

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Estateguru Holding OÜ

**registrikood:** 12621285

**tänava/talu nimi,** Kohtu tn 10-15

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10130

**e-posti aadress:** marek@estateguru.co

## Sisukord

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                      | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                        | 4  |
| Bilanss                                             | 4  |
| Kasumiaruanne                                       | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                  | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                           | 6  |
| Lisa 2 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 7  |
| Lisa 3 Muud nõuded                                  | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                              | 9  |
| Lisa 5 Osakapital                                   | 9  |
| Lisa 6 Üldhalduskulud                               | 9  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                                  | 10 |
| Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud                  | 10 |
| Lisa 9 Seotud osapooled                             | 10 |
| Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva            | 11 |
| Aruande allkirjad                                   | 12 |

# Tegevusaruanne

## EstateGuru Holding OÜ peamised tegevusvaldkonnad

EstateGuru OÜ asutati 03.03.2014. Ettevõtte põhitegevuseks on erinevate äriühingute osaluste hoidmine.

## Olulisemaid aruandeaasta jooksul toimunud ning lähitulevikus planeeritavaid investeeringuid

EstateGuru Holding OÜ investeeris laenude näol tütarettevõtte EstateGuru OÜ tegevusse. EstateGuru OÜ tegeleb euroopaülese online ühisrahasutusplatvormi haldamisega. Platvormi tegevusalaks on lühiajaliste kinnisvaraga tagatud laenude vahendamine.

Aruandeaastal suuremaid ning olulisemaid investeeringuid ei tehtud. Ettevõtte finantseeris tegevust konverteeritavate võlakirjade väljastamisega.

Järgneval aruandeaastal jätkab EstateGuru Holding EstateGuru OÜ osade hoidmist ning teeb vajadusel investeeringuid, et tegevus toimiks.

## Tasud tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetele

Aruandeaastal ei ole tegev ja kõrgematele juhtorganitele makstud ega arvestatud tasusid ega soodustusi.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 40 391         | 6 679          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 967          | 213 530        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>43 358</b>  | <b>220 209</b> |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 202 600        | 2 500          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 145 363        | 0              | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>347 963</b> | <b>2 500</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>391 321</b> | <b>222 709</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 245 455        | 0              | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 868          | 0              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>248 323</b> | <b>0</b>       |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>248 323</b> | <b>0</b>       |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 10 904         | 10 904         | 5       |
| Ülekurss                                     | 220 757        | 220 757        |         |
| Oma osad                                     | -810           | -810           | 5       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -8 142         | 11 315         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -79 711        | -19 457        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>142 998</b> | <b>222 709</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>391 321</b> | <b>222 709</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Üldhalduskulud                              | -18 661        | -10 145        | 6       |
| Muud ärikulud                               | 0              | -8 798         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-18 661</b> | <b>-18 943</b> |         |
| Intressikulud                               | -5 464         | 0              |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -55 586        | -514           | 8       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-79 711</b> | <b>-19 457</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-79 711</b> | <b>-19 457</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja taksonoomiale. Tegemist on lühendatud aruandega.

Osühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Konsolideeritud aruannet ei koostata tulenevalt raamatupidamise seaduse §29-st. §29 näeb ette, et konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad, millest pole maha arvatud omavahelisi tehinguid, ei ole suuremad kui väikese konsolideerimisgrupi bilansimahu ja netokäibe näitajad, millele on lisatud 20% ei pea koostama konsolideeritud aruannet.

### Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse ettevõtte kontrolli all olevaks, kui ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevusja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Emaettevõtte eraldiseisvas bilansis kajastatakse investeeringud tütar-ettevõttesse soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esialgselt soetusmaksumuse meetodil. Bilansipäeval korrigeeritakse seda vastavalt nõuete laekumise tõenäosusele.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

### Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

## Tulud

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

## Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Seotud osapooled

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

- osatühingu juhatuse ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

## Aruandekuupäeva järgsed sündmused

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

## Lisa 2 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

|                                                           | 31.12.2017     | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad                          | 202 600        | 2 500        |
| <b>Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse</b> | <b>202 600</b> | <b>2 500</b> |

Osade väärtus suurenes tulenevalt ettevõtte tütarettevõtte EstateGuru OÜ vastu olnud laenuõude konverteerimisest omakapitaliks, millest 200 000 eurot kajastati ülekursina ja 100 eurot registreerimata osakapitalina.

## Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2017     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 133 861        | 791                              | 133 070             |              |             |             |         |
| Laen 1                   | 791            | 791                              | 0                   | 0%           | EUR         | 2018        | 9       |
| Laen 2                   | 96 610         | 0                                | 96 610              | 10%          | EUR         | 2022        | 9       |
| Laen 3                   | 14 960         | 0                                | 14 960              | 10%          | EUR         | 2020        | 9       |
| Laen 4                   | 21 500         | 0                                | 21 500              | 10%          | EUR         | 2022        | 9       |
| Intressinõuded           | 12 293         | 0                                | 12 293              |              |             |             |         |
| Laen 2                   | 8 671          | 0                                | 8 671               |              |             |             | 9       |
| Laen 3                   | 3 047          | 0                                | 3 047               |              |             |             | 9       |
| Laen 4                   | 575            | 0                                | 575                 |              |             |             | 9       |
| Viitlaekumised           | 2 176          | 2 176                            | 0                   |              |             |             |         |
| Viitlaekumised           | 2 176          | 2 176                            | 0                   |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>148 330</b> | <b>2 967</b>                     | <b>145 363</b>      |              |             |             |         |

  

|                          | 31.12.2016     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                          |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |              |             |             |         |
| Laenunõuded              | 201 987        | 201 987                          | 0                   |              |             |             |         |
| Laen 1                   | 791            | 791                              | 0                   | 0%           | EUR         | 2017        | 9       |
| Laen 2                   | 186 236        | 186 236                          | 0                   | 10%          | EUR         | 2017        | 9       |
| Laen 3                   | 14 960         | 14 960                           | 0                   | 10%          | EUR         | 2017        | 9       |
| Intressinõuded           | 8 843          | 8 843                            | 0                   |              |             |             |         |
| Laen 2                   | 8 671          | 8 671                            | 0                   |              |             |             | 9       |
| Laen 3                   | 172            | 172                              | 0                   |              |             |             | 9       |
| Viitlaekumised           | 2 700          | 2 700                            | 0                   |              |             |             |         |
| Viitlaekumised           | 2 700          | 2 700                            | 0                   |              |             |             |         |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>213 530</b> | <b>213 530</b>                   | <b>0</b>            |              |             |             |         |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2017 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised võlakirjad              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Konverteeritavad võlakirjad          | 239 991    | 239 991                          |                     |             | 5%           | EUR         | 31.12.2018  |
| Konverteeritava võla intress         | 5 464      | 5 464                            |                     |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised võlakirjad kokku</b> | 245 455    | 245 455                          |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 245 455    | 245 455                          |                     |             |              |             |             |

Konverteeritav optsioon annab laenu andjale õiguse konverteerida nõue Estateguru Holding OÜ osadeks, kui viimane emiteerib uusi osasid vähemalt 500 000 euro ulatuses enne konverteerimistähtaega 31.12.2018. Osaluse proportsioon määratakse valides madalaim, kas enne uue finantseerimise valuatsioonist, mis korrutatakse 0,8-ga või 7 000 000 eurot. Nõude konverteerimine toimub sel juhul uue finantseerimise hetkel. Kui ettevõtte ei ole uut finantseerimist konverteerimistähtaega 31.12.2018 teinud, siis peab investor kahe kuu jooksul valima, kas ta nõuab laenu tagastamist või konverteerib nõude ettevõtte osadeks võttes aluseks eelneva finantseerimise valuatsiooni 2 000 000 eurot.

Ettevõtte juhtkond usub, et 2018 majandustegevuse käigus tekib piisavalt vabasid vahendeid, et katta lühiajalised kohustised. Kui ettevõtte ei suuda kohustisi täita, on osanikud nõus vabadesse vahenditesse lisaks panustama.

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                    | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                         | 10 904     | 10 904     |
| Osakapitali hulgas on ka oma osad, mis on bilansis välja toodud summas -810 eurot. |            |            |

## Lisa 6 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2017          | 2016          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud     | 3 483         | 218           |
| Messikulud                  | 9 773         | 0             |
| Väikevahendid               | 1 148         | 955           |
| Konsultatsiooniteenused     | 4 257         | 8 972         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>18 661</b> | <b>10 145</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

## Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                          | 2017           | 2016        |
|------------------------------------------|----------------|-------------|
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest   | 0              | -480        |
| Tütarettevõtja laenu diskonteerimine     | -58 981        | 0           |
| Intressitulu                             | 3 453          | 108         |
| Muud finantskulud                        | -58            | -142        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b> | <b>-55 586</b> | <b>-514</b> |

## Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Nõuded     |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 105 281    | 194 908    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 40 873     | 15 923     |

| 2017                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |              |             |             |
| Tütarettevõtja                                                                                                                   | 174 500      | -5 045                     | 0%           | EUR         | 2021        |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |              |             |             |
| Seotud osapoolde laen                                                                                                            | 21 500       | 0                          | 10%          | EUR         | 2021        |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2017 ja 2016 aasta jooksul tasusid ei arvestatud.

## **Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Aruandekuupäeva järgselt on ei ole ühtegi erakorralist sündmust toimunud, mis oluliselt ettevõtte käekäiku mõjutaks.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.12.2018

**Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARKO ARRO         | Juhatuse liige     | 14.12.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -8 142         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -79 711        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-87 853</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala            | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Valdusfirmade tegevus | 64201      | 0               |             | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| E-posti aadress | marek@estateguru.co |