

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Estateguru Holding OÜ

registrikood: 12621285

tänavatalu nimi, Pääsukese tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

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	9
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Osakapital	12
Lisa 7 Üldhalduskulud	12
Lisa 8 Intressitulud	12
Lisa 9 Muud ärikulud	12
Lisa 10 Intressikulud	13
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Lisa 14 Muud reservid	14
Lisa 15 Ülekurss	14
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

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 kõige rohkem tütarettevõtte EstateGuru OÜ tegevusse. EstateGuru OÜ tegeleb euroopaülese online ühisrahastusplatvormi haldamisega. Platvormi tegevusalaks on lühiajaliste kinnisvaraga tagatud laenude vahendamine. Lisaks investeeris ettevõtte ka tütarettevõtetesse Estateguru Operations, Fintech Partners ja Estateguru Finance 1 OÜ. Ettevõtte finantseeris tegevust konverteeritavate võlakirjade väljastamisega. Järgneval aruandeaastal jätkab EstateGuru Holding tütarettevõtete 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.

Finantssuhtarvud	2020	2019
Võla ja omakapitali suhe (kogu võlg / omakapital):	0,00	0,01
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustised):	144,19	4,39
Omakapitali tootlus (aruandeaasta kasum / omakapital):	-0,02	-0,02

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	458 233	35 781	
Nõuded ja ettemaksed	0	30 803	4
Kokku käibevarad	458 233	66 584	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	964 701	855 201	2
Nõuded ja ettemaksed	1 100 773	423 917	4,12
Kokku põhivarad	2 065 474	1 279 118	
Kokku varad	2 523 707	1 345 702	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 266	5
Võlad ja ettemaksed	3 178	11 904	
Kokku lühiajalised kohustised	3 178	15 170	
Kokku kohustised	3 178	15 170	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 790	11 895	6
Ülekurss	2 576 099	956 118	15
Oma osad	-681	-810	
Muud reservid	107 000	500 000	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-136 671	-112 281	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 008	-24 390	
Kokku omakapital	2 520 529	1 330 532	
Kokku kohustised ja omakapital	2 523 707	1 345 702	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üldhalduskulud	-23 234	-44 594	7
Muud äritulud	0	2 911	
Muud ärikulud	-67 851	-113	9
Ärikasum (kahjum)	-91 085	-41 796	
Intressitulud	56 456	40 460	8
Intressikulud	-2 884	-3 304	10
Muud finantstulud ja -kulud	-495	-19 752	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 008	-24 392	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 008	-24 392	

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.

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.

Konsolideeritud aruannet ei koostata tulenevalt raamatupidamise seaduse §29.2 -st. §29.2 näeb ette, et konsolideeriv üksus, kelle konsolideeritud näitajad ei ületa §3.18 toodud väikese konsolideerimisgrupi tingimusi, ei pea koostama konsolideeritud aruannet.

Vigade korrigeerimine

Kajastamata oli eelmistest perioodidest finantsinvesteering summas 2500 eurot.

Finantsinvesteering oli seotud laenuõudega.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	852 701	2 500	855 201
Nõuded ja ettemaksed	426 804	-2 887	423 917
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-112 036	-245	-112 281
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 248	-142	-24 390
Muud äritulud	2 811	100	2 911
Intressitulud	40 704	-244	40 460
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	852 701	2 500	855 201
Lisa 4: Laenuõuded - Laen 3	102 000	-2 400	99 600
Lisa 4: Intressinõuded - Laen 3	10 204	-487	9 717
Seotud osapooled: Tütarettevõtjad	297 125	-2 887	294 238

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiseid 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte 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.

Ettevõtte bilansis kajastatakse investeeringud tütarettevõttesse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse esialgselt soetusmaksumuse meetodil ning hiljem korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. 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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Maksustamine

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, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

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

- osaühingu 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.

Finantskohustused ja omakapitaliinstrumentid

Instrumenti algsel arvelevõtmisel hinnatakse, kas tegemist on finantskohustise või omakapitaliinstrumentiga. Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid. Omakapitaliinstrument on leping, mis annab õiguse osaleda ettevõtte netovaras. Omakapitaliinstrument võetakse algselt arvele soetusmaksumuses ning hiljem seda enam ei korrigeerita.

Muud reservid

Muude reservide all on kajastatud lühiajalised konverteeritavad instrumentid, mis konverteeruvad omakapitali osaluse ja ülekursina.

