

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Estateguru Holding OÜ

registrikood: 12621285

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Liivalaia tn 36

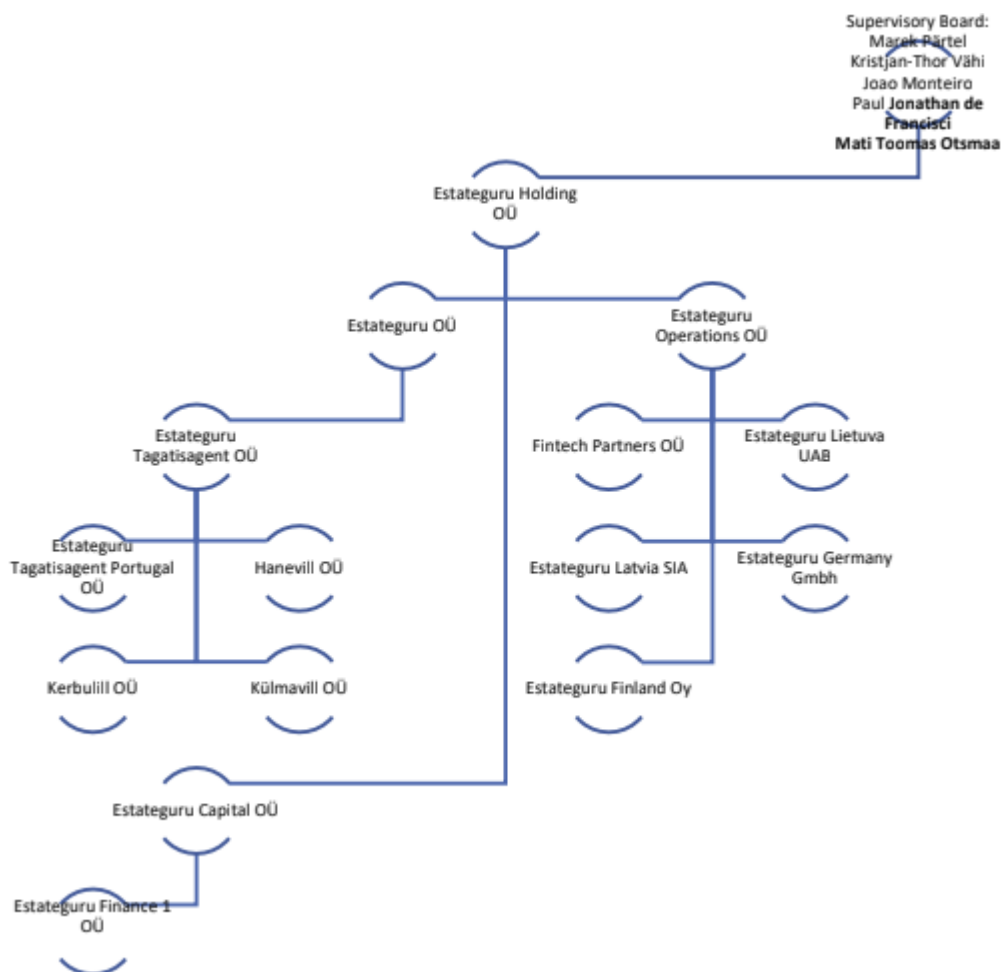
postisihthnumber: 10132

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	14
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 7 Kapitalirent	17
Lisa 8 Laenukohustised	19
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 10 Eraldised	21
Lisa 11 Osakapital	22
Lisa 12 Müügitulu	23
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 15 Tööjõukulud	24
Lisa 16 Intressitulud	24
Lisa 17 Intressikulud	24
Lisa 18 Seotud osapooled	25
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

Tegevusaruanne



Estateguru Holding OÜ asutati 2014. aastal ning on Estateguru grupi ettevõtete valdusühing. Estateguru gruppi kuulub kokku seitsmeteist ettevõtet, sh Estateguru OÜ hallatav Estateguru kaubamärgi alt Euroopa ühisrahastusteenuse tegevusloa alusel ühisrahastusteenust pakkuv platvorm. Täpsemalt pakub platvorm kinnisvaraga tagatud laene väikestele ja keskmise suurusega ettevõtetele ning atraktiivset tootlust tuhandetele investoritele nende laenude rahastamisel.

