

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Estateguru Finance 1 OÜ

registrikood: 12621307

tänavatalu nimi, Pääsukese tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

e-posti aadress: marko@estateguru.co

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Intressikulud	8
Lisa 6 Intressitulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	9
Aruande allkirjad	10
Vandeaudiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Estateguru Finance 1 OÜ on registreeritud 03.03.2014. aastal Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala kood Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorite (EMTAK) järgi on 69109 – muud juriidilised toimingud.

Ettevõtte põhitegevuseks on investeringute vahendamine. Majandusaastal vahendas ettevõtte ühe institutsionaalse investori vahendeid EstateGuru.co portaali teenides selle tegevusega intressitulu.

Järgneval 2020. majandusaastal jätkab ettevõtte samal tegevusalal, kuid kasvatab järk-järgult mahtusid.

Ettevõtte juhatus on kolmeliikmeline, juhatuse liikmetele 2019 aastal tasusid ei arvestatud ega makstud. Seisuga 31.12.2019 ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	232 494	64 761	2
Nõuded ja ettemaksed	4 221 097	3 035 366	3
Kokku käibevarad	4 453 591	3 100 127	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 000 000	650 000	3
Kokku põhivarad	1 000 000	650 000	
Kokku varad	5 453 591	3 750 127	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	191 033	47 867	4
Võlad ja ettemaksed	5 041	14	
Kokku lühiajalised kohustised	196 074	47 881	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 092 738	3 667 345	4
Kokku pikaajalised kohustised	5 092 738	3 667 345	
Kokku kohustised	5 288 812	3 715 226	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 901	-660	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 878	35 561	
Kokku omakapital	164 779	34 901	
Kokku kohustised ja omakapital	5 453 591	3 750 127	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üldhalduskulud	-5 582	-341	
Muud äritulud	0	30	
Muud ärikulud	0	-18	
Ärikasum (kahjum)	-5 582	-329	
Intressitulud	467 757	104 767	6
Intressikulud	-332 225	-68 797	5
Muud finantstulud ja -kulud	-72	-80	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	129 878	35 561	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 878	35 561	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja taksonoomiale. Osaühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember. Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Õiglates väärtuses kajastatavaid finantsvarasid hinnatakse igal bilansipäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Väärtuse muutust kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ning raha lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Muud nõuded

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

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Korrigeeritud soetusmaksumusel kajastatavate nõuete kaetav väärtus on nõudest tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

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 bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

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.

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu teenitud, vaid dividendina ja muus vormis jaotatud kasumilt,

samuti omakapitalist tehtavate väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Nimetatud seaduse alusel maksustatakse äriühingu poolt dividendina ja muus vormis jaotatud kasum tulumaksuga, mille määr 2018.a. oli 20/80 väljamaksetelt. 2019. aastal regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva äriühingu tulumaksumäär on 14/86. Madalam maksumäär rakendub 1/3 2018. aastal väljamakstud ja maksustatud dividendide suurusele summale, ülejäänud jaotatud kasumi tulumaksuga maksustamise määr on 20/80.

Seotud osapooled

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

- osatühingu 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 nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangakontodel	232 494	64 761
Kokku raha	232 494	64 761

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	5 221 097	4 221 097	1 000 000
Laenunõuded	5 000 000	4 000 000	1 000 000
Intressinõuded	221 097	221 097	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 221 097	4 221 097	1 000 000

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	3 684 163	3 034 163	650 000
Laenunõuded	3 600 000	2 950 000	650 000
Intressinõuded	84 163	84 163	
Ettemaksed	1 203	1 203	
Muud makstud ettemaksed	1 203	1 203	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 685 366	3 035 366	650 000

Ettevõtte nõuded koosnevad EstateGuru.co portaali vahendatud laenudest.

31.12.2019 seisuga on nõuetena kajastatud 36 laenu, mis kõik on antud eurodes.

Summad: 9 689 - 500 000 eurot

4 laenu tähtaeg lõppes 2019 aastal. 24 laenu tähtaeg saabub 2020 jooksul ning 8 laenu puhul 2021.

Intressimäärad: 9% - 12%

Kuna ettevõtte laenud on tagatud kinnisvaraga, mis on vähemalt 25% kõrgem kui laenu soetusmaksumus, ei korrigeeri ettevõtte laenude soetusmaksumust sõltuvalt nende laenude laekumise tõenäosusest.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	5 090 675		5 090 675		7,4%	EUR	2020, 2021
Pikaajalise laenu intress	193 096	191 033	2 063				
Pikaajalised laenud kokku	5 283 771	191 033	5 092 738				
Laenukohustised kokku	5 283 771	191 033	5 092 738				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	3 666 969		3 666 969		7,4%	EUR	2020, 2021
Pikaajalise laenu intress	48 243	47 867	376				
Pikaajalised laenud kokku	3 715 212	47 867	3 667 345				
Laenukohustised kokku	3 715 212	47 867	3 667 345				

Lisa 5 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	332 060	68 782
Muud intressikulud	165	15
Kokku intressikulud	332 225	68 797

Lisa 6 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	2	3
Intressitulu laenudelt	467 755	104 764
Kokku intressitulud	467 757	104 767

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		92 639		67 245
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 221 097	100	3 684 163	100

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olev ettevõtte, kelle vastu on nõuded ja kohustused on Estateguru Holding OÜ tütarettevõtte Estateguru OÜ

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Bilansipäeva järel ja aastaaruande kinnitamise vahel on paljudes riikides, sh Eestis kuulutatud välja eriolukord seoses uue koroonaviirusega (Covid-19). See avaldab mõju ka Estateguru Finance 1 OÜ äritegevusele, eelkõige selle kaudu, kuidas meie klientide äritegevus ja kindlustusvajadused sellest mõjutada saavad. Juhtkond on koostanud kriisiolukorras tegevusplaani ja teeb regulaarset mõjuanalüüsi ettevõtte äritegevusele. Kuna uus viirus hakkas levima bilansipäeva järel, siis ei mõjuta see ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2019. Kuna aga eriolukord Eestis ning selle potentsiaalne mõju äritegevusele võib muutuda pidevalt, siis ei pea juhtkond otstarbekaks anda ühte lõplikku hinnangut selle viiruse leviku kohta meie äritegevusele. Aruande koostamise ja bilansipäeva vahel ei ole olnud teisi olulise mõjuga sündmusi, mis vajaksid majandusaasta aruandes või selle lisades kajastamist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2020

Estateguru Finance 1 OÜ (registrikood: 12621307) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KASPAR KALJUVEE	Juhatuse liige	30.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estateguru Finance 1 OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud kaasneva Estateguru Finance 1 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) „Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus“. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Estateguru Finance 1 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Stan Nahkor

Vandeauditori number 508

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

30. juuni 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru Finance 1 OÜ (registrikood: 12621307) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	30.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 878
Kokku	164 779

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 878
Kokku	164 779

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marko@estateguru.co