Ülekurss

Omakapitaliinstrumentid võetakse arvele saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, miinus instrumentide emiteerimisega seotud kulud. Kui saadaoleva tasu õiglane väärtus erineb emiteeritud omakapitaliinstrumentide nominaalväärtusest, kajastatakse positiivne vahe kirjel „Ülekurss“ ning negatiivne vahe kirje „Ülekurss“ vähendusena juhul, kui seal on positiivne jääk, vastasel juhul kirjel „Jaotamata kasum“.

Aktsiapõhised maksed

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

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

Seda maksumust kajastatakse töötajate hüvitistega seotud kulude koosseisus koos omakapitali (aktsiapõhiste maksete reserv) vastava suurenemisega perioodi jooksul, mil teenus on osutatud ning võimalikud tegevustulemusel põhinevad tingimused täidetud (üleandmisperiood). Kumulatiivne kulu, mida kajastatakse omakapitaliga arveldatavate tehingute puhul igal aruandekuupäeval kuni üleandmiskuupäevani, näitab ulatust, milles üleandmisperiood on lõppenud, ning kontserni parimat hinnangut omakapitaliinstrumentide arvu kohta, mis lõppkokkuvõttes üle antakse. Perioodi kasumiaruandes kajastatud kulu või tulu on selle perioodi alguse ja lõpu seisuga kajastatud kumulatiivse kulu muutus.

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

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

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 sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	964 701	855 201
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	964 701	855 201

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12558919	Estateguru OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
14574041	Estateguru Operations OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
12621307	Estateguru Finance 1 OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
16125910	Estateguru Capital OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
14101957	FinTech Partners OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100

Omandatud osalused:

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Estateguru Capital OÜ	100	30.11.2020	2 500

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 017 855	0	1 017 855					
Laen 1	1 876	0	1 876		0%	EUR	2025	
Laen 2	27 840	0	27 840		10%	EUR	2025	
Laen 3	268 950	0	268 950		10%	EUR	2025	12
Laen 4	41 964	0	41 964		10%	EUR	2025	
Laen 5	109 695	0	109 695		2%	EUR	2025	12
Laen 6	504 125	0	504 125		10%	EUR	2029	12
Laen 7		0	0		10%	EUR	2029	12
Laen 9	52 400	0	52 400		10%	EUR	2025	
Laen 10	1 005	0	1 005		10%	EUR	2025	12
Laen 11	10 000	0	10 000		10%	EUR	2025	12
Intressinõuded	82 919	0	82 919					
Laen 2	10 664	0	10 664					
Laen 3	27 466	0	27 466					
Laen 4	5 370	0	5 370					
Laen 5	4 182	0	4 182					
Laen 6	30 180	0	30 180					
Laen 7	2 342	0	2 342					
Laen 9	2 627	0	2 627					
Laen 10	63	0	63					
Laen 11	25	0	25					
Kokku muud nõuded	1 100 774	0	1 100 774					

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	425 148	27 028	236 542	161 578				
Laen 1	1 876	0	1 876	0	0%	EUR	2022	
Laen 2	27 840	7 113	20 727	0	10%	EUR	2024	
Laen 3	99 600	0	99 600	0	10%	EUR	2024	12
Laen 4	23 764	0	23 764	0	10%	EUR	2024	
Laen 5	90 575	0	90 575	0	2%	EUR	2024	12
Laen 6	86 825	0	0	86 825	10%	EUR	2029	12
Laen 7	74 753	0	0	74 753	10%	EUR	2029	12
Laen 8	19 915	19 915	0	0	15%	EUR	2020	
Intressinõuded	29 571	3 775	18 491	7 305				
Laen 2	7 834	2 912	4 922	0				
Laen 3	9 717	0	9 717	0				
Laen 4	1 788	0	1 788	0				
Laen 5	2 064	0	2 064	0				
Laen 6	5 457	0	0	5 457				
Laen 7	1 848	0	0	1 848				
Laen 8	863	863	0	0				
Kokku muud nõuded	454 719	30 803	255 033	168 883				

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Konverteeritava võla intress 1	0	0		
Lühiajalised laenud kokku	0	0		
Laenukohustised kokku	0	0		
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Konverteeritava võla intress	3 266	3 266		
Lühiajalised laenud kokku	3 266	3 266		
Laenukohustised kokku	3 266	3 266		

Aastal 2019 olid kõik konverteeritavad võlad lühiajalised. 2020 aastaks on kõik 2019 laenud konverteeritud omakapitali.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	12 790	11 895
Osade arv (tk)	12 790	11 895
Kaasati uusi investoreid ning seeläbi suurenes osakapital.		

