

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Estateguru OÜ

registrikood: 12558919

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

postisihthnumber: 10132

telefon: +372 6412777

e-posti aadress: marko@estateguru.co

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 6 Kapitalirent	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	16
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Estateguru kaubamärgi alt omab Estateguru OÜ juhtivat digitaalset investeerimisplatvorm, mis pakub kinnisvaraga tagatud laene väikestele ja keskmise suurusega ettevõtetele ning atraktiivset tootlust tuhandetele investoritele nende laenude rahastamisel.

Tänu arendajate ja investorite kokku toomisele saavad reaalsuseks projektid, mis muudavad meie elukeskkonda kaasaegsemaks, energiatõhusamaks ja nägusamaks.

Estateguru OÜ on asutatud 2013. aastal ning tänaseks tegutseb ettevõtte kolmel turul ning on rahastanud laene üheksas erinevas riigis. Ettevõtte on oma valdkonnas Baltikumi suurim.

Kordaminekud

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

- Kasumisse jõudmine. Ärimudeli muutmine ja pikaajalisele jätkusuutlikkusele suunatud lähenemine kandis vilja ning majandusaasta lõpetati kasumiga. 2024. aastal anti uusi laene välja rohkem kui 80 miljoni euro eest, üle 20 miljoni euro maksti juba sama aasta jooksul tagasi.
- Investoritele väärtuse pakkumine, mis hoiaks usaldust ettevõtte suhtes. Investorid teenisid platvormi toel 12,6 miljonit eurot kasumit.
- Probleemsete laenudega tegelemine. Mitteaktiivsetel turgudel toodi tagasi ligi 15 miljonit eurot investorite raha, mis on ettevõtte ajaloo parim tulemus.
- Portfelli kvaliteedi tagamine. 2024 aastal välja antud laenud toimivad väga hästi ning tagasimaksed laekuvad oodatud tempos.
- Klientide kasutuskogemuse parandamine. Uuendatud kliendiportaal on kiirem ja tänapäevasem ning seal on varasemast märksa rohkem infot, et selgitada asju väiksema kogemusega investoritele.
- Riigikogus vastu võetud seadusemuudatus lubab edaspidi kasutada investeerimiskonto vahendeid ka ühisrahastuses.

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 ettevõttes, mis langes 35-ni. Järgmisel 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.

Oluliste muudatuste elluviimine – alates ärimudeli ümberkujundamisest kuni kliendiportaaali uuenduseni – näitab meie võimet kiiresti kohaneda ja keskenduda tulemustele.

2025. aastasse vaadates on eesmärkideks kasvatada ettevõtet jätkusuutlikult, pakkuda konkurentsivõimelisi tooteid ning olla oma valdkonna kvaliteedimärk nii Baltikumis kui ka laiemalt Euroopas.

Finantssuhtarvud	2024	2023
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg /omakapital):	0,47	0,93
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevard / lühiajalised kohustised):	2,14	1,16

Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum /omakapital):	0,29	0,31
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	0,088	0,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	856 603	628 773	2
Nõuded ja ettemaksed	178 059	166 450	3
Kokku käibevarad	1 034 662	795 223	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	
Materiaalsed põhivarad	181 642	289 575	4
Immateriaalsed põhivarad	1 916 726	1 852 031	5
Kokku põhivarad	2 100 868	2 144 106	
Kokku varad	3 135 530	2 939 329	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	126 922	98 200	7
Võlad ja ettemaksed	447 809	665 523	8
Eraldised	2 500	2 500	
Kokku lühiajalised kohustised	577 231	766 223	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	465 081	696 955	7
Kokku pikaajalised kohustised	465 081	696 955	
Kokku kohustised	1 042 312	1 463 178	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	9
Muud reservid	6 886 871	6 886 871	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 413 320	-5 798 995	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	617 067	385 675	
Kokku omakapital	2 093 218	1 476 151	
Kokku kohustised ja omakapital	3 135 530	2 939 329	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	7 370 916	7 083 054	10
Muud äritulud	58 765	3 945	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 839 275	-1 579 884	11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 864 645	-1 508 979	12
Tööjõukulud	-2 575 069	-2 787 880	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-355 262	-685 237	4,5
Muud ärikulud	-14 868	-118 162	
Ärikasum (kahjum)	780 562	406 857	
Intressitulud	4 493	15	
Intressikulud	-57 626	-20 264	
Muud finantstulud ja -kulud	-110 362	-933	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	617 067	385 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	617 067	385 675	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

EstateGuru OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud aruandena.

Tulenevalt Raamatupidamise seadusest on Estateguru OÜ vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest. Estateguru OÜ-l on üks osa, see kuulub Estateguru Holding OÜ-le, kes on Eestis registreeritud konsolideeriv üksus ja koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande. Estateguru Holding OÜ registrisse kantud asukoht on Eesti.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

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	257 416	-90 966	166 450
Aruandeaasta kasum (kahjum)	476 641	-90 966	385 675
Muud ärikulud	27 196	90 966	118 162

Finantsvarad

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmiselt:

- finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi koondkasumiaruande;
- finantsvarad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande;
- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Seisuga 1. jaanuar 2024 ja 31. detsember 2024 oli Ettevõttel ainult korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad.

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes.

Laenud ja nõuded

Finantsvarade edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nendest varadest saadav intressitulu kajastatakse finantstuludes efektiivse intressimäära meetodil. Kajastamise lõpetamisel kajastatakse saadud kasum või kahjum kasumiaruandes muudes tuludes/kuludes.

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade eeldatavat krediidikahjumit mineviku ja tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud. Ettevõtte raha ja raha ekvivalendid on kõrge krediidioreitinguga pankades ning tulenevalt sellest ei ole tegemist kõrgendatud riskiga instrumentidega, seetõttu kajastatakse raha ja raha lähendite puhul 12 kuu eeldatav krediidikahjum. Kui raha ja raha lähendite krediidirisk tõuseb võrreldes algse arvele võtmisega, siis kajastatakse eluea eeldatav krediidikahjum.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõtte lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete

allahindlust nõuete eluea eeldatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Muude nõuete puhul kajastatakse 12 kuu eeldatav krediidikahjum kui nõude krediidirisk ei ole pärast algset arvele võtmist oluliselt suurenenud. Kui krediidirisk on oluliselt suurenenud, siis mõõdetakse krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea krediidikahjumiga. Allahindlus arvutatakse individuaalselt igale nõudele.

Raha

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud, mis tehakse välisvaluutas teisendatakse tehingupäeva kursiga eurodesse. Välisvaluuta kursside erinevusest tulenev kasum või kahjum võetakse arvele finatstulu või –kuluna.

Mitterahalised varad, mis on arvele võetud välisvaluutas on teisendatud eurodesse arvele võtmise kuupäeva kursiga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurot ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalsed põhivarad

Ettevõtte kajastab kolmandatelt osapooltelt ostetud platvormi arendusteenust immateriaalse põhivarana. Arendustegevuse kulud individuaalse projekti puhul võetakse arvele immateriaalse põhivarana, kui ettevõtte suudab tõestada, et:

- arendus on teostatud selliselt, et see oleks äritegevuses kasutatav või müüdav;
- ettevõtte omab kavatsust arendus lõpetada ja seda kasutada või müüa;
- vara tulevikus majanduslikku tulu genereerib;
- ettevõtte omab ressursse, et arendus lõpetada;
- ettevõtte suudab adekvaatselt hinnata arendustegevuse kulu.

Peale arenduskulude esialgset arvele võtmist immateriaalse põhivarana hakatakse seda amortiseerima ja hinnatakse väärtuse languse korral alla. Amortisatsiooni arvestus hakkab, kui arendus on lõpule jõudnud ja see on kasutuskõlblik. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku eluea jooksul, mis on kümme aastat. Amortisatsioon kajastatakse mitmesugustes tegevuskuludes. Kui selgub, et amortisatsioonimäär on oluliselt muutunud, siis seda muudetakse vastavalt vara tegelikule kasulikule elueale.

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

Põhjendus:

Estateguru OÜ amortiseerib oma IT-arendustesse tehtud investeeringuid 10 aasta jooksul, lähtudes vara kasulikust 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.

Selgitus:

Kui ettevõttel ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata IT-investeeringu (immateriaalse vara) kasulikkude 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 amortisatsiooniperiood võimaldab kulusid jaotada õiglasemalt ajas, mil vara reaalset ettevõttele tulu teenib. Lühema perioodi rakendamine moonutaks majandustulemusi, kandes suured kulud esimestesse aastatesse.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse immateriaalseid põhivarasid tuvastamiseks, kas esineb indikatsioone, et nende väärtus on oluliselt langenud. Kui selline indikatsioon esineb, siis võrreldakse vara kaetavat väärtust ja bilansilist väärtust. Kui vara kaetav väärtus on bilansilisest väärtusest oluliselt madalam, siis hinnatakse see alla ning allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Rendilepingud

Ettevõtte hindab lepingu alguses, kas leping on rendileping või sisaldab renti. See tähendab, et rendileping annab õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul kindlaksmääratud tasu eest. Rentnikud peavad arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega. Ettevõtte kajastab rendimaksete jaoks rendikohustusi ja kasutusõigusega varasid (varasid, mida ettevõtte on õigus kasutada).

Kasutusõigusega varad

Ettevõtte võtab kasutusele kasutusõigusega vara selle alguskuupäeval ehk sellel päeval, kui see on kasutamiseks valmis. Vara hinnatakse soetusmaksumuse, kulumi ja väärtuse languse kaudu ning hinnatakse ümber igal kohustuse muudatusel. Kasutusõigusega vara ostuhind 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 arvatud rendiperioodil tehtavate maksete nüüdsväärtuses. Rendimaksed sisaldavad fikseeritud makseid, millest on maha arvatud saadavad rendisoodustused, muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast ja summad, mida eeldatavasti makstakse tagatise jääkväärtusest. Rendimaksed sisaldavad renditava vara väljaostuvõimalusi, kui on suhteliselt kindel, et neid võimalusi rakendatakse ning maksed sisaldavad ka lepingu katkestamisega kaasnevaid võimalikke trahve ja viiviseid, kui leping kajastab lõpetamise võimalusi. Muutuvad rendimaksed, mis ei sõltu indeksist või määrast, kajastatakse kuludena kulu tekkimise perioodis (kui neid kulusid ei kasutata varude tootmiseks).

Kui rendi sisemine intressimäär ei ole lihtsasti leitav, kasutab Ettevõtte rendikohustuste nüüdsväärtuse leidmiseks rendilepingu alguses alternatiivset laenuintressimäära. Rendilepingu alguskuupäeval suurendatakse rendikohustuste summat, kajastades intressi ja rendikohustusi vähendatakse tehtud rendimaksete korral. Lisaks hinnatakse ümber alati kohustuste suurus, kui esineb muudatusi – lepingu tingimustes, maksetes (näiteks tulevikumaksete muutused, mis tulenevad indeksist või määrast) või muutused vara väljaostmise hindamisel.

Lühiajalised ja väheväärtuslikud rendilepingud

Ettevõtte rakendab rendi kajastamise vabastust lühiajalistele rendilepingutele (s.o lepingud, mis kestavad kuni 12 kuud ning mis ei sisalda vara väljaostmise võimalusi). Sama vabastust rakendatakse ka kontoritarvete rendile, mis on väikese väärtusega. Lühiajaliste ja väheväärtuslike varade rendimaksed kajastatakse otse kuludes.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäev, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Müügitulu kliendilepingutelt on tulu, mis tekib kliendilepingutest Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõtte on õigus saada lubatud teenuste eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui teenus on kliendile osutatud. Vahendustasu puhul loetakse teenuse osutamise hetkeks investeerimisobjekti täieliku finantseerimise hetke, kuna sel hetkel tekib Ettevõtte lepingujärgselt õigus vahendustasule ning sellega loetakse teostamiskohustus täidetuks. Administreerimistasu kajastatakse sarnaselt vahendustasule – hetkel kui ettevõtte on teenuse osutanud ning administreerimistasu puhul on selleks hetkeks investeerimisobjekti kättesaadavaks tegemine kliendile.

Muude tulude puhul hinnatakse teostamiskohustuse täitmist vastavalt tulu spetsifikale.

Ettevõtte puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

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 makstavate 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 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 maksmisega 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 ärioludele otsustele. Osühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

Ettevõtte 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 9.

