ESTATEGURU

Muudame koos kinnisvara-finantseeringute maailma

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2019

Sisukord

CEO PÖÖRDUMINE 4

KES ME OLEME? 6

TEGEVUSVALDKONDADE ÜLEVAADE 10

Müük 11

Risk 12

Investorid 13

Laienemine ja äriarendus 15

ESTATEGURU JUHTKOND 17

FINANTSSUHTARVUD 20

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE 21

Koondkasumiaruanne 22

Finantsseisundi aruanne 23

Omakapitali muutuste aruanne 24

Rahavoogude aruanne 25

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 26

Lisa 1. Aruandev ettevõte 26

Lisa 2. Aruande koostamise alused 26

Lisa 3. Arvestuspõhimõtted 26

Lisa 4. Juhtkonna hinnangud ja eeldused 38

Lisa 5. Riskide juhtimine 40

Lisa 6. Tulu kliendilepingutest/müügitulu 43

Lisa 7. Müüdud teenuste kulu 43

Lisa 8. Turustuskulud 43

Lisa 9. Mitmesugused tegevuskulud 44

Lisa 10. Rent 44

Lisa 11. Materiaalne põhivara 46

Lisa 12. Immateriaalne põhivara 47

Lisa 13. Nõuded ja ettemaksed 47

Lisa 14. Raha ja raha lähendid 48

Lisa 15. Osakapital 48

Lisa 16. Laenukohustised 48

Lisa 17. Võlad ja ettemaksed 49

Lisa 18. Seotud osapooled 49

Lisa 19. Õiglase väärtuse hindamine 51

Ettevõtte juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele 2019 52

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE 53

Hea investor!

EstateGuru üles ehitades ja arendades on kõik aastad olnud omamoodi erilised ja tähelepanuväärsed, sest iga aasta toob endaga uued väljakutsed ja edulood. 2019. aasta tundub sellegipoolest EstateGuru senises ajaloos ainulaadne nii rakendatud tehnoloogiliste lahenduste, meeskonna kasvu kui ka uutele turgudele sisenemise poolest.

Integreerisime platvormi LHV internetipangaga, mille tulemusena näevad panga kasutajad oma konto seisu panga veebi keskkonnas, saime ühisrahastusettevõtte tegevusloa Leedus ja avasime kontori Soomes. Aasta jooksul kasvas meie meeskond 18 inimese võrra, kaasates erinevaid tippjuhte pangandussektorist, et tugevdada veelgi meie riskijuhtimist, turundust ning välisturgudele laienemist. 2019. aastal panime paika ka EstateGuru andmeanalüüsi ja masinõppe strateegia ning alustasime andmeanalüüsimeeskonna arendamisega. Aasta kestel liitus meie meeskonnaga kaks kogenud tootearenduse valdkonna professionaali, seeläbi tugevdades meie tehnoloogia meeskonda veelgi.

Meie pikaajaliste strateegiliste eesmärkide ellu viimiseks alustasime 2019. aasta teises pooles ettevalmistusi täiendava kasvukapitali kaasamiseks. Protsess oli äärmiselt põhjalik ja olen meie meeskonna ning kogu nende tehtud töö üle väga uhke. Oleme kõik ühel lainel ning iga numbri ja tegevuse taga on konkreetne mõjuanalüüs ning vastutaja konkreetse tegevusplaaniga.

Meie prioriteedid 2020. aastaks on jätkuvalt geograafiline laienemine, tehnoloogia edasiarendamine ja suhted institutsionaalsete investorite ning erinevate tugiteenuste pakkujatega. EstateGurus keskendume eelkõige kuluefektiivsele kasvule ning krediidiportfelli kvaliteedi hoidmisele.

Marek Pärtel Kaasasutaja ja CEO

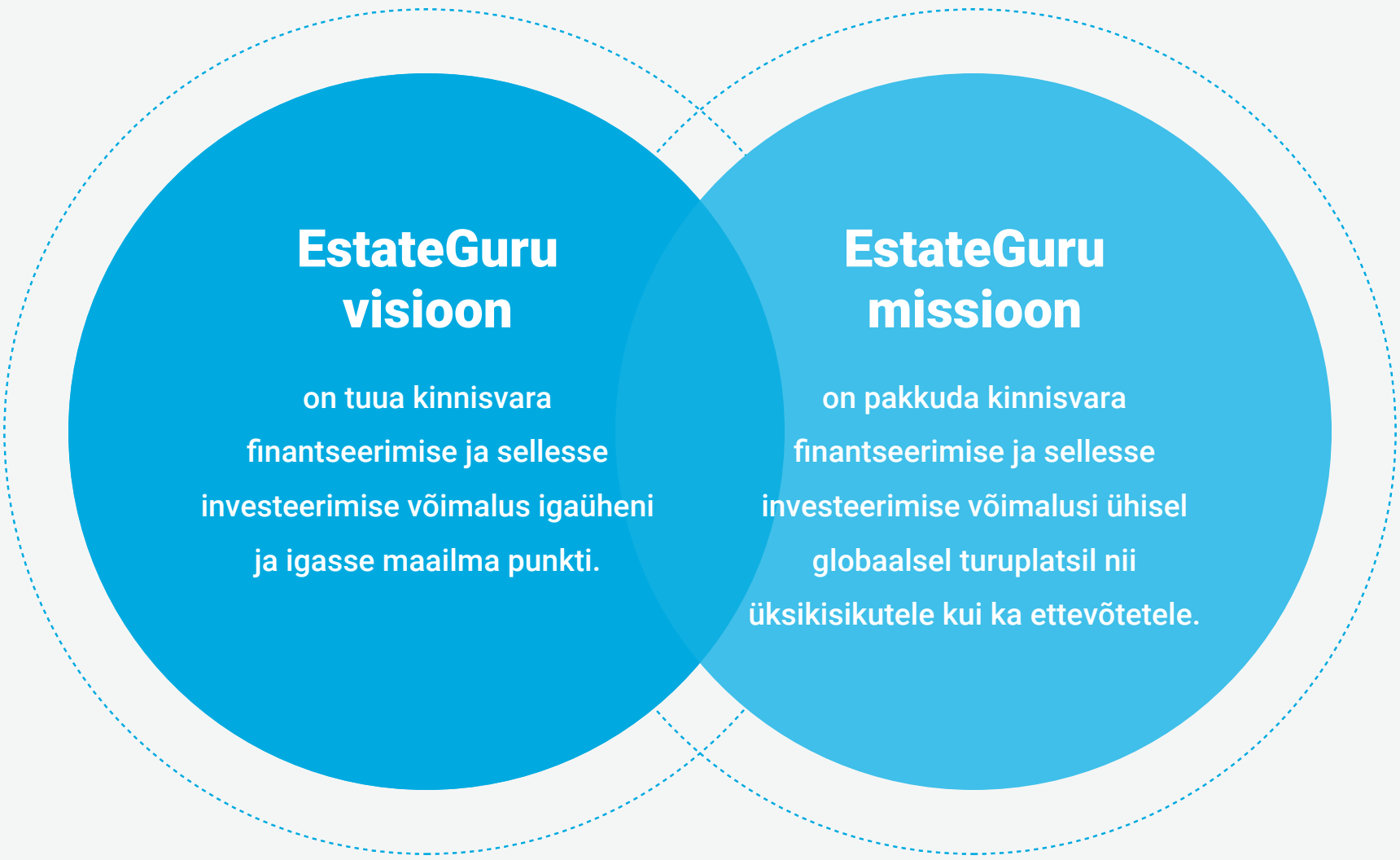
„Usun siiralt, et alternatiivne rahastamine ja EstateGuru ärimudel on loodud uue ajastu majanduse jaoks ning peab vastu ka keerulistele aegadele. Ettevõtjad vajavad igal ajal atraktiivseid lahendusi oma äriplaanide realiseerimiseks ning investorid stabiilseid ning turvalisi investeerimistooteid oma kapitali kasvatamiseks.“

Marek Pärtel Kaasasutaja ja CEO

Kes me oleme?

EstateGuru on juhtiv üleeuroopaline platvorm, mis vahendab kinnisvaratagatisega laene väike- ja keskmise suurusega ettevõtetele ning pakub hoolega valitud investeerimisvõimalusi oma globaalsele investorkonnale.

Oleme arendamas digitaalset ja piirideta kinnisvarafinantseerimise ja -investeeringute ökosüsteemi, mis hõlmab Euroopat ja ulatub kaugemalegi. Ühendades erinevad teenusepakkujad, väike- ja keskmise suurusega ettevõtted ning investorid ühtseks toimivaks turuks, pakume teiste finantsinstitutsioonidega võrreldes midagi unikaalset – lihtsat piiriülest digitaalset teenust laenuvõtjatele ja investoritele.

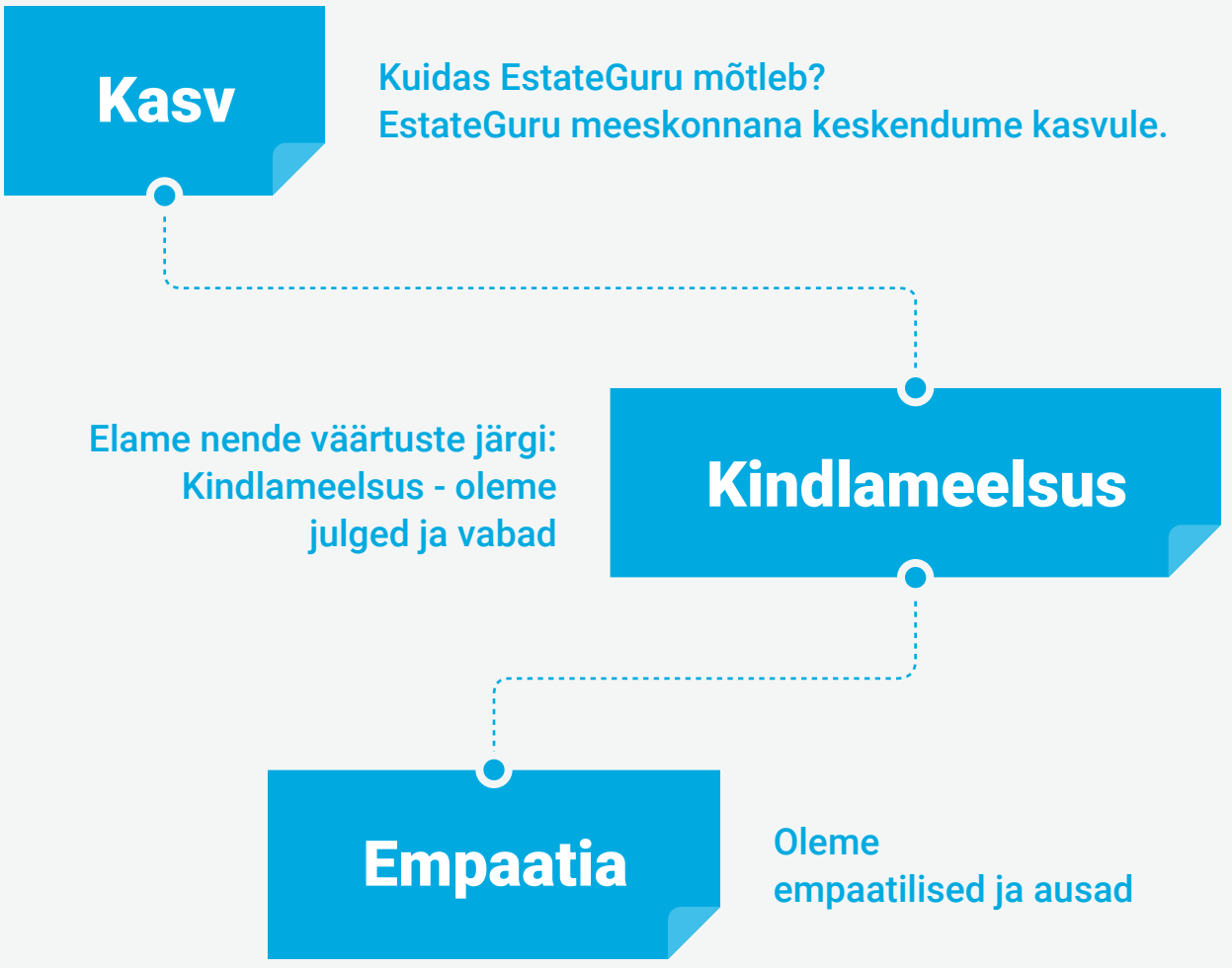


EstateGuru mõtteviis tähendab pidevat püüdlemist täiustumise poole ja eesmärki saada parimaks. Oleme pühendunud eesmärgile kasvada – nii ettevõtte kui ka

