

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Crowdestate AS

registrikood: 14773059

tänava nimi, maja ja korteri number: Müürivahe tn 17-2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10140

e-posti address: info@crowdestate.eu

veebilehe address: www.crowdestate.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	12
Bilanss	12
Kasumiaruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 7 Kapitalirent	18
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 10 Aktsiakapital	20
Lisa 11 Müügitulu	20
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 13 Tööjõukulud	21
Lisa 14 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23
Vandeauditiitori aruanne	24

Sissejuhatus

2014. aasta jaanuaris asutatud Crowdestate oli 2021. aastal jätkuvalt üks Euroopa juhtivatest kinnisvara ühisrahastusplatvormidest. Kuigi ühisrahastus muutub üha tõsiseltvõetavamaks alternatiiviks kinnisvaraarendajatele ning leiab ka üha rohkem kandepinda investorite seas, on tööstusharu siiski veel väga uus nähtus ning 8-aastane Crowdestate on üks kõige pikema tegutsemisajalooga kinnisvara ühisrahastusplatvormidest maailmas.

Crowdestate'i missiooniks on muuta kinnisvarasse investeerimist, tehes professionaalsete kinnisvaraarendajate projektidesse investeerimine kättesaadavaks igale huvilisele. Meie pikaajalisi eesmärke toetavad meie igal koduturgudel töötavad kohalikud tiimid ja meie globaalselt skaleeritav tehnoloogiline platvorm, mis aitavad konsolideerida kümnete tuhandete üksikute investorite rahalisi panuseid üheks suureks ning väärtuslikuks investeerimisjõuks.

Crowdestate jätkab rahaliste ja emotsionaalsete sidemete loomist meie investorite ja professionaalsete kinnisvaraettevõtete vahel, pakkudes oma investoritele kõrge kvaliteediga huvitavaid, eelnevalt põhjalikult läbi analüüsitud ning geograafiliselt hajutatud investeerimisvõimalusi.

Kinnisvaraettevõtted hindavad Crowdestate kiiret ja paindlikku võimekust kaasata erinevat liiki kapitali.

Käesoleva majandusaasta aruande jaoks oleme teinud valiku meie äritegevust 2021. aastal mõjutanud või tulevikus mõjutada võivatest olulistest faktoritest.

Ühisrahastuse tegevusluba

Kaua oodatud Euroopa ühtne ühisrahastusmäärus võeti vastu ning kehtestati 07.10.2020. Euroopa Parlamendi ja Euroopa Nõukogu määrusega EU 2020/1503. Otsekohalduv määrus jõustus 2021. aasta novembris ning määruse kohaselt peavad kõik määruse reguleerimisvaldkonda jäävad ühisrahastusteenust pakkuvad ettevõtted taotlema kohalikult finantsjäreelvalveorganisatsioonilt ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa. Üleminekuajaks tegevusloa hankimiseks lõpeb 2022. aasta novembris.

Euroopa Liidu Ühisrahastusmäärust täiendab suur hulk tehnilisi standardeid, mis täpsustavad Ühisrahastusmääruse spetsiifilisi aspekte. Osa tehniliste standardite projektidest avaldati 2021. aasta lõpus ning ülejäänud projektid avalikustati 2022. aasta maikuuks.

Regulatsioon seab Euroopa Liidu liikmesriikides tegutevatele ühisrahastusplatvormidele ranged nõuded, mis suure tõenäosusega toob kaasa ühisrahastusturu puhastumise ja konsolideerumise, sest suur osa täna tegustevatest ühisrahastusplatvormidest ei ole väikeste ärimahtude tõttu ja mõnest inimestest koosneva organisatsioonina võimeline täitma Euroopa Liidu Ühisrahastusmäärusest tulenevaid nõudeid.

Crowdestate alustas ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa taotluse ettevalmistamist koheselt peale Euroopa Liidu Ühisrahastusmääruse kehtestamist 2021. aasta oktoobris ning esitas 2022. aasta mais Eesti Finantsinspeksioonile ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa taotluse.

Crowdestate'i hinnangul tegutseb mandri-Euroopas ca. 150 kinnisvarale rohkem või vähem keskendunud ühisrahastusplatvormi, millest enamikul puudub rahaline ja organisatsiooniline võimekus täita tegevusloa saamiseks vajalikke nõudeid või finantsjärelvalve all jätkusuutlikult tegutseda.

FinanceEstonia ja ühisrahastuse töögrupp

Crowdestate oli 2021 aastal jätkuvalt MTÜ FinanceEstonia liige ning järgis 2016 aastal kehtima hakanud Ühisrahastuse Hea Tava.

Crowdestate on ainus Eesti ühisrahastusplatvorm, mis on saanud Hea Tava märgise kõikidel aastatel, mil FinanceEstonia on väljastanud Hea Tava märgist (2016 - 2019).

FinanceEstonia lõpetas Hea Tava märgiste väljastamise 2020 aastal.

