

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Estera Saue

registrikood: 11919901

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Muud äritulud	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Intressikulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	11
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Estera Saue on kinnisvarainvesteeringute firma, kes 2022 aastal omandas kinnistud Tallinna kõrval, Saue vallas kogupindalaga 78,6 hektarit, mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil kuni edaspidiste osanike otsusteni võimaliku arendustegevuse suhtes. Omandatud kinnistutele algatati 27.06.2024 Saue valla üldplaneeringut järgiv detailplaneering. Aastal 2024 tegeles Ettevõtte esimesel poolaastal detailplaneeringu algatamise menetlusega ning teisel poolaastal detailplaneeringu menetlusega.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu ei ole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele palka ei maksta.

Ettevõtte käibevara suhe lühiajalistesse kohustistesse seisuga 31.12.2024 on 124% (31.12.2023: 118%).

Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte omakapital negatiivne summas 1 201 826 eurot (31.12.2023: 1 066 659 eurot). Negatiivne omakapital on põhjustatud osanikega seotud laenudelt arvestatud intressikuludest. Osanike laenude lõpptähtaeg on 31.12.2028. Enne lõpptähtaega ei tule tasuda osanike laenudelt intressi või põhiosa makseid. Ettevõtte jätkuvat tegevust finantseeritakse osanike poolt lisalaenudega samadel tingimustel. Kõik ettevõtte 2025 rahalised väljaminekud on lepinguliselt kaetud käesoleva aruande avaldamise hetkel eelmainitud osanike poolse finantseeringuga. Omanikud on andnud kirjaliku kinnituse ettevõtte finantsiliseks toetamiseks, kui selleks on vajadust. Majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	188 917	88 613	
Nõuded ja ettemaksed	30 054	5 696	
Kokku käibevarad	218 971	94 309	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 540 000	9 070 000	2
Immateriaalsed põhivarad	21 325	0	
Kokku põhivarad	10 561 325	9 070 000	
Kokku varad	10 780 296	9 164 309	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	176 451	79 904	4
Kokku lühiajalised kohustised	176 451	79 904	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 805 671	10 151 064	3
Kokku pikaajalised kohustised	11 805 671	10 151 064	
Kokku kohustised	11 982 122	10 230 968	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 100	10 100	5
Ülekurss	1 019 900	1 019 900	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 096 916	-1 087 167	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 166	-1 009 748	
Kokku omakapital	-1 201 826	-1 066 659	
Kokku kohustised ja omakapital	10 780 296	9 164 309	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	8 867	14 917	6
Muud äritulud	1 260 237	189 213	7
Mitmesugused tegevuskulud	-156 536	-144 591	
Ärikasum (kahjum)	1 112 568	59 539	
Intressitulud	873	0	
Intressikulud	-1 248 607	-1 073 110	9
Muud finantstulud ja -kulud	0	3 823	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-135 166	-1 009 748	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 166	-1 009 748	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Estera Saue raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seadusest ja Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standardite põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid (RTJ). Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasutatud on kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis arvelduskontode jääke.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil, ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõppemisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Igal bilansipäeval hinnatakse immateriaalse põhivara puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Immateriaalse põhivarana on kajastatud vara, mille soetusmaksumus on suurem kui 2000 eurot või kasulik eluiga üle ühe aasta.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Immateriaalsed põhivarad	10 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rentnikult saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul

lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Intressitulu kajastatakse kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. 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.

Aastatel 2019-2024 tuli regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80).

Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Alates 2025 aastast on maksumäär 22/78 väljamakstavatele netodividendidele.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- ettevõtte emaettevõtet ja selle omanikke
- teisi samasse gruppi kuuluvaid ettevõtteid
- tegevjuhtkonda
- tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtteid

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2023	9 070 000
Ostud ja parendused	266 943
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 216 464
Müügid	-13 407
31.12.2024	10 540 000

	2024	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 867	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	57 180	

Kinnisvaranvesteeringute hindamisel on kasutatud õiglase väärtuse hindamiseks kutselise eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse mõõtmisel kasutas ekspert sarnaste tehingute võrdlusmeetodit.