isiksustena. EstateGurus kohtute inimestega, kes tahavad iga päev midagi uut õppida. Suhtume oma isiklikesse väärtustesse sama kirglikult kui ärilisse edusse. Meie edu taga on meie inimesed ning koostööd tehes teame, et sellel, mida suudame saavutada, pole piire.

Püüame alati jõuda suurepärase tulemuseni. Meie kreedoks on väljakutsete nautimine ja tagasilöökidest õppimine. Finantsmaailma muutmine ei ole kerge, kuid nagu iga suur rännak, lõpeb ka see aarde leidmisega, milleks on edu ise.

Me ei karda ennast kehtestada – seista enda, oma kolleegide, ettevõtte, oma investorite ja laenuvõtjate ning nende väärtuste eest, millesse usume. Oleme julged.



Koos oleme EstateGuru. Kuid samal ajal oleme ka isiksused, kes naudivad oma loominguvabadust ja autonoomiat. Võime vabalt valida, kuhu kuulume ja millesse usume. Teist austades võime esitada talle ka väljakutseid ning olla lõpuni avameelsed. Austame üksteist igal hetkel. Koos oleme tugevamad.

Oleme kõik inimesed ja siin planeedil ühist teekonda läbi tegemas. Teeme seda siis nii, et meie töökoht oleks kodu järel parim koht maailmas. Meeskonnavaim ja klientide kogemus, mille nad meie juurest saavad, tähendavad midagi. Meeskond ja kliendid on meie teine perekond. Üks kõigi ja kõik ühe eest.

Oleme ausad ja tegutseme läbipaistvalt. Oma peredega. Oma kolleegidega. Oma klientidega. Oma partneritega. Et teenida ära usaldus ja austus, peab olema aus. See on EstateGuru mõtteviisi nurgakivi.

Tegevusvaldkondade ülevaade

Müük

2019. aasta oli EstateGuru jaoks müügi ja rahastatud laenude mõttes seninägematult edukas aasta. Meil õnnestus eelmise aastaga võrreldes kasvada 52%, pakkudes rahastust kokku 80,5 miljoni euro väärtuses kinnisvaratagatisega laenudele. Kui võrdleme lõppenud aastat 2015. aastaga, kui väljastasime laene vaid 4,5 miljonit, on kasv olnud tohutu: 1685%. Lisaks tegime septembris, mis oli aasta edukaim kuu, ka ühes kuus väljastatud laenude rekordi – 9,6 miljonit eurot.

AASTA EDULOOD

Aastatega oleme Balti riikides tugeva positsiooni saavutanud ning selles piirkonnas õnnestus meil oma äritegevust oluliselt laiendada. Lisaks alustasime suurema hooga ka uutel turgudel nagu Soome, kus rahastasime laene ligi 7 miljoni euro eest ja võtsime Helsinkis tööle Soome turu juhi ja laenuhalduri. Esimesed projektid õnnestus meil rahastada ka Hispaanias ja Portugalis. Selle käigus võisime veenduda, et meie juriidiline ettevalmistustöö on olnud piisav ja oleme valmis nendel turgudel juba uusi tehinguid rahastama. Kasvanud on laenutaotluste arv uutelt turgudelt ning oleme teinud tõsist ettevalmistustööd, et asuda 2020. aastal neid kliente teenindama.

50% meie 2019. aasta laenude mahust tuli korduvlaenajatelt, mis näitab, et need kliendid said meie rahastamislahenduse kasutamisel positiivse kogemuse ja pöörduvad oma uute projektidega taas meie juurde tagasi.

SUUREMAD MUUDATUSED

Liigume julgelt oma müügiprotsessi automatiseerimise suunas: juba ligi 80% meie müügi algatamise, riskihindamise ja projekti menetlemise protsessidest on täisautomaatsed. Üsna pea automatiseerime täielikult ka oma peamised kanalid, mille kaudu tulevad sisse rahastatavad projektid, et kõigi riikide müügiosakonnad tunneksid ennast süsteemiga töötades kindlalt. Laenude üleslaadimise ja haldamise protsess on juba 100% automaatne.

Meie müügimeeskond on kasvanud: meil on nüüd viis täiskohaga müügiesindajat Eestis, kolm Lätis, kaks Leedus ja kaks Soomes. Meeskond töötab hingega, et laenude mahtu veelgi kasvatada. 2019. aastal palkasime oma kasvu toetama viis uut müügitöötajat.

„Kiire kasv ja see, et praegused kliendid on meid usaldanud ka 2019. aastal, on meie jaoks märk, et meil on õnnestunud edukalt pakkuda rahastust unarusse jäetud turul – väikeettevõtetele, kes otsivad kiiret, paindlikku ja bürokraatiavaba rahastamislahendust“

Daniil Aal
grupi müügijuht

Risk

2019. aasta oli riskiosakonnale väga edukas – tagasitoodud maksevõimetute laenude maht kasvas võrreldes eelmiste aastatega märkimisväärselt. Kokku saadi 2019. aastal tagasi 2,96 miljoni euro väärtuses maksevõimetuid laene.

AASTA EDULOOD

2019. aasta suurim õnnestumine oli tugeva ja kogenud meeskonna loomine. Meiega liitus nii pikaajalise panganduskogemusega laenuriskide juht kui ka kogenud võlgade sissenõudmise juht, kes mõlemad toovad meie jaoks olulistesse valdkondadesse hädavajalikke oskusi. Läti, Leedu ja Soome riskiosakonnad valisid endale inkassopartnerid. Need on ettevõtted, mis aitavad meil võlgu sisse nõuda ning nõustavad ka kohaliku seadusandluse ja täitemenetlusega seotud küsimustes.

Meie meeskonnaga liitus ka andmeteadlane, kelle ülesandeks on krediidiportfelli analüüs ja automatiseeritud krediidimudelite ja riskisüsteemide arendus.

SUUREMAD MUUDATUSED

Juurutasime edukalt uue riskisüsteemi Credit Application & Scoring 2.0. Uus süsteem on integreeritud ka ettevõtteväliste süsteemide rakendusliidestega, mis muudavad võimalikuks laenutaotlejate tausta ja krediiditeabe ning kinnisvaratagatist puudutava teabe automaatse analüüsi. Uue süsteemi arenduse eesmärgiks oli laenuportfelli kvaliteeti veelgi parandada ja muuta EstateGuru laenu väljastamise protsessid veelgi kiiremaks ja tõhusamaks.

Teine meeskonna jaoks oluline vahe-eesmärk, mille saavutasime, oli automaatse aruandlussüsteemi loomine institutsionaalsete investorite jaoks.

„Edukast ettevõttest annab märku hea meeskond ja EstateGuru riskiosakond vastab täpselt sellele ideaalile. 2019. aastal tegime olulisi edusamme ja suurepäraseid investeeringuid tulevikku, mis tagavad lähiaastatel, et meie krediidiportfell on loodud tugevale vundamendile ja et oleme valmis eesootavaks kiire kasvu perioodiks.“

Kaspar Kaljuvee
riskijuht (CRO)

Investorid

2019. aastal kasvas meie investorite hulk kiiresti – jõudsime 170 miljoni euro kumuleerunud investeeringute teetähiseni ning meie investorkond kasvas aasta

alguse 17 670lt ligi 38 000 liikmeni. Kuigi pöörasime suurt tähelepanu investorkonna kasvule, seadsime tähtsale kohale ka senise investorkonna teenindamise, luues oma süsteemidele uusi funktsioone ja täiustades vanu.

AASTA EDULOOD

2019. aastal kasvas meie investorite arv võrreldes 2018. aastaga 114% võrra (ehk 2,1 korda). Üks olulisemaid näitajaid oli sealjuures soovituse alusel tulnud investorite osakaalu tõus 41%-ni. See näitab, et meie investorid usuvad EstateGurusse ning neile meeldib meie platvorm. Mitmest aspektist murrangulise tähtsusega muudatus oli ka järelturu avamine. Täiendav likviidsus võimaluse näol oma nõue igal hetkel kaasinvestorile edasi müüa oli üks investorite peamistest soovidest, mille suutsime nüüd täita. Jaesektori kõrval õnnestus meil alustada koostööd mitme suurema institutsionaalse investoriga ning algatada veel paljude institutsioonidega koostöö avamiseks läbirääkimised ning due diligence hindamised, mille tulemusi võib loodetavasti näha aastal 2020. See annab meile ühtlasi võimaluse pakkuda platvormil senisest suurema mahuga projekte.

SUUREMAD MUUDATUSED

2019. aastal seadsime endale eesmärgiks investorkogemuse üldise parandamise, jätkates Auto Invest funktsiooni täiustamist ja edasi arendamist. Oleme nüüd kindlad, et see on tööriist, mis aitab investoril hõlpsasti ja aega säästes hajutatud portfelli luua, ning sellisena vastab see nüüd täielikult investorite vajadustele.

Ka uutele turgudele laienemine on investoritele tähendanud laiemat võimaluste valikut kui kunagi varem ning nende entusiastlik soov uutel turgudel asuvaid projekte rahastada kinnitas meile valitud tee õigsust.

„Aktiivse ja kiiresti kasvava jaeinvestorite kogukonna ja institutsionaalsete investorite eduka kaasamise kombinatsioon tähendab, et hakkame tulevikus rääkima aastast 2019 kui aastast, mil lõime tugeva vundamendi oma ambitsioonikate kasvuplaanide elluviimiseks.“

Triin Jõeleht
investorsuhete juht

Laienemine ja äriarendus

2019 oli EstateGuru jaoks taaskord suurepärane aasta: aastases võrdluses kahekordistusid kõik peamised näitajad juba viiendat aastat järjest. Lisaks kasvas ka laenude maht võrreldes 2018. aastaga 1,5 korda. Samal ajal kasvas ka meie meeskond 23lt 43le inimesele ja EstateGuruga liitus palju talendikaid ja laialdaste kogemustega töötajaid koos oma oskuste ja teadmistega.