Eesti ühisrahastamise Hea Tava ja selle tingimuste kohta leiate rohkem informatsiooni FinanceEstonia koduleheküljelt aadressil

http://www.financeestonia.eu/priority_niche/crowdfunding.

Crowdestate on reguleeritud makseasutus

Crowdestate alustas makseasutuse tegevusloa taotlemise ettevalmistust ja sellega kaasnevate sisemiste muudatuste elluviimist 2020. aastal. Ligi 1,5 aastat kestnud protsess kulmineerus 22. juunil 2021 Crowdestate'ile makseasutuse tegevusloa väljastamisega Eesti Finantsinspeksiooni poolt.

Reguleeritud makseasutusena on Crowdestate'il õigus pakkuda oma klientidele maksetehingu täitmise teenuseid, sealhulgas rahaliste vahendite ülekandmist makseteenuse pakkuja juures avatud maksekontole. Maksekontode avamise ja maksetehingu täitmise luba võimaldavad Crowdestate'il oma investoritele pakkuda selgelt eristuvat ja kvaliteetisemat investeerimisteenust. Suurem osa Euroopa Liidu ühisrahastusplatvormidest on oma klientide maksekontode ja rahaliste maksetega seotud teenuse edasi andnud mõnele iseseisvale makseasutusele, mis on klientidele kaasa toonud vajaduse avada sellises makseasutuses täiendavaid maksekontosid ning teha kõik oma rahalised maksed läbi selliste maksekontode, ning selle tulemusel on klientide rahaliste ülekannete toimumise kiirus märkimisväärselt aeglustunud. Crowdestate'i poolt osutatav integreeritud makse- ja investeerimisteenus võimaldab kliendil ühisrahastusinvesteeringute tegemiseks kasutada harjumuspärast pangakontot ning Euroopa Liidu väikmakseid.

Teiseks, makseasutuse tegevusluba annab Crowdestate'i klientidele kindluse, et nende Crowdestate'i investeerimiskontodel hoiustatavaid rahalisi vahendeid hoitakse vastavalt kehtivatele regulatsioonidele hoolikalt ja turvaliselt. Maksete mahtudest sõltuvad kapitalinormatiivid kindlustavad, et Crowdestate'il on piisavalt kapitali oma äri jätkusuutlikuse tagamiseks.

Makseasutuse tegevusloa taotlemise protsess oli Crowdestate'i jaoks suurepäraseks õppetunniks, sundides meid üle vaatama ja täiendama suurt osa meie senistest sisereeglitest ja äriprotsessidest. Samuti oli makseasutuse tegevusloa protsess heaks ettevalmistuseks ühisrahastusteenuse osutamise tegevusloa taotlemise protsessile.

Crowdestate on alustanud makseteenuste ülepiiriliste osutamise lubade taotlemist, et olla võimeline osutama makseteenuseid kõikides teistes äriiselt huvitavates Euroopa Liidu liikmesriikides. 2022 aasta juunis väljastas Portugali keskpank Banco de Portugal Crowdestate'ile makseteenuste ülepiiriliseks osutamiseks Portugalis. 2022. aasta teises pooles kavatses Crowdestate esitada Eesti Finantsinspeksioonile täiendavad taotlused makseteenuste ülepiiriliseks osutamiseks ka teistes Euroopa Liidu liikmesriikides, alustades Crowdestate'i tänastest tegevuskohtadest.