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 ettevõtte 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
Raha pangakontol	856 603	628 773
Kokku raha	856 603	628 773

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	151	151	
Ostjatelt laekumata arved	151	151	
Nõuded seotud osapoolte vastu	46 520	46 520	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	388	388	
Muud nõuded	55 809	55 809	
Viitlaekumised	55 809	55 809	
Ettemaksed	75 191	75 191	
Muud makstud ettemaksed	75 191	75 191	
Kokku nõuded ja ettemaksed	178 059	178 059	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	34 523	34 523	
Muud nõuded	3 210	3 210	
Ettemaksed	128 717	128 717	
Kokku nõuded ja ettemaksed	166 450	166 450	

Tagasiulatavalt 31.12.2023 kanti maha nõudeid summas 85 106,21 EUR ja hinnati alla summas 5 860,33 EUR.
Aruandeaastalt hinnati alla nõudeid summas 109 385,40 EUR ja kanti maha nõudeid summas 1 326,22 EUR.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	88 973	553 166	642 139
Akumuleeritud kulum	-15 317	-228 980	-244 297
Jääkmaksumus	73 656	324 186	397 842
Ostud ja parendused	8 474		8 474
Amortisatsioonikulu	-17 631	-99 110	-116 741
31.12.2023			
Soetusmaksumus	97 447	553 166	650 613
Akumuleeritud kulum	-32 948	-328 090	-361 038
Jääkmaksumus	64 499	225 076	289 575
Ostud ja parendused	7 893	0	7 893
Muud ostud ja parendused	7 893	0	7 893
Amortisatsioonikulu	-19 413	-96 413	-115 826
31.12.2024			
Soetusmaksumus	105 341	553 166	658 507
Akumuleeritud kulum	-52 362	-424 503	-476 865
Jääkmaksumus	52 979	128 663	181 642

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

	Kokku	
	Arenguväljaminekud	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	2 739 645	2 739 645
Akumuleeritud kulum	-927 877	-927 877
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

Juhtkond on koostanud seisuga 31.12.2024 kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil ning allahindluse vajadust ei tuvastatud.

Lisa 6 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 järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Rendileping	225 121	98 200	126 921	2,63%	EUR	2026
Kapitalirendikohustised kokku	225 121	98 200	126 921			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud materiaalsed põhivarad	126 922	225 122
Kokku	126 922	225 122

Lisa 7 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	359 562	0	359 562	
Pikaajalise laenu intressid	105 519	0	105 519	
Pikaajalised laenud kokku	465 081	0	465 081	
Kapitalirendikohustised kokku	126 922	126 922		
Laenukohustised kokku	592 003	126 922	465 081	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	517 835	0	517 835	
Pikaajalise laenu intressid	52 199	0	52 199	
Pikaajalised laenud kokku	570 034	0	570 034	
Kapitalirendikohustised kokku	225 121	98 200	126 921	
Laenukohustised kokku	795 155	98 200	696 955	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	117 362	117 362	
Võlad töövõtjatele	151 558	151 558	
Võlad seotud osapooltele	13 371	13 371	14
Maksuvõlad	165 518	165 518	
Kokku võlad ja ettemaksed	447 809	447 809	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	127 617	127 617	
Võlad töövõtjatele	248 841	248 841	
Võlad seotud osapooltele	142 711	142 711	14
Maksuvõlad	146 354	146 354	
Kokku võlad ja ettemaksed	665 523	665 523	

Lisa 9 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Omakapitali all on ettevõtte kajastanud reservi aruandeaastal summas 6 886 871 eurot.

Muudes reservides omakapitalis sisalduvad osalusoptsioonide reserv summas 555 302 eurot, 2022 aasta maksed reservi (491 000 eurot), muid 2022 aasta tasaarveldusi (85 031 eurot) ja 2018 aasta laenujääki õiglasest väärtuses (69 070 eurot) ning reservi konverteeritud emaeetevõtte poolt antud laenu summat koos intressidega (5 686 468 eurot).

Ettevõtte võtmeisikutele ja töötajatele võimaldatakse emaeetevõtja osalusoptsioone (vt Lisa 13). 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. Optsioonilepingud 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 euro (2023: 617 eurot).

Opsioonide õiglane väärtus on määratud Black-Scholesi mudeli abil. Hinnang oleneb muuhulgas osa turuhinnast aruandekuupäeval, optsiooni ostuhinnast, kapitali kõikumise määrast, lepingu tähtajast ja muudest teguritest. Õiglase väärtuse tundlikkust kontrolliti erinevate kapitali kõikumise määrade ja riskivabade intressimäärade abil. Osalusoptsioonide kestus baseerub tegelikel 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.