AASTA EDULOOD

Aasta suurim edulugu oli kahtlemata esimeste tehingute sõlmimine Soomes 6,8 miljoni euro ulatuses. Veel 0,7 miljonit eurot tuli Portugalist ja Hispaaniast, mis kokkuvõttes tähendab, et EstateGuru müügikäive oli eelmisel aastal 80 miljonit eurot.

Kuigi me soovisime asuda tegutsema veel ühel turul (Saksamaa, Hispaania või Ühendkuningriik), pidime selle plaani kahjuks edasi lükkama. Kuid kõigis nendes piirkondades on tehtud juba palju ettevalmistustööd ning meie eesmärgiks on nendele uutele turgudele jõuda aastal 2020. Kavandatav laienemine on lähiaastatel (tegevusmahtu silmas pidades) murrangulise tähtsusega ning edasise kasvu

saavutamiseks peamine strateegiline valik.

SUUREMAD MUUDATUSED

2019. aastal olid peamised valdkonnad, millesse jätkuvalt oma aega ja tööd investeerisime, tõhusus ja kulude kokkuhoidu toetavad tehnoloogiad. Tegime tarku investeeringuid paindlikkuse ja kulutõhususe säilitamisse ja keskendusime sellele, et püsikulud liiga suureks ei kerkiks. Kõike tsentraliseeritult juhtida pole lihtne, kuid kui seda korralikult teha, muutub meie tegevus paindlikumaks, lihtsamaks ja kiiremini skaleeritavaks. 2019. aastal nägime juba ka selle lähenemise eeliseid. Kuigi nii tehingute, kontrollide kui ka investorite arv kahekordistus, õnnestus meil vältida valdkondade personali kahekordistamist.

Meie veebiplatvormi ja digiturunduse koosmõju aga aitas meil luua uusi esmakontakte ja jõuda investorlepingute arvu eksponentsiaalse kasvuni. Digiturundus, sõnumite viraalse leviku põhimõtete järgimine ja protsesside automatiseerimine meie kliendikogukonna kasvatamiseks tegid võimalikuks tavaettevõtetest kiirema kasvu.

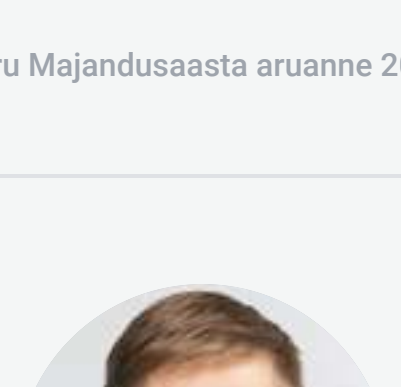
„Meie edu 2019. aastal kinnitab, kui oluline on igapäevaselt eesmärke saavutada, olla alati valmis õppima, mõtlema kiiresti ning äärmiselt täpselt oma jõupingutusi sihtida. Raske töö tasub ennast aga igal juhul ära.“

Mihkel Stamm
tegevjuht (COO)

EstateGuru juhtkond

Marek Pärtel CEO ja kaasasutaja.

Marek on tegutsenud 15 aastat kinnisvaraäris ning seda nii arendaja kui ka investorina. Selles valdkonnas kogutud kogemusi kasutaski ta EstateGuru loomisel. Lisaks praegusele tegevusele EstateGurus on Marek Startupwiseguys'i investor ja nõustaja, Invego kaasasutaja ja partner, hinnatud esineja ja ingelinvestor.



Mihkel Stamm tegevjuht.

Mihkel tuli EstateGurusse Bigbankist, kus tema tööülesannete hulka kuulusid Eesti müügivõrgu juhtimine, Bigbanki grupi äriprotsesside eest vastutamine ja uue panganduslatvormi arendusprotsessi eestvedamine.

Marko Arro kaasasutaja ja finantsjuht.

EstateGuru kaasasutajal ja finantsjuhil Markol on rohkem kui kümne aasta pikkune töökogemus mitme kinnisvaraarendus- ja investeerimisettevõtte finantsjuhina. Marko on õppinud Estonian Business School'is finantsjuhtimist.

Kaspar Kaljuvee kaasasutaja ja riskijuht.

Kaspar on lõpetanud Eesti Ettevõtluskõrgkooli Mainor. Töötamine Balti riikide juhtivate kinnisvaraarendajate hulka kuuluvas Pindi Kinnisvaras andis talle rohkesti kogemusi ärikinnisvara hindamise ja projektianalüüsi alal. Kaspar on Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige.

Daniil Aal grupi müügijuht.

Daniil vastutab müügitegevuse eest kogu platvormil ja kõigis seitsmes riigis, kus EstateGuru tegutseb. Ta on lõpetanud Aarhusi Ülikooli Taanis ja õppinud rahandust ka Hongkongi Polütehnikaülikoolis. Varem on Daniil töötanud Danske Bankis ja Transiidikeskuses.

Triin Jõeleht investorsuhete juht.

Triin korraldab EstateGurus kõiki investorsuhteid, nii jae- kui ka institutsioonilisi. Ta on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli rakendusliku majandusteaduse bakalaureusena. Samuti on Triinul rahvusvahelise ärimajanduse magistrikraad Aalborgi Ülikoolist Taanist.

Finantssuhtarvud 31.12.2019

	2019	2018
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg / omakapital):	1,47	1,40
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	0,55	1,04
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum / omakapital):	-1,97	0,74
Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum / müügitulu):	-0,22	0,07

Raamatupidamise aastaaruanne

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	Lisa	2019	2018
Tulu kliendilepingutest	6	2 386 831	1 650 904
Müüdud teenuste kulu	7	-343 547	-241 364
Brutokasum		**2 043 284**	**1 409 540**
Turustuskulud	8	-373 962	-127 082
Mitmesugused tegevuskulud	9	-2 157 712	-1 124 409
Muud ärikulud		-37 857	-2 743
Ärikasum		**-526 247**	**155 306**
Finantstulud (kulud)		-7 676	-36 047
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		**-533 923**	**119 259**
Tulumaks		0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		**-533 923**	**119 259**
Muu koondkasum		0	0
Aruandeaasta koondkasum (kahjum)		**-533 923**	**119 259**

Lisad lehekülgedel 26 kuni 51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Finantsseisundi aruanne

(eurodes)

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Varad			
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	10, 11	115 255	0
Immateriaalsed põhivarad	12	376 370	218 004
Kokku põhivarad		**491 625**	**218 004**
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	13	9 242	29 430
Raha	14	170 238	136 583
Kokku käibevarad		**179 480**	**166 013**
Kokku varad		**671 105**	**384 017**
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital	15	2 600	2 600
Ülekurss		200 000	200 000
Reserv	15	704 082	58 981
Akumuleeritud kasum (kahjum)		-635 196	-101 273
Kokku omakapital		**271 486**	**160 308**
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16	71 171	63 580
Kokku pikaajalised kohustised		**71 171**	**63 580**
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	16	45 913	5 469
Võlad ja ettemaksed	17	282 535	154 660
Kokku lühiajalised kohustised		**328 448**	**160 129**
Kokku kohustised		**399 619**	**223 709**
Kokku omakapital ja kohustised		**671 105**	**384 017**

Lisad lehekülgedel 26 kuni 51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

		Emaettevõtte omanikele kuuluv					
	Lisa	Osakapital	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Reserv	Eelmiste perioo-dide jaotamata kasum (kahjum)	Omakapital kokku
01.01.2018		**2 500**	**100**	**200 000**	**58 981**	**-212 044**	**49 537**
Muud muutused		0	0	0	0	-8 487	-8 487
Osakapitali registreerimine		100	-100	0	0	0	-100
Aruandeaasta kasum (kahjum)		0	0	0	0	119 259	119 259
Muu koondkasum		0	0	0	0	0	0
Kokku aruandeaasta koondkasum (kahjum)		0	0	0	0	119 259	119 259
31.12.2018	**15**	**2 600**	**0**	**200 000**	**58 981**	**-101 273**	**160 308**
01.01.2019		**2 600**		**200 000**	**58 981**	**-101 273**	**160 308**
Aruandeaasta kasum (kahjum)						-533 923	-533 923
Muu koondkasum		0	0	0	0		
Kokku aruandeaasta koondkasum (kahjum)						-533 923	-533 923
Reserv					**645 101**		645 101
31.12.2019	**15**	**2 600**	**0**	**200 000**	**704 082**	**-635 196**	**271 486**

*Ettevõtte reservid olid 2019 lõpuks 704 082 eurot. 2019 aastal tegi emaettevõte makseid muudesse reservidesse ja kõik varasemad laenud kanti reservidesse nende õiglases väärtuses. Laenu õiglane väärtus on hinnanguliselt kõigi tulevaste maksete nüüdisväärtus, mida on diskonteeritud sarnaste instrumentide turuintressimäära alusel. Õiglase väärtuse vahet käsitletakse omanike poolt sissemakstud täiendava kapitalina tulevaste saamata jäänud rahavoogude nüüdisväärtuse arvelt.

Lisad lehekülgedel 26 kuni 51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	Lisa	2019	2018
Rahavood äritegevusest			
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-533 923	119 259
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11, 12	115 314	43 866
Finantskulu		9 236	35 968
Muud muutused		0	-8 487
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13	20 188	4 893
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	127 874	71 169
Muud äritegevusega seotud muutused	15	85 031	0
Kokku rahavood äritegevusest		**-176 280**	**266 667**
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	12	-242 945	-173 694
Kokku rahavood investeerimistegevusest		**-242 945**	**-173 694**
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	0	25 000
Saadud laenude tagasimaksed	10,16	-34 375	-100 409
Maksed muudesse reservidesse	15	491 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		**456 625**	**-75 409**
Raha ja raha lähendite muutus		37 400	17 564
Valuutakursside muutuste mõju		-3 745	-2 470
Raha ja raha lähendid perioodi alguses	14	136 583	121 489
Raha ja raha lähendid perioodi lõpus	**14**	**170 238**	**136 583**

Lisad lehekülgedel 26 kuni 51 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

LISA 1. ARUANDEV ETTEVÕTE

EstateGuru OÜ (ettevõte) on Eestis asutatud ettevõte, mille peakontor on registreeritud Kohtu tn 10-15, Tallinn, Eesti. Peamiseks ettevõtte tegevusalaks on investorite ja investeeringut vajavate projektide kokku viimine läbi veebiplatvormi. Ettevõtte majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõppeb 31. detsembril.

Finantsaruanded on koostatud ja lubatud avaldamisele juhatuse poolt 30. juuni 2020. Üldkoosolekul on õigus aruanne tagasi lükata ja nõuda uue koostamist.

LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus (IFRS EL). Majandusaasta aruanne on koostatud kasutades soetusmaksumuse meetodit. Peamised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on kirjeldatud allpool. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on järjepidevalt rakendatud kõikide aruandes esitatud perioodide puhul, välja arvatud juhtudel, kui on viidatud teisiti.

Majandusaasta aruanne on koostatud tegevuse jätkuvuse printsiibil.

Ettevõte arvestus- ja esitlusvaluuta on eurot. Numbrid aruannetes on ümardatud euroni.