Lisa 7 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	404	262
Konsultatsiooniteenused	14 074	33 916
Auditi kulu	8 756	10 416
Kokku üldhalduskulud	23 234	44 594

Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	56 456	40 460
Kokku intressitulud	56 456	40 460

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Seedrs kampaania vahendustasu	67 851	0
Muud	0	113
Kokku muud ärikulud	67 851	113

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu võlakirjadelt	-2 884	-3 304
Kokku intressikulud	-2 884	-3 304

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-321	1 696
Muud finantskulud	-10	-21 321
Muud	-164	-127
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-495	-19 752

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	999 624	294 238
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 435	76 601

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Estateguru OÜ	265 100	212 700	10%	EUR	2025
Estateguru Finance 1 OÜ	19 120	0	2%	EUR	2025
Estateguru Operations OÜ	447 300	30 000	10%	EUR	2029
Fintech Partners OÜ	169 350	0	10%	EUR	2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Laen 1		74 753	10%	EUR	2020
Laen 2	1 005		10%	EUR	2025
Laen 3	10 000		10%	EUR	2025

2019	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Estateguru OÜ	0	10%	EUR	2022
Estateguru Finance 1 OÜ	23 706	2%	EUR	2024
Estateguru Operations OÜ	86 825	10%	EUR	2029
Fintech Partners OÜ	68 900	10%	EUR	2024

2020. ja 2019. ei ole tegev ja kõrgematele juhtorganitele makstud ega arvestatud tasusid ega soodustusi.

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Lisa 1 – Olulised otsused ja hinnangud

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

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

Lisa 2 – Bilansijärgsed sündmused

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

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

Lisa 14 Muud reservid

2020 aasta muudes reservides omakapitalis sisaldub aktsiapõhiste maksete reserve summas 107 000 EUR.

2019 aasta muud reservid koosnesid konverteeritavast laenust (500 000 EUR), mis 2020. aastal konverteerimisel kujunesid osakapitaliks ja ülekursiks.

Lisa 15 Ülekurss

2020 aastal lisandus ülekursi alla osakapitali emiteerimisel saadud tasu, mis erines nominaalväärtusest. Kokku lisandus 1 619 981 EUR. 2020 aasta seisuga oli ülekurss 2 576 099 EUR (2019: 956 118 EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estateguru Holding OÜ osanikele

Arvamus

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

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Estateguru Holding OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust koostöös Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie 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 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 lahknub raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste 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, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

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

30. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Estateguru Holding OÜ (registrikood: 12621285) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLESIA ABRAMOVA	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-136 671
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 008
Kokku	-174 679

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ WebMarketing	11902622	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	577 EUR (Lihtomand)
Carena Vara OÜ	11170521	Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, Eesti	10 EUR (Lihtomand)
Stamio OÜ	12446468	Eesti	146 EUR (Lihtomand)
Akadeemik OÜ	12308708	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	15 EUR (Lihtomand)
MEB Trust OÜ	11861892	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3252 EUR (Lihtomand)
Islay OÜ	11333456	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	393 EUR (Lihtomand)
Euro Holding OÜ	11839007	Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond, Eesti	3855 EUR (Lihtomand)
Jaris OÜ	12991289	Eesti	60 EUR (Lihtomand)
Estateguru Holding OÜ	12621285	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	630 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: CLAU MICHAEL LEHMANN	27.07.1968	Saksamaa	65 EUR (Lihtomand)
Kurt Weber	22.11.1924	Saksamaa	10 EUR (Lihtomand)
Speedinvest F EuVeca GmbH & Co KG		Eesti	160 EUR (Lihtomand)
Seedrs Nominees Limited		Eesti	392 EUR (Lihtomand)
Fintech Growth Fund Europe GmbH & Co KG		Eesti	240 EUR (Lihtomand)
Esma Vara AS	10103770	Eesti	43 EUR (Lihtomand)
Alessandro Elio Francioni	11.01.1984	Eesti	60 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Mercuries Investments OÜ	14083082	Eesti	10 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: AS HELMES	10364097	Tallinn, Harju maakond, Eesti	545 EUR (Lihtomand)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lihtkonto: Akadeemik OÜ	12308708	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	32 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Speedinvest F EuVECA GmbH & Co KG		Austria	789 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Kameli Invest OÜ	11159815	Tallinn, Harju maakond, Eesti	169 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: Wise Guys Investment OÜ	12236417	Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, Eesti	208 EUR (Lihtomand)
Lihtkonto: JOAO PINTO DA SILVA MONTEIRO			1129 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	marek@estateguru.co