

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EstateGuru OÜ

registrikood: 12558919

**tänava/talu nimi, Pääsukese tn 2
maja ja korteri number:**

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10145

telefon: +372 6412777

e-posti address: info@estateguru.co

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kapitalirent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 12 Turustuskulud	15
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 17 Negatiivne käibekapital	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

EstateGuru on juhtiv üleeuroopaline platvorm, mis pakub kinnisvaratagatisega lühiajalisi laene väikese ja keskmise suurusega ettevõtetele ning hoolikalt valitud investeerimisvõimalusi rahvusvahelisele investorite kogukonnale. EstateGuru on asutatud 2013. aastal ning tänaseks tegutseb ettevõtte juba kaheksal turul. 2020. aastal avati kontorid Soomes ja Saksamaal. Lisaks finantseeriti esimene projekt Rootsis.

2020. aasta oli EstateGuru jaoks eriline, sest esimest korda tegutsemisajaloo vältel tabas kogu maailma majandust koroonakriis ning sellest tulenevad majanduslikud tagajärjed. Ettevõtte reageeris kriisile väga kiiresti ja jõuliselt ning juba mõne kuuga suudeti taastada koroonaeelsed laenumahud. Nii augustis kui ka septembris ületasid EstateGuru kuised laenumahud 10 miljoni euro piiri, detsembris finantseeriti laenusid rekordilises 18 miljoni euro suuruses mahus. Aprillis oli see number €4,1M.

Alternatiivne finantseerimine kasvab kiiresti kogu Euroopas ja sama teevad EstateGuru ärimahud. 2020. aastal rahastas EstateGuru laene 120,2 miljoni euro väärtuses, mis tähendab 50% suurt kasvu võrreldes 2019. aastaga (80,3 mln €).

2020. aastal liitus EstateGuru platvormiga 31 198 uut investorit, mis tähendab, et aasta lõpuks oli ettevõttel kokku 70 000 kasutajat. Keset koroonakriisi sügavaimat lainet lansseerisime rahvusvahelisel ühisrahastusplatvormil Seedrs kapitali kaasamise kampaania, mille raames kogusime üks miljon eurot täiendavat kapitali. Sellega ületasime oma esialgse kampaania eesmärgi, €350K 261%.

Kokkuvõttes sillutas aasta 2020 uuele 2021. aastale hästi teed. EstateGurul on ülimalt ambitsioonikas arengukava, kuidas liikuda edasi selle poole, et saada 2025. aastaks Euroopa suurimaks kinnisvara finantseerimise platvormiks. Seda plaani jagasime ka eelmisel kevadel Seedrsi platvormil läbi viidud eduka kapitalikaasamise kampaania ajal. Oleme oma lubadusi täitnud – käivitasime tegevuse edukalt nii Soomes kui ka Saksamaal, oleme jõudsalt arendanud edasi oma tehnoloogilisi lahendusi, integreerisime oma platvormiga rahvusvahelise makseteenuse platvormi Lemonway ning võtsime tööle kapitaliturgude juhi, kes juhib valdkonna arendamist ning edendab institutsionaalseid investeringuid.

Finantssuhtarvud	2020	2019
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg / omakapital):	1,00	1,47
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	0,91	0,55
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum / omakapital):	0,24	-1,97
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	0,03	-0,22

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	348 242	170 238	2
Nõuded ja ettemaksud	34 888	9 242	3
Kokku käibevarad	383 130	179 480	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	69 154	115 255	4,6
Immateriaalsed põhivarad	548 891	376 370	5
Kokku põhivarad	618 045	491 625	
Kokku varad	1 001 175	671 105	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	47 135	45 913	6,7
Võlad ja ettemaksud	374 501	282 535	8
Kokku lühiajalised kohustised	421 636	328 448	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	79 063	71 171	6,7,14
Kokku pikaajalised kohustised	79 063	71 171	
Kokku kohustised	500 699	399 619	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	9
Ülekurss	200 000	200 000	17
Muud reservid	811 082	704 082	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-635 196	-101 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 990	-533 923	
Kokku omakapital	500 476	271 486	
Kokku kohustised ja omakapital	1 001 175	671 105	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 667 417	2 386 831	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-556 058	-343 547	11
Brutokasum (-kahjum)	3 111 359	2 043 284	
Turustuskulud	-485 019	-373 962	12
Üldhalduskulud	-2 552 544	-2 157 712	13
Muud äritulud	65 436	0	
Muud ärikulud	-8 449	-37 857	
Ärikasum (kahjum)	130 783	-526 247	
Muud finantstulud ja -kulud	-8 793	-7 676	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	121 990	-533 923	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 990	-533 923	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvahelisel 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.

Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne oli varasematel perioodidel koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL). 2020 aastal läks ettevõtte üle IFRS standardilt RTJ standardile.

