181	10
Eraldised	111 970	4 480	
Kokku lühiajalised kohustised	8 148 317	639 796	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	339 947	6 874 036	9
Võlad ja ettemaksed	0	142 794	
Kokku pikaajalised kohustised	339 947	7 016 830	
Kokku kohustised	8 488 264	7 656 626	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 205	12 790	11
Ülekurss	8 401 419	2 576 099	
Oma osad	-1 430	-681	
Muud reservid	372 377	199 748	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-984 060	-779 411	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 187 912	-207 149	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 615 599	1 801 396	
Kokku omakapital	5 615 599	1 801 396	
Kokku kohustised ja omakapital	14 103 863	9 458 022	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	7 129 970	4 511 849	12
Muud äritulud	7 787	65 436	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 574 205	-885 037	13
Mitmesugused tegevuskulud	-3 434 070	-2 394 956	14
Tööjõukulud	-2 932 705	-1 236 004	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-302 250	-178 496	6;7
Muud ärikulud	-189 557	-291 869	
Ärikasum (kahjum)	-2 295 030	-409 077	
Intressitulud	371 370	643 187	16
Intressikulud	-323 048	-524 952	17
Muud finantstulud ja -kulud	61 357	84 017	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 185 351	-206 825	
Tulumaks	-2 561	-324	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 187 912	-207 149	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 187 912	-207 149	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	7 129 970	4 154 231
Muud äritegevuse tulude laekumised	7 787	65 436
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-6 008 275	-2 922 374
Väljamaksed töötajatele	-2 932 705	-1 236 004
Muud rahavood äritegevusest	105 902	221 824
Kokku rahavood äritegevusest	-1 697 321	283 113
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-691 995	-1 226 386
Muud laekumised investeerimistegevusest	3 065 394	1 838 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 373 399	611 614
Rahavood finantseerimistegevusest		
Muud laekumised finantseerimistegevusest	5 827 786	1 711 909
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 827 786	1 711 909
Kokku rahavood	6 503 864	2 606 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 128 352	521 716
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 503 864	2 606 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 632 216	3 128 352

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	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

Muudes reservides on kajastatud osalusoptsioonide reserv, vt lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estateguru kontserni 2021. 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.

Vigade korrigeerimine

Aruandeaastal korrigeeriti osalusoptsioonide reservi, kuna avastati arvutusvead.

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Opsioonide reserv	107 000	92 748	199 748
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-686 663	-92 748	-779 411

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 bilanssi, 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 arv näitajad 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 välisvaluutas 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 omakapaliinstrumentidesse; börsil noteeritud võlakirjadesse ja positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse; börsil noteeritud võlakirjadesse ja positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid kajastatakse õiglases väärtuses 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 müüdü 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 kannu 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 algsele arvele tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase 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 õiglase 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 nüüdisväärtuseni. 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 laenud 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks

võetakse nad algselt 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 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 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, kulumi 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 nüüdisväärtuses.

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 maksamisele 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 aruandekuupäev, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena

Tulud

Intressitulud 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. Osahõngu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osahõngu 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.

Finantskohustised ja omakapitaliinstrumendid

Instrumenti algsel arvelevõtmisel hinnatakse, kas tegemist on finantskohustise või omakapitaliinstrumendiga. 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 instrumendid, mida on võimalik konverteerida omakapitali osaluse ja ülekursina.

Ülekurss

Omakapitaliinstrumendid 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 11.

Seda maksumust kajastatakse töötajate hüvitistega seotud kulude koosseisus koos omakapitali (osaluspõhiste maksete reserv) vastava suurenemisega perioodi jooksul, mil teenus on osutatud ning tegevustel 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskonto pangas	9 632 216	3 128 352
Kokku raha	9 632 216	3 128 352

EstateGuru investeerimisplatvormi kliendikonto on bilansiväline konto, kus kajastub klientide platvormi kantud raha, mis ootab investeringuid.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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
		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

Kontserni pikaajalised finantsinvesteeringud koosnevad EstateGuru.co portaali vahendatud laenudest.

31.12.2021 seisuga on finantsinvesteeringutena kajastatud 20 laenu, mis kõik on antud eurodes.

Summad: 16 000 - 250 000 eurot

1 laenu tähtaeg lõppes 2020 aastal, 2 laenu 2021 aastal. 13 laenu tähtaeg saabub 2022 jooksul ning 4 laenu puhul 2023.

Intressimäärad: 7.5% - 12%

31.12.2020 seisuga oli finantsinvesteeringutena kajastatud 44 laenu, mis kõik on antud eurodes.