Laiemalt on meie eesmärgiks tuua kokku kinnisvaraarendajad ja investorid, et realiseerida sihtturgudel projekte, mis muudavad meie elukeskkonda kaasaegsemaks, energiatõhusamaks ja nõgusamaks.

Kordaminekud

2024. aasta oli Estateguru Holding OÜ jaoks edukas, sest täideti mitmed strateegilised eesmärgid:

- Kasumisse jõudmine. Ärimudeli muutmine ja pikaajalisele jätkusuutlikkusele suunatud lähenemine kandis vilja ning majandusaasta lõpetasime kasumiga.
- Investoritele väärtuse pakkumine, mis hoiaks usaldust ettevõtte suhtes. Investorid teenisid platvormi toel 13 miljonit eurot kasumit.
- Probleemsete laenudega tegelemine. Erinevatelt turgudelt tõime tagasi ligi 15 miljonit eurot investorite raha, mis on ettevõtte ajaloo parim tulemus.
- Portfelli kvaliteedi tagamine. 2023. ja 2024. aastal välja antud laenud toimivad väga hästi ning tagasimaksed laekuvad oodatud tempos.
- Klientide kasutuskogemuse parandamine. Uuendatud kliendiportaal on palju kiirem ja tänapäevasem ning seal on lihtsam ringi liikuda. Seal on varasemast märksa rohkem infot ning selgitusi, mis toetavad muuhulgas ka väiksema kogemusega investoreid.

2024. aastal andsime uusi laene välja rohkem kui 80 miljoni euro eest, üle 20 miljoni euro maksti juba sama aasta jooksul tagasi ning investorid teenisid intressidena 13 miljonit eurot.

Juunis muutsime ka teenustasude struktuuri, et paremini hallata tegevuskulusid, mis on seotud mitteaktiivsetel kontodel hoitava rahaga. See puudutas kontosid, kus investeerimata raha on seisnud juba üle aasta.

Makromajanduslik olukord

2024. aasta kujunes meie sektoris jätkuvalt keeruliseks. Euroopa majanduskeskkond püsis ebakindel, kõrged intressimäärad, aeglustunud majanduskasv ja inflatsioonisurve mõjutasid otseselt nii kinnisvaraarendajate rahastamisvajadust kui ka investorite investeerimisotsuseid.

Balti riikides oli tunda erisuunalisi arenguid. Eestis ja Lätis valitses üldine majandusseisak ning arendustegevus oli ettevaatlik, kuid Leedus oli näha taastumise märke ja kasvavat majanduslikku kindlustunnet, mis mõjutas ka kinnisvaraturgu. Väljaspool Balti riike olid näiteks Soome ja Saksamaa kinnisvaraturud jätkuvalt madalseisus, mida iseloomustasid vähene tehinguaktiivsus, languses turuhinnad ja investorite ettevaatlikkus. Need tendentsid mõjutasid ka meie võimalusi mitteaktiivsetel turgudel probleemsete laenude tagatisvarasid realiseerida.

Turu madalseis mõjutas ka töökohtade arvu valdusühingu ettevõtetes, mis langes 43-ni. 2025. aastal on plaanis seda vastavalt vajadustele taas kasvatada. Kokkuvõttes oli 2024. majandusaasta Estateguru OÜ jaoks mitmes mõttes pöördeline. Vaatamata keerulisele makromajanduslikule keskkonnale suutsime saavutada kasumlikkuse, tugevdada usaldust investorite seas ja parandada oluliselt laenuportfelli kvaliteeti. Keskendusime strateegilise fookusena pikaajalisele jätkusuutlikkusele, mis kajastus nii majandustulemustes kui ka klientidele pakutavas väärtuses.

2025. aastasse vaadates on eesmärkideks kasvatada ettevõtet jätkusuutlikult, keskenduda kulude kokkuhoidule ning muuta uute toodetega tulubaasi mitmekülgsemaks. Suuname oma põhitähelepanu Baltikumi ja keskendume turgudele, mida kõige paremini tunneme. Pikemaks eesmärgiks on pakkuda konkurentsivõimelisi tooteid ning olla oma valdkonna kvaliteedimärk nii Baltikumis kui ka laiemalt Euroopas.

