

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Estera Development OÜ

registrikood: 12795660

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 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 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	11
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Estera Development OÜ (Estera) investeerib elamukinnisvara arendusprojektidesse läbi oma tütarettevõtete. Aruande perioodi lõpus omas Estera nelja tütarettevõtet: SIA Estera Development (100%), OÜ Estera Sporta Pils (50,02%), OÜ Estera Salaspils (50,02%) ja OÜ Estera Saue (50,02%). Läbi oma tütarettevõtete omab Estera erinevaid elamuarendus kinnistuid Lätis, Riias ja Riia lähiümbruses, ning Eestis, Tallinna kõrval Saue. Koostatud arhitektuursete eskiiside põhjal on Estera tütarettevõtete omandis olevale maaportfellile võimalik arendada üle 4 700 uue elamuühiku (korterid, ridaelamud, eramud). Kõik Estera tütarettevõtete poolt kavandatud arendusprojektid on planeeritud keskmisesse ja soodsamasse elamukinnisvara hinnasegmenti. Kogu arendustegevust viiakse läbi Estera kaubamärgi all.

2024 majandusaastal valmis Estera tütarettevõtte SIA Estera Development Lätis, Riias, Tekstiliana arendusprojekti esimene ehitusetapp 64 korteriga. Valminud 64 korterist müüdi 2024 aastal 20 korterit. 22 korterit otsustati hoida pika-ajalise üüritulu teenimise eesmärgil ja enamus neist üüriti välja 2024 aasta lõpuks. Lisaks sõlmiti üürileping kortermaja esimesel korrusel paiknevale äripinnale. Ülejäänud 22 korterit on plaanis müüa 2025 aasta jooksul. 2025 aasta esimeses kvartalis müüdi viis korterit.

Tütarettevõtte OÜ Estera Sporta Pils Läti tütarettevõtte viis lõpuni 2024 teises poolaastas projekteerimistööd Terbatas Darzs arendusprojekti esimesele kortermajale. Terbatas Darzs arendusprojekt hõlmab Lätis, Riia kesklinnas, uue elamukvarantali arendust kokku 800 korteri ning kortermajade esimestel korrustel asuvate äripindadega. Esimeses ehitusetapis on 152 korterit ning neli maja esimesel korrusel asuvat äripinda. 2025 aasta esimeses kvartalis viis Estera edukalt läbi esimese maja ehituskonkursi ning ehitustööd alustati 2025 aasta märtsis. Esimese maja ehitus on plaanis valmis saada 2026 aasta neljas kvartal ja korterid on eesmärk realiseerida 2027 aastal. Lisaks viis Estera 2024 teisel poolaastal edukalt läbi arhitektuurikonkursi Terbatas Darzