

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Estateguru Holding OÜ

registrikood: 12621285

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

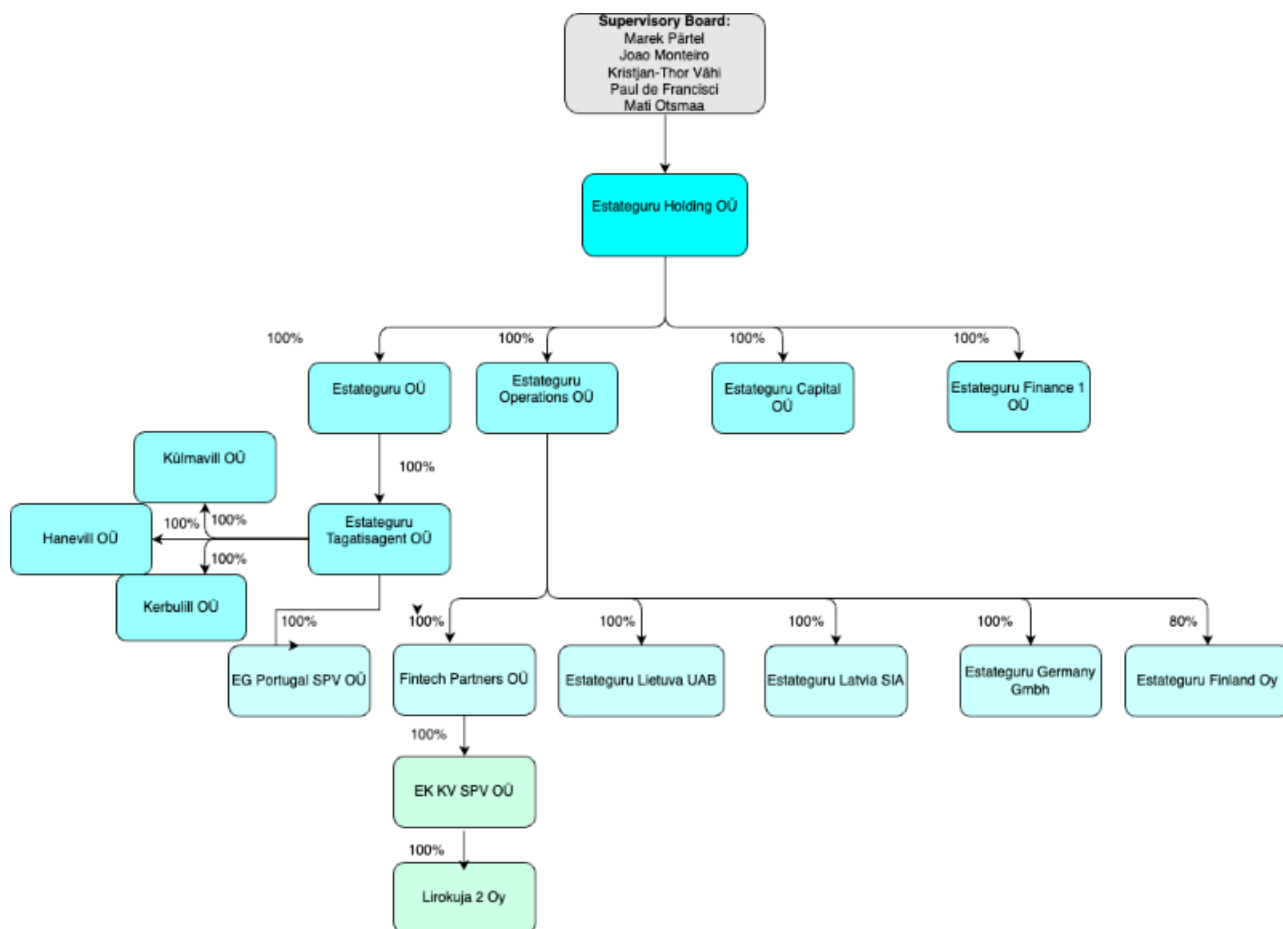
postisihthnumber: 10145

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 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	16
Lisa 7 Kapitalirent	16
Lisa 8 Laenukohustised	18
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 10 Osakapital	19
Lisa 11 Müügitulu	20
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 14 Tööjõukulud	21
Lisa 15 Intressikulud	21
Lisa 16 Intressitulud	22
Lisa 17 Seotud osapooled	22
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	25
Aruande allkirjad	27
Vandeaudiitori aruanne	28