Kasum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud kasumiaruande kirjel "Muud äritulud", vt. lisa 7.

Lisa 3 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	11 805 671	0	11 805 671	0	12%	EUR	31.12.2028	10
Pikaajalised laenud kokku	11 805 671	0	11 805 671	0				
Laenukohustised kokku	11 805 671	0	11 805 671	0				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud osapooltelt	10 151 064	0	10 151 064	0	12%	EUR	31.12.2028	10
Pikaajalised laenud kokku	10 151 064	0	10 151 064	0				
Laenukohustised kokku	10 151 064	0	10 151 064	0				

Vastavalt laenulepingule on laenud tagatud. Tagatiste bilansiline väärtus 31.12.2024 seisuga on 10 540 000€ (31.12.2023: 9 070 000€).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	161 451	161 451	0	0
Maksuvõlad	0	0	0	0
Muud võlad	15 000	15 000	0	0
Muud viitvõlad	15 000	15 000	0	0
Saadud ettemaksed	0	0	0	0
Muud saadud ettemaksed	0	0	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	176 451	176 451	0	0

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	7 550	7 550	0	0
Maksuvõlad	174	174	0	0
Muud võlad	15 000	15 000	0	0
Muud viitvõlad	15 000	15 000	0	0
Saadud ettemaksed	57 180	57 180	0	0
Muud saadud ettemaksed	57 180	57 180	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	79 904	79 904	0	0

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	10 100	10 100
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 867	14 917
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 867	14 917
Kokku müügitulu	8 867	14 917
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute rent	8 867	8 867
Muud teenused	0	6 050
Kokku müügitulu	8 867	14 917

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	43 773	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 216 464	189 213	2
Kokku muud äritulud	1 260 237	189 213	

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid ega tasusid juhatuse liikmetele.

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-1 248 607	-1 073 110	10
Kokku intressikulud	-1 248 607	-1 073 110	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Estera Development OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 805 671	10 151 064	
Kokku laenukohustised	11 805 671	10 151 064	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 019 900	0	1 019 900	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 627 954	1 523 046	0	10 151 064	1 073 110	9
Kokku laenukohustised	9 647 854	1 523 046	1 019 900	10 151 064	1 073 110	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	0	0	0	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 151 064	1 654 607	0	11 805 671	1 248 607	9
Kokku laenukohustised	10 151 064	1 654 607	0	11 805 671	1 248 607	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	100 000	100 000
Kokku ostetud	100 000	100 000

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2024 on ettevõtte omakapital negatiivne summas 1 201 826 eurot (31.12.2023: 1 066 659 eurot). Negatiivne omakapital on põhjustatud osanikega seotud laenudelt arvestatud intressikuludest. Osanike laenude lõpptähtaeg on 31.12.2028. Enne lõpptähtaega ei tule tasuda osanike laenudelt intressi või põhiosa makseid. Ettevõtte jätkuvat tegevust finantseeritakse osanike poolt lisalaenudega samadel tingimustel. Kõik ettevõtte 2025 rahalised väljaminekud on lepinguliselt kaetud käesoleva aruande avaldamise hetkel eelmainitud osanike poolse finantseeringuga. Omanikud on andnud kirjaliku kinnituse ettevõtte finantsiliseks toetamiseks, kui selleks on vajadust. Majandusaasta aruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2025

OÜ Estera Saue (registrikood: 11919901) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIN MARKUS KOORT	Juhatuse liige	31.03.2025
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	28.03.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Estera Saue osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Estera Saue (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 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 2024 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 „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 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 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 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.

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 arvamust. 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 auditiprotseduuri 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 arvamuse 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

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

28. märts 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Estera Saue (registrikood: 11919901) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	28.03.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 096 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 166
Kokku	-2 232 082

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 096 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-135 166
Kokku	-2 232 082

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	8867	100.00%	Jah