Estateguru grupi dividendipoliitika:

jääkdividendide poliitika (residual dividend policy) - dividendidena makstakse välja üknes ülejääv osa kasumist, mida ei reinvesteerita eri investeerimisprojektidesse;

2025 ei ole plaanis dividende maksta

Finantssuhtarvud	2024	2023
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg /omakapital):	1,46	-2,42
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	1,35	0,27
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum /omakapital):	0,06	1,14
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	0,01	-0,34

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 557 323	1 149 628	2
Nõuded ja ettemaksed	288 438	167 357	3
Kokku käibevarad	1 845 761	1 316 985	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 342	2 342	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	33 141	
Materiaalsed põhivarad	247 198	328 323	5
Immateriaalsed põhivarad	1 916 726	1 852 031	6
Kokku põhivarad	2 166 266	2 215 837	
Kokku varad	4 012 027	3 532 822	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	126 922	3 800 970	8
Võlad ja ettemaksed	813 121	1 068 670	9
Eraldised	431 615	6 170	10
Kokku lühiajalised kohustised	1 371 658	4 875 810	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 010 900	1 137 822	8
Võlad ja ettemaksed	0	393	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 010 900	1 138 215	
Kokku kohustised	2 382 558	6 014 025	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 260	15 205	11
Ülekurss	12 389 585	8 401 419	
Oma osad	-1 250	-1 422	
Muud reservid	1 007 738	990 764	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 887 169	-9 056 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 305	-2 830 727	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 629 469	-2 481 203	
Kokku omakapital	1 629 469	-2 481 203	
Kokku kohustised ja omakapital	4 012 027	3 532 822	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	8 406 461	8 372 053	12
Muud äritulud	67 070	26 937	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 322 464	-2 320 913	13
Mitmesugused tegevuskulud	-2 481 379	-4 286 462	14
Tööjõukulud	-3 172 032	-3 357 015	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-363 862	-691 030	5,6
Muud ärikulud	-30 892	-528 205	
Ärikasum (kahjum)	102 902	-2 784 635	
Intressitulud	3 016	176 821	16
Intressikulud	-5 637	-220 108	17
Muud finantstulud ja -kulud	1 310	726	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	101 591	-2 827 196	
Tulumaks	2 714	-3 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 305	-2 830 727	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	104 305	-2 830 727	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	8 406 641	8 372 053
Muud äritegevuse tulude laekumised	67 070	26 937
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 160 820	-6 429 215
Väljamaksed töötajatele	-3 172 032	-3 213 276
Muud rahavood äritegevusest	-90 141	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 050 718	-1 243 501
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-643 023	-617 591
Antud laenud	0	-70 000
Antud laenude tagasimaksed	0	664 707
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-643 023	-22 884
Rahavood finantseerimistegevusest		
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 010 900
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	1 010 900
Kokku rahavood	407 695	-255 485
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 149 628	1 405 113
Raha ja raha ekvivalentide muutus	407 695	-255 485
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 557 323	1 149 628

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Vigade parandamise mõju					-500 128	-500 128
Korrigeeritud saldo 31.12.2023	15 205	8 401 419	-1 422	990 764	-11 887 169	-2 481 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)					104 305	104 305
Emiteeritud osakapital	1 055	3 988 166	172			3 989 393
Muud muutused omakapitalis				16 974		16 974
31.12.2024	16 260	12 389 585	-1 250	1 007 738	-11 782 864	1 629 469

Vt lisa 11

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estateguru kontserni 2024. 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

Käesolev aastaaruanne sisaldab parandusi võrreldes varem esitatud 2023.aasta aruandega.

Parandused on tingitud asjaolust, et eelnevalt esitatud aruandes ei võtnud juhatus arvesse asjaolusid, mis oleks andnud alust nõuete mahakandmiseks. Juhatus on vastavad asjaolud uuesti üle vaadanud ja kinnitab, et nõuded pidanuks mahakandmisele minema 31.12.2023 seisuga.