Arvestuspõhimõtete muutus ei mõjutanud eelmisi perioode ning ei avaldanud mõju käesoleva aruande tulemustele.

Finantsvarad

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmiselt:

- finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi koondkasumiaruande;
- finantsvarad, mida kajastatakse õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande;
- finantsvarad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest. Seisuga 1. jaanuar 2020 ja 31. detsember 2020 oli Ettevõttel ainult korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad.

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

Laenud ja nõuded

Finantsvarade edasine kajastamine sõltub Ettevõtte ärimudelilist 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. Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2020 on kõik Ettevõtte nõuded kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade eeldatavat krediidikahjumit mineviku ja tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud. Kontserni raha ja raha ekvivalendid on kõrge krediidireitinguga 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

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

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

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

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.

Rendid

Rendilepingud

Rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

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 (ROU)

Ettevõtte võtab kasutusele kasutusõigusega vara selle alguskuupäeval ehk sellel päeval, kui see on kasutamiseks valmis. Vara hinnatakse ostuhinna, 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 arvutatud 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 nüüdisväärtuse 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 kulusi. 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 aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on valitsusepoolne abi, mida teostatakse ettevõtte teatud ressurside üleandmise kaudu ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama teatud kindlaksmääratud kriteeriumitele. Sihtfinantseerimine ei hõlma valitsusepoolset abi, mille väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (nt riiklikud garantiid ja valitsusasutuste poolt pakutavad tasuta konsultatsioonid) ning tavapärastel tingimustel valitsussektoriga sõlmitud tehinguid.

Valitsusepoolne tähendab Eesti finantsaruandluse standardi mõistes nii Eesti Vabariigi kui ka välisriigi valitsust, kohalikku omavalitsust, valitsusasutust ning kohalikku või rahvusvahelist organisatsiooni, kes jagab valitsusepoolseid toetuseid (sh Euroopa struktuuri- ja investeerimisfondid).

Ettevõtte rakendab brutomeetodi, mille järgi kajastatakse kompenseeritavat kulu ja saadud toetust kasumiaruandes eraldi. Sihtfinantseerimisega seonduvad tulud kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud äritulud" ning kulud kirjetel "Tööjõukulud".

Tulud

Müügitulude kliendilepingutelt on tulu, mis tekib kliendilepingutest Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulud 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 müügitulusi 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 spetsiifikale.

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

Tulumaksu kulu

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

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 tulumaskohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolulistele otsustele. 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 äriolulistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Ülekurss

Omakapitaliinstrumentid võetakse arvele saadud või saadaoleva tasu õiglase 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“.

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.

Aktsiapõhised maksed

Kontserni töötajad saavad tasu aktsiapõhiste maksetena, kusjuures töötajad osutavad kontsernile omakapitaliinstrumentide eest teenuseid (omakapitaliga arveldatavad tehingud). Aktsiaid annab emaettevõtja.

Omakapitaliga arveldatavate tehingute maksumus määratakse kindlaks õiglase väärtuse alusel, mis kehtib kuupäeval, mil töötajatele aktsiad võimaldatakse, kasutades sobivat hindamismudelit.

Seda maksumust kajastatakse töötajate hüvitistega seotud kulude koosseisus koos omakapitali (aktsiapõhiste maksete reserv) vastava suurenemisega perioodi jooksul, mil teenus on osutatud ning võimalikud tegevustulemusel põhinevad tingimused 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.

Võimaldamise kuupäeval kehtiva õiglase väärtuse kindlaksmääramisel teenuse tingimusi ja turuvälisel tegevustulemusel põhinevaid tingimusi ei arvestata, kuid tingimuste täitmise tõenäosust hinnatakse osana kontserni parimast hinnangust omakapitaliinstrumentide arvu kohta, mis lõppkokkuvõttes üle antakse.

Kulusid ei kajastata instrumentide puhul, mis jäävad lõppkokkuvõttes üle andmata, kuna teenuse tingimused ei ole täidetud. Omakapitaliga arveldatava tasu tingimuste muutmisel on minimaalne kajastatav kulu muutmata tasu võimaldamise kuupäeva õiglase väärtus, kui instrumendi üleandmise algset tingimused on täidetud. Muutmise kuupäeva seisuga mõõdetud lisakulu kajastatakse iga muudatuse korral, mille tagajärjel suureneb aktsiapõhise maksetehingu üldine õiglane väärtus või mis on mõnel muul viisil töötajale tulutoov. Kui majandusüksus või vastaspool instrumendi võimaldamise tühistab, kantakse instrumendi õiglase väärtuse järelejäänud osa viivitamata kasumiaruandes kuludesse.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha pangakontol ja kassas	348 242	170 238
Kokku raha	348 242	170 238

EstateGuru investeerimisplatvormi kliendi konto on bilansiväline konto, kus kajastub klientide platvormi kantud raha, mis ootab investeringuid. Bilansivälise kliendikonto jääk seisuga 31.12.2020 oli 13 325 193 eurot (31.12.2019: 7 217 799 eurot).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Muud nõuded	32 272	32 272
Laenunõuded	15 000	15 000
Intressinõuded	33	33
Viitlaekumised	17 239	17 239
Ettemaksed	2 616	2 616
Muud makstud ettemaksed	2 616	2 616
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 888	34 888
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Muud nõuded	0	0
Laenunõuded	0	0
Intressinõuded	0	0
Viitlaekumised	0	0
Ettemaksed	9 242	9 242
Muud makstud ettemaksed	9 242	9 242
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 242	9 242

Nõuded ja ettemaksed hinnatakse vajadusel ümber arvestades nende laekumise tõenäosust. Igat nõuet hinnatakse eraldi vastavalt kliendi maksevõimele.

2020 laenunõude intressimäär on 10% ning tähtaeg 2021 aastal. Laene kajastatakse eurodes.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	145 990	145 990
Muud ostud ja parendused	145 990	145 990
Amortisatsioonikulu	-30 735	-30 735
31.12.2019		
Soetusmaksumus	145 990	145 990
Akumuleeritud kulum	-30 735	-30 735
Jääkmaksumus	115 255	115 255
Amortisatsioonikulu	-46 101	-46 101
31.12.2020		
Soetusmaksumus	145 990	145 990
Akumuleeritud kulum	-76 836	-76 836
Jääkmaksumus	69 154	69 154

2019 aasta lisandumised materiaalsesse põhivarasse tulenevad IFRS 16 rakendamisest.

Lisa 5 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arenguväljaminekud	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	310 942	310 942
Akumuleeritud kulum	-92 938	-92 938
Jääkmaksumus	218 004	218 004
Ostud ja parendused	242 945	242 945
Amortisatsioonikulu	-84 579	-84 579
31.12.2019		
Soetusmaksumus	553 887	553 887
Akumuleeritud kulum	-177 517	-177 517
Jääkmaksumus	376 370	376 370
Ostud ja parendused	304 916	304 916
Amortisatsioonikulu	-132 395	-132 395
31.12.2020		
Soetusmaksumus	858 803	858 803
Akumuleeritud kulum	-309 912	-309 912
Jääkmaksumus	548 891	548 891

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
ROU leping	71 171	47 135	24 036	2,63%	EUR	2022
Kapitalirendikohustised kokku	71 171	47 135	24 036			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
ROU leping	117 084	45 913	71 171	2,63%	EUR	2022
Kapitalirendikohustised kokku	117 084	45 913	71 171			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud materiaalsed põhivarad	69 154	115 255
Kokku	69 154	115 255

Kapitalirendi all on kajastatud kasutusõigusega varasid (ROU).

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	52 400	0	52 400		10%	EUR	2022	15
Pikaajalise laenu intressid	2 627	0	2 627					15
Pikaajalised laenud kokku	55 027	0	55 027					
Kapitalirendikohustised kokku	71 171	47 135	24 036					6
Laenukohustised kokku	126 198	47 135	79 063					
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendikohustised kokku	117 084	45 913	71 171					6
Laenukohustised kokku	117 084	45 913	71 171					

Laenukohustiste tagatised puuduvad.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	204 128	204 128
Võlad töövõtjatele	95 251	95 251
Maksuvõlad	75 122	75 122
Kokku võlad ja ettemaksed	374 501	374 501
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	158 551	158 551
Võlad töövõtjatele	66 572	66 572
Maksuvõlad	57 412	57 412
Kokku võlad ja ettemaksed	282 535	282 535

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1

Osakapitali all on ettevõtte kajastanud reservi summas 811 082 EUR. Aastal 2020 suurenes reserv 107 000 EUR ja aastal 2019 suurenes reserv 645 101 EUR.

Muudes reservides osakapitalis sisaldub aktsiapõhiste maksete reserv summas 107 000 EUR.

Reserv summas 645 101 eurot sisaldab makseid reservi (491 000 eurot), muid tasaarveldusi (85 031 eurot) ja 2018 aasta laenujääki õiglases väärtuses (69 070 eurot). Laenu õiglase väärtus on hinnanguliselt kõigi tulevaste maksete nüüdisväärtus, mida on diskonteeritud sarnaste instrumentide turuintressimäära alusel. Õiglase väärtuse vahet käsitletakse omanike poolt sisse makstud täiendava kapitalina tulevaste saamata jäänud rahavoogude nüüdisväärtuse arvelt.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 467 793	1 884 129
Soome	119 507	185 306
Läti	316 046	139 716
Leedu	557 185	158 264
Saksamaa	54 691	0
Iirimaa	9 020	0
Rootsi	143 175	0
Portugal	0	15 601
Hispaania	0	3 815
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 667 417	2 386 831
Kokku müügitulu	3 667 417	2 386 831
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Laenu vahendustasu	1 942 120	1 733 455
Administreerimistasu	577 920	107 945
Laenu vahendustasu Grupi ettevõtetele	824 139	370 482
Muud tulud	323 238	174 949
Kokku müügitulu	3 667 417	2 386 831