Muudatused juhtimisstruktuuris

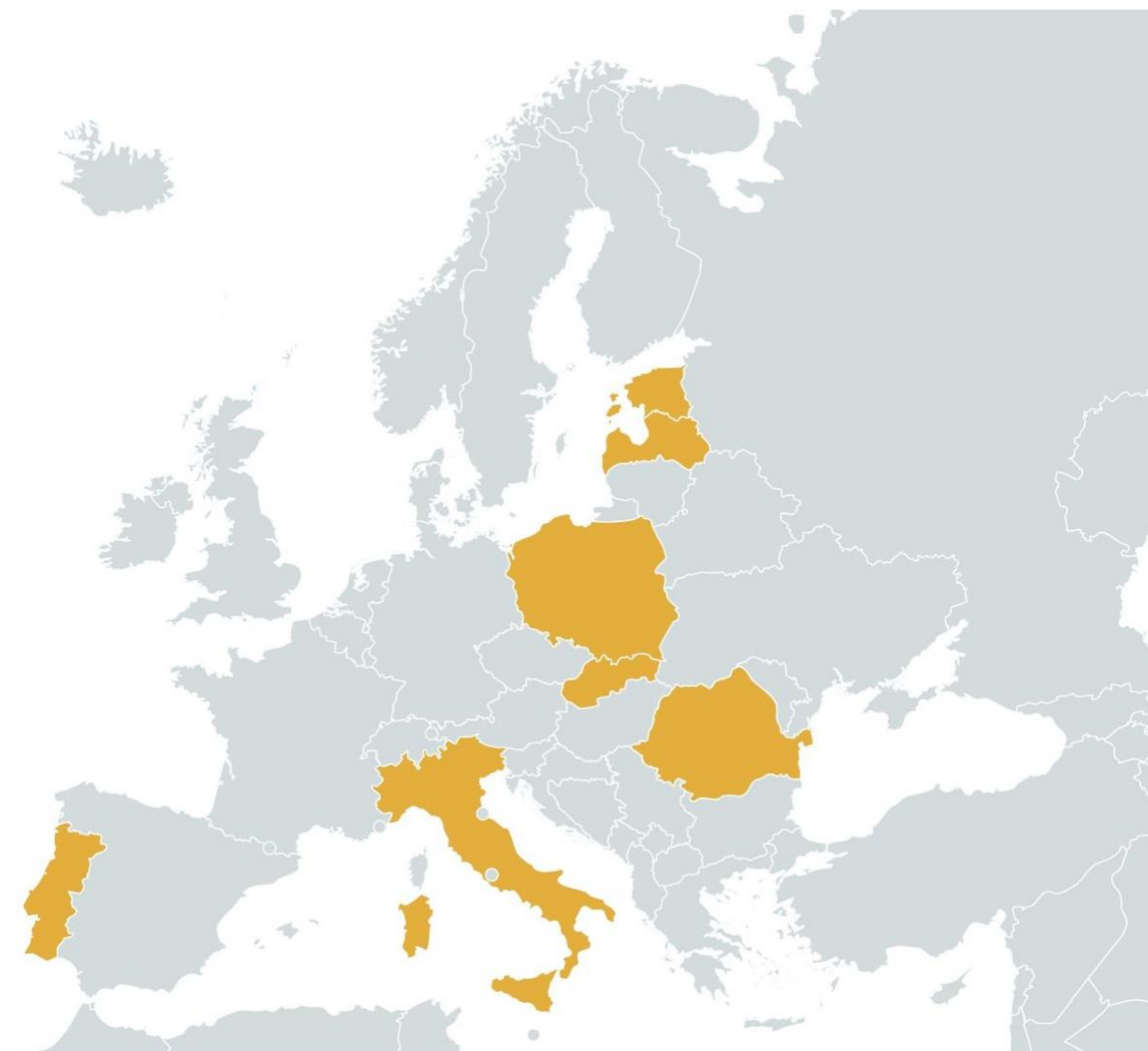
Samaaegselt makseasutuse tegevusloa väljastamisega 2021. aasta juunis toimusid muutused Crowdestate'i juhtimisstruktuuris:

- Crowdestate'i asutaja ja juhatuse esimees Loit Linnupõld liikus Crowdestate'i nõukogu esimehe ametikohale;
- Crowdestate'i juhatuse liige Allan-Kristjan Mauer võttis üle Crowdestate' grupi tegevjuhi ja juhatuse esimehe rolli ning
- Crowdestate'i Rumeenia filiaali juhataja Robert-Mihai Butoi valiti Crowdestate'i teiseks juhatuse liikmeks ning grupi riskijuhiks.

Geograafiline laienemine

Füüsiline kohalolek on jätkuvalt üks Crowdestate'i ärimudeli olulistest osadest - meie jaoks on oluline omada kohalikku turgu ja selle eripärasid tundvat kohalikku meeskonda igal meie koduturul. Kohalik meeskond vastutab kohalike projektide hankimise, analüüsimise ja jälgimise eest vastavalt Crowdestate'i unifitseeritud printsiipidele ja reeglitele. Selline lähenemisviis tagab, et kõik Crowdestate'i platvormil avaldatavad investeerimisvõimalused vastavad meie ühtsetele kvaliteedistandarditele.

2020. aasta lõpuni tegutses Crowdestate neljas Euroopa Liidu riigis: Eestis, Lätis, Itaalias ja Rumeenias. 2021. aasta alguse peatasime ajutiselt tegevuse Itaalias ning kavatsesme selle turu uuesti avada 2022. aasta teises pooles.



2021. aasta jooksul alustas Crowdestate tegevust kolmes uues Euroopa Liidu liikmesriigis - Portugalis, Slovakkias ja Poolas. 2022. aasta jooksul kavatsame laiendada veel vähemalt ühele Euroopa Liidu liikmesriigi turule.

COVID-19 ja Venemaa sõda Ukrainas

COVID-19 pandeemial oli märkimisväärne negatiivne mõju Crowdestate AS'i tegevustele ja majandustulemustele ka 2021. aastal. 2021. aastal võimutsenud COVID-19 teine laine tulemusel olid jaeinvestorid jätkuvalt ebakindlad - investeerimishuvi- ja valmiduse vähenemine oli selgelt tunnetatav ning paljud ühisrahastusinvestorid peatasid oma investeerimistegevuse kuni epideemia edasise käitumise osas selguse saamiseni. Ühisrahastatud kinnisvaraprojektidele oli COVID-19 mõju sisuliselt olematu ning kui mõne üksiku kinnisvaraprojekti ehitusmaterjalide nappusest ja tarneraskustest tingitud viivitused kõrvale

jätta, siis lõppes absoluutne enamik Crowdestate'i kinnisvara ühisrahastusprojektidest tähtaegselt ning vastavalt prognoositud tulemustele.

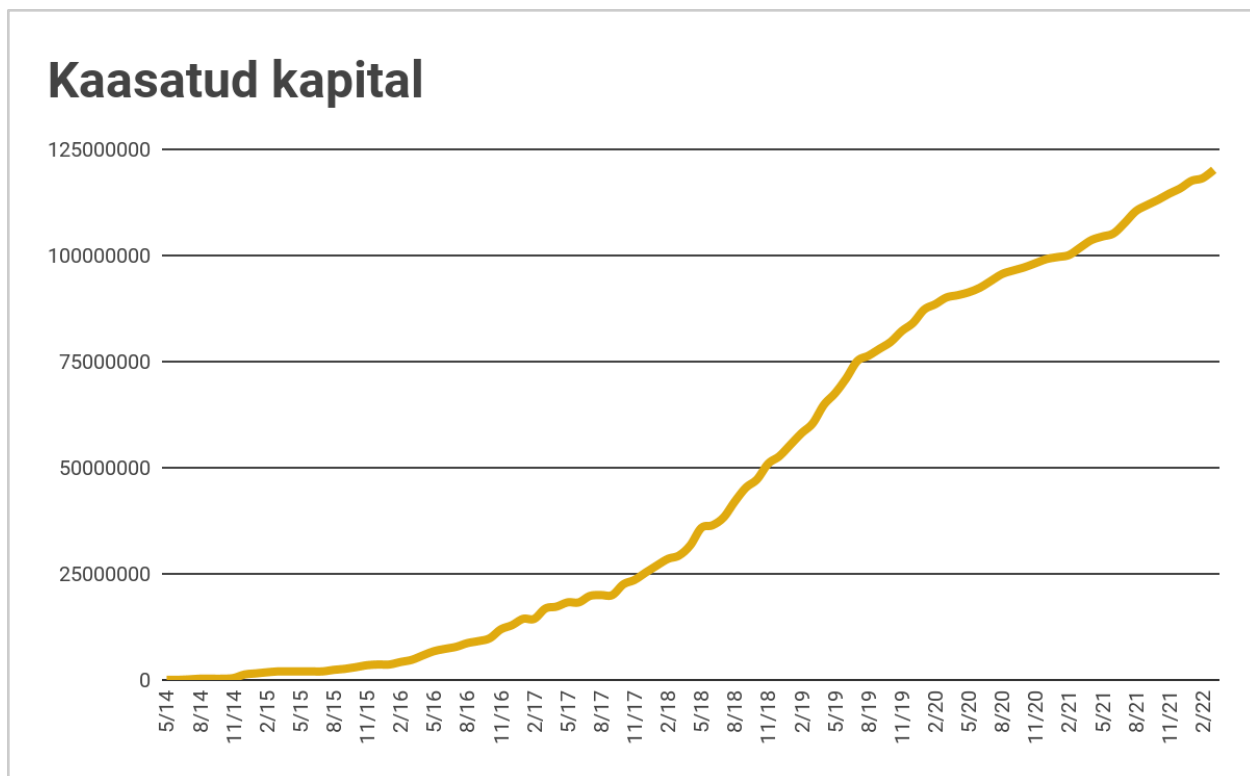
2021 aasta viimases kvartalis investorite hajuma hakanud ebakindlusele andis uue hoobi 2022 aasta veebruaris alanud Venemaa sõda Ukraina vastu. Suur osa lääne kultuuriruumi kuuluvatest investoritest liigitas Venemaa geograafilises lähenduses paiknevad Euroopa Liidu idapoolsemad liikmesriigid riskipiirkonnaks ning suunas oma investeeringud olulisemalt madalamat tulusust pakkuvatesse, kuid siis märkimisväärselt turvalisematesse Lääne-Euroopa riikidesse.

Crowdestate'i hinnagul kestab sõjast tulenev ebakindlust kindlasti sõja lõpuni ning ilmselt ka vähemalt paar aastat peale sõja lõppu. Sellest tulenevalt on Crowdestate üle vaatamas oma geograafilisi laienemisplaane ning plaanib edaspidise fookuse suunata pigem Kesk- ja Lääne Euroopa riikidele.

Uued investeeringud

2021. aastal kaasas Crowdestate kapitali kokku 122 investeerimisvõimalusse kogusummas 18 miljonit eurot. Rahastatud investeerimisvõimaluse keskmiseks suuruseks oli ca 150 000 eurot. 2021 aastal rahastatud suurima investeerimisvõimaluse väärtuseks oli 690 000 eurot, väikseima investeerimisvõimaluse väärtuseks oli 30 000 eurot.