Lisarea nimetus	31.12.2023	Muutus	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed	669 827	-500 128	169 699
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 330 599	-500 128	-2 830 727
Muud ärikulud	-28 077	-500 128	-528 205

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.

Eraldist kajastatakse bilansis siis, kui selle realiseerumise tõenäosus on üle 50%. Vastasel korral avaldatakse võimalik kohustus aruande lisades tingimusliku kohustusena.

Eraldise kajastamisel bilansis lähtutakse kas juhtkonna või teiste ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

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 õiglasel väärtusel muutustega läbi kasumiaruande.

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

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

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

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumente (nt forward-, fuutur-, swap- või optioonilepingud) kajastatakse õiglasel väärtusel, 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.

Estataguru 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 Keskpanka (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 algselt 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 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 õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulul, 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 kasulikkusest 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 esialgselt 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. Immateriaalsel põhivara amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku eluea jooksul, mis on 10 aastat. Amortisatsioon kajastatakse mitmesugustes tegevuskuludes.

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

Immateriaalse vara kasulik eluiga hinnati aruandeaastal ümber 5 aasta pealt 10 aasta peale.

Estateguru amortiseerib oma IT-arendustesse tehtud investeeringuid 10 aasta jooksul, lähtudes vara kasulikkusest elueast, ettevõtte ärimudelist ning rahvusvahelisest praktikast. Ettevõtte äritegevus põhineb digitaalsel laenuplatvormil, mis on Estateguru põhiteenus (core service) – selle kaudu toimuvad nii investorite kui laenajate tegevused. Tegemist ei ole lihtsalt tarbitava tarkvaraga, vaid äri infrastruktuuri osaga.

Kui ettevõtte ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata IT-investeeringu (immateriaalse vara) kasulikkuse eluiga, tuleb see vastavalt RTJ 5.47 alusel amortiseerida kuni kümne aasta jooksul. Estateguru IT-süsteemi põhikomponendid (nt laenuhaldustarkvara, riskihindamise algoritmid, investorite juhtpaneelid, maksetaristud) on kavandatud pika-ajalise kasutuse jaoks ja ei nõua täielikku ümberarendamist enne 10 aasta möödumist. Seetõttu on 10-aastane amortisatsiooniperiood põhjendatud ja kooskõlas RTJ juhistega. Pikem amortisatsiooni-periood võimaldab kulusid jaotada õiglasemalt ajas, mil vara reaalselt ettevõttele tulu teenib. Lühema perioodi rakendamine moonutaks majandustulemusi, kandes suured kulud esimestesse aastatesse.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Ei amortiseerita
Arvutid ja arvutisüsteemid	5
Inventar	5
Immateriaalne põhivara	10

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, kulumi ja väärtuse languse kaudu ning hinnatakse ümber igal kohustuse muudatusel. Kasutusõigusega vara soetrusmaksumus 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 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 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, soodusmaksumäär 14%. Soodusmaksumäär 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.

Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine. Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäär, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu.

Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.

Seotud osapooled

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

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

Finantskohustused ja omakapitaliinstrumendid

Instrumendi algsel arvelevõtmisel hinnatakse, kas tegemist on finantskohustise või omakapitaliinstrumendiga. Finantskohustis on lepinguline kohustus tasuda teisele osapooltele 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.

Ülekurs

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 „Ülekurs” ning negatiivne vahe kirje „Ülekurs” vähendusena juhul, kui seal on positiivne jääk, vastasel juhul kirjel „Jaotamata kasum”.

Osapõhised maksed

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

Omakapitaliga arveldatavate tehingute maksumus määratakse kindlaks õiglase väärtuse alusel, mis kehtib kuupäeval, mil töötajatele osad võimaldatakse, kasutades sobivat hindamismudelit. Ettevõtte kasutab optioonide õiglase väärtuse hindamisel Black-Scholesi mudeli abil. Sellekohane lisateave on esitatud lisas 10.

