

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Crowdestate AS

registrikood: 14773059

tänavanimi, maja ja korteri number: Müürivahe tn 17-2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10140

e-posti aadress: info@crowdestate.eu

veebilehe aadress: www.crowdestate.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	12
Bilanss	12
Kasumiaruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	18
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	19
Lisa 7 Kapitalirent	19
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 10 Aktsiakapital	21
Lisa 11 Müügitulu	21
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 13 Tööjõukulud	22
Lisa 14 Seotud osapooled	22
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditiitori aruanne	26

Sissejuhatus

2014. aasta jaanuaris asutatud Crowdestate on üks juhtivatest kinnisvara ühisrahastusplatvormidest Euroopas.

Crowdestate'i missiooniks on muuta kinnisvarasse investeerimist, tehes professionaalsete kinnisvaraarendajate projektidesse investeerimine kättesaadavaks igale huvilisele. Crowdestate tegutseb 7 turul mandri-Euroopas ning ka edasised laienemisplaanid on seotud eelkõige Euroopa Liiduga.

Kuigi ühisrahastus on siiski veel üsna hiljutine nähtus, leiab selline alternatiiv üha rohkem kandepinda nii kinnisvaraarendajate kui ka investorite seas. Euroopas aitab ühisrahastuse eeldatavale kiirele institutsionaliseerimisele kaasa vastne Euroopa ühtne ühisrahastusmäärus, allutades turuosalisel regulaatorite kontrollile, avab turud ning suurendab läbipaistvust investorite jaoks.

2022. aastal oli EU kinnisvara ühisrahastuse mahuks ca. 6 miljardit Eurot, mis moodustab siiski vaid 25% - 30% Ameerika Ühendriikide sama sektori mahust, iseloomustades hästi valdkonna potentsiaali Euroopas.

2019. aastal alanud Covid-19 pandeemia, 2022. aastal puhkenud Venemaa sõda Ukrainas ning 2022. aastat iseloomustanud märkimisväärne intressimäärade ja inflatsioonimäära kasv on mõjutanud nii kinnisvara- kui ka finantsturge, jättes seeläbi oma jälje ka ühisrahastusvaldkonnale.

Crowdestate jätkab rahaliste ja emotsionaalsete sidemete loomist meie investorite ja professionaalsete kinnisvaraettevõtete vahel, pakkudes oma investoritele kõrge kvaliteediga ning geograafiliselt hajutatud investeerimisvõimalusi. Meie igal koduturul töötavad kohalikud tiimid ja meie globaalselt skaleeritav tehnoloogiline platvorm aitavad konsolideerida kümnete tuhandete investorite rahalisi panuseid üheks suureks ning väärtuslikuks investeerimisjõuks.

Käesoleva majandusaasta aruande jaoks oleme teinud valiku meie äritegevust 2022. aastal mõjutanud või tulevikus mõjutada võivatest olulistest faktoritest.

Ühisrahastuse tegevusluba

Turuosaliste poolt kaua oodatud Euroopa ühtne ühisrahastusmäärus võeti vastu ning kehtestati 07.10.2020. a. Euroopa Parlamendi ja Euroopa Nõukogu määrusega EU 2020/1503. Otsekohalduv määrus jõustus 2021. aasta novembris ning määruse kohaselt pidid kõik määruse reguleerimisvaldkonda jäävad ühisrahastusteenust pakkuvad ettevõtted taotlema kohalikult finantsjärelevalveorganisatsioonilt ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa. Juba

tegutsevatele ühisrahastusettevõtetele võimaldati tegevusloa hankimiseks üleminekuaeg, mis lõppes 2022. aasta novembris.

Euroopa Liidu Ühisrahastusmäärust täiendab suur hulk tehnilisi standardeid, mis täpsustavad Ühisrahastusmääruse spetsiifilisi aspekte. Osa tehniliste standardite projektidest avaldati 2021. aasta lõpus ning ülejäänud projektid avalikustati alles 2022. aasta maikuus.

Seetõttu, viidates väga piiratud ajaraamistikust lähtuvatele võimalikele turutõrgetele regulatsiooni adapteermise juures, pikendas Euroopa Nõukogu 12.07.2022 üleminekuaega 12 kuu võrra, kuni 10. novembrini 2023. a.

Regulatsioon seab Euroopa Liidu liikmesriikides tegutsevatele ühisrahastusplatvormidele ranged nõuded, mis suure tõenäosusega toob kaasa ühisrahastusturu puhastumise ja konsolideerumise, sest suur osa täna tegutsevatest ühisrahastusplatvormidest ei ole väikeste ärimahtude tõttu ja mõnest inimestest koosneva organisatsioonina võimeline täitma Euroopa Liidu Ühisrahastusmäärusest tulenevaid nõudeid. Esimese signaalina muutustest tulul on tänaseks näha elujõulisemate platvormide laienemist uutele turgudele.

Crowdestate alustas ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa taotluse ettevalmistamist koheselt peale Euroopa Liidu Ühisrahastusmääruse kehtestamist 2021. aasta oktoobris ning esitas 2022. aasta mais Eesti Finantsinspeksioonile ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa taotluse. 7. märtsil 2023. aastal teatas Finantsinspeksioon juhatuse otsusest omistada Crowdestate AS-ile ühisrahastuse tegevusluba. Koheselt peale seda esitas Crowdestate AS taotluse ühisrahastusteenuste piiriüleseks osutamiseks kõikides EU liikmesriikides. 2023. a. aprillis taotlus rahuldati.

Crowdestate'i hinnangul tegutseb mandri-Euroopas ca. 150 kinnisvarale rohkem või vähem keskendunud ühisrahastusplatvormi, millest enamikul puudub rahaline ja organisatsiooniline võimekus täita tegevusloa saamiseks vajalikke nõudeid või finantsjärelvalve all jätkusuutlikult tegutseda. Käesoleva aruande koostamise ajal on EU ühisrahastuse tegevusloa saanud 30 platvormi, millest 6. on õigus piiriüleseks ühisrahastustegevuseks.

Finance Estonia

FinanceEstonia on kogu finantssektorit hõlmav katusorganisatsioon, mille eesmärgiks on edendada finantssektori arengut ja kasvu Eestis. Crowdestate on selle lugupeetud organisatsiooni pühendunud liige ning osaleb läbi selle muuhulgas Eesti finantsvaldkonna regulatiivse keskkonna kujundamises. FinanceEstonia ühisrahastuse töögrupp on suurepärase platvorm koostööks finantssektori ekspertidega ning huvigruppidega.

Inflatsioon, intressimäärade tõus ja rahastus

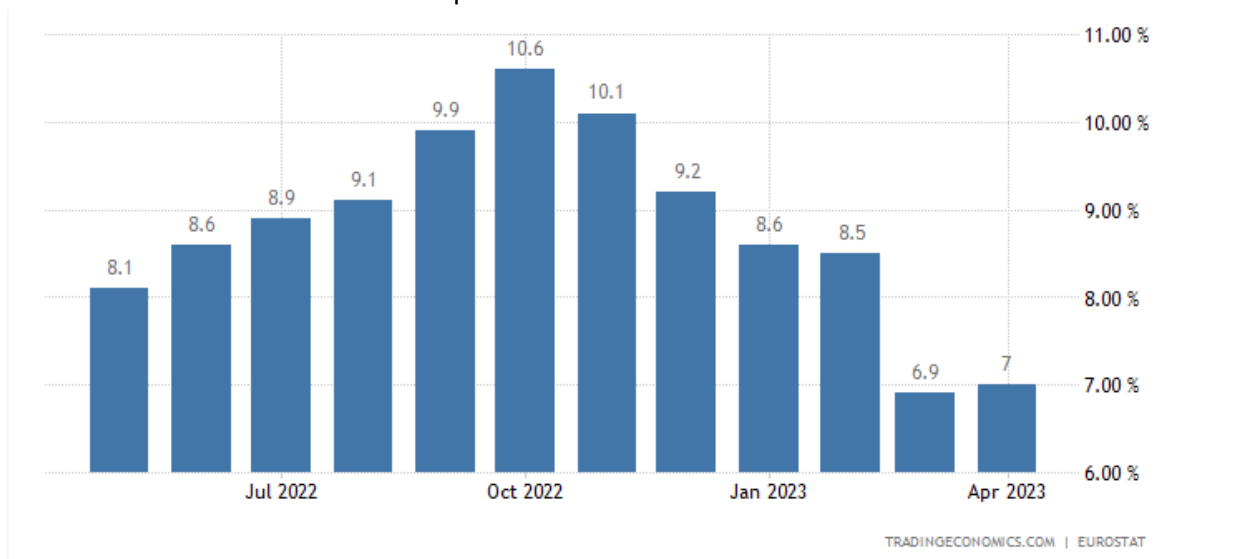
2019. alanud Covid-19 pandeemia, 2022. aastal puhkenud Venemaa sõda Ukrainas ning 2022. aastat iseloomustanud inflatsiooni- ning intressimäärade kasv on mõjutanud nii kinnisvara- ja finantsturgusid ja läbi selle jätnud jälje ka ühisrahastustegevusele.

Aruandeaasta alguses tunnetasime selgelt investorite ja projektiomanike ebakindlust tuleviku osas pea kõikidel turgudel, kus tegutseme. Uusi arendusprojekte alustati vähe, kuivõrd nähtavus edasise osas oli väga piiratud. Arendajate hirmud kinnisvaraturgude jätkusuutlikkuse osas leidsidki kinnitust aasta teises pooles, kus intressimäära tõus viis valdava enamuse uute arenduste ostjatest turult välja.



6 kuu Euribor

Ebakindlust süvendas kindlasti ka pretsedenditu inflatsioonimäära tõus Eurotsoonis.



Inflatsioonimäära trend Eurotsoonis

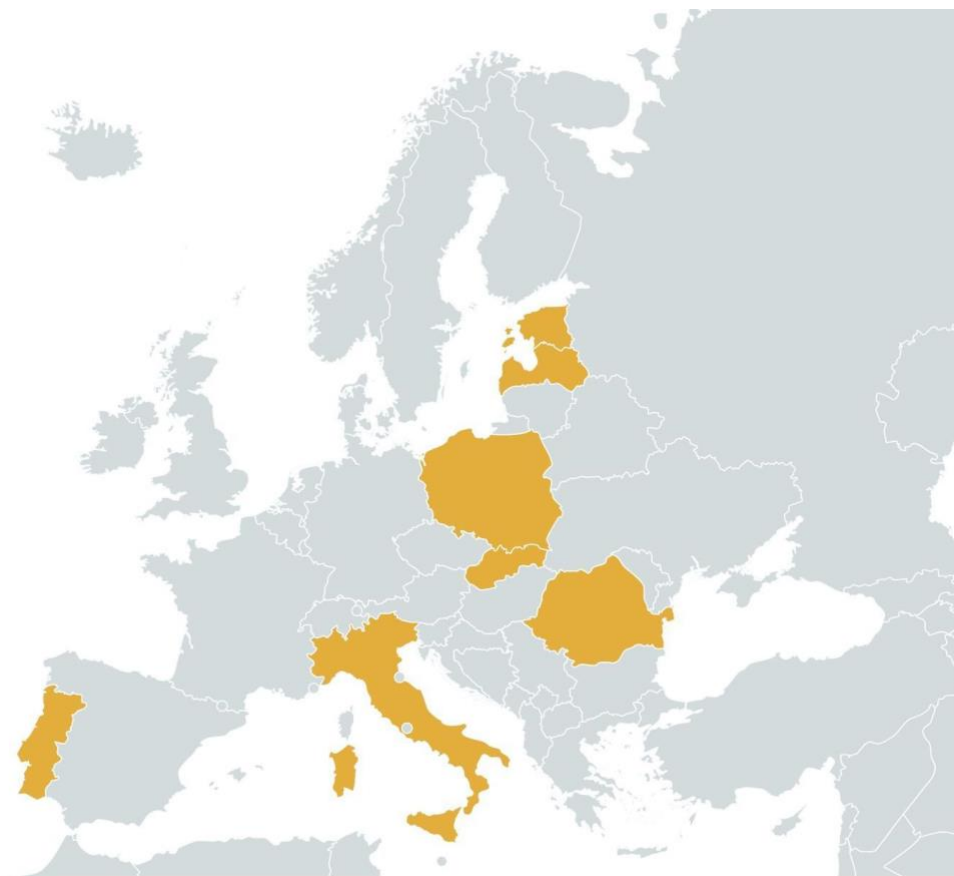
Ka investorite hoiakud kinnisvarainvesteeringute osas on muutunud; aktiivsete ühisrahastusinvestorite hulk vähenes ning platvormi võime raha kaasata nõrgenes vastavalt. Käesoleva aasta algus näitab mõningast taastumist uute projektide osas - kinnisvaraarendajad on kohanenud ning valmis uusi projekte alustama, oodates intressimäärade stabiliseerumist ning eluasemeturgude taastumist 6 kuu - 1 aasta perspektiivis. Kuivõrd inflatsioonimäär Eurotsoonis on stabiliseerunud ning 2022. aasta teise poole näitajatega võrreldes vähenenud, ootame ka ühisrahastusinvestoritelt suuremat valmisolekut kinnisvaraprojekte rahastada.

Uued turud

Ülalmainitud ebakindlus rahastatavate projektide ja rahastuse olemasolu osas sundis meid üle vaatama laienemisplaane ning keskenduma olemasolevatele operatsioonidele.

Lükkasime edasi kavandatud uute inimeste värbamise juba toimivatel turgudel. Samuti ei avanud me 2022. a. jooksul äritegevust ühelgi uuel turul, kuid jätkasime ettevalmistustöödega selleks piiratud mahus.