Tegevusaruanne



Estateguru Holding OÜ on asutatud 2014. aastal ning on Estateguru grupi ettevõtete valdusühing. Estateguru gruppi kuulub kokku seitsmeteist ettevõtet, sh Estateguru OÜ hallatav Estateguru kaubamärgi alt tegevusloastatud ühisrahastusteenust pakkuv platvorm. Estateguru on juhtiv üleeuroopaline ühisrahastusplatvorm, mis pakub kinnisvara tagatisel lühiajalisi laene väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele ning hoolikalt valitud investeerimisvõimalusi rahvusvahelisele investorite kogukonnale.

Kinnisvara- ja finantssektoris kujunes 2023. aasta jätkuvalt keeruliseks. Püsivad geopoliitilised riskid, kõrged intressimäärad ning keeruline majanduskeskkond Baltikumis ja kogu Euroopas mõjutasid märkimisväärselt investorite aktiivsust ja investeringute mahtusid. Kinnisvaraturg meie tegevusriikides oli tuntuvalt ebalikviidsem ning tehingute maht võrreldes eelmise aastaga varasemast väiksem. Sellest tingitult oli ka uute kvaliteetsete laenuprojektide leidmine ja finantseerimine keerukam.

Kinnisvara- ja finantssektoris kujunes 2023. aasta jätkuvalt keeruliseks. Püsivad geopoliitilised riskid, kõrged intressimäärad ning keeruline majanduskeskkond Baltikumis ja kogu Euroopas mõjutasid märkimisväärselt investorite aktiivsust ja investeringute mahtusid. Kinnisvaraturg meie tegevusriikides oli tuntuvalt ebalikviidsem ning tehingute maht võrreldes eelmise aastaga varasemast väiksem. võrreldes eelmise aastaga. Sellest tingitult oli ka tulemusel muutus uute kvaliteetsete laenuprojektide leidmine ja finantseerimine keerukamaks.

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

Estateguru grupis toimus mitmeid olulisi muudatusi. Otsustati lõpetada Estateguru Ühendkuningriigi turule sisenemiseks ettevalmistavad tegevused ja hinnata alla uuel turul tegevuse alustamiseks tehtud investeringud (1,4 miljonit eurot). See mõjutas oluliselt Estateguru grupi kasumlikkust ning oli peamine tegur puhaskahjumi suurenemises. Lisaks likvideeriti Luksemburgis asutatud, kuid majandustegevust mittealustanud tütarettevõtte ning erakapitalifond. Ühingu juhtkonna hinnangul aitavad need muudatused kaasa grupi pikaajalise finantsstabiilsuse saavutamisele. Üheks strateegiliseks eesmärgiks on ettevõtte 2024. majandusaasta lõpetada kasumis.

Estateguru grupp liikus tervikuna kasumlikkuse suunas, seejuures viimased kuus kuud olid stabiilselt kasumlikud (arvestama erakorralisi kulusid). Lisaks laenude edukustasudele suurendati möödunud aastal ka teisi tulusid. See kõik kokku tähendas, et 2023 aastal saavutati oma

tegevuse ajaloo parim tulu, mis näitab grupi ettevõtete võimekust kohaneda muutuvate turutingimustega ja jätkusuutlikult kasvada, järgides seejuures kindlalt grupi pikaajalist strateegiat.