Summad: 16 000 - 250 000 eurot

2 laenu tähtaeg lõppes 2020 aastal. 36 laenu tähtaeg saabub 2021 jooksul ning 6 laenu puhul 2022.

Intressimäärad: 8% - 12%

Kuna ettevõtte laenud on tagatud kinnisvaraga, mis on vähemalt 25% kõrgem kui laenu soetusmaksumus, ei korrigeerita laenude soetusmaksumust sõltuvalt nende laenude laekumise tõenäosusest.

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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	41 964	0	41 964	10%	EUR	01.10.2025
Laenunõuded	69 804	0	69 804			

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

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

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Rendileping	416 291	76 344	339 947	2,63%	EUR	2026	9
Kapitalirendikohustised kokku	416 291	76 344	339 947				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Rendileping	71 171	47 135	24 036	2,63%	EUR	2026	9
Kapitalirendikohustised kokku	71 171	47 135	24 036				

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Krediidiliinilepinguga seotud laen	6 850 000	6 850 000			7,4%	EUR	31.12.2022	
Lühiajalised laenud kokku	6 850 000	6 850 000						
Kapitalirendikohustised kokku	416 291	76 344	339 947					8
Laenukohustised kokku	7 266 291	6 926 344	339 947					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Krediidiliinilepinguga seotud laen	6 850 000	0	6 850 000		7,4%	EUR	31.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	6 850 000	0	6 850 000					
Kapitalirendikohustised kokku	71 171	47 135	24 036					8
Laenukohustised kokku	6 921 171	47 135	6 874 036					

Laenukohustis 6,85 miljonit eurot on seotud institutsionaalse investori krediidiliinilepinguga, mille eesmärk on vahendada investeeringuid EstateGuru platformile.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	362 442	362 442	0
Võlad töövõtjatele	127 575	127 575	0
Maksuvõlad	98 164	98 164	0
Muud võlad	142 794	0	142 794
Intressivõlad	142 794	0	142 794
Kokku võlad ja ettemaksed	730 975	588 181	142 794

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	15 205	12 790
Osade arv (tk)	15 205	12 790

Osakapitali sissemakseks laekus aruandeaastal 5 827 735 eurot, millest osakapitali suurendusena registreeriti 2415 osa ja ülejäänud sissemakse summas 5 825 320 eurot registreeriti ülekursina.

Kontserni võtmeisikutele ja töötajatele võimaldatakse emattevõtja osalusoptsioone. Tegemist on tavapärastel tingimustel sõlmitud optioonilepingutega, mille puhul optiooni teostamise õigus on üldjuhul seotud ajalise tingimusega ning mis annavad tingimuste täitumisel optiooni saajale õiguse omandada kokkulepitud nominaalväärtusele vastav Estataguru Holding OÜ osa. Optioonilepingud sisaldavad seda tüüpi lepingutes kasutatavaid tingimusi, mis lisaks optiooni andmisele ja selle teostamise korrale reguleerivad ka optioonilepingu ennetähtaegse lõppemise küsimusi. Osalusoptsioonid arveldatakse omakapitaliga ja rahaga arveldada pole võimalik. Kontsern ei ole ka varem optioone rahaga arveldanud. 31.12.2021 lõppenud majandusaastal oli kontsernil 1 194 osadega seotud kehtivat optiooni (2020: 835), mille keskmine täitmishind oli 9 eurot (2020: 7 eurot).

31. detsembril 2021. aastal lõppenud majandusaastal võimaldatud optioonide kaalutud keskmine õiglase väärtus oli 3 607 eurot (2020: 2 333 eurot). 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta lõpus oli kõikide kehtivate optioonide keskmine täitmishind 561 eurot (2020: 528 eurot). Optioonide õiglase 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 optioonilepingute pikkustel. Oodatav volatiilsus põhineb eeldusel, et sektori osa ajalooline volatiilsus on indikaatoriks tulevastele trendidele, kuid see ei pruugi olla tingimata tegelik tulemus. Osa kaalutud keskmine õiglase väärtus tugineb osalusoptsioonide võimaldamise hetkel lähimate tegelike kapitalikaasamiste väärtustele. Hinnangus kasutati sõltumatute osapoolte kaasamise osa hinda.