LISA 3. ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Tulu kajastamine alates 01.01.2018

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

Muude tulude puhul hinnatakse teostamiskohustuse täitmist vastavalt tulu spetsiifikale.

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

Välisvaluuta

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.

Immateriaalne põhivara

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

- arendus on teostatud selliselt, et see oleks äritegevuses kasutatav või müüdav;
- ettevõte omab kavatsust arendus lõpetada ja seda kasutada või müüa;
- vara tulevikus majanduslikku tulu genereerib;
- ettevõte 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 kasutuskõlbulik. 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 tuvastamaks, 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.

Finantsinstrumentide kajastamine alates 01.01.2018

Alates 01.01.2018 klassifitseerib Ettevõte 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 2019 ja 31. detsember 2019 oli Ettevõttel ainult korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad.

Laenud ja nõuded

Alates 01.01.2018 sõltub finantsvarade edasine kajastamine 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. Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2019 on kõik Ettevõtte nõuded kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ettevõte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade eeldatavat krediidikahjumit mineviku ja tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse metoodika 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 arvelevõtmisega, siis kajastatakse eluea eeldatav krediidikahjum.

Nõuetele ostjate vastu, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab Ettevõte IFRS 9 järgi lubatud 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 ja raha lähendid

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 ettevõte ei saa klientide ja investorite raha kasutada enda tegevuse rahastamiseks ja seega ei kanna nende summadega seotud võimalikke riske ja tulusid.

Võlad tarnijatele ja muud kohustised

Võlad tarnijatele ja muud kohustised on kohustised, millel on tavapärased krediiditingimused ja millelt ei arvestata intressi. Need võetakse esialgselt arvele õiglases väärtuses. Peale esmast kajastamist kajastatakse võlad tarnijatele ja muud võlad korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Efektiivne intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eelduslikud rahavood finantsvara eluea või lühema aja jooksul nüüdisväärtusele. Võlad tarnijatele, mis on välisvaluutas, on kajastatud eurodes kasutades aruandepäeva kurssi. Välisvaluuta kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse muude tulude või kulude all.

Intresse kandvad kohustised

Intresse kandvad kohustised koosnevad laenudest, mis on saadud seotud ja muudelt ettevõtetelt. Intresse kandvad kohustised kajastatakse esmalt õiglases väärtuses. Peale esialgset arvele võtmist kajastatakse intresse kandvad kohustised amortiseeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Efektiivne intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eelduslikud rahavood finantsvara eluea või lühema aja jooksul nüüdisväärtusele. Amoritseeritud soetusmaksumus arvutatakse võttes arvesse soetamisel tekkinud allahindluseid, preemiaid, kulusid ja tulusid, mis on efektiivse intressimäära sisendiks. Nõudest loobumise korral kaob kohustis ning sellega seotud kulud ja tulud kajastatakse kasumiaruandes kasutades efektiivset intressimäära meetodit.

Õiglase väärtuse hindamine

Õiglane väärtus on hind, mida oleks saanud vara müües või mida oleks makstud kohustise üleandmisel turuosaliste vahelises tehingus vara väärtuse määramise kuupäeval. Õiglase väärtuse mõõtmise aluseks on eeldus, et vara müügitehing või kohustise üleandmine toimub kas:

- Vara või kohustise peamisel turul;
- Üldise turu puudumisel vara või kohustise soodsaimal turul.

Õiglast väärtust hinnatakse eeldusel, et teised turuosalised hindaksid sama vara või kohustist kindlal hetkel sarnaselt enda huvidega. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmine võtab arvesse turuosalise võimet luua majanduslikku kasu, kasutades vara selle parimal kasutuse viisil või müües vara teisele turuosalisele, kes kasutaks vara selle parimal kasutuse viisil.

Kui bilansis kajastatud vara või kohustise õiglast väärtust ei ole võimalik hinnata börsil noteeritud vara hinna järgi, siis kasutatakse hindamise tehnikaid. Hindamise mudelite sisenditeks võetakse eelkõige turu tingimused. Nende puudumisel kasutatakse subjektiivseid hinnanguid, et leida õiglane väärtus. Hinnangutena võetakse arvesse ka likviidsus- ja krediidiriski ning volatiilsust.

Kõiki varad ja kohustised, mida kajastatakse õiglases väärtuses, kategoriseeritakse õiglase väärtuse hierarhias, mida on selgitatud allpool. See baseerub madalaimal sisendil, mis on oluline õiglase väärtuse hindamisel:

- Tase 1 - Vara või kohustise noteeritud hind aktiivsel turul;
- Tase 2 – Hindamistehnika, mille puhul õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalik madalaim oluline sisend on olemas;
- Tase 3 – Hindamistehnika, mille puhul õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalik madalaim sisend puudub.

Varade ja kohustiste puhul, mida kajastatakse aruannetes korduvalt õiglases väärtuses, hindab ettevõte iga perioodi lõpus, kas see võib olla liikunud õiglase väärtuse hierarhias. Hinnatakse vastavalt madalaima taseme sisendile, mis on oluline tervikliku õiglase väärtuse hindamiseks.

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 maksumäära 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 tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Rendilepingud

Rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele.

Ettevõte hindab lepingu alguses, kas leping on rendileping või sisaldab renti. See tähendab, et rendileping annab õiguse kasutada vara kokkulepitud perioodi jooksul kindlaksmääratud tasu eest.

Rendilevõtjad peavad arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega. Ettevõte kajastab rendimaksete jaoks rendikohustusi ja kasutusõigusega varasid, mis esindavad varasid, mida ettevõte võib kasutada.

Kasutusõigusega varad (ROU)

Ettevõte 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 väljaosta, siis arvutatakse kulum vara kasuliku eluea kaudu.

Kasutusõigusega varadele rakendatakse ka väärtuse languse põhimõtteid. Vaata arvestuspõhimõtteid lõigus Varade väärtuse langus.

Rendikohustused

Rendi alguskuupäeval võtab Ettevõte arvele rendikohustuse, mis on arvutatud rendiperioodil tehtavate maksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed sisaldavad fikseeritud makseid, millest on mahaarvatud saadavad rendisoodustused, muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast ja summasid, 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 Ettevõte 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 – muudatusi lepingu tingimustes, maksetes (näiteks tulevikumaksete muutused, mis tulenevad indeksist või määrast) või muutused vara väljaostmise hindamisel.

Ettevõtte rendikohustused on toodud välja Laenukohustuste all (lisa 16).

Lühiajalised ja väheväärtuslikud rendilepingud

Ettevõte 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.

Enne 1. jaanuari kehtinud arvestusmeetod

Ettevõte kui rentija kajastas eelmistel perioodidel lepinguid, mille riskid ja omandiõigus läksid lepinguga üle kapitalirendina ja kõiki teisi rente kasutusrendina. Kapitalirendi korral kasutati renditud vara esmasel kajastamisel summat, mis on võrdne nende õiglase väärtuse või minimaalsete rendimaksete nüüdisväärtusega, olenevalt sellest, kumb on madalam. Seejärel arvestati varasid vastavalt selle vara suhtes kohaldatavale arvestusmeetodile. Kasutusrendi tingimustel hoitavat vara ettevõtte bilansis ei kajastatud. Selle asemel kajastati selliste rendilepingute alusel tehtud maksed kasumiaruandes lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Ettevõte rakendas standardit IFRS 16 tagasiulatuvalt alates 01. jaanuarist 2019, aga ei ole korrigeerinud 2018. aasta võrdlusandmeid nagu on lubatud vastavalt standardi konkteetsete üleminekusätetega.

Aruandepäeva järgsed sündmused

Lisa 1 – Olulised otsused ja hinnangud

Ettevõte hindas COVID-19 pandeemia, sealhulgas Eestis 12. 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 lisas 1 avaldatule ei kajastatud seda mittekorrigeerivat sündmust olulistes hinnangutes ja eeldustes seisuga 31. detsember 2019, 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.

Muudatused arvestuspõhimõtetes ja avalikustatavas teabes

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad uued ja/või muudetud IFRS-id, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2018:

- **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“**

Standardi IFRS 9 lõppversioon koondab kõiki finantsinstrumentide projekti etappe ning asendab standardi IAS 39 ning kõik eelnevad IFRS 9 versioonid. Standard kehtestab uue finantsvarade klassifitseerimise ja mõõtmise raamistiku, finantskohustiste raamatupidamisliku kajastamise nõuded, finantsvarade allahindluse reeglistiku ja riskimaandamisarvestuse (hedge accounting) erireeglid. Juhtkond on hinnanud standardi rakendamise mõju ning jõudnud järeldusele, et IFRS 9 rakendamine ei avaldanud olulist mõju finantsaruannetele 01.01.2019 seisuga. Standardit rakendati võrdlusandmeid korrigeerimata. Alljärgnevas tabelis on toodud finantsvarade mõõtmiskategooriad IAS 39 ja IFRS 9 järgi.

	Klassifikatsioon IAS 39 kohaselt	Bilansiline jääkväärtus IAS 39 kohaselt 31.12.2018	Klassifikatsioon IFRS 9 kohaselt	Bilansiline jääkväärtus IFRS 9 kohaselt 01.01.2019
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Laenud ja nõuded	29 430	Korrigeeritud soetusmaksumus	29 430
Raha ja raha lähendid	Laenud ja nõuded	136 583	Korrigeeritud soetusmaksumus	136 583

Kõik finantsvarad läbivad ärimudeli testi ning lepinguliste rahavoogude testi ning kajastatakse IFRS 9 järgi korrigeeritud soetusmaksumuses.

IFRS 9 ei omanud olulist mõju allahindluste moodustamisele, kuna igapäevase äritegevusega seotud nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised. Ettevõtte nõuded on lühikeste maksetähtaegadega ning raha ja raha lähendeid hoitakse kõrge reitinguga krediidiasutustes, seega ei oma ka tulevikku suunatud näitajate hindamine olulist mõju finantsvarade eeldatavale krediidikahjumile.

IFRS 9 rakendamine ei omanud mõju Ettevõtte finantskohustuste klassifitseerimisele ja mõõtmisele.

• IFRS 9 muudatus: negatiivse hüvitisega ettemaksed

Muudatust kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatusega lubatakse kajastada finantsvara, mille lepingutingimused lubavad või nõuavad, et lepingupool maksaks või saaks lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral mõistlikus suuruses hüvitist (st vara omaniku seisukohalt vaadatuna tekiks nii 'negatiivne hüvitis'), korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses muu koondkasumi kaudu. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avaldanud.

• IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu"

Standardiga IFRS 15 kehtestatakse 5-astmeline mudel, mida hakatakse rakendama kliendilepingutest teenitavale tulule sõltumata tegevusalast ja tulutehingu liigist. Standardi nõudmised hakkavad kehtima ka ettevõtte tavapärase tegevuse väljundiks mitteolevate mittefinantsvarade müümisest saadud kasumite ja kahjumite kajastamisele ja mõõtmisele (nt materiaalse või immateriaalse põhivara müügile). Lisaks suurenevad oluliselt avalikustamisnõuded, nt kogutulu jaotuse avalikustamine muutub detailsemaks ning avalikustatakse informatsioon teostamiskohustuste (performance obligations) kohta, lepinguvara ja -kohustiste saldode muutused ning peamised juhtkonna hinnangud ja eeldused. Ettevõte on standardit rakendanud osaliselt tagasiulatuvalt. Juhtkond on hinnanud IFRS 15 rakendamisel Ettevõtte erinevaid tululiike ning on leidnud, et standardi rakendamise mõju ettevõttele oli ebaoluline. Valdav osa Ettevõtte müügituludest on seotud vahendustasudega ning analüüsi tulemusena ei muutunud nende kajastamine seoses IFRS 15 rakendamisega.

• IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu" selgitused

Selgituste eesmärgiks on selgitada IASB kavatsusi IFRS 15 väljatöötamisel. Täpsustatud on teostamiskohustuste identifitseerimist, agendina tegutsemise kriteeriumeid ning litsentsitasude kajastamist. Esimese puhul muudeti 'eraldi identifitseeritava' põhimõtte sõnastust; teise puhul on antud juhiseid hindamaks, kas ettevõte tegutseb agendi või põhitöövõtjana, ning kuidas rakendada kontrollipõhimõtet. Litsentside kajastamise osas on lisatud juhised intellektuaalomandi ja litsentsitasude kajastamiseks. Selgitustega antakse ka täiendavaid praktilisi nõuandeid ettevõtetele, kes rakendavad IFRS 15 täielikult tagasiulatuvalt või on valinud osaliselt tagasiulatuva rakendamise. Juhtkond on analüüsinud antud muudatuse mõju ja jõudnud järeldusele, et antud muudatus ei mõjutanud Ettevõtte finantsaruandeid olulisel määral.

• IFRS 16: Rendilepingud

IFRS 16 asendab IAS 17 Renti, IFRIC 4 Otsustamine kas leping sisaldab Renti, SIC-15 Kasutusrent-

stiimulid ja SIC-27 Rendi õiguslikku vormi hõlmavate tehingute sisu hindamine. Standard sätestab põhimõtted, kuidas rendilepinguid kajastada, mõõta, esitada ja avalikustada ning nõuab, et rentnikud kajastaksid bilansis enamus rendilepinguid. Rendileandja raamatupidamisarvestuses põhimõttelisi muutusi võrreldes IAS 17-ga ei ole. Rendileandjad jätkavad endiselt rendilepingute klassifitseerimist kas kasutus- või kapitalirendiks lähtudes senistest IAS 17 kriteeriumitest. Seega ei avaldanud IFRS 16 mõju ettevõtetele, kes on rendileandjad.

Ettevõte rakendas IFRS 16 kasutades osaliselt tagasiulatuvat meetodit, kus kumulatiivne efekt kajastatakse ülemineku kuupäeval omakapitalis (01.01.2019 jaotamata kasumis) ning võrdlusandmeid ei ole korrigeeritud.

Rakendamise 1. jaanuari 2019 efekt oli 0 kuna rendikohustused 1. jaanuaril olid lühiajalised rendilepingud ning neid ei klassifitseeritud IFRS 16 regulatsioonide alla.

Ettevõttel on rendilepingud kontoriruumide kasutamiseks. Rendilepingu tingimused langevad üldiselt 1 ja 3 aasta vahele. Kontoriruumide rendilepinguid saab rendileandja lõpetada etteteatamisajaga 10 tööpäeva ja Ettevõte saab lepingu lõpetada teavitades sellest 30 tööpäeva ette. Fikseeritud lepinguid saab pikendada turutingimustel. Ettevõttel on ka mõned rendilepingud, mille tähtaeg on väiksem kui 12 kuud ning rendilepinguid kontoritarvetele, mis on väikeses väärtuses. Ettevõte rakendab nendele lepingutele lühiajalise ja väheväärtusliku rendilepingute kajastamise erandeid. Kulutused lühiajalistele rendilepingutele on kajastatud Mitmesuguste tegevuskulude all ning 2019 aastal olid kulud 53 423 eurot. Rendikulude nägemiseks vaata Lisa 9.

IFRS 16 rakendamise efekt 9. mail (tõus/(langus)) oli järgmine:

	EUR
Varad	
Kasutusõigusega varad	145 990
Kokku varad	**145 990**
Kohustised	
Laenukohustised	145 990
Kokku kohustised	**145 990**

IFRS 16 kasutusele võtmisel rakendas Ettevõte sama lähenemist kõikidele rendilepingutele, väljaarvatud lühiajaliste ja väheväärtuslike varade rendilepingutele. Vaata Lisa 3 Rendilepingute arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuar 2019. Standard pakub konkreetseid üleminekunõudeid ja praktilist abinõu, mida ettevõte on rakendanud.

Varasemalt kapitalirendiks liigitatud rendilepingud

Ettevõte ei muutnud varem kapitalirendiks liigitatud rendilepingute esmase kajastamise bilansilist jääkmaksumust (st kasutusõigusega vara ja rendikohutused võrduvad rendivarade ja kohustustega IAS 17 järgi). Nendele rendilepingutele rakendati IFRS 16 nõudeid alates 1. jaanuarist 2019.

Varasemalt kasutusrendiks liigitatud rendilepingud

Ettevõte kajastas kasutusõigusega varade ja rendikohustuste all eelnevalt kasutusrendi alla klassifitseerunud varad, väljaarvatud lühiajalised ja väheväärtuslikud varad. Rendikohustused kajastati esmasel kajastamisel (1. jaanuaril 2019) rendilepingu jääkväärtuse nüüdisväärtuses, diskonteeritult kasutades Ettevõtte alternatiivset laenuintressimäära. Kasutusõigusega varad hinnati kas:

- nende bilansilises maksumuses justkui oleks IFRS 16 alati rakendatud, kasutades esmasel kajastamisel rentniku alternatiivset laenuintressimäära – Ettevõte rakendas seda lähenemist enamusele oma kinnisvarade rendilepingutele.
- summas, mis võrdub rendikohustustega, korrigeerituna eelnevalt kajastatud seotud ettemakstud ja kogunenud rendimaksetega – Ettevõte rakendas seda kõigi muude rentide osas.

1. jaanuaril 2019 oli rakendamise efekt 0, kuna rendilepingud olid lühiajalised ja väheväärtuslikud. Ettevõte sõlmis 9. mail 2019 rendilepingu ning sellele lepingule rakendati IFRS 16 regulatsioone:

- Bilansis kajastati eraldi kasutusõigusega varad summas 145 990 eurot.
- Lisaks kajastati bilansis rendikohustused summas 145 990 eurot (kajastatud laenukohustuste all)

• IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“ muudatused: klassifitseerimine ja mõõtmine

Muudatustega antakse juhised optsiooni üleandmise tingimuste mõjude arvestamiseks rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete hindamisel ja kajastamisel raamatupidamises, kinnipeetava tulumaksukohustise kajastamiseks tasaarveldatavate aktsiapõhiste maksete puhul ja selliste aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatuste kajastamiseks, mille tulemusena muutub aktsiapõhise makse klassifikatsioon rahas arveldatavast omakapitaliinstrumentides arveldatavaks. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avaldanud.

• IAS 28 muudatused: pikaajalised osalused sidus- ja ühisettevõtetes

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega käsitletakse seda, kas pikaajalisi osalusi sidus- ja ühisettevõtetes, mis moodustavad sisuliselt osa netoinvesteeringust kõnealustesse sidus- või ühisettevõtetesse, tuleks mõõta (ja nende väärtuse langust kajastada) vastavalt standardile IFRS 9 või IAS 28 või tuleks neid rakendada kombineeritult. Muudatustega täpsustatakse, et kapitaliosaluse meetodil mittekajastatavate pikaajaliste osaluste kajastamisel kohaldab ettevõte esmalt standardit IFRS 9 ning alles seejärel standardit IAS 28. Standardi IFRS 9 rakendamisel ei arvesta ettevõte seega pikaajaliste osaluste bilansilise väärtuse korrigeerimisega, mis standardi IAS 28 rakendamisel tekib. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avaldanud.

• IFRIC-i tõlgendus 23: ebakindlus tulumaksu kajastamisel

Tõlgendust kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Tõlgenduses käsitletakse tulumaksu kajastamist juhtudel, kus maksustamisviisile omane määramatus mõjutab standardi IAS 12 rakendamist. Tõlgenduses antakse suuniseid ebamääraste maksustamisviiside eraldi ja koos kajastamise, maksuhalduri kontrolli,

ebakindluse kajastamiseks sobiva meetodi valimise ning asjaolude muutumise kajastamise kohta. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avaldanud.

• **IAS 19 muudatus: plaani muutmine, kärpimine või arveldamine**

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega pannakse majandusüksustele kohustus uuendada aktuaarseid eeldusi, et teha pärast plaani muutmist, kärpimist või arveldamist kindlaks jooksva tööalase teenistuse kulutus ning netointress ülejäänud aruandlusperioodiks. Samuti täpsustatakse muudatustega seda, kuidas mõjutab plaani muutmine, kärpimine või arveldamine vara ülemmäära rakendamist. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avaldanud.

• **IAS 40 muudatused: reklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks**

Muudatustega täpsustatakse, millal peaks ettevõte klassifitseerima põhivara, sh lõpetamata põhivara, kinnisvarainvesteeringuks või vastupidi. Kasutusviis muutub, kui vara vastab või enam ei vasta kinnisvarainvesteeringu mõistele ja kasutusviisi muutuse kohta on olemas selge tõendus. Ainuüksi juhtkonna kavatsus kasutusviisi muuta ei ole piisav vara ümberklassifitseerimiseks. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avaldanud.

• **IFRIC-i tõlgendus 22: välisvaluutatehingud ja ettemaksed**

Tõlgendus selgitab välisvaluutas tehtud ettemaksete raamatupidamislikku kajastamist ja katab sellised tehingud, mille puhul ettevõte kajastab tasutud või saadud ettemaksu tulemusena mittefinantsvara või -kohustise enne soetatud vara, kulu või tulu kajastamist. Muudatuse kohaselt on tehingu kuupäevaks, mille alusel määrata kasutatav valuutakurss, sellise ettemaksuvara või ettemakstud tulu kajastamise kuupäev. Kui ettemakseid tehakse mitmes osas, tuleb ettevõttel määrata tehingu kuupäev iga sellise saadud või tasutud ettemakse kohta eraldi. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avaldanud.

• **IASB** on välja andnud muudatuste kogumiku „Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2014–2016“. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avalda.

- IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“. Muudatustega selgitatakse, et riskikapitaliettevõtetel ja muudel kvalifitseeruvatel ettevõtetel on võimalus esialgsel arvele võtmisel otsustada kajastada investeeringut õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande ning seda on võimalik otsustada iga investeeringu puhul eraldi ehk rakendada investeeringupõhiselt.

• **IASB on välja andnud muudatuste kogumiku „Iga-aastased IFRS-ide parandused ajavahemikuks 2015–2017“.** Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Kõnealuseid muudatusi pole EL veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele olulist mõju ei avaldanud.

- IFRS 3 „Äriühendused“ ja IFRS 11 „Ühised ettevõtmised“. Standardi IFRS 3 muudatustega täpsustatakse, et kui ettevõte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse üle kontrolli, tuleb tema varasem osalus kõnealuses äritegevuses ümberhinnata. Standardi IFRS 11 muudatustega

täpsustatakse, et kui ettevõte saavutab ühistegevuseks liigituva äritegevuse läbi ühise kontrolli, tema varasemat osalust kõnealuses äritegevuses ümber ei hinnata.