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskonto pangas	1 557 323	1 149 628
Kokku raha	1 557 323	1 149 628

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	25 737	25 737	
Ostjatelt laekumata arved	25 737	25 737	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 525	1 525	
Muud nõuded	156 645	154 303	2 342
Viitlaekumised	156 645	154 303	2 342
Ettemaksed	106 873	106 873	
Muud makstud ettemaksed	106 873	106 873	
Kokku nõuded ja ettemaksed	290 780	288 438	2 342

	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	5 240	5 240	0
Muud nõuded	111 588	109 246	2 342
Ettemaksed	24 173	24 173	0
Muud makstud ettemaksed	24 173	24 173	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	169 699	167 357	2 342

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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
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	
31.12.2022			
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
Ostud ja parendused	37 524	0	37 524
Muud ostud ja parendused	37 524	0	37 524
Amortisatsioonikulu	-56 289	-96 414	-152 703
Ümberliigitamised			0
Muud ümberliigitamised			0
Muud muutused	34 054		34 054
31.12.2024			
Soetusmaksumus	184 402	553 166	737 568
Akumuleeritud kulum	-65 866	-424 504	-490 370
Jääkmaksumus	118 536	128 662	247 198

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

	Kokku	
	Arenguväljaminekud	
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
Ostud ja parendused	302 750	302 750
Amortisatsioonikulu	-238 055	-238 055
31.12.2024		
Soetusmaksumus	3 651 512	3 651 512
Akumuleeritud kulum	-1 734 786	-1 734 786
Jääkmaksumus	1 916 726	1 916 726

Lisainformatsioon 31.12.2024:

31.12.2024 seisuga on hinnatud ettevõtte poolt arenduskulud jääkmaksumuses 1,92 miljonit eurot kaetavat väärtust (2023: 1,85 miljonit eurot). Kaetav väärtus tugineb kasutusväärtusele, mille aluseks on prognoositud tuleviku rahavood 5 aastaks vastavalt kinnitatud äriplaanile ja eelarvetele.

Kasutatud diskontomäär on 12,90 % (2023: 12,47%). Väärtuse testi tulemusena ei tuvastatud varade väärtuse langust.

Lisa 7 Kapitalirent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Rendileping	126 922	126 922		2,63%	EUR	2025
Kapitalirendikohustised kokku	126 922	126 922				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Laen 1	50 000	0	50 000		11.02.2026
Laen 2	21 900	0	21 900		08.02.2025
Laen 3	250 000	0	250 000		06.02.2026
Laen 4	50 000	0	50 000		16.02.2026
Laen 5	5 000	0	5 000		16.02.2026
Laen 6	60 000	0	60 000		21.02.2026
Laen 7	20 000	0	20 000		02.02.2026
Laen 8	200 000	0	200 000		11.02.2026
Laen 9	100 000	0	100 000		13.03.2026
Laen 10	250 000	0	250 000		06.02.2026
Laen 11	4 000	0	4 000		21.03.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 010 900	0	1 010 900		
Kapitalirendikohustised kokku	126 922	126 922			
Laenukohustised kokku	1 137 822	126 922	1 010 900		

	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		

31.12.2024 lühiajaliste laenude summa, mis koosnes omakapitali konverteeruvatest laenudest oli 0 eurot (2023: 3 702 770 eurot).

31.12.2024 pikaajaliste laenude summa, mis koosnes omakapitali konverteeruvatest laenudest, oli 1 010 900 eurot (2023: 1 010 900) koosneb omakapitali konverteeruvatest laenudest.

Aruandeaastal konverteeriti omakapitali laene summas 3 702 770 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	356 468	356 468	
Maksuvõlad	72 151	72 151	
Muud võlad	382 222	382 222	
Muud viitvõlad	382 222	382 222	
Saadud ettemaksed	2 280	2 280	
Muud saadud ettemaksed	2 280	2 280	
Kokku võlad ja ettemaksed	813 121	813 121	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2023	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2024
Kokku eraldised	6 170	429 115	-3 670	431 615
Sealhulgas:				
Lühiajalised	6 170	429 115	-3 670	431 615
Muud eraldised	6 170	429 115	-3 670	431 615

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Kokku eraldised	649 472	3 099	-646 401	6 170
Sealhulgas:				
Lühiajalised	649 472	3 099	-646 401	6 170
Muud eraldised	649 472	3 099	-646 401	6 170