Niipea, kui oleme veendunud selles, et kinnisvaraturud meie koduturgudel ja meid huvitavatel turgudel on taastunud ning oleme suutnud luua piisava rahastusvõime, jätkame geograafilist laienemist.



Crowdestate' koduturud

Ettevalmistused tegevusloaks

Esitasime 2022. aasta mais Eesti Finantsinspeksioonile ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa taotluse.

Koos taotluse menetlemisega koostöös Finantsinspeksiooniga, alustasime organisatsiooni kohandamist vastavalt regulatsioonist lähtuvatele nõuetele. Sisuliselt tähendas see sisekorraeeskirjade ja protsessikirjelduste koostamist ning nende järk-järgulist implementeerimist.

Samuti alustasime uue kodulehe loomist, kuivõrd regulatsioon näeb ette funktsionaalsusi, mida senisel platvormil ei olnud. Märkimisväärsamad muudatused seisnevad Autoinvesti seadistamise võimalustes, investorite riskitaluvuse hindamise funktsionaalsuses ning edasiarendatud KYC protokollis.

Lisaks selliste funktsionaalsuste loomisele otsustasime ajakohastada ka veebilehe väljanägemist. Uue kujunduse ja funktsionaalsused lansseerisime peale tegevusloa saamist 2023. aasta mais.

Muudatused juhatuses

Crowdestate AS nõukogu nimetas 28. aprillil 2022.a. aktsiaseltsi juhatuse liikmeks Vastavuskontrolli juhi Antti Vainikka.

Hr. Vainikka töötab Crowdestate AS Vastavuskontrolli juhina 2021.a. novembrist. Hr. Vainikka on omandanud juristihariduse Tallinna Tehnikaülikoolis ja Edinburgh' Ülikoolis ning praktiseerinud antud erialal erinevates advokaadibüroodes Londonis, Ühendkuningriigis ning Saudi Araabia Kuningriigis.

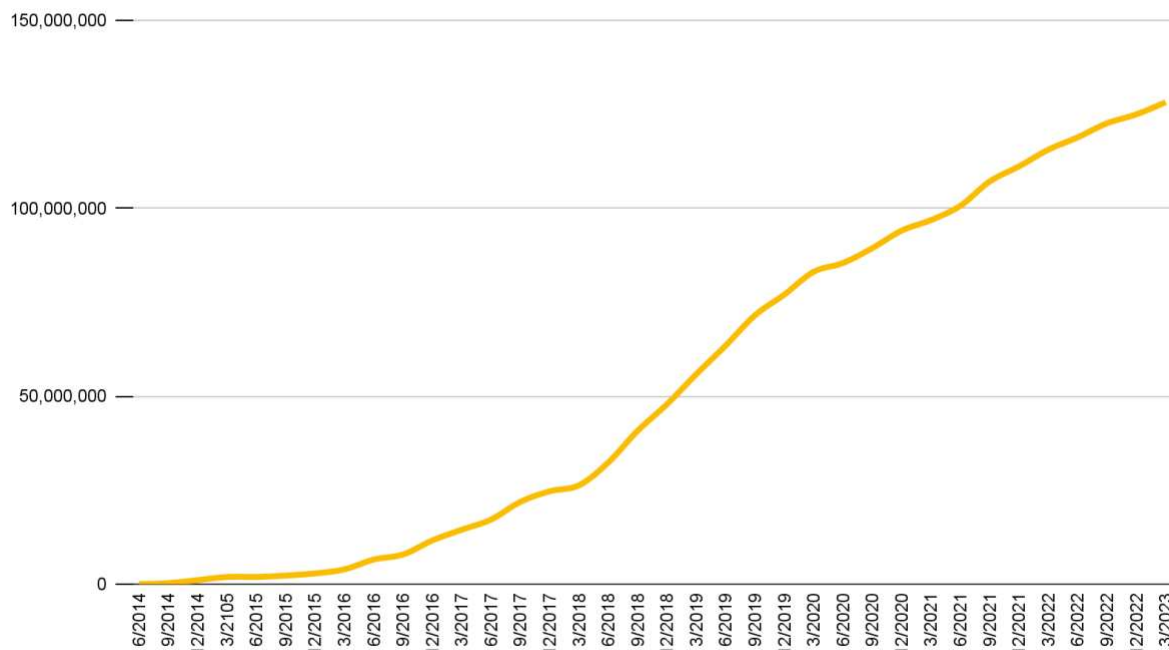
Peale Hr. Vainikka nimetamist juhatuse liikmeks jätkas aktsiaselts kolme juhatuse liikmega.

Uued investeeringud

2022. aastal kaasas Crowdestate kapitali kokku 183 investeerimisvõimalusse kogusummas 14,7 miljonit eurot, oluliselt vähem kui eelneval aastal. Rahastatud investeerimisvõimaluse keskmiseks suuruseks oli ca 80,000 eurot. 2022 aastal rahastatud suurima investeerimisvõimaluse väärtuseks oli 421,000 eurot, väikseima investeerimisvõimaluse väärtuseks oli 10,000 eurot.

2022. aasta lõpuks oli Crowdestate edukalt rahastanud kokku 611 investeerimisvõimalust kokku 125,6 miljoni euro suuruses summas.

Kaasatud kapital



Edukalt lõppenud projektid

2022. aasta jooksul lõppes edukalt 106 investeerimisvõimalust ning selle tulemusel kasvas edukalt lõppenud investeerimisvõimaluste koguarv 379-ni.

Lõppenud investeerimisvõimalustest tehti väljamakseid 14,4 miljoni euro suuruses summas, sellest 12,9 miljonit eurot moodustasid tagastatud põhiosad ning 1,6 miljonit eurot intressid ja viivised.

Crowdestate'i investoritele välja makstud kogusumma kasvas 2022. aasta lõpuks kokku 103,8 miljoni euroni euroni, millest 90,7 miljonit eurot moodustasid tagastatud põhiosad, 13,2 miljonit eurot intressid ning viivised.

Kõikide Crowdestate'i 9 aastase tegevuse jooksul lõppenud investeeringute ajalooliseks kaalutud keskmiseks tulususeks kujunes 9,25% aastas.

Portfelli kvaliteet

Näeme 2021. ja 2022. aasta majanduskeskkonna mõjusid ka portfelli kvaliteedis.

Üha rohkem kasutatakse lepingulisi õigusi laenude pikendamiseks; ehitusmaterjalide tarneraskused 2021. aastal ja aeglustunud müük on mõjutanud projektide võimet esialgses graafikus püsida.

2022. a. jooksul muutus maksejõuetuks oluline osa Läti projektidest, kus esialgsed äriplaanid oodatud viisil ei realiseerunud. Tänapäevaks oleme jõudnud enamusega neist faasi, kus nõuded on jõustatud ning saame hakata tagatise realiseerima. Mõnel juhul oleme tagatisvara nõuete vastu omandanud, et paremini juhtida vara realiseerimist.

Hea meel on tõdeda, et seni ei ole ükski projekt Rumeenias maksejõuetu; oleme Rumeenias kokku rahastanud 56 projekti.

Kogu ajaloolisest portfelist on püsivalt maksejõuetuks osutunud 4% ning 11% osas oleme algatanud juriidilised protsessid raha tagasi toomiseks.