2021. aasta lõpuks oli Crowdestate edukalt rahastanud kokku 411 investeerimisvõimalust kokku 112,7 miljoni euro suuruses summas.



Edukalt lõppenud projektid

2021. aasta jooksul lõppes edukalt 108 investeerimisvõimalust ning selle tulemusel kasvas edukalt lõppenud investeerimisvõimaluste koguarv 284-ni.

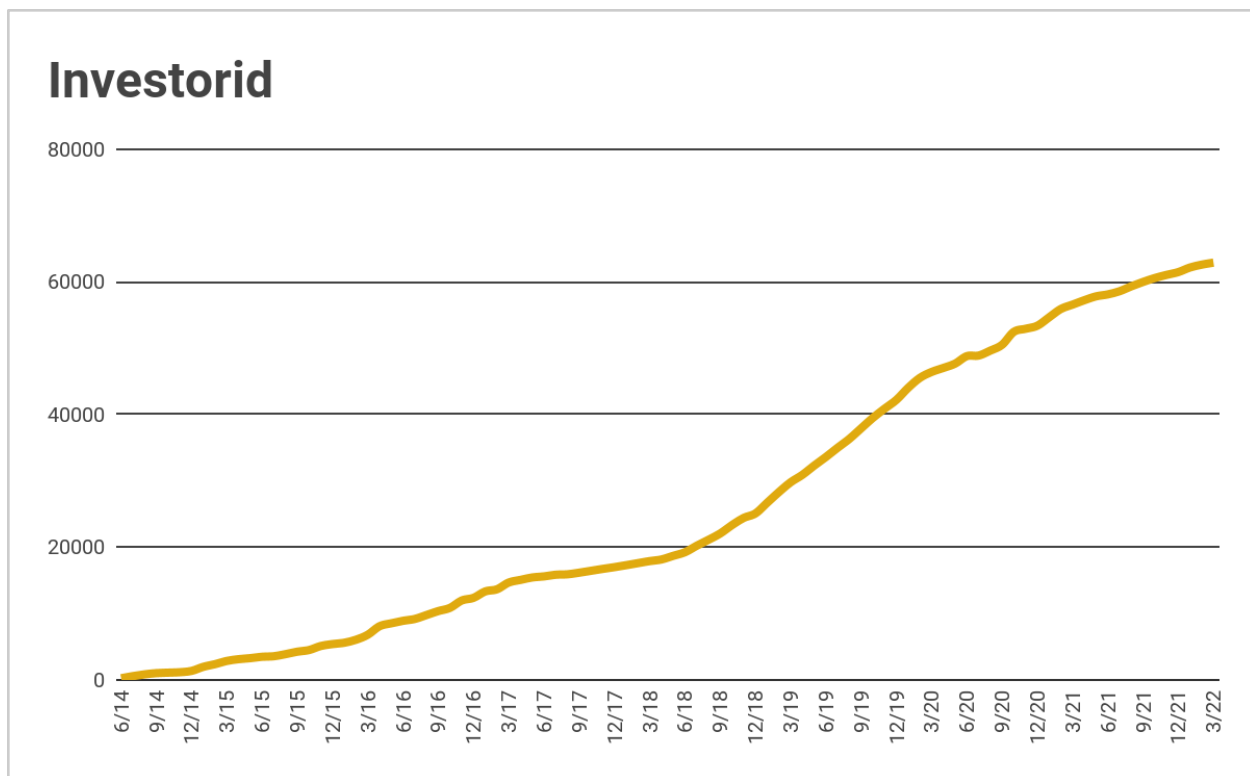
Lõppenud investeerimisvõimalustest tehti väljamakseid 18,7 miljoni euro suuruses summas, sellest 17,5 miljonit eurot moodustasid tagastatud põhiosad ning 1,2 miljonit eurot intressid ja viivised.

Crowdestate'i investoritele välja makstud kogusumma kasvas 2021. aasta lõpuks kokku 97 miljoni euroni euroni, millest 84,4 miljonit eurot moodustasid tagastatud põhiosad, 12,6 miljonit eurot intressid ning 0,4 miljonit eurot viivised.

Kõikide Crowdestate'i 8 aastase tegevuse jooksul lõppenud investeeringute ajalooliseks kaalutud keskmiseks tulususeks kujunes 14,5% aastas.

Investorid

Crowdestate'i investorite arv kasvas aastaga 16%. Kui 2020. aasta lõpus oli Crowdestate'iga liitunud 52 413 investorit, siis 2021. aasta lõpuks oli investorite arv kasvanud 60 583 investorini.



Investorite arvu kasvutempo aeglustumise põhjuseks olid nii COVID-19 pandeemiast tulenev investorite ebakindlus kui ka märkimisväärselt vähendatud turundus- ja reklaamikulud.