Eraldist kajastatakse bilansis siis, kui selle realiseerumise tõenäosus on üle 50%. Vastasel korral avaldatakse võimalik kohustus aruande lisades tingimusliku kohustusena. Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse kas juhtkonna või teiste ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Aruandes kajastatud eraldis on seotud tulemi edastamisega, mida haldab grupi ettevõtte Estateguru Tagatisagent OÜ.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	16 260	15 205
Osade arv (tk)	16 260	15 205

Ettevõtte võtmeisikutele ja töötajatele võimaldatakse emettevõtja 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 2024. aastal lõppenud majandusaastal võimaldatud optsioonide kaalutud keskmine õiglane väärtus oli 1 eurot (2023: 617 eurot, korrigeeritud 1 euro).

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 määrade ja riskivabade intressimäärade abil.

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

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2022 581 762

Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu 407 928

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2023 919 653

Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu 0

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2024 919 653

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 645 883	7 084 640
Soome	356 943	416 847
Läti	644 734	342 062
Leedu	758 901	528 504
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 406 461	8 372 053
Kokku müügitulu	8 406 461	8 372 053
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laenu vahendustasu	2 202 873	2 877 203
Administreerimistasu	56 895	96 029
Viivis	214 514	362 485
Pikendamistasu	1 724 369	2 260 882
Järelturutasu	87 351	100 854
Võlamenetlustasu	1 369 737	729 694
Võla realiseerimise tasu	703 982	868 986
Muud tulud	2 046 740	1 075 920
Kokku müügitulu	8 406 461	8 372 053

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Otsesed müügikulud	200 958	361 547
Maaklerteenused, eksperthinnangud	1 240	40 442
Muud laenuude ja portaaliga kulud	1 846 762	1 482 309
Kindlustus laenuobjektidele	5 401	5 562
Reklaam ja turundus	268 103	431 053
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 322 464	2 320 913

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	146 415	195 203
Lähetuskulud	55 747	93 880
Koolituskulud	29 976	23 988
Riiklikud ja kohalikud maksud	30 609	30 446
IT ja sidekulud	972 000	646 277
Ostetud teenused (konsultatsioon, juriidilised kulud ja tõlketeenused)	867 915	1 273 244
Halduskulud	128 688	212 278
Kulu ebatõenäoliselt laekuvalt nõudelt	0	1 366 051
Muud	250 029	445 095
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 481 379	4 286 462

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	-2 487 945	-2 505 387
Sotsiaalmaksud	-669 928	-707 889
Osalusoptioonid	0	-143 739
Kokku tööjõukulud	-3 157 873	-3 357 015
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	43	55

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu laenudelt	3 016	176 821
Kokku intressitulud	3 016	176 821

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	-5 637	-220 108
Kokku intressikulud	-5 637	-220 108

Lisa 18 Seotud osapooled
(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Puudub valitseva mõjuga ettevõtte
---	-----------------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 526	25 526
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 526	25 526
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 000	4 115
Kokku võlad ja ettemaksed	9 000	4 115

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	359 562	517 835
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	129 320	129 320
Kokku nõuded ja ettemaksed	488 882	647 155

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 648 304	70 000	423 250	1 295 054	109 753
Sidusettevõtjad	0	92 320		92 320	4 017
Kokku antud laenud	1 648 304	162 320	423 250	1 387 374	113 770

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0			0	0
Tütarettevõtjad	1 295 054	301 600	-1 237 092	359 562	53 426
Sidusettevõtjad	92 320	34 000		129 320	11 396
Kokku antud laenud	1 387 374	335 600	-1 237 092	488 882	64 822

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 000	49 000
Kokku ostetud	51 000	49 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	201 400	171 290

