

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Estera Development OÜ

registrikood: 12795660

tänava/talu nimi, Viru väljak 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

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

Aruande perioodi lõpus omas Ettevõtte nelja tütarettevõtet: SIA Eстера Development (100%), OÜ Eстера Sporta Pils (50,02%), OÜ Eстера Salaspils (50,02%) ja OÜ Eстера Saue (50,02%). SIA Eстера Development oli Ettevõtte tütarettevõtte ka perioodi alguses, ülejäänud tütarettevõtted omandati 2022 aasta jooksul.

Läbi oma tütarettevõtete omab OÜ Eстера Development erinevaid elamuarendus kinnistuid Lätis, Riias ja Riia lähikümbruses, ning Eestis, Tallinna lähikümbruses, kuhu arhitektuursete eksiide põhjal on võimalik järgnevat aastate jooksul arendada üle 4 500 uue elamuühiku (korterid, ridaelamud, eramud). Ettevõtte tütarettevõtetele on selleks olemas vajalik ekspertiis ja kogemus. 2016-2021 ehitasid ja müüsid Ettevõtte tütarettevõtted edukalt 429 korterit Lätis, Riias.

Ettevõtte strateegia näeb ette läbi tütarettevõtete olemasoleva maa portfelli etapiviisilist arendust, sõltuvalt ümbritsevast majanduskeskkonnast. Kõik Ettevõtte tütarettevõtete poolt kavandatud projektid on planeeritud keskmisesse ja soodsamasse hinnasegmenti. Kavandatud arenduste põhiliseks klientideks on noored pered ja teised esmakordsed koduostjad. Ettevõtte eesmärk on keskenduda investee ringutele olemasolevatesse tütarettevõtetesse ja potentsiaalselt omandada uusi tütarettevõtteid, mis omaks elamuarenduseks sobivaid kinnistuid kiiresti arenevates keskustes Balti riikides, kus on kasvav leibkondade arv ning kiiresti arenev majanduskeskkond. Teistesse valdkondadesse Ettevõtte investee ringuid laiendada ei kavatse.

2022 aastal alustas Ettevõtte läbi oma Läti tütarettevõtte SIA Eстера Development uue elamuprojekti ehitust Lätis, Riias. Kokku on projektis kavandatud 140 korterit, millest esimene etapp hõlmab 64 korteri ja ühe väiksema äripinna ehitust ja müüki. Tütarettevõtete edasiste arenduste ehitustegevuse algus sõltub majanduskeskkonnast ja finantseerimisvõimaluste turutingimustest. Ettevõtte juhtkond hindab põhjalikult iga tütarettevõtte puhul eraldi, millal ehituseks vajalikke suuremahulisi investee ringuid alustada. Ebakindlas keskkonnas või ebasobilike finantseerimistingimuste korral lükatakse investee ringute alustamist edasi.

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

Omakapitali suhe kogu varadesse (omakapital/ varad kokku): 31.12.2022 oli 68% (31.12.2021 oli 69%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	138 556	10 026	
Nõuded ja ettemaksed	18 909	520	2
Kokku käibevarad	157 465	10 546	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 358 817	8 015 549	3
Nõuded ja ettemaksed	3 205 227	2 221 920	2
Materiaalsed põhivarad	60 785	0	
Kokku põhivarad	10 624 829	10 237 469	
Kokku varad	10 782 294	10 248 015	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	94 706	0	5
Kokku lühiajalised kohustised	94 706	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 755 000	2 755 000	4
Võlad ja ettemaksed	613 245	392 845	5
Kokku pikaajalised kohustised	3 368 245	3 147 845	
Kokku kohustised	3 462 951	3 147 845	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 150	
Registreerimata osakapital	369	0	
Ülekurss	2 249 281	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 097 078	7 007 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 030 885	89 526	
Kokku omakapital	7 319 343	7 100 170	
Kokku kohustised ja omakapital	10 782 294	10 248 015	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	0	7 772	
Mitmesugused tegevuskulud	-148 472	-13 950	
Ärikasum (kahjum)	-148 472	-6 178	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-688 796	109 278	3
Intressitulud	238 768	41 526	8
Intressikulud	-220 700	-55 100	8
Muud finantstulud ja -kulud	-1 211 685	0	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 030 885	89 526	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 030 885	89 526	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estera Development OÜ (edaspidi: ettevõtte) raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhiohõuded 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.

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 õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Tütarettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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.

Laenuõuena on näidatud ka sissemaksed eelisosadesse, mis kannavad intresse ja vastavalt RTJ 3 kajastatakse nõudena (ja tütarettevõttes kohustusena).

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 kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 909	18 909	0	
Laenunõuded	3 157 975	0	1 977 745	1 180 230
Muud nõuded	47 252		47 252	
Intressinõuded	47 252		47 252	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 224 136	18 909	2 024 997	1 180 230

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	520	520	0	
Laenunõuded	2 059 378	0	2 059 378	
Muud nõuded	162 542		162 542	
Intressinõuded	162 542		162 542	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 222 440	520	2 221 920	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määär (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
	Estera Development SIA		Kinnisvara arendus	100	100
	Estera Sporta Pils OÜ		Kinnisvara arendus	0	50.02
	Estera Salaspils OÜ		Kinnisvara arendus	0	50.02
	Estera Saue OÜ		Kinnisvara arendus	0	50.02

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Estera Development SIA	8 015 549	0	-656 732	7 358 817
Estera Sporta Pils OÜ	0	12 502	-12 502	0
Estera Salaspils OÜ	0	12 767	-12 767	0
Estera Saue OÜ	0	6 795	-6 795	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 015 549	32 064	-688 796	7 358 817

2021. aastal ühinesid Eстера Development OÜ (endine Briezu OÜ, ühendaja) ettevõtetega Balozi 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.

2021 aasta kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum on lisatud tütarettevõtete investeeringule täies mahus.

2022 aastal omandati osalused Eстера Sporta Pils OÜ, Eстера Salaspils OÜ ja Eстера Saue OÜ-des. Selle käigus tehti ka sissemaksed summas 2 306 250 eurot eelisosadesse, mis kannavad intressi ja on seetõttu kajastatud laenuõuete all.

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjumid 2022 aastal kokku on summas 1 900 481 eurot. Sellest 688 796 eurot on kajastatud kasumiaruandes kahjumina tütarettevõtjatelt.

Muude finantstulude- ja kulude all on kajastatud intressikandvate eelisosade intresside alla hindamine summas 85 485 eurot ja intressikandvate eelisosade alla hindamine summas 1 126 020 eurot.

Intressitulude all on kajastatud muuhulgas laenukena kajastatud eelisosadelt arvestatud intressid summas 85 485 eurot.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 755 000		2 755 000		8%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	2 755 000		2 755 000				
Laenukohustised kokku	2 755 000		2 755 000				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 755 000		2 755 000		8%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	2 755 000		2 755 000				
Laenukohustised kokku	2 755 000		2 755 000				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	94 706	94 706	
Muud võlad	613 245		613 245
Intressivõlad	613 245		613 245
Kokku võlad ja ettemaksed	707 951	94 706	613 245

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud võlad	392 845		392 845
Intressivõlad	392 845		392 845
Kokku võlad ja ettemaksed	392 845		392 845

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 012 749	1 419 404
Kokku tingimuslikud kohustised	1 012 749	1 419 404

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	79 610	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	79 610	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 205 227	2 221 920	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 205 227	2 221 920	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 755 000	2 755 000	
Kokku laenukohustised	2 755 000	2 755 000	
Võlad ja ettemaksed			

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	613 245	392 845	
Kokku võlad ja ettemaksed	613 245	392 845	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	2 059 378	0	2 059 378	41 526	2
Kokku antud laenud	0	2 059 378	0	2 059 378	41 526	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	2 059 378	2 797 794	1 699 197	3 157 975	236 158	
Kokku antud laenud	2 059 378	2 797 794	1 699 197	3 157 975	236 158	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 755 000	0	2 755 000	55 100	
Kokku laenukohustised	0	2 755 000	0	2 755 000	55 100	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 755 000	0	0	2 755 000	220 400	
Kokku laenukohustised	2 755 000	0	0	2 755 000	220 400	

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	43 599	60 785	0	0
Kokku ostetud	43 599	60 785	0	0

Laenuõuete liikumises on 2022 aastal tütarettevõtjatele antud laenud summas 2 797 794 eurot. Nende hulgas on rahalised laenumaksed summas 223 000, intresside kapitaliserimine summas 268 544 eurot ja maksed intressikandvatesse eelisosadesse summas 2 306 250 eurot.

2022 aastal tütarettevõtjatele antud laenude tagasimaksete all summas 1 699 197 eurot on kajastatud rahalised tagasimaksed summas 573 177 eurot ja intressikandvate eelisosade alla hindamine vastavalt tütarettevõtjate kapitaliosaluse meetodi alusel tekkinud kahjumitele summas 1 126 020 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2023

Estera Development OÜ (registrikood: 12795660) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	01.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estera Development OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Estera Development OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahkneb 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Auditiorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

01. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Estera Development OÜ (registrikood: 12795660) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	01.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 097 078
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 030 885
Kokku	5 066 193
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 066 193
Kokku	5 066 193

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	ulo@estera.lv