31.12.2021 lõppenud majandusaastal kajastas kontsern kasumiaruandes osapõhise makse kulu 172 629 euro ulatuses (2020: 122 223 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

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 254 820	2 691 082
Läti	706 777	423 040
Leedu	1 149 055	684 658
Soome	739 244	429 074
Saksamaa	2 280 074	131 800
Iirimaa	0	9 020
Rootsi	0	143 175
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 129 970	4 511 849
Kokku müügitulu	7 129 970	4 511 849
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laenu vahendustasu	6 494 162	3 611 233
Administreerimistasu	357 537	557 920
Muud tulud	278 271	342 696
Kokku müügitulu	7 129 970	4 511 849

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Otsesed müügikulud	329 234	197 995
Maaklerteenused, eksperthinnangud	201 242	55 484
Muud laenuude ja portaaliga kulud	1 012 616	69 348
Kindlustus laenuobjektidele	7 618	7 650
Reklaam ja turundus	1 023 495	554 560
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 574 205	885 037

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	71 321	26 838
Lähetuskulud	111 168	29 586
Riiklikud ja kohalikud maksud	253 367	42 006
IT ja sidekulud	480 427	337 793
Ostetud teenused (konsultatsioon, juriidilised kulud ja tõlketeenused)	2 293 134	1 896 143
Halduskulud	131 485	57 384
Muud	93 168	5 206
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 434 070	2 394 956

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-2 382 801	-998 194
Sotsiaalmaksud	-549 904	-237 810
Kokku tööjõukulud	-2 932 705	-1 236 004
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	85	40

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	371 370	643 187
Kokku intressitulud	371 370	643 187

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-323 048	-524 952
Kokku intressikulud	-323 048	-524 952

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	120 304	69 804
Kokku nõuded ja ettemaksed	120 304	69 804

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

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24. veebruaril 2022 alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel.

Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle kiirest muutumisest pole juhtkonnal esialgu võimalik anda usaldusväärset kvantitatiivset hinnangut konflikti mõju kohta ettevõttele.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 804 648	458 233
Kokku käibevarad	3 804 648	458 233
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 024 486	946 448
Nõuded ja ettemaksed	661 478	1 100 773
Kokku põhivarad	4 685 964	2 047 221
Kokku varad	8 490 612	2 505 454
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 500	0
Võlad ja ettemaksed	12 889	3 178
Kokku lühiajalised kohustised	15 389	3 178
Kokku kohustised	15 389	3 178
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	15 205	12 790
Ülekurss	8 401 419	2 576 099
Oma osad	-1 430	-681
Muud reservid	372 377	199 748
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-285 680	-247 672
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 668	-38 008
Kokku omakapital	8 475 223	2 502 276
Kokku kohustised ja omakapital	8 490 612	2 505 454

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Muud äritulud	32	0
Mitmesugused tegevuskulud	-59 786	-23 234
Tööjõukulud	-52 312	0
Muud ärikulud	-65 100	-67 851
Kokku äriksam (-kahjum)	-177 166	-91 085
Intressitulud	156 769	56 456
Intressikulud	-5 909	-2 884
Muud finantstulud ja -kulud	-362	-495
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 668	-38 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 668	-38 008

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-106 150	-96 264
Laekunud intressid	442	25
Muud rahavood äritegevusest	-6 855	19 111
Kokku rahavood äritegevusest	-112 563	-77 128
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Antud laenud	-2 217 300	-900 075
Antud laenude tagasimaksed	0	287 300
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 217 300	-615 275
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-144 799	0
Makstud intressid	-5 909	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	5 826 986	1 114 855
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 676 278	1 114 855
Kokku rahavood	3 346 415	422 452
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	458 233	35 781
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 346 415	422 452
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 804 648	458 233

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	30.06.2022
KASPAR KALJUVEE	Juhatuse liige	30.06.2022
MIHKEL STAMM	Juhatuse liige	30.06.2022

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 31.12.2021 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 22 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab 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 nõuetele.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas 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 nõuetele.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud 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 raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud 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 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 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 konsolideeritud 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, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud 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

Vandeauditori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 17

Tallinn, 30.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	30.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-984 060
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 187 912
Kokku	-3 171 972

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Estateguru Holding OÜ	12621285	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1210 EUR (Lihtomand)
Daru Capital OÜ (asutamisel)		Eesti	40 EUR (Lihtomand)
Triin Pappel	49307070289		20 EUR (Lihtomand)
Kristjan Toop	39311260811	Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20 EUR (Lihtomand)
Artūras 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)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pinto Ventures LI AG		Liechtenstein	1129 EUR (Lihtomand)
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)
Akadeemik OÜ	12308708	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	15 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: CLAU 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: Akadeemik OÜ	12308708	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	32 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)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: Wise Guys Investment OÜ	12236417	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	208 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marko@estateguru.co