Estateguru grupi dividendipoliitika:

- **jääkdividendide poliitika** (*residual dividend policy*) - dividendidena makstakse välja üknes ülejääv osa kasumist, mida ei reinvesteerita eri investeerimisprojektidesse;
- 2024 ja 2025 ei ole plaanis dvidende maksta

Finantssuhtarvud	2023	2022
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg /omakapital):	-3,04	-89,49
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	0,36	1,29
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum /omakapital):	1,18	100,63
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	-0,28	-0,74

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 149 628	1 405 113	2
Finantsinvesteeringud	0	94 870	
Nõuded ja ettemaksed	618 638	202 651	3
Kokku käibevarad	1 768 266	1 702 634	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	1 194 244	
Nõuded ja ettemaksed	51 189	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	33 141	0	
Materiaalsed põhivarad	328 323	465 918	5
Immateriaalsed põhivarad	1 852 031	1 811 768	6
Kokku põhivarad	2 264 684	3 471 930	
Kokku varad	4 032 950	5 174 564	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 800 970	115 430	8
Võlad ja ettemaksed	1 068 670	1 206 972	9
Eraldised	6 170	0	
Kokku lühiajalised kohustised	4 875 810	1 322 402	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 137 822	3 910 640	8
Võlad ja ettemaksed	393	0	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 138 215	3 910 640	
Kokku kohustised	6 014 025	5 233 042	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 205	15 205	10
Ülekurs	8 401 419	8 401 419	
Oma osad	-1 422	-1 422	
Muud reservid	990 764	582 762	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 056 442	-3 171 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 330 599	-5 884 470	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 981 075	-58 478	
Kokku omakapital	-1 981 075	-58 478	
Kokku kohustised ja omakapital	4 032 950	5 174 564	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	8 372 053	8 000 366	11
Muud äritulud	26 937	25 129	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 320 913	-3 240 825	12
Mitmesugused tegevuskulud	-4 286 462	-4 945 561	13
Tööjõukulud	-3 357 015	-5 606 126	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-691 030	182 768	
Muud ärikulud	-28 077	-84 992	
Ärikasum (kahjum)	-2 284 507	-5 669 241	
Intressitulud	176 821	92 918	
Intressikulud	-220 108	-141 722	15
Muud finantstulud ja -kulud	726	-145 701	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 327 068	-5 863 746	
Tulumaks	-3 531	-20 724	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 330 599	-5 884 470	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 330 599	-5 884 470	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	8 372 053	8 000 366
Muud äritegevuse tulude laekumised	26 937	25 129
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-6 429 215	-8 283 355
Väljamaksed töötajatele	-3 213 276	-5 606 126
Kokku rahavood äritegevusest	-1 243 501	-5 863 986
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-617 591	-1 462 080
Antud laenud	-70 000	0
Antud laenude tagasimaksed	664 707	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 884	-1 462 080
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-4 603 886
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 010 900	3 702 769
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	80
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 010 900	-901 037
Kokku rahavood	-255 485	-8 227 103
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 405 113	9 632 216
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-255 485	-8 227 103
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 149 628	1 405 113

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-2 330 599	-2 330 599
Muutused reservides				408 002		408 002
31.12.2023	15 205	8 401 419	-1 422	990 764	-11 387 041	-1 981 075

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estateguru kontserni 2023. 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 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 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 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 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-, fuutur-, 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 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 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 ettevõttel 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 ettevõttel 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

Intrassitulu 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 ärioludele otsustele. 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 ärioludele otsustele. 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 lisa 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto pangas	1 149 628	1 405 113
Kokku raha	1 149 628	1 405 113

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 698	28 698	0
Ostjatelt laekumata arved	28 698	28 698	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 982	25 982	0
Muud nõuded	181 837	130 648	51 189
Intressinõuded	21 473	0	21 473
Viitlaekumised	160 364	130 648	29 716
Ettemaksed	433 310	433 310	0
Muud makstud ettemaksed	433 310	433 310	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	669 827	618 638	51 189