- IAS 12 „Tulumaks“. Muudatustega täpsustatakse, et omakapitali alla liigitatud finantsinstrumentide maksetega seotud tulumaksukohustist tuleb kajastada vastavalt sellele, kus kajastati möödunud perioodidel jaotamisele kuuluva kasumi tekitanud tehinguid või sündmusi.

- IAS 23 „Laenukasutuse kulutused“. Muudatused puudutavad standardi paragrahvi 14 ning nendega täpsustatakse, et kui tingimustele vastav varaobjekt on viidud otstarbekohasesse kasutus- või müügivalmidusse, kuid sellega seotud laen ei ole täies ulatuses tagasi makstud, tuleb kanda kõnealune laenusumma ettevõtte üldiste laenukohustuste koosseisu.

Vastuvõetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

• IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel

Muudatustes käsitletakse ebakõlasid IFRS 10 ja IAS 28 nõuete vahel, mis puudutavad varade müügi ja üleandmise tehinguid investori ja tema sidus- või ühisettevõtete vahel. Muudatuste tulemusena kajastatakse kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks kvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul täies ulatuses (sõltumata sellest, kas neid hoitakse tütarettevõttes või mitte). Kasumeid ja kahjumeid äritegevuseks mittekvalifitseeruvate varadega tehtavate tehingute puhul kajastatakse osaliselt ka siis, kui kõnealuseid varasid hoitakse tütarettevõttes. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avalda.

• IFRS-ide kontseptuaalne raamistik

2018. aasta 29. märtsil andis IASB välja finantsaruandluse muudetud kontseptuaalse raamistiku, millega pannakse paika finantsaruandluse ja standardite kehtestamise üldised põhimõtted ning antakse juhiseid aruannete koostajatele ühetaoliste arvestusmeetodite väljatöötamiseks ning nõuandeid ka teistele standardite mõistmiseks ja tõlgendamiseks. Kontseptuaalse raamistikuga koos andis IASB välja ka eraldi lisadokumendi „IFRS-ides esinevate kontseptuaalse raamistiku viidete parandused“, milles on toodud ära muudatused asjakohastes standardites, et uuendada neis esinevaid viiteid finantsaruandluse muudetud kontseptuaalsele raamistikule. Selle eesmärk on olla muudetud kontseptuaalsele raamistikule üleminekul abiks ettevõtetele, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks olukordades, kus ükski IFRS konkreetse tehingu kajastamist ei reguleeri. Aruannete koostajate puhul, kes kasutavad kontseptuaalset raamistikku arvestuspõhimõtete väljatöötamiseks, kohaldatakse uut raamistikku 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele.

• IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

IASB andis välja IFRS 3 muudatused, millega täpsustatakse ’äritegevuse’ definitsiooni, et lahendada probleeme, mis on tekkinud majandusüksustel olukordades, kus neil on vaja teha kindlaks, kas omandatud on äritegevus või vararühm. Muudatusi kohaldatakse äriühendustele ja varadele, mille omandamise kuupäev on 1. jaanuaril 2020 või hiljem algaval aruandlusperioodil, samuti on lubatud

ennetähtaegne rakendamine. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele mõju ei avalda.

• IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused: mõiste ’oluline’ definitsioon

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandlusperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine. Muudatustega täpsustatakse mõiste ’oluline’ definitsiooni ning selle kasutamist. Uue definitsiooni kohaselt loetakse informatsioon oluliseks, kui võib põhjendatult eeldada, et selle väljajätmine, väärkajastamine või varjamine võiks mõjutada otsuseid, mida üldotstarbeliste finantsaruannete esmased kasutajad konkreetse aruandva majandusüksuse finantsaruannetes sisalduva finantsteabe alusel teevad. Samuti on täiendatud definitsiooniga kaasnevaid selgitusi. Muudatustega tagatakse ka see, et mõistet kasutatakse kõigis IFRS-ides samas tähenduses. EL ei ole kõnealuseid muudatusi veel heaks kiitnud. Juhtkond on hinnanud, et antud standardi muudatus ettevõtte finantsaruannetele olulist mõju ei avalda.

LISA 4. JUHTKONNA HINNANGUD JA EELDUSED

Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisel on juhtkond teinud hinnanguid, mis enim mõjutavad finantsaruandeid.

Alljärgnevalt on kirjeldatud peamisi eeldusi tulevaste ja muude oluliste teadmata asjaolude kohta aruandepäeval, millel on oluline risk teha muudatusi varade ja kohustiste väärtuses järgmisel arvestusperioodil. Ettevõte on hinnangud ja eeldused teinud parameetrite järgi, mis olid finantsaruannete koostamisel kättesaadavad. Olemasolevad asjaolud ja eeldused edaspidiste arengute kohta võivad muutuda tulenevalt turu muutustest ja tagajärgedest, mille üle ettevõttel kontroll puudub. Selliste muutuste puhul lähtutakse eeldusest, et need on juba juhtunud.

- Nõuete laekuvus – Igal aruandepäeval hindab juhtkond, kas nõuded on laekuvad ja allahindlused vajalikud. Alates 01.01.2018 hindab Ettevõte korrigeeritud seotusmaksumuses varade puhul finantsvara eeldatavat krediidikahjumit lähtuvalt 12 kuu eeldatavast krediidikahjumist või eluea eeldatavast krediidikahjumist, sõltuvalt sellest kas finantsvara krediidirisk on oluliselt suurenenud võrreldes algse arvele võtmisega või mitte. Iga nõude puhul vaadatakse individuaalselt, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud ja kui suures mahus tuleb krediidkahjum kajastada. Nõuded ostjate vastu osas kasutatakse IFRS 9 poolt lubatud lihtsustatud lähenemist. Kui klient on pankrotis või likvideeritud ning nõude laekumine on lootusetu, siis kantakse nõue bilansist välja.

- Klientide raha kajastamine – Estateguru OÜ hoiab klientide ja investorite raha, mis on ettevõtte kontole laekunud, kuid ei ole veel investeeritud või investorile tagasi makstud. Klientide raha kajastatakse bilansiväliselt, kuna ettevõte ei saa seda raha enda hüvanguks kasutada ja seetõttu ei kandu riskid ja võimalikud tulud ettevõttele.

- Immateriaalse põhivara kaetavus – Juhul, kui esineb indikatsioone immateriaalse põhivara väärtuse langusele, siis hindab juhtkond, kui palju on vaja vara alla hinnata. Juhtkonna hinnangud ja eeldused on vajalikud, et hinnata tuleviku rahavoogusid ja et kasutada sobilikke diskontomäärasid rahavoogude nüüdisväärtuse arvutamisel.

- Arenduskulude kapitaliseerimine – Ettevõte kapitaliseerib kolmandatelt osapooltelt ostetud platvormi arendusi. Juhtkond peab hindama, kas tehtud kulu on uurimis-, arendus- või hoolduskulu. Juhtkond kapitaliseerib kulud, mis alluvad järgnevatele tingimustele: ettevõttel on tehniline valmisolek immateriaalse põhivara lõpetamiseks, et see kasutatav oleks; on kavatsus immateriaalne põhivara valmis saada ning seda kasutada; on oskused seda immateriaalset põhivara kasutada; põhivara toodab tulevikus majanduslikku kasu ning kulusid on võimalik adekvaatselt hinnata.

Rendilepingu pikendamise ja lõpetamise võimalused – Ettevõte kui rentnik

Ettevõte määrab rendi tingimuseks mitte tühistatava rendi koos võimalike perioodidega, mille jooksul lepingut pikendatakse või mille jooksul leping lõpetatakse, kui ollakse piisavalt kindlad, et selliseid meetmeid rakendatakse.

Ettevõte hindab, kas on võimalik üsna kindlalt määrata, kas lepingut uuendatakse või kas leping tühistatakse. See tähendab, et Ettevõte võtab arvesse kõiki asjakohaseid tegureid, mis majanduslikult ajendavad teda lepingut pikendama või tühistama. Pärast alguskuupäeva hindab ettevõte ümber rendilepingu tähtaega, kui aset on leidnud olulised muutused, mis on Ettevõtte kontrolli all ja mõjutavad Ettevõtte võimalusi lepingut pikendada või tühistada (näiteks olulised rendivara parendused või muudatused).

Hinnangud ja eeldused

Allpool kirjeldatakse peamisi eeldusi tuleviku kohta ja muid peamisi hindamise ebakindluse allikaid aruandekuupäeval, millel on märkimisväärne oht põhjustada varade ja kohustuste bilansiliste väärtuste olulist korrigeerimist järgmise majandusaasta jooksul. Ettevõte lähtus oma eeldustes ja hinnangutes raamatupidamise aastaaruande koostamisel saadaolevatest parameetritest. Olemasolevad asjaolud ja eeldused edasise arengu kohta võivad aga muutuda turumuudatuste või ilmnevate asjaolude tõttu, mis on Ettevõtte kontrolli alt väljas. Sellised muutused kajastuvad eeldustes nende tekkimisel.

Rendid – rendi alternatiivse laenuintressimäära hindamine

Alternatiivne laenuintressimäär on intress, mida ettevõte peaks maksma, et saada sarnast renti, sarnase tagatisega ning vahendid, mida on tarvis, et omandada sarnase väärtusega kasutusõigusega vara sarnases majanduslikus keskkonnas. Alternatiivne laenuintressimäär peegeldab seega väärtust, mida ettevõte “peaks maksma”, mis nõuab hinnangut, kui ühtegi võrreldavat määra ei ole saadaval (nagu näiteks tütarettevõtted, kes ei sõlmi finantseerimis-tehinguid) või kui neid on vaja muuta, et peegeldada rendilepinguid (näiteks kui lepingud ei ole tütarettevõtte arvestusvaluutas).

LISA 5. RISKIDE JUHTIMINE

Üldine riskide juhtimine

Ettevõte defineerib riski kui võimalikku negatiivset kõrvalekallet oodatavast tulemusest. Ettevõte on avatud riskidele seoses finantsinstrumentidega, muuhulgas turu-, krediidi- ja likviidsusriskile. Riskide juhtimisega tegeleb Ettevõtte juhatus. Ärispetsiifikast tulenevate riskide hulgas on operatsioonirisk, vastavusrisk, mainerisk, strateegiline risk ja maarisk.

Riskijuhtimise eesmärk on Ettevõtte väärtuse kasvatamine arendades tugevamat riskikultuuri, efektiivseimaid riskiprotseduure ja -poliitikaid kahjude vähendamiseks. Riskide juhtimise protseduurid on vajadusel vastavuses kehtivate seaduste ja standarditega. Ettevõtte riskijuhtimise süsteem on tsentraliseeritud ja robustne – poliitikad ja printsiibid on kehtestatud Ettevõtte juhatuse poolt ja kehtivad kõigile seotud osapooltele ning tütarettevõtetele.

Tururisk

Tururisk on risk, mille puhul finantsinstrumendi turuväärtus või tuleviku rahavood kahanevad või kasvavad tulenevalt turuhindade muutusest. Tururisk koosneb peamiselt intressiriskist. Finantsinstrumentide hulka, mis on mõjutatud tururiskist, kuuluvad välja antud ja saadud laenud.