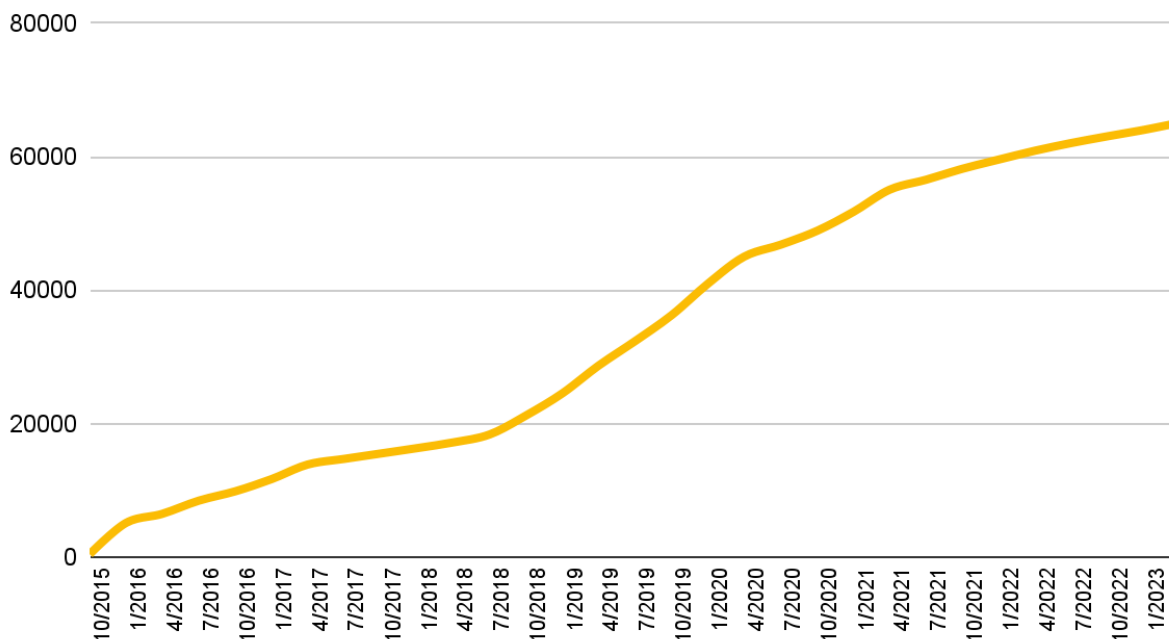
Investorid

Investorite juurdekasv 2022. a. jooksul peegeldas samuti olusid majanduskeskkonnas - investorite arv kasvas aastaga 7% võrra. Kui lõpetasime 2021. aasta 61,000 investoriga, siis 2022. aasta lõpuks kasvas investorite arv mõnevõrra üle 64,000 investori.

Investorite kasvutempo on senistest perioodidest aeglasem ning usume, et selle peamiseks põhjuseks on investorite ebakindlus majandusolude osas. Samuti oleme piiranud kulusid turundusele.

Crowdestate'i investorid on jätkuvalt globaalsed ning investoreid on ligi 100-st riigist. Enamik investoreid pärinevad siiski Crowdestate'i põhiturgetelt Eestis, Itaalias ja Rumeenias, aga ka muudest Lääne-Euroopa riikidest, tõestades seeläbi nii kodumaiste investeeringute eelistamist kui ka kinnisvarainvesteeringute hüperlokaalsust.

Investorid



Finantstulemused

Kinnisvaraturg on kõrgetest inflatsiooninäitajatest ning intressimäärade tõusust mõjutatud pea igal pool Euroopas. Peame tunnistama, et madalam arendusaktiivsus meie koduturgudel on mõjutanud meie tulemusi, kuid peamine põhjus ärimahtude langemisel on siiski madal rahastusvõimekus. 2022. aasta teises pooles märkasime siiski ka arendustegevuse taastumist, kuid investorite huvi projekte rahastada jäi sellest selgelt maha.

Sellega seoses vähenes meie projektide rahastamisest teenitud müügitulu 9% võrra. Siiski, kuivõrd meil õnnestus nõuda sisse võlgnevusi eelmistel perioodidel rahastatud projektide eest, suurenesid meie tulud siiski 16% võrra, moodustades kokku 1,082,500 eurot.

Vastavalt sellele kujunes aruandeaasta puhaskasumiks 82,500 eurot.

Crowdestate AS'i bilanss on jätkuvalt tugev - ettevõtte laenukohustusi sisuliselt ei ole ning ettevõtte tegutseb omakapitali baasil. Ettevõtte 250 000 euro suurune aktsiakapital ületab makseasutustele kohaldatavat regulatiivset miinimumkapitali 2 korda ning omakapital ületab regulatiivselt nõutavat omakapitali enam kui 10 korda.

Crowdestate AS'i omakapital, sealhulgas jaotama kasum ulatus 2022. aasta lõpus 1,388,500 euron.

Riskid ja määramatus

Osaledes erinevate riikide kinnisvaraturgudel ülepiiriliste ühisrahastusteenuste osutajana, on Crowdestate avatud väga erinevatele riskidele. Nende hulgas on kindlasti kasvu juhtimine, investeerimisrisk, operatsioonirisk, kolmandatest osapooltest lähtuvad riskid ning üldised majanduskeskkonnast lähtuvad riskid. Reguleeritud makseasutusena ning ühisrahastusettevõttena usume, et oleme nende riskide ja määramatuste juhtimiseks teinud meie hinnangul mõistlikke ettevalmistusi ja plaane, kaitsmaks meie äritegevust selliste riskide realiseerumise eest.

Oleme jätkuvalt pühendunud kvaliteetsele juhtimisele ning investorite huvidest lähtuvale investeerimispoliitikale, mille osaks on ka kvaliteetne riskide juhtimine, mis on hädavajalik ettevõtte jätkusuutlikkuse tagamiseks.

Usume, et Crowdestate, nüüd juba reguleeritud ühisrahastusettevõttena, on jätkuvalt hästi positsioneeritud pakkumaks meie investoritele suurepärast väärtust ning investeerimisteenuseid.

2023. aasta väljavaated

Ootame käesolevast aastast arendusturgude ning ühisrahastusinvestorite huvi taastumist. Oleme loonud kõik eeldused selleks, et oluliselt suurendada instutsionaalsete investorite osakaalu projektide rahastamises.

Kui me näeme, et eelmainitud eeldused on kehtivad, oleme valmis taasavama tegevused Itaalia turul ning oleme teinud ettevalmistused vähemalt ühe uue turule sisenemiseks.