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	28 795	28 795	0
Ostjatelt laekumata arved	28 795	28 795	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	16 293	16 293	0
Muud nõuded	18 650	18 650	0
Intressinõuded	18 650	18 650	0
Ettemaksed	138 913	138 913	0
Muud makstud ettemaksed	138 913	138 913	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	202 651	202 651	0

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	8 474		8 474
Amortisatsioonikulu	-46 959	-99 110	-146 069
31.12.2023			
Soetusmaksumus	247 009	553 166	800 175
Akumuleeritud kulum	-143 762	-328 090	-471 852
Jääkmaksumus	103 247	225 076	328 323

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arenguväljaminekud	
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
Ostud ja parendused	609 117	609 117
Amortisatsioonikulu	-568 854	-568 854
31.12.2023		
Soetusmaksumus	3 348 762	3 348 762
Akumuleeritud kulum	-1 496 731	-1 496 731
Jääkmaksumus	1 852 031	1 852 031

Lisainformatsioon 31.12.2023:

31.12.2023 seisuga on hinnatud ettevõtte poolt arenduskulud jääkmaksumuses 1,85 miljonit eurot kaetavat väärtust (2022: 1,8 miljonit eurot). Kaetav väärtus tugineb kasutusväärtusele, mille aluseks on prognoositud tuleviku rahavood 5 aastaks vastavalt kinnitatud äriplaanile ja eelarvetele. Keskmiseks müügikasvuks 2024-2029 on eeldatud 14,07%. Käibe kasvu prognoosimisel on lähtutud pikaajalisest müügikogemusest ja finantssektori arengutest.

Kasutatud diskontomäär on 12,47 % (2022: 8,63%). Väärtuse testi tulemusena ei tuvastatud varade väärtuse langust.

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Rendileping	225 122	98 200	126 922	2,63%	EUR	2026
Kapitalirendikohustised kokku	225 122	98 200	126 922			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Rendileping	323 300	115 430	207 870	2,63%	EUR	2026
Kapitalirendikohustised kokku	323 300	115 430	207 870			

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laen 1	64 200	64 200			14.06.2024
Laen 2	500 000	500 000			16.06.2024
Laen 3	1 338 570	1 338 570			20.07.2024
Laen 4	1 500 000	1 500 000			27.07.2024
Laen 5	150 000	150 000			13.10.2024
Laen 6	150 000	150 000			14.10.2024
Lühiajalised laenud kokku	3 702 770	3 702 770			
Pikaajalised laenud					
Laen 7	50 000	0	50 000		11.02.2026
Laen 8	21 900	0	21 900		08.02.2026
Laen 9	250 000	0	250 000		06.02.2026
Laen 10	50 000	0	50 000		16.02.2026
Laen 11	5 000	0	5 000		16.02.2026
Laen 12	60 000	0	60 000		21.02.2026
Laen 13	20 000	0	20 000		02.02.2026
Laen 14	200 000	0	200 000		11.02.2026
Laen 15	100 000	0	100 000		13.03.2026
Laen 16	250 000	0	250 000		06.02.2026
Laen 17	4 000	0	4 000		21.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 010 900	0	1 010 900		
Kapitalirendikohustised kokku	225 122	98 200	126 922		
Laenukohustised kokku	4 938 792	3 800 970	1 137 822		

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	1 338 570	0	1 338 570		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	3 702 770	0	3 702 770		
Kapitalirendikohustised kokku	323 300	115 430	207 870		
Laenukohustised kokku	4 026 070	115 430	3 910 640		

2023 a lühiajaliste laenude summa 3 702 770 eurot (2022: 0) ja 2023 a pikaajaliste laenude summa 1 010 900 eurot (2022: 3 702 770) koosneb omakapitali konverteeruvatest laenudest.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	324 934	324 934	0
Võlad töövõtjatele	174 211	174 211	0
Maksuvõlad	185 960	185 960	0
Muud võlad	383 958	383 565	393
Muud viitvõlad	383 958	383 565	393
Kokku võlad ja ettemaksed	1 069 063	1 068 670	393

	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	0

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	15 205	15 205
Osade arv (tk)	15 205	15 205

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

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

Ettevõtte ei ole ka varem optsioone rahaga arveldanud.