Crowdstate'i investorid on jätkuvalt globaalsed ning investoreid on ligi 100-st riigist. Enamik investoreid pärinevad siiski Crowdstate'i põhiturgudelt Eestis, Itaalias ja Rumeenias, aga ka muudest Lääne-Euopa riikidest, tõestades seeläbi nii kodumaiste investeringute eelistamist kui ka kinnisvarainvesteeringute hüperlokaalsust.

Aasta jooksul sõlmisid investorid kokku 51 033 laenulepingut, individuaalse investeeringu keskmiseks suuruseks oli ca 361 eurot.

Finantstulemused

Kui 2020. aastal tõi COVID-19 pandeemia kaasa tuntava rahastamist otsivate ning Crowdstate'i kvaliteedistandardile vastavatele kinnisvaraprojektide arvu vähenemise, siis 2021. aastal muutus oluliselt investorite huvi kinnisvarainvesteeringute vastu. See mõjutas oluliselt meie projektide rahastamise võimet. Sellega seoses vähenes Crowdstate AS müügitulu ca 26% võrra 0,9 miljoni euroni.

Crowdstate AS'i 2021. aasta EBITDA oli 104 900 eurot ning aruandeaasta puhaskahjumiks kujunes 68 800 eurot. Crowdstate'i kasumlikkuse vähenemise peamiseks põhjuseks oli müügitulude vähenemine, geograafilisest laienemisest lähtuv kulude kasv, s.h. tööjõukulude kasv ning nii makseasutuse tegevusloa taotlemisega seotud juriidilised kulud.

Crowdestate AS'i bilanss on jätkuvalt tugev - ettevõtte laenukohustusi sisuliselt ei ole ning ettevõtte tegutseb omakapitali baasil. Ettevõtte 250 000 euro suurune aktsiakapital ületab makseasutustele kohaldatavat regulatiivset miinimumkapitali 2 korda ning omakapital ületab regulatiivselt nõutavat omakapitali enam kui 10 korda.

Crowdestate AS'i omakapital, sealhulgas jaotama kasum ulatus 2021. aasta lõpus 1 306 000 euroni.

Tehnoloogilised uuendused

2021. aastal jätkas Crowdestate investeerimist infotehnoloogilistesse lahendustesse, suurendades infosüsteemide jõudlust ja turvalisust, täiendades funktsionaalsust ning uuendades kasutajaliideseid. 2021 aasta 4 kvartalis juurutas Crowdestate Euroopa Liidu makseteenuste direktiivi (PSD2) nõuetele vastava juurdepääsuliidese, mille kaudu saavad on võimalik Crowdestate'i infosüsteemi standardiseeritud viisil liidestada teiste reguleeritud krediidasutuste ja finantsinstitutsioonide infosüsteemidega.

Crowdestate on jätkuvalt ainus Eesti ja üks vähestest Euroopa Liidus tegutsevatest ühisrahasutusplatvormidest, mis aitab kapitali kaasanud Sponsoritel täita välja makstavatelt intressidelt tulumaksu kinnipidamise kohustust vastavalt kohalikele, riigipõhiste maksuregulatsioonidele.

Riskid ja määramatus

Nii nagu kõik teised äriettevõtted, on Crowdestate'i tegevus avatud erinevatele, meie äri eripäradest tulenevatele riskidele ja määramatustele. Nende hulka kuuluvad muuhulgas kasvu juhtimine, krediidi- ja investeerimisriskid, kolmandate osapooltega seotud riskid, regulatsioon, infrastruktuur, süsteemikatkestused ning ka üldine majanduse ettearvamatus. Oleme nende riskide ja määramatuste juhtimiseks teinud meie hinnangul mõistlikke ettevalmistusi ja plaane, kaitsmaks meie äritegevust selliste riskide realiseerumise eest. Reguleeritud makseasutusena ning tegevusluba taotleva ühisrahasusettevõttena oleme nii 2020. aasta kui ka 2021. aasta jooksul hinnanud ning ümber kujundanud äriprotsesse, et vastata regulatsioonidele ning ärivaldkonna standarditele.

Oleme jätkuvalt pühendunud kvaliteetsele juhtimisele ja kontrollimisele, mis on mõlemad hädavajalikud meie äri ja sellega kaasnevate riskide efektiivseks juhtimiseks. Oleme kindlad, et suudame oma äri hoida innovatiivse ja edukana ilma, et me peaks nii seda kui ka oma investoreid panema silmitsi vastuvõetamatute riskidega. Usume, et Crowdestate on jätkuvalt hästi positsioneeritud pakkumaks meie investoritele suurepärasest väärtusest ning investeerimisteenuseid.

2022 väljavaated

2022 aastal planeerime jätkuvat kasvatada nii oma investorite arvu, kaasatud investeeringute mahu kui ka nende vastavat kinnisvara investeerimisvõimaluste pakkumist oma kõikidel põhiturgudel.