Intressimäära risk

Intressirisk on risk, et finantsinstrumendi turuväärtus või tuleviku rahavood kahanevad või kasvavad tulenevalt turu intressimäärade muutusest. Ettevõtte intressikandvad laenukohustused on fikseeritud intressimääraga.

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 puudusid Ettevõttel ujuva intressimääraga intressikandvad laenukohustused ja seetõttu ei ole esitatud ka sensitiivsusanalüüsi.

Ettevõtte nõuded koosnevad peamiselt nõuetest ostjate vastu, mis on intressivabad ja seetõttu ei ole avatud intressiriskile.

Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju tekkimise risk, kui tehingupartner ei suuda täita lepingulisi või finantsinstrumendiga seotud kohustusi Ettevõtte ees.

Ettevõte on avatud krediidiriskile läbi oma äritegevuse, peamiselt tulenevalt nõuetest ostjate vastu, lisaks raha ja pangakontodest pankades ja finantsinstitutsioonides ning muudest nõuetest.

Krediidiriski juhitakse põhimõttega, et krediiti ei anta neile, kelle puhul on kahtlus, et nad oma kohustusi ei täida. Ettevõte kasutab osapoolte maksejõuetuse hindamiseks krediidireitinguid. Ettevõte hoiab raha ja raha lähendeid vähemalt krediidireitingut Baa1 omavatest pankades ja finantsasutustes. Ettevõttel ei teki oluliselt määral nõudeid ostjate vastu, kuna enamasti peetakse ettevõttele kuuluv tasu kinni laenu väljamaksmisel.

Alljärgnevalt on toodud majandusaasta lõpu kuupäeva seisuga nõuete maksimaalne krediidiriski positsioon.

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu	13	0	25 410
Lühiajalised laenud	13	0	600
Muud nõuded	13	9 242	3 420
		9 242	**29 430**

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu tähtaja ületavuse järgi, mis pole alla hinnatud:		
Üle tähtaja vähem, kui 90 päeva	9 242	3 420
Üle tähtaja rohkem, kui 90 päeva	0	26 010

Juhatus hindab üle tähtaja olevad nõuded laekuvaks ja seetõttu ei ole nõudeid alla hinnatud. Ettevõtte nõuded on tagamata.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on defineeritud kui risk, et Ettevõte ei suuda täita oma finantskohustusi tähtaegselt. Ettevõte juhindub likviidsusriski juhtimisel põhimõttest, et Ettevõttel on võimalusel alati olemas piisav likviidsus kohustuste õigeaegseks täitmiseks. Likviidsusriski vähendamiseks koostab juhatus detailsed Ettevõtte rahavoo prognoosid ja planeerib investeeringute tegemist sõltuvalt vahendite olemasolust. Ettevõte otsib pidevalt uusi finantseerimislahendusi nende allikate diversifitseerimiseks.

Alljärgnevas tabelis on toodud Ettevõtte finantskohustuste jaotus lepinguliste tähtaegade lõikes. Toodud summad on lepingulised diskonteerimata rahavood.

Seisuga	Kohustis	Lisa	Vähem, kui 1 aasta	1 kuni 5 aastat	Üle 5 aasta	KOKKU
31.12.2019	Laenukohustised	16	45 913	71 171	0	117 084
	Intressikohustised	16	0	0	0	0
	Võlad tarnijatele	17	158 551	0	0	158 551
31.12.2018	Laenukohustised	16	4 218	80 391	0	84 609
	Intressikohustised	16	1 229	8 671	0	9 900
	Võlad tarnijatele	17	95 096	0	0	95 096

Kõik kohustused tähtajaga kuni 1 aastat on sissenõutavad koheselt või maksetähtajaga kuni 1 kuud peale majandusaasta lõpukuupäeva.

Ettevõttel on lisaks ka kasutamata krediidilimiit Emaettevõttelt summas 500 000 eurot seisuga 31.12.2019 (31.12.2018: 485 377 eurot). Kasutamata krediidilimiiti saab kasutada Ettevõtte lühiajaliste kohustuste täitmiseks.

Kapitali juhtimine

Ettevõtte kapitali juhtimise peamine eesmärk on kindlustada, et Ettevõtte säilitab omakapitali mahus,

mis toetab Ettevõtte äritegevust ja maksimeerib Ettevõtte väärtust aktsionäridele. Kapitali juhtimise eesmärkide, poliitikate või protseduuride puhul ei ole tehtud muudatusi (majandusaastatel, mis lõppesid 31. detsember 2019 ja 2018).

Ettevõte jälgib omakapitali määra (omakapital jagatud koguvaradega). Ettevõtte omakapitali hulgas on osakapital, ülekurss, reservid ja jaotamata kasum.

	31.12.2019	31.12.2018
Omakapital	271 486	160 308
Varad	671 105	384 017
Omakapitali osakaal	**40,45%**	**41,75%**

Ärispetsiifikast tulenevad riskid

a) Operatsiooniriski defineerib Ettevõte kui potentsiaalset kahju, mis tuleneb infosüsteemide, protseduuridest ja/või inimeste vigadest. Operatsioonirisk hõlmab personaliriski, juriidilist riski, protseduuririski, turvasüsteemide riski, infotehnoloogia riski ja avastamisriski.

Ettevõtte minimiseerib operatsiooniriski peamiselt kasutades nelja silma printsiipi tehingutes ja protseduurides, kus potentsiaalne kahju on suurem. Kõik Grupi laenuotsused Ettevõtte laenuplatvormil vahendatavate laenude kohta tehakse ainult sõltumatu krediidikomitee poolt Eestis. Ettevõtte juhatus on laenuplatvormi krediidiriski võtmise delegeerinud krediidikomiteele, mis täidab ja jälgib juhatuse poolt kinnitatud krediidipoliitikat.

Operatsiooniriski monitoorimisest saadavat informatsiooni kasutatakse äriprotsesside parandamiseks, vigade vältimiseks tulevikus ja riskide maandamiseks. Ettevõtte riskijuht vastutab informatsiooni kogumise eest ja operatsiooniriski raamistiku väljatöötamise eest. Operatsiooniriski hindamine viiakse läbi kvalitatiivselt, sest organisatsioon on läbipaistev ja lihtne, mille tõttu esineb kahjujuhtumeid harva. Kõik Ettevõtte töötajad peavad teadvustama operatsiooniriski olemust, mõju ja kontrollivajadust.

b) Vastavusrisk on risk, et Ettevõtte ei täida juhendeid, seadusi, eetilisi põhimõtteid ja standardeid. Ettevõtte juriidiline osakond vastutab vastavusriski jälgimise ja juhtimise eest. Eesmärk on vältida nõudeid, mainekahju, lepingute ühepoolselt lõpetamist, trahve ja litsentsi tühistamist. Praegusel hetkel on rahapesu tõkestamise analüüsimeetmete rakendamine üks Ettevõtte prioriteetidest.

c) Mainerisk on risk, et reputatsiooni kaotus võib praegu või tulevikus negatiivselt mõjutada Ettevõtte toimimist ja tulemusi. Riski maandamine tuleb tugevast riskikultuurist ja riskijuhtimise raamistikust, mida Ettevõtte pidevalt arendab.

d) Strateegiline risk on risk, mis tuleneb ebapiisavast strateegiast või nõrgast strateegia rakendamisest. Riski maandamine saavutatakse põhjaliku äriplaani analüüsiga. Ettevõtte omanikel ja juhatusel on pikaajaline kinnisvarasektoris tegutsemise kogemus ja uutesse riikidesse sisenemisel kasutatakse organisatsioonisisest või -välist ekspertanalüüsi.

e) Maarisk tuleneb asjaolust, et Ettevõtte laenuplatvormil vahendatakse ja väljastatakse laene peale Eesti ka mujal riikides (Läti, Leedu, Soome, Hispaania). Alati kui ettevõte siseneb uude riiki viiakse läbi põhjalik juriidiline analüüs.

LISA 6. TULU KLIENDILEPINGUTEST/MÜÜGITULU

(eurodes)

	2019	2018
Laenu vahendustasu	1 733 455	1 525 089
Administreerimistasu	107 945	22 597
Laenu vahendustasu Grupi ettevõtetele	370 482	0
Muud tulud	174 949	103 219
Kokku	**2 386 831**	**1 650 904**

The earned revenue from sales divided between countries (EUR):

Eesti	**1 884 129**
Soome	**185 306**
Läti	**139 716**
Leedu	**158 264**
Portugal	**15 601**
Hispaania	**3 814**

LISA 7. MÜÜDUD TEENUSTE KULU

(eurodes)

	2019	2018
Otsesed müügikulud	-195 208	-163 613
Maaklerteenused, eksperthinnangud	-84 880	-39 796
Tehingutasud	-60 387	-37 955
Kindlustus laenuobjektidele	-3 072	0
Kokku	**-343 547**	**-241 364**

LISA 8. TURUSTUSKULUD

(eurodes)

	2019	2018
Reklaamikulud	-358 766	-124 437
Muud turunduskulud	-15 196	-2 646
Kokku	**-373 962**	**-127 082**

LISA 9. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

(eurodes)

	2019	2018
Rendikulud	-53 423	-80 582
IT ja sidekulud	-216 650	-75 454
Halduskulud	-141 473	-26 022
Lähetuskulud	-99 802	-37 020
Koolituskulud	-69 158	-13 349
Ostetud teenused, sealhulgas	-729 945	-495 931
konsultatsioonikulud	-434 737	-303 983
juriidilised kulud	-258 620	-177 129
raamatupidamiskulud	-20 685	-9 986
tõlkekulud	-15 903	-4 834
Muud kulud ja ostetud teenused	-31 746	-18 458
Tööjõukulud, mis koosnevad	-700 201	-333 727
palgakulu	-509 624	-247 943
sotsiaalmaksukulu	-171 819	-83 753
muud maksukulud	-18 759	-2 031
Materiaalsete põhivarade kulum	-30 735	0
Immateriaalsete põhivarade kulum	-84 579	-43 866
Kokku	**-2 157 712**	**-1 124 409**

Keskmine töötajate arv 2019 aastal oli 17 (2018: 10).

Rendikulud sisaldavad kontorite renti ja kommunaalmakseid. Ettevõttel ei ole ühtegi mittekatkestatavat liisingulepingut. Rendikulud, mis on kajastatud mitmesuguste tegevuskulude all on lühiajalised rendilepingud ja neile ei ole seetõttu rakendatud IFRS 16 standardeid. Alates 09.05.2019 on kajastatud pikaajalised rendikulud IFRS 16 meetodil.

LISA 10. RENT

Allpool on esitatud kasutusõigusega varade bilansiline maksumus ja perioodil toimunud muutused:

	Kontor (€)
01.01.2019	0
Lisandumised	145 990
Amortisatsioonikulu	(30 735)
31.12.2019	**115 255**

Allpool on esitatud rendikohustused (kajastatud laenukohustiste all) ja perioodil toimunud muutused:

	2019 (€)
01.01.2019	**0**
Lisandumised	145 990
Maksed	(28 906)
31.12.2019	**117 084**
Lühiajaline	45 913
Pikaajaline	71 171

Allpool on esitatud summad, mis mõjutasid kasumit või kahjumit:

	2019 (€)
Kasutusõigusega varade kulum	30 735
Intressikulu rendikohustustelt	2 347
Kulud lühiajalistelt rentidelt (kajastatud Mitmesuguste kulude all, lisa 9)	53 423
Kokku summa kasumis või kahjumis:	**86 505**

Ettevõttel oli kokku rahavoogusid seoses IFRS 16 rendiga 2019. aastal summas 31 253 eurot.

Allpool on esitatud teave ettevõtte muutuvate rendimaksete kohta 2019 aastal, sealhulgas suurus seoses püsimaksetega:

2019	**Püsimaksed**	**Muutuvad maksed**	**Kokku**
	€	**€**	**€**
Fikseeritud üür	4 037	-	4 037
	4 037	**0**	**4 037**

Juhtkond hindab, kas neid pikendamis- või lõpetamisvõimalusi saab kasutada piisavalt kindlalt (vaata lisa 3).

Ettevõte eeldab, et lepinguid ei pikendata ega tühistata.

LISA 11. MATERIAALNE PÕHIVARA

	ROU Varad	Kokku
Soetusmaksumus		
01.01.2018	**0**	**0**
Ostud	0	0
31.12.2018	**0**	**0**
Ostud	145 990	145 990
31.12.2019	**145 990**	**145 990**
Kulum ja väärtuse langus		
01.01.2018	**0**	**0**
Amortisatsioon	0	0
31.12.2018	**0**	**0**
Amortisatsioon	30 735	30 735
31.12.2019	**30 735**	**30 735**
Jääkmaksumus		
31.12.2019	**115 255**	**115 255**
31.12.2018	0	0
01.01.2018	0	0

*Lisandumised materiaalsesse põhivarasse tulenevad IFRS 16 rakendamisest.

LISA 12. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

(eurodes)

	Arenduskulud	Kokku
Soetusmaksumus		
01.01.2018	**142 561**	**142 561**
Arenduskulud	168 381	168 381
31.12.2018	**310 942**	**310 942**
Arenduskulud	242 945	242 945
31.12.2019	**553 887**	**553 887**
Kulum ja väärtuse langus		
01.01.2018	**49 072**	**49 072**
Amortisatsioon	43 866	43 866
31.12.2018	**92 938**	**92 938**
Amortisatsioon	84 579	84 579
31.12.2019	**177 517**	**177 517**

Jääkmaksumus

31.12.2019	376 370	376 370
31.12.2018	218 004	218 004
01.01.2018	93 489	93 489

LISA 13. NÕUDED JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	0	25 410
Laenud	0	600
Muud nõuded	0	3 420
Ettemaksed tarnijatele	9 242	0
Kokku	**9 242**	**29 430**

Nõuded ja ettemaksed hinnatakse vajadusel ümber arvestades nende laekumise tõenäosust. Igat nõuet hinnatakse eraldi vastavalt kliendi maksevõimele. 31.12.2019 hinnati lootusetuteks nõueteks ostjate laekumata arved (25 410 eurot) ja väljaantud laenud (600 eurot), mis kajastusid 2018. aasta aruandes.

Laene kajastatakse eurodes.

LISA 14. RAHA JA RAHA LÄHENDID

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangakontol ja kassas	170 238	136 583
Kokku	**170 238**	**136 583**

EstateGuru investeerimisplatvormi kliendi konto on bilansiväline konto, kus kajastub klientide platvormi kantud raha, mis ootab investeeringuid.

Bilansivälise kliendikonto jääk seisuga 31.12.2019 oli 7 217 799 eurot (31.12.2018: 4 764 882 eurot).

LISA 15. OSAKAPITAL

(eurodes)

	Tavaaktsiad	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv	1	1
1 osa väärtus	2 600	2 600

Osakapitali all on ettevõte kajastanud reservi summas 704 082 eurot, 2019 lisandus 645 101 eurot. Summa 645 101 eurot sisaldas makseid reservi (491 000 eurot), muid tasaarveldusi (85 031 eurot) ja 2018 aasta laenujääki õiglases väärtuses (69 070 eurot). Laenu õiglane väärtus on hinnanguliselt kõigi tulevaste maksete nüüdisväärtus, mida on diskonteeritud sarnaste instrumentide turuintressimäära alusel. Õiglase väärtuse vahet käsitletakse omanike poolt sissemakstud täiendava kapitalina tulevaste saamata jäänud rahavoogude nüüdisväärtuse arvelt.

LISA 16. LAENUKOHUSTISED

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Laenukohustised (lühi- ja pikaajalised)	117 084	59 126
Intressivõlad	0	9 900
Muud võlad	0	22
Kokku	**117 084**	**69 049**

Seisuga	Kohustis	Alla 1 aasta	1 kuni 5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku	Efektiivne intressi-määr	Valuuta	Tähtaeg
31.12.2019	Laenukohustis (ROU IFRS 16)	45 913	71 171	0	**117 084**	**2.63%**	**EUR**	**2022**
31.12.2018	Laenukohustis	4 218	54 908	0	**59 126**	**10%**	**EUR**	**2021**
	Intressivõlad	1 229	8 671	0	**9 900**			

Laenukohustiste tagatised puuduvad.

LISA 17. VÕLAD JA ETTEMAKSED

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	158 551	95 096
Maksuvõlad	57 412	28 853
Võlad töövõtjatele	66 572	30 711
Kokku	**282 535**	**154 660**

Sõlmitud teenuslepingutest tulenevalt on ettevõttel tingimuslik kohustis, mille puhul ei ole tõenäoline, et majanduslikku kasu sisaldavate vahendite väljavool tekiks ja potentsiaalse kohustise suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Juhatus leiab, et antud tingimusliku kohustise realiseerumine ei ole tõenäoline.

LISA 18. SEOTUD OSAPOOLED

(eurodes)

Seotud osapool on füüsiline või juriidiline isik, kes on EstateGuru OÜ-ga seotud:

- Ettevõtte üle kontrolli omava või olulise mõjuga füüsiline isik või selle isiku lähedane.
- Juriidiline isik, kui ta on Estateguru OÜ ema-, tütar-, sidus-, või ühisettevõte, või kontrollib seda või omab piisavat mõju selle üle eelnevalt mainitu seotud osapool.

Emaettevõte

EstateGuru OÜ emaettevõte on EstateGuru Holding OÜ. Estateguru Holding OÜ omab 100% EstateGuru OÜ osakapitalist, mis koosneb ühest osast.

Järgnevas tabelis on kajastatud emaettevõtte ja tütarettevõtte vahelised nõuete ja kohustiste liikumised ning saldod:

	Nõuded	Laenukohustised	Intressivõlad
Emaettevõte:			
Estateguru Holding OÜ			
31.12.2019	0	0	0
31.12.2018	0	8 671	59 126
2019 laekunud	0	0	0
2019 tagasi makstud	0	0	0
2019 muutus kokku		**0**	**0**

31.12.2019 seisuga konverteeriti kõik emaettevõttelt saadud laenud omakapitali muude reservide alla õiglases väärtuses. Laenu õiglane väärtus on hinnanguliselt kõigi tulevaste maksete nüüdisväärtus, mida on diskonteeritud sarnaste instrumentide turuintressimäära alusel. Õiglase väärtuse vahet käsitletakse omanike poolt sissemakstud täiendava kapitalina tulevaste saamata jäänud rahavoogude nüüdisväärtuse arvelt. Täpsemad summad on väljatoodud lisas 15 Osakapital.

Emaettevõttelt saadud laenukohustise tingimused on välja toodud lisas 16 ja mitte kasutatud krediidilimiit lisas 5.

Muud seotud osapooled

		Nõuded	Laenukohustised	Intressivõlad
Muude seotud osapoolte ettevõtted:				
	31.12.2019	0	0	0
	31.12.2018	0	4 218	1 229

Muud seotud osapoolte ettevõtted on ettevõtted, mis kuuluvad EstateGuru OÜ võtmeisikutele või, kus nad on tegev- või kõrgem juhtkond.

		Ostetud teenused
Muude seotud osapoolte ettevõtted:		
	2019	112 506
	2018	176 152

Ostetud teenused seotud osapooltelt sisaldavad peamiselt konsultatsiooniteenuseid.

EstateGuru OÜ juhatuse võtmeisikutele maksti 2019 aastal töötasusid kokku 214 967 eurot (2018: 91 411 eurot).

LISA 19. ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINDAMINE

(eurodes)

	Seisuga	Lisa	Bilansiline väärtus	Kokku	Tase 1	Tase 2	Tase 3
Varad, mis on kajastatud õiglases väärtuses							
Nõuded ja ettemaksed	31.12.2019	13	9 242	9 242	0	0	9 242
Nõuded ja ettemaksed	31.12.2018	13	29 430	29 430	0	0	29 430
Kohustised, mis on kajastatud õiglases väärtuses							
Võlad ja ettemaksed	31.12.2019	17	282 535	282 535	0	0	282 535
Võlad ja ettemaksed	31.12.2018	17	154 660	154 660	0	0	154 660
Laenukohustised	31.12.2019	16	117 084	117 084	0	0	117 084
Laenukohustised	31.12.2018	16	69 026	69 026	0	0	69 026

Ülaltoodud tabelis olevad finantsinstrumendid on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete ja kohustiste õiglane väärtus loetakse võrdseks nende bilansilise väärtusega, kuna need on enamasti realiseeritavad ühe aasta jooksul ning seetõttu bilansiline ja õiglane väärtus oluliselt ei erine. Intresse kandvate kohustuste õiglane väärtus määratakse diskonteeritud rahavoogude meetodi abil kasutades turu intressimäärasid aruandeperioodi lõpus.

ETTEVÕTTE JUHATUSE ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE 2019

Juhatus on majandusaasta aruande heaks kiitnud 30.06.2020.

/allkirjastatud digitaalselt/ **Marko Arro**

/allkirjastatud digitaalselt/ **Mihkel Stamm**

Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4
10143 Tallinn
Eesti
Tel.: +372 611 4610
Faks.: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com

Äriregistri kood 10877299
KMKR: EE 100770654

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EstateGuru OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud EstateGuru OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet 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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt 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 alusprintsiipi, 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 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 auditiprotseduurid 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 alusprintsiibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

• hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/allkirjastatud digitaalselt/ **Stan Nahkor**
Vandeaudiitori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. juuni 2020

ESTATEGURU

Kokkuvõtteks, soovime tänada kõiki, kes aitasid muuta 2019. aasta kõige edukamaks aastaks EstateGuru ajaloos. Investoreid, kes usaldasid meie hoolde enda raha. Laenuvõtjaid, kes otsustasid rahastada oma projekti meie platvormi vahendusel. Kõiki EstateGuru töötajaid, kes tegid igapäevaselt kõik selle nimel, et pakkuda võimalikku parimat toodet ja teenust igal ajahetkel. EstateGuru juhte ning nõustajaid nende visiooni ja sihikindluse eest.

Me jätkame oma teekonda missioonil saada suurimaks kinnisvarainvesteeringute platvormiks Euroopas. Usume, et alternatiivsel finantseerimisel on järjest kaalukam roll majanduses ning teeme selle valdkonna ja uute majandusmudelite edendamiseks maksimumi.

Estateguru OÜ Tartu mnt 10/Pääsukese 2, Tallinn
+372 6412 777 , info@estateguru.co , estateguru.co