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

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

Osalusoptsioonide kestus baseerub tegelikel optsioonilepingute 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 õiglane väärtus tugineb osalusoptsioonide võimaldamise hetkel lähimate tegelike kapitalikaasamiste väärtustele. Hinnangus kasutati sõltumatute osapoolte kaasamise osa hinda.

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

Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu 407 928

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2023 919 653

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 084 640	4 523 083
Soome	416 847	728 185
Läti	342 062	708 923
Leedu	528 504	1 085 255
Saksamaa	0	954 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 372 053	8 000 366
Kokku müügitulu	8 372 053	8 000 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laenu vahendustasu	2 877 203	5 172 163
Administreerimistasu	96 029	117 235
Viivis	362 485	294 884
Pikendamistasu	2 260 882	550 551
Järelturutasu	100 854	132 068
Võlamenetlustasu	729 694	462 229
Võla realiseerimise tasu	868 986	532 180
Muud tulud	1 075 920	739 056
Kokku müügitulu	8 372 053	8 000 366

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Otsesed müügikulud	361 547	368 915
Maaklerteenused, eksperthinnangud	40 442	108 215
Muud laenude ja portaaliga kulud	1 482 309	1 602 909
Kindlustus laenuobjektidele	5 562	5 240
Reklaam ja turundus	431 053	1 155 546
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 320 913	3 240 825

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	195 203	165 457
Lähetuskulud	93 880	220 160
Koolituskulud	23 988	55 430
Riiklikud ja kohalikud maksud	30 446	38 487
IT ja sidekulud	646 277	996 291
Ostetud teenused (konsultatsioon, juriidilised kulud ja tõlketeenused)	1 273 244	2 346 014
Halduskulud	212 278	670 221
Kulu ebatõenäoliselt laekuvalt nõudelt	1 366 051	0
Muud	445 095	453 501
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 286 462	4 945 561

Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-2 505 387	-4 546 559
Sotsiaalmaksud	-707 889	-939 209
Osalusoptsioonid	-143 739	-120 358
Kokku tööjõukulud	-3 357 015	-5 606 126
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	55	95

Lisa 15 Intressikulud (eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-220 108	-141 722
Kokku intressikulud	-220 108	-141 722

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu laenudelt	176 821	92 918
Kokku intressitulud	176 821	92 918

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Puudub valitseva mõjuga ettevõtte
--	-----------------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 840	1 648 304
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 840	1 648 304

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

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 648 304	70 000	1 690 464	27 840	173 202
Kokku antud laenud	1 648 304	70 000	1 690 464	27 840	173 202

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	264 767	512 403
Nõuded ja ettemaksed	2 500	0
Kokku käibevarad	267 267	512 403
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 627 261	4 366 418
Nõuded ja ettemaksed	1 552 334	2 493 207
Kokku põhivarad	3 179 595	6 859 625
Kokku varad	3 446 862	7 372 028
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 705 270	2 500
Võlad ja ettemaksed	11 000	0
Kokku lühiajalised kohustised	3 716 270	2 500
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 010 901	3 702 770
Kokku pikaajalised kohustised	1 010 901	3 702 770
Kokku kohustised	4 727 171	3 705 270
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	15 205	15 205
Ülekurss	8 471 529	8 471 529
Oma osad	-1 422	-1 422
Muud reservid	919 653	511 724
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 330 278	-312 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 354 996	-5 017 930
Kokku omakapital	-1 280 309	3 666 758
Kokku kohustised ja omakapital	3 446 862	7 372 028

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Muud äritulud	20 373	0
Mitmesugused tegevuskulud	-1 451 772	-37 915
Tööjõukulud	-143 739	-120 358
Muud ärikulud	-175	-1
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 575 313	-158 274
Intressitulud	303 128	410 251
Muud finantstulud ja -kulud	-4 082 811	-5 269 907
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 354 996	-5 017 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 354 996	-5 017 930