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019
Otsesed müügitulud	-250 049	-195 208
Maaklerteenused, eksperthinnangud	-55 484	-84 880
Tehingutasud	-242 534	-60 387
Kindlustus laenuobjektidele	-7 991	-3 072
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-556 058	-343 547

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Reklaamikulud	-470 709	-358 766
Muud turunduskulud	-14 310	-15 196
Kokku turustuskulud	-485 019	-373 962

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-12 639	-53 423
Lähetuskulud	-29 479	-99 802
Tööjõukulud	-960 516	-700 201
Amortisatsioonikulu	-178 497	-115 314
IT ja sidekulud	-366 694	-216 650
Halduskulud	-72 579	-141 473
Koolituskulud	-29 228	-69 158
Ostetud teenused	-883 651	-729 945
Muud kulud ja ostetud teenused	-19 261	-31 746
Kokku üldhalduskulud	-2 552 544	-2 157 712

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	615 002	509 624
Sotsiaalmaksud	209 000	171 819
Muud töötajatega seotud kulud	136 514	18 759
Kokku tööjõukulud	960 516	700 202
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	17
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	21	16
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaeettevõtja	0	55 027	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14 415	0	0	0

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Estateguru Holding OÜ	265 100	212 700	10%	EUR	2022

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 980	112 506

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2020	2019
Arvestatud tasu	171 953	214 967

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandepäeva järgsed sündmused**Lisa 1 – Olulised otsused ja hinnangud**

Ettevõtte hindas COVID-19 pandeemia, sealhulgas Eestis 11. märtsil väljakuulutatud karantiini, võimalikku mõju raamatupidamise aastaruandele kui ka tegevuse jätkuvuse eeldusele. Juhtkond on seisukohal, et eelmainitud asjaolu ei mõjuta ettevõtte võimet jätkata tegevust 2021. aastal.

Lisaks on juhtkond arvamusel, et antud asjaolu on bilansijärgne mittekorrigeeriv sündmus ja seetõttu selle võimalikku mõju ei arvestatud hinnangute ja eelduste tegemisel tütarettevõtete investeeringute taastamisväärtuste, tütarettevõtetele antud laenude väärtuse languse, eeldatavate ostunõuete krediidikahjude ja ülalmainitud lepinguvarade kohta. See asjaolu võib oluliselt mõjutada hinnanguid järgmisel aruandeperioodil, mida juhtkond ei saa selles etapis mõistlikult mõõta seoses suure ebamäärasusega, mille on tinginud COVID-19 pandeemia edasine levik ettevõtte tegevusriikides ja majanduses üldiselt antud sündmusest põhjustatud üldise ärikatkestuse tõttu.

Lisa 2 – Bilansijärgsed sündmused

Koroonaviiruse (COVID-19) haiguspuhang 2020. aasta alguses mõjutab ettevõtte tulevasi äritehinguid nii Eestis kui üle kogu maailma. Vastavalt lisa 1 avaldatule ei kajastatud seda mittekorrigeerivat sündmust olulistes hinnangutes ja eeldustes seisuga 31. detsember 2020, mis võib neid hinnanguid oluliselt muuta tulevases raamatupidamise aastaaruandes. Eriolukorrast tuleneva ebamäärasuse tõttu ei ole selle mõju veel võimalik hinnata käesoleva raamatupidamise aastaruande väljastamise kuupäeval.

Pärast majandusaasta lõppu ja kuni raamatupidamise aastaaruande kinnitamise kuupäevani muid olulisi bilansijärgseid sündmusi ei toimunud.

Lisa 17 Negatiivne käibekapital

Negatiivne käibekapital kaetakse jooksvatest tuludest. Ettevõttel puudub likviidsusrisk ning vajadusel on emaettevõtte valmis toetama ja ettevõttesse täiendavalt investeerima.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

EstateGuru OÜ (registrikood: 12558919) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARKO ARRO	Juhatuse liige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EstateGuru OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EstateGuru OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EstateGuru OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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 kavatses 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, vääresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

EstateGuru OÜ (registrikood: 12558919) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-635 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 990
Kokku	-513 206

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-635 196
Aruandeaasta kasum (kahjum)	121 990
Kokku	-513 206

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	3667417	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 6412777
E-posti aadress	info@estateguru.co

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EstateGuru OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EstateGuru OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EstateGuru OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

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, vääresistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Olesia Abramova
Vandeauditori number 561
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. juuni 2021