Juhatus

Crowdestate'i juhatus oli 2022. aasta lõpu seisuga kolmeliikmeline, juhatuse liikmetele arvestati tasu kokku 80,610.eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 767 727	6 822 743	2
Nõuded ja ettemaksed	648 480	504 477	3
Kokku käibevarad	6 416 207	7 327 220	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 500	74 878	3
Materiaalsed põhivarad	14 544	21 225	5
Immateriaalsed põhivarad	428 649	309 658	6
Kokku põhivarad	444 693	405 761	
Kokku varad	6 860 900	7 732 981	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 676	11 385	7
Võlad ja ettemaksed	5 447 500	6 390 749	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 459 176	6 402 134	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 230	24 881	7
Kokku pikaajalised kohustised	13 230	24 881	
Kokku kohustised	5 472 406	6 427 015	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	250 000	250 000	10
Ülekurss	820 380	820 380	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 587	304 364	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 527	-68 778	
Kokku omakapital	1 388 494	1 305 966	
Kokku kohustised ja omakapital	6 860 900	7 732 981	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	835 256	920 987	11
Muud äritulud	247 224	12 135	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-176 168	-155 569	
Mitmesugused tegevuskulud	-298 162	-312 489	12
Tööjõukulud	-333 562	-359 587	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-221 422	-216 046	5, 6
Muud ärikulud	-727	-589	
Ärikasum (kahjum)	52 439	-111 158	
Intressitulud	13 145	11 211	
Intressikulud	-943	-1 100	
Muud finantstulud ja -kulud	19 516	32 269	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	84 157	-68 778	
Tulumaks	-1 630	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 527	-68 778	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Crowdestate AS 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Crowdestate AS on oma suuruselt väikeettevõtja kategoorias ning sellest tulenevalt ei ole lisatud majandusaasta aruandele rahavoogude ja omakapitali muutuste aruannet.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

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 tervenisti kuludesse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 650 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	3 aastat
Tarkvara	3 aastat

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele, kelleks on:

Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Ettevõtte tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	412 519	600 175
Klientide varad	5 355 208	6 222 568
Kokku raha	5 767 727	6 822 743

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	473 265	473 265	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	475 965	475 965	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 700	-2 700	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 781	31 781	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 379	18 379	0	0	4
Laenunõuded	92 000	92 000	0	0	14
Muud nõuded	14 529	14 529	0	0	
Intressinõuded	14 529	14 529	0	0	14
Ettemaksed	18 418	18 418	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 449	7 449	0	0	
Muud makstud ettemaksed	10 969	10 969	0	0	
Tagatised	1 500	0	1 500	0	
Muud nõuded klientide vastu	108	108	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	649 980	648 480	1 500	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	357 482	357 482	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	460 442	460 442	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-102 960	-102 960	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 781	31 781	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 665	3 665	0	0	4
Laenunõuded	73 285	25	73 260	0	14
Muud nõuded	4 093	4 093	0	0	
Intressinõuded	4 093	4 093	0	0	14
Ettemaksed	14 090	14 090	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 121	7 121	0	0	
Muud makstud ettemaksed	6 969	6 969	0	0	
Tagatised	1 618	0	1 618	0	
Muud nõuded klientide vastu	93 341	93 341	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	579 355	504 477	74 878	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		59		104
Käibemaks	12 563	0		7 279
Üksikisiku tulumaks		3 475		3 618
Sotsiaalmaks		7 146		8 032
Kohustuslik kogumispension		262		226
Töötuskindlustusmaksed		285		338
Ettemaksukonto jääk	5 816		3 665	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 379	11 227	3 665	19 597

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	82 739	3 070	647	86 456	86 456
Akumuleeritud kulum	-46 886	-698	-323	-47 907	-47 907
Jääkmaksumus	35 853	2 372	324	38 549	38 549
Ostud ja parendused	0	0	1 326	1 326	1 326
Muud ostud ja parendused	0	0	1 326	1 326	1 326
Amortisatsioonikulu	-16 548	-1 471	-598	-18 617	-18 617
Muud muutused	0	-31	-2	-33	-33
31.12.2021					
Soetusmaksumus	82 739	3 020	1 963	87 722	87 722
Akumuleeritud kulum	-63 434	-2 150	-913	-66 497	-66 497
Jääkmaksumus	19 305	870	1 050	21 225	21 225
Amortisatsioonikulu	-5 148	-870	-670	-6 688	-6 688
Muud muutused	0	0	7	7	7
31.12.2022					
Soetusmaksumus	82 739	3 020	1 963	87 722	87 722
Akumuleeritud kulum	-68 582	-3 020	-1 576	-73 178	-73 178
Jääkmaksumus	14 157	0	387	14 544	14 544