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	20 373	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-85 721	-59 504
Laekunud intressid	51	1 128
Muud rahavood äritegevusest	-24	-8 518
Kokku rahavood äritegevusest	-65 321	-66 894
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Antud laenud	-1 496 467	-7 057 200
Antud laenude tagasimaksed	305 752	129 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 193 215	-6 928 200
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 010 900	3 702 769
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	0	80
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 010 900	3 702 849
Kokku rahavood	-247 636	-3 292 245
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	512 403	3 804 648
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-247 636	-3 292 245
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	264 767	512 403

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Oma osad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-4 366 418	-4 366 418
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 396 658	1 396 658
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	15 205	8 471 529	-1 422	511 724	-8 300 038	696 998
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-5 354 996	-5 354 996
Muutused reservides				407 929		407 929
31.12.2023	15 205	8 471 529	-1 422	919 653	-10 685 274	-1 280 309
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-1 627 261	-1 627 261
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					1 657 988	1 657 988
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	15 205	8 471 529	-1 422	919 653	-10 654 547	-1 249 582

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Käesolevaga esitavad ja kinnitavad Estateguru Holding OÜ juhatuse liikmed Marko Arro ja Mihkel Stamm alljärgnevat:

Kahjumi põhjused

2023 majandusaasta kahjum on tingitud mitmetest välistest teguritest, muuhulgas:

- Üldine majanduslangus on mõjutanud laenuturgude aktiivsust ja Estateguru investorite aktiivsust.
- Ukraina sõda on loonud majanduslikku ebakindlust, mis on vähendanud laenumahte ja investeerimisaktiivsust.

Edasised plaanid ja tulevikuvaated

Hoolimata eelmainitud väljakutsetest oleme 2024. aastal ettevõtte jätkuvuse ja efektiivsuse parandamiseks rakendanud järgmisi meetmeid:

- Riskijuhtimise tugevdamine: Oleme parandanud riskianalüüsi protseduure ja rakendanud regulaarseid auditeid.
- Protesside optimeerimine: Oleme viinud läbi mitmeid protsesside optimeerimise projekte, mis on vähendanud tööaega ja kulusid.
- Investeeringud tehnoloogiasse: Oleme investeerinud IT-infrastruktuuri ja -süsteemidesse, parandades platvormi usaldusväärsust ja kasutajasõbralikkust.
- Kvaliteedijuhtimise süsteemi täiustamine: Oleme tugevdanud oma kvaliteedijuhtimise süsteemi regulaarsete sisekontrollide ja koolitustega.

Jätkusuutlikkus ja kasumlikkus

2024. aasta esimeses pooles oleme vähendanud töötajate arvu umbes 30%, tänu millele langes oluliselt tööjõukulu. Lisaks muudele kärbetele vähenesid ka tegevuskulud.

Oleme muutnud portaali tasude määrasid, mis võimaldab meil olla kasumlik ka langenud mahtude juures. Tasudega seotud muudatused on oluliselt parandanud ka tulude ja käibe suhet. 2024. aasta teises pooles plaanime laiendada ka oma tootevalikut uute ja innovaatiliste toodetega, mis vastavad turu muutuvate nõudmistele ja klientide ootustele. Uued tooted aitavad stabiliseerida tulubaasi, loovad olulisi kasvuvõimalusi ning toetavad ettevõtte pikaajalist strateegiat. Tuginedes eeltoodule on juhatuse hinnangul ettevõtte tegevuse jätkuvus kindlustatud ning ei esine olulisi riske selle jätkamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	27.06.2024

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 31.12.2023 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 26 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt 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 raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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 rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, 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 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/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Silver Koitla

Vandeaudiitori number 755

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

27.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	27.06.2024
SILVER KOITLA	Vandeaudiitor	27.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-9 056 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 330 599
Kokku	-11 387 041