

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Estera Development OÜ

registrikood: 12795660

tänava/talu nimi, Viru väljak 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

e-posti aadress: ulo@estera.lv

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

Eстера Development OÜ (Ettevõtte) investeerib elamukinnisvara arendusprojektidesse läbi oma tütarettevõtete.

Aruande perioodi alguses omas Ettevõtte ühte suuremahulist elamukinnisvara arendusprojekti Lätis. Aruande perioodi jooksul omandas Ettevõtte ühinemistehingu tulemusena Lätis, Riias ja Riia lähiümbruses neljas uues asukohas suuremahulised elamukinnisvara arendusprojektid ja ühe poolelioleva arendusprojekti valmis korterid. Ühinemistehingu käigus omandas Ettevõtte järgmised ettevõtted: Balozi Holding OÜ, Tekstiliana OÜ, Balozi OÜ, Liepziedi OÜ, ARA Capital OÜ, Sar Properties OÜ, Eстера Holding OÜ, RAC Holding OÜ ja ettevõtte, mille varasem ärinimi oli Eстера Development OÜ. Ühinemistehing viidi lõpuni 16.12.2021. Aruande perioodi lõpus omas nii olemasolevaid kui uusi Läti arendusprojekte Ettevõtte 100% tütarettevõtte Eстера Development SIA.

Ettevõtte Läti tütarettevõttele kuuluvad elamuarenduse projektid võimaldavad kokku üle 1600 uue korteri arendust ja müüki. Kõik kavandatud projektid on suunatud kohalikele ostjatele Riia kinnisvaraturul, soodsamas ja keskmises korterite hinnasegmenendis. Ettevõtte juhatuse eesmärk on projektides kavandatud korterid valmis ehitada etapiliselt järgnevate aastate jooksul. Kõik 2021 aasta jooksul omandatud valmis korterid on käesoleva aruande valmimise hetkeks võõrandatud.

Ettevõtte eesmärk 2022 aasta jooksul on olemasolevate investeeringute arendamine ning sobivate tingimuste korral ka uute investeeringute tegemine. Ettevõtte strateegia näeb ette investeeringute tegemist ainult elamukinnisvara arendamise valdkonnas, kiiresti arenevates keskustes Balti riikides, kus on kasvav leibkondade arv ning kiiresti arenev majanduskeskkond. Teistesse kinnisvara segmentidesse Ettevõtte investeeringuid laiendada ei kavatse.

Ettevõtte investeeringute tulemusi mõjutab oluliselt Balti riikide ja Euroopa Liidu majanduse käekäik ning elamukinnisvara segmendi areng Ettevõtte tegevuspiirkondades. 2022 aasta jooksul alanud inflatsioonist tingitud kiire ehitushindade kallinemine tõstab oluliselt Ettevõtte tütarettevõtete poolt arendavate korterite omahinda. Enamuse ehituseks vajalikust rahastusest finantseerib Ettevõtte pangalaenuudega ja suur enamus valmis arendatud uusi kortereid ostavad kliendid samuti pangalaenu finantseeringu abil. Baasintresside (Euribor) oluline tõus tõstab selle finantseeringu hinda. Lisaks vähendab 2022 aasta jooksul aset leidnud kiire energiahindade kasv klientide ostuvõimet ning alanud majanduse reaalkasvu vähenemine uue elamukinnisvara nõudlust. Sellises dünaamilises keskkonnas riskide haldamiseks, hindab Ettevõtte alati põhjalikult, millal igas arendusprojekti suuremahulise ehituseks vajalikke investeeringuid alustada. Vajadusel muudetakse ehituseks kavandatud investeeringute tegemise ajastust ning keskkonna olulise halvenemise korral need peatatakse olukorra paranemiseni.

Ettevõttes ei olnud aruande perioodi jooksul ühtegi töötajat, mistõttu palgakulu pole kajastatud. Juhatusele liikmele tasusid ei makstud.

Olulised bilansipäeva järgsed sündmused

2022 aasta teises kvartalis tegi Ettevõtte uue investeeringu elamukinnisvara arendusprojekti Riias, Lätis. Ettevõtte omab uut investeeringut läbi tütarettevõtte, OÜ Eстера Development Sporta Pils, millest Ettevõttele kuulub 50.02% ning ülejäänud osalus kuulub tehingusse kaasatud kaasinvestoritele. Uus projekt asub Riia kesklinnas. Tegemist on endise lammutatud jäähoki ja spordihalli territooriumiga kuhu kinnitatud detaiplineeringu järgselt on võimalik rajada umbes 800 korterit.

2022 aasta kolmandas kvartalis alustas Ettevõtte tütarettevõtte SIA Eстера Development ehitustegevust Tekstiliana projektis Riias. Kokku on projektis kavandatud 140 korterit, millest esimene etapp hõlmab 64 korteri ja ühe väiksema äripinna ehitust ja müüki.