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	993 585	993 585
Akumuleeritud kulum	-713 623	-713 623
Jääkmaksumus	279 962	279 962
Ostud ja parendused	227 125	227 125
Amortisatsioonikulu	-197 429	-197 429
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 220 710	1 220 710
Akumuleeritud kulum	-911 052	-911 052
Jääkmaksumus	309 658	309 658
Ostud ja parendused	333 725	333 725
Amortisatsioonikulu	-214 734	-214 734
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 554 435	1 554 435
Akumuleeritud kulum	-1 125 786	-1 125 786
Jääkmaksumus	428 649	428 649

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendileping 197926	16 226	2 996	13 230	0	2.600%	EUR	25.09.2025
Kapitalirendileping 135386	8 680	8 680	0	0	2.900%	EUR	25.12.2023
Kapitalirendikohustised kokku	24 906	11 676	13 230	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendileping 197926	19 166	2 959	16 207	0	2.600%	EUR	25.09.2025
Kapitalirendileping 135386	17 100	8 426	8 674	0	2.900%	EUR	25.12.2023
Kapitalirendikohustised kokku	36 266	11 385	24 881	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	54 970	54 970	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 999	12 999	0	0	
Maksuvõlad	11 227	11 227	0	0	4
Muud kohustused	13 561	13 561	0	0	
Kohustused klientide ees	5 354 743	5 354 743	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 447 500	5 447 500	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 692	47 692	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 223	6 223	0	0	
Maksuvõlad	19 597	19 597	0	0	4
Muud kohustused	2 537	2 537	0	0	
Kohustused klientide ees	6 314 700	6 314 700	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 390 749	6 390 749	0	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	254 491	188 469
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	63 623	47 117
Kokku tingimuslikud kohustised	318 114	235 586

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	250 000	250 000
Aktsiate arv (tk)	250 000	250 000

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	260 488	400 601
Itaalia	1 936	34 339
Rumeenia	223 415	168 613
Läti	168 705	261 854
Portugal	159 701	26 542
Poola	7 938	4 159
Slovakkia	3 748	14 356
Soome	8 006	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	826	4 095
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	834 763	914 559
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	493	6 428
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	493	6 428
Kokku müügitulu	835 256	920 987
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Veebiportaalide tegevus	835 256	920 987
Kokku müügitulu	835 256	920 987

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	12 751	15 000
Mitmesugused bürookulud	64 275	78 427
Lähetuskulud	830	2 639
Koolituskulud	5 660	5 587
Riiklikud ja kohalikud maksud	6	478
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-87 660	3 670
Juriidilised teenused	109 645	74 808
Turunduskulud	132 077	93 097
IT kulud	40 530	24 779
Raamatupidamis- ja auditkulud	20 048	14 004
Kokku mitmesugused tegevuskulud	298 162	312 489

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	260 042	296 835
Sotsiaalmaksud	67 542	67 896
Puhkusereserv	5 978	-5 144
Kokku tööjõukulud	333 562	359 587
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Crowdestate Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	31 781	31 781
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	106 528	4 093
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 309	35 874
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 457	10 552
Kokku võlad ja ettemaksed	16 457	10 552

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	0	73 260
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	73 260

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	132 000	-60 000	72 000	4 093
Kokku antud laenud	0	132 000	-60 000	72 000	4 093

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 000	20 000	0	92 000	10 435
Kokku antud laenud	72 000	20 000	0	92 000	10 435

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	37 500	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	317 925	0	0	217 125
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 152	0	0	7 688	0
Kokku ostetud	0	44 652	317 925	0	7 688	217 125

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	143 916	122 080

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Peale bilansipäeva, 9 veebruaril 2023, omandas Crowdestate AS oma kontrollivalt aktsionärit 100% osaluse ettevõttes Crowdestate Collateral Agent OÜ, mille tegevuseks on Crowdestate AS investorite poolt tehtud investeringute tagatisteks seatavate tagatiste hoidmine. Osalus omandati tasuta.

Osaluse omandamise eesmärgiks oli korrastada Crowdestate AS tegevuse struktuuri korrastamine.

Crowdestate Collateral Agent OÜ on Portugali ettevõtte Crowdestate Collateral Agent Unipessoal, lda 100%-line osanik.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

Crowdestate AS (registrikood: 14773059) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN-KRISTJAN MAUER	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Crowdestate AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Crowdestate AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). 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 arvamusale.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid

mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
27. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Crowdestate AS (registrikood: 14773059) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 527
Kokku	318 114
Jaotamine	
Muu	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	235 587
Aruandeaasta kasum (kahjum)	82 527
Kokku	318 114

Jätta kasum jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	835256	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@crowdestate.eu
Veebilehe aadress	www.crowdestate.eu