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	201	264 767
Nõuded ja ettemaksed	2 672	2 500
Kokku käibevarad	2 873	267 267
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 721 134	1 627 261
Nõuded ja ettemaksed	612 259	1 500 655
Kokku põhivarad	2 333 393	3 127 916
Kokku varad	2 336 266	3 395 183
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	3 705 270
Võlad ja ettemaksed	3 000	11 000
Kokku lühiajalised kohustised	3 000	3 716 270
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 010 900	1 010 901
Kokku pikaajalised kohustised	1 010 900	1 010 901
Kokku kohustised	1 013 900	4 727 171
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	16 260	15 205
Ülekurss	12 399 585	8 471 529
Oma osad	-1 250	-1 422
Muud reservid	693 312	919 653
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-10 736 953	-5 330 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 048 588	-5 406 675
Kokku omakapital	1 322 366	-1 331 988
Kokku kohustised ja omakapital	2 336 266	3 395 183

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2024	2023
Muud äritulud	0	20 373
Mitmesugused tegevuskulud	-64 821	-1 451 772
Tööjõukulud	0	-143 739
Muud ärikulud	-150	-51 854
Kokku ärikasum (-kahjum)	-64 971	-1 626 992
Intressitulud	73 772	303 128
Muud finantstulud ja -kulud	-1 057 389	-4 082 811
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 048 588	-5 406 675
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 048 588	-5 406 675

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	0	20 373
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-72 835	-85 721
Laekunud intressid	0	51
Muud rahavood äritegevusest	-364	-24
Kokku rahavood äritegevusest	-73 199	-65 321
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 500	-2 500
Antud laenud	-338 500	-1 496 467
Antud laenude tagasimaksed	149 633	305 752
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-191 367	-1 193 215
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 010 900
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	1 010 900
Kokku rahavood	-264 566	-247 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	264 767	512 403
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-264 566	-247 636
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	201	264 767

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Oma osad	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	15 205	8 471 529	-1 422	511 724	-5 330 278	3 666 758
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-5 406 675	-5 406 675
Muutused reservides				407 929		407 929
31.12.2023	15 205	8 471 529	-1 422	919 653	-10 736 953	-1 331 988
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	-10 706 226	-1 301 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)					-1 048 588	-1 048 588
Emiteeritud osakapital	1 055					1 055
Muutused reservides		3 928 056		-226 341		3 701 715
Muud muutused omakapitalis			172			172
31.12.2024	16 260	12 399 585	-1 250	693 312	-11 785 541	1 322 366
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-1 721 134	-1 721 134
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					2 844 402	2 844 402
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	16 260	12 399 585	-1 250	693 312	-10 662 273	2 445 634

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2025

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	27.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estateguru Holding OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Estateguru Holding OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2024, 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, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab lehekülgedel 5 kuni 27 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Grupp on töötajatega sõlminud osalusoptsiooni lepingud. Eesti finantsaruandluse standard optsioonide kajastamist otseselt ei reguleeri, mistõttu peaks Grupp rakendama IFRS SME nõudeid, mille kohaselt tuleb osalusoptsioonid kajastada finantsaruandes nende õiglasest väärtusest. Grupi juhatuse on hinnatud 2024. aastal sõlmitud osalusoptsiooni lepingute õiglaseks väärtuseks 1 euro. Grupi juhtkond ei ole meile esitanud piisavat asjakohast tõendusmaterjali mainitud lepingute õiglase väärtuse leidmise kohta. Meil polnud võimalik hinnata, mil määral on raamatupidamise aastaaruanne väärkajastatud, sealhulgas millises summas tuleks korrigeerida 2024. majandusaasta konsolideeritud kasumit ja seisuga 31. detsember 2024 vastavat konsolideeritud omakapitali reservi 2024. aastal sõlmitud osalusoptsiooni lepingute osas. Lisaks ei ole juhatuse 2024. aastal kajastanud eelnevatel perioodidel sõlmitud osalusoptsiooni lepingute kulu ja omakapitali reservi summas 199 388 eurot.

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 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“, ei suutnud me hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali juhtkonna poolt osalusoptsioonide õiglase väärtuse kohta koostatud hinnangu korrektsuse osas. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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 konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduure 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 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 aramus 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Veetamm
Vandeauditiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Silver Koitla
Vandeauditiitori number 755

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Ahtri 4, Tallinn, Harju maakond, 10151
27. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	27.06.2025
SILVER KOITLA	Vandeaudiitor	27.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-11 887 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 305
Kokku	-11 782 864
Katmine	
Kokku	-11 782 864