Peamised finantssuhtarvud	31.12.2021	31.12.2020
Omakapitali suhe varadesse	69%	100%
(=omakapital/varad)		
ROE	1%	99%
(= puhaskasum / omakapital)		
ROA	1%	99%
(= puhaskasum / varad kokku)		

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 026	10	
Nõuded ja ettemaksed	520	312	2
Kokku käibevarad	10 546	322	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 015 549	328 299	3, 4
Nõuded ja ettemaksed	2 221 920	0	2
Kokku põhivarad	10 237 469	328 299	
Kokku varad	10 248 015	328 621	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 755 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	392 845	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	3 147 845	0	
Kokku kohustised	3 147 845	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 150	3 150	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 007 494	325 427	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 526	44	
Kokku omakapital	7 100 170	328 621	
Kokku kohustised ja omakapital	10 248 015	328 621	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	7 772	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-13 950	-15	
Ärikasum (kahjum)	-6 178	-15	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	109 278	59	8
Intressitulud	41 526	0	
Intressikulud	-55 100	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	89 526	44	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 526	44	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estera Development OÜ (edaspidi: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi 1.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse § 29 lõige 1 toodud erandile.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Raamatupidamise aastaaruandes seosuga 31.12.2020 oli investeering tütarettevõtjas kajastatud soetusmaksumuse meetodil. Tütarettevõtjate kajastamise arvestuspõhimõtet on muudetud ja tütarettevõtjad on kajastatud kapitaliosaluse meetodil (varasemalt soetusmaksumuse meetodil). Seoses sellega on seisuga 31.12.2020 bilansikirjed investeeringud tütarettevõtjatesse suurenenud 325 499 euro võrra, eelmiste perioodide jaotamata kasum suurenenud 325 440 euro võrra ning 2020 aasta kasum suurenenud 59 euro võrra.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustust tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases

väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtja aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 1. jaanuar 2018 hakkas Eestis kehtima seaduse muudatus, mis lubab rakendada dividendidele 14%-list maksumäära. Seda soodustust saavad äriühingud kasutada viimase kolme aasta keskmise Eestis maksustamisele kuulunud jaotatud kasumiga, st 14% soodusmaksumäär rakendub maksimaalselt viimase kolme aasta jaotatud kasumi summale ning kõik, mis sellest üle ulatub maksustatakse määraga 20%. Erasisikutele on maksumäär endiselt 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena maksuhaldur võiks määrata täiendava maksusumma.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- omanikud;
- tütar - ja sidusettevõtjad
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	520	520			
Laenunõuded	2 059 378		2 059 378		10
Muud nõuded	162 542		162 542		10
Intressinõuded	162 542		162 542		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 222 440	520	2 221 920		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0			
Laenunõuded	312	312	0	0	
Muud nõuded			0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	312	312			

Seisuga 31.12.2021 on kajastatud laenunõuded summas 2 059 378 eurot (31.12.2020 312 eurot) tütarettevõtte vastu. Laenude intress on 8%, alusvaluta euro ja tähtaega 31.12.2026.

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8 015 549	328 299
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 015 549	328 299

Ühinemistehingu käigus omandas Ettevõtte järgmised ettevõtted: Balozi Holding OÜ, Tekstiliana OÜ, Balozi OÜ, Liepziedi OÜ, ARA Capital OÜ, Sar Properties OÜ, Estera Holding OÜ, RAC Holding OÜ ja ettevõtte, mille varasem ärinimi oli Estera Development OÜ. Ühinemistehing viidi lõpuni 16.12.2021. Ettevõtte 100% tütarettevõtte on Estera Development SIA.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
	Estera Development SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Eстера Development SIA	328 299	109 278	7 577 972	8 015 549
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	328 299	109 278	7 577 972	8 015 549

2021. aastal ühinesid Eстера Development OÜ (endine Briezu OÜ, ühendaja) ettevõtetega alozi Holding OÜ, Tekstiliana OÜ, Balozi OÜ, Liepziedi OÜ, ARA Capital OÜ, Sar Properties OÜ, Eстера Holding OÜ, RAC Holding OÜ ja Eстера Development OÜ.

Ühendatavatele ettevõtjatele kuulusid

tütarettevõtjad Lätis soetusmaksumusega 1 009 137 eurot, mis omakorda ühendati Eстера Development OÜ Läti tütarettevõtjaga Eстера Development SIA.

Ühise kontrolli all olevate isikute vahelisest äriühendusest ühinemisel tekkinud kasum 6 682 023 eurot kajastati omakapitalis kirjel eelmiste perioodide jaotamata kasum.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajallised laenud	2 755 000		2 755 000		8%	EUR	31.12.2025	10
Pikaajalised laenud kokku	2 755 000		2 755 000					
Laenukohustised kokku	2 755 000		2 755 000					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajallised laenud			0		-	-	-	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	1 - 5 aasta jooksul	Lisa nr
Muud võlad	392 845	392 845	10
Intressivõlad	392 845	392 845	
Kokku võlad ja ettemaksed	392 845	392 845	
	31.12.2020	1 - 5 aasta jooksul	Lisa nr
Muud võlad		0	
Intressivõlad		0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 419 404	65 094
Kokku tingimuslikud kohustised	1 419 404	65 094

Lisa 8 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	109 278	59
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	109 278	59
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	109 278	59

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	2 221 920	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 221 920	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 755 000	0	5
Kokku laenukohustised	2 755 000	0	

Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	392 845	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	392 845	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	0	0	0	
Kokku antud laenud	0	0	0	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	2 059 378	0	41 526	2
Kokku antud laenud	0	2 059 378	0	41 526	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	0	0	0	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 755 000	0	55 100	6
Kokku laenukohustised	0	2 755 000	0	55 100	

Seotud osapooltelt saadud ja antud laenud on saadud ettevõtete ühinemise käigus.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.09.2022

Estera Development OÜ (registrikood: 12795660) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	21.09.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estera Development OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Estera Development OÜ (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 ja rahavoogusid kooskõlas 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 eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille olemel 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 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 lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise 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 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 auditiprotseduuriid 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, väärsitiiste 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 märkimisväärselt 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 olemel tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeauditori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditoorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21. september 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Estera Development OÜ (registrikood: 12795660) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	21.09.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 007 494
Aruandeaasta kasum (kahjum)	89 526
Kokku	7 097 020

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	7772	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ulo@estera.lv