Kavatseme 2022. aasta jooksul uuesti avada operatsioonid Itaalias. Samuti kavatseme 2022. aasta lõpuks avada oma äri veel 1-2 Euroopa Liidu liikmesriigi turul ning valmistada ette edasised laienemised.

Juhatus

Crowdestate'i juhatus oli 2021 aastal kaheliikmeline, juhatuse liikmetele arvestati tasu kokku 102 280 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 822 743	8 011 388	2
Nõuded ja ettemaksud	504 477	412 236	3
Kokku käibevarad	7 327 220	8 423 624	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	74 878	2 878	3
Materiaalsed põhivarad	21 225	38 549	5
Immateriaalsed põhivarad	309 658	279 962	6
Kokku põhivarad	405 761	321 389	
Kokku varad	7 732 981	8 745 013	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 385	25 647	7
Võlad ja ettemaksud	6 390 749	7 325 769	8
Kokku lühiajalised kohustised	6 402 134	7 351 416	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 881	19 167	7
Kokku pikaajalised kohustised	24 881	19 167	
Kokku kohustised	6 427 015	7 370 583	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	250 000	250 000	10
Ülekurss	820 380	820 380	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	304 364	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 778	304 050	
Kokku omakapital	1 305 966	1 374 430	
Kokku kohustised ja omakapital	7 732 981	8 745 013	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	920 987	1 248 266	11
Muud äritulud	12 135	12 337	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-155 569	-133 200	
Mitmesugused tegevuskulud	-312 489	-388 613	12
Tööjõukulud	-359 587	-310 771	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-216 046	-222 564	5, 6
Muud ärikulud	-589	-688	
Ärikasum (kahjum)	-111 158	204 767	
Intressitulud	11 211	82	
Intressikulud	-1 100	-1 195	
Muud finantstulud ja -kulud	32 269	104 300	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 778	307 954	
Tulumaks	0	-3 904	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 778	304 050	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Crowdestate AS 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Crowdestate AS on oma suuruselt väikeettevõtja kategoorias ning sellest tulenevalt ei ole lisatud majandusaasta aruandele rahavoogude ja omakapitali muutuste aruannet.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

31.12.2020 saldodes on korrigeeritud järgmisi bilansi kirjeid.

Muudatus on tingitud makseasutuse litsentsi saamisest. Makseasutuste puhul on ette nähtud, et rahana kajastatakse ka klientide vahendeid. Samas summas on bilansis kajastatud kohustus klientide ees

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Raha	791 711	7 219 677	8 011 388
Võlad ja ettemaksed	106 092	7 219 677	7 325 769

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või tervenisti kuludesse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 650 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	3 aastat
Tarkvara	3 aastat

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele, kelleks on:

Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Ettevõtte tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	600 175	791 711
Klientide varad	6 222 568	7 219 677
Kokku raha	6 822 743	8 011 388

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	357 482	357 482	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	460 442	460 442	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-102 960	-102 960	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 781	31 781	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 665	3 665	0	0	4
Laenuõuded	73 285	25	73 260	0	
Muud nõuded	4 093	4 093	0	0	
Intressinõuded	4 093	4 093	0	0	
Ettemaksed	14 090	14 090	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	7 121	7 121	0	0	
Muud makstud ettemaksed	6 969	6 969	0	0	
Tagatised	1 618	0	1 618	0	
Muud nõuded klientide vastu	93 341	93 341	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	579 355	504 477	74 878	0	
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	372 130	372 130	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	475 090	475 090	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-102 960	-102 960	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	31 653	31 653	0	0	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	141	141	0	0	4
Laenuõuded	1 285	25	1 260	0	
Muud nõuded	0	0	0	0	
Ettemaksed	8 287	8 287	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4 929	4 929	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 358	3 358	0	0	
Tagatised	1 618	0	1 618	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	415 114	412 236	2 878	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		104		323
Käibemaks		7 279		16 245
Üksikisiku tulumaks		3 618		3 506
Sotsiaalmaks		8 032		8 771
Kohustuslik kogumispension		226		333
Töötuskindlustusmaksed		338		453
Ettemaksukonto jääk	3 665		141	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 665	19 597	141	29 631

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	25 740	3 070	647	29 457	29 457
Muud ostud ja parendused	25 740	3 070	647	29 457	29 457
Amortisatsioonikulu	-12 687	-698	-323	-13 708	-13 708
Muud muutused	22 800	0	0	22 800	22 800
31.12.2020					
Soetusmaksumus	82 739	3 070	647	86 456	86 456
Akumuleeritud kulum	-46 886	-698	-323	-47 907	-47 907
Jääkmaksumus	35 853	2 372	324	38 549	38 549
Ostud ja parendused	0	0	1 326	1 326	1 326
Muud ostud ja parendused	0	0	1 326	1 326	1 326
Amortisatsioonikulu	-16 548	-1 471	-598	-18 617	-18 617
Muud muutused	0	-31	-2	-33	-33
31.12.2021					
Soetusmaksumus	82 739	3 020	1 963	87 722	87 722
Akumuleeritud kulum	-63 434	-2 150	-913	-66 497	-66 497
Jääkmaksumus	19 305	870	1 050	21 225	21 225