31.12.2024 lõppenud majandusaastal kajastas ettevõtte kasumiaruandes osapõhise makse kulu 0 euro ulatuses (2023: 257 211 eurot)

Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2022	298 091
Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu 257 211	
Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2023	555 302

Omakapitaliga arveldatavatest osapõhistest maksetest tulenev kulu 0
 Osalusoptsioonide reserv seisuga 31. detsember 2024 555 302

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 603 372	3 659 277
Soome	653 042	1 021 452
Läti	550 274	672 447
Leedu	1 357 484	1 326 682
Saksamaa	166 507	180 832
Hispaania	40 237	222 364
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 370 916	7 083 054
Kokku müügitulu	7 370 916	7 083 054
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laenu vahendustasu	972 912	1 393 492
Administreerimistasu	6 690	96 029
Laenu vahendustasu Grupi ettevõtetele	725 000	387 000
Viivis	214 513	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	1 566 362	883 632
Kokku müügitulu	7 370 916	7 083 054

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Otsesed müügikulud	-197 133	-76 806
Võlamenetlustasu	-915 640	-645 054
Tehingutasud	-457 818	-455 049
Kindlustus laenuobjektidele	-5 400	-5 561
Reklaam ja turundus	-263 284	-397 414
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 839 275	-1 579 884

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Lähetuskulud	-31 054	-44 438
Koolituskulud	-13 572	-9 289
IT ja sidekulud	-962 321	-631 032
Halduskulud	-54 937	-60 827
Ostetud teenused (konsultatsioon, juriidilised kulud ja tõlketeenused)	-508 686	-257 888
Muud	-294 075	-505 505
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 864 645	-1 508 979

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	-1 961 867	-1 944 966	
Sotsiaalmaksud	-613 202	-585 704	
Opsioonid	0	-257 211	9
Kokku tööjõukulud	-2 575 069	-2 787 881	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	36	47	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	37	48	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3	

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emajäse nimetus	Estateguru Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emajäse on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emajäse	Estateguru
Riik, kus kontserni emajäse on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	238	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 157	14 999
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 525	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 920	14 999
Võlad ja ettemaksed		

Tütaretevõtjad	7 918	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	125	145 211
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	0
Kokku võlad ja ettemaksed	14 043	145 211

PIKAAJALISED	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	0	25 525
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	25 525
Laenukohustised		
Emaettevõtja	359 562	517 835
Kokku laenukohustised	359 562	517 835
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 500
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 500

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	
Kokku antud laenud	0	0	0	0	0

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	11 600	11 600	4 481
Kokku antud laenud	0	11 600	11 600	4 481

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	30 000	1 036 954	549 119	487 835	52 197
Kokku laenukohustised	30 000	1 036 954	549 119	487 835	52 197

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	487 835	85 100	-243 373	359 562	53 321
Kokku laenukohustised	487 835	85 100	-243 373	359 562	53 321

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	880
Kokku ostetud	0	880

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2025

Estateguru OÜ (registrikood: 12558919) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	26.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estateguru OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Estateguru OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja 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 19 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte on sõlminud mitme oma töötajaga osalusoptsioonide lepingud, mille alusel väljastatakse nimetatud töötajatele konsolideerimisgrupi emaettevõtte Estateguru Holding OÜ osalusoptsioone. Eesti finantsaruandluse standard optsioonide kajastamist otseselt ei reguleeri, mistõttu peaks ettevõtte rakendama IFRS SME nõudeid, mille kohaselt tuleb osalusoptsioonid kajastada finantsaruandes nende õiglases väärtuses. Ettevõtte juhatuse on hinnanud 2024. aastal sõlmitud osalusoptsiooni lepingute õiglaseks väärtuseks 1 euro. Ettevõtte 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 kasumit ja seisuga 31. detsember 2024 vastavat 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 102 674 eurot.

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 märkusega arvamusele .

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 lahknab oluliselt 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 korrigeerimise 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusluba nr 17

Ahtri 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

27. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru OÜ (registrikood: 12558919) 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

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 413 320
Aruandeaasta kasum (kahjum)	617 067
Kokku	-4 796 253
Katmine	
Kokku	-4 796 253

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiotsinguportaalide tegevus	63911	EMTAK 2025	7370916	100.00%	Jah