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	146 250	146 250
Amortisatsioonikulu	-208 845	-208 845
Muud muutused	342 557	342 557
31.12.2020		
Soetusmaksumus	993 585	993 585
Akumuleeritud kulum	-713 623	-713 623
Jääkmaksumus	279 962	279 962
Ostud ja parendused	227 125	227 125
Amortisatsioonikulu	-197 429	-197 429
31.12.2021		
Soetusmaksumus	1 220 710	1 220 710
Akumuleeritud kulum	-911 052	-911 052
Jääkmaksumus	309 658	309 658

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendileping 197926	19 166	2 959	16 207	0	2.600%	EUR	25.09.2025
Kapitalirendileping 135386	17 100	8 426	8 674	0	2.900%	EUR	25.12.2023
Kapitalirendikohustised kokku	36 266	11 385	24 881	0			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendileping 197926	22 050	2 883	19 167	0	2.600%	EUR	25.09.2025
Kapitalirendileping 135386	22 765	22 765	0	0	2.500%	EUR	25.12.2021
Kapitalirendikohustised kokku	44 815	25 648	19 167	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 692	47 692	0	0	
Võlad töövõtjatele	6 223	6 223	0	0	
Maksuvõlad	19 597	19 597	0	0	4
Muud kohustused	2 537	2 537	0	0	
Kohustused klientide ees	6 314 700	6 314 700	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 390 749	6 390 749	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 851	52 851	0	0	
Võlad töövõtjatele	11 367	11 367	0	0	
Maksuvõlad	29 631	29 631	0	0	4
Muud võlad	11 265	11 265	0	0	
Muud viitvõlad	11 265	11 265	0	0	
Muud kohustused	978	978	0	0	
Kohustused klientide ees	7 219 677	7 219 677	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 325 769	7 325 769	0	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	188 469	243 240
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	47 117	60 810
Kokku tingimuslikud kohustused	235 586	304 050

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	250 000	250 000
Aktsiate arv (tk)	250 000	250 000

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	400 601	758 030
Itaalia	34 339	242 983
Rumeenia	168 613	125 183
Läti	261 854	121 416
Taani	0	53
Portugal	26 542	44
Poola	4 159	0
Slovakkia	14 356	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	4 095	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	914 559	1 247 709
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Briti Neitsisaared	0	483
Suurbritannia	0	74
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	6 428	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	6 428	557
Kokku müügitulu	920 987	1 248 266
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Veebiportaalide tegevus	920 987	1 248 266
Kokku müügitulu	920 987	1 248 266

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-15 000	-18 900
Mitmesugused bürookulud	-78 427	-99 499
Lähetuskulud	-2 639	-4 737
Koolituskulud	-5 587	-149
Riiklikud ja kohalikud maksud	-478	0
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-3 670	-18 306
Juriidilised teenused	-74 808	-129 742
Turunduskulud	-93 097	-84 557
IT kulud	-24 779	-24 716
Raamatupidamis- ja auditkulud	-14 004	-8 007
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-312 489	-388 613

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	296 835	245 339
Sotsiaalmaksud	67 896	63 983
Puhkusereserv	-5 144	1 449
Kokku tööjõukulud	359 587	310 771
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	6	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Crowdestate Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksud		
Emaettevõtja	31 781	31 653
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 093	0
Kokku nõuded ja ettemaksud	35 874	31 653
Võlad ja ettemaksud		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 552	157
Kokku võlad ja ettemaksud	10 552	157

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 260	0
Kokku nõuded ja ettemaksud	73 260	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	132 000	-60 000	72 000	4 093
Kokku antud laenud	0	132 000	-60 000	72 000	4 093

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	217 125	0	0	146 250
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 688	0	0	20 000	0
Kokku ostetud	0	7 688	217 125	0	20 000	146 250

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	102 280	96 379

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.07.2022

Crowdestate AS (registrikood: 14773059) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALLAN-KRISTJAN MAUER	Juhatuse liige	27.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Crowdstate AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Crowdstate AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, millele oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv 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 tegevusaruanne 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 ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte liikvideerida 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 ISA (EE)-dega 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.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutselast otsustust ja säilitame kutselase 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 aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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, millele oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeauditor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
28. juuli 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Crowdestate AS (registrikood: 14773059) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	28.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	304 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 778
Kokku	235 586
Jaotamine	
Muu	0
Kokku	0

Katta aruandeaastaa kahjum eelmiste perioodide kasumi arvel.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	304 364
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 778
Kokku	235 586

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Veebiportaalide tegevus	63121	920987	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@crowdestate.eu
Veebilehe aadress	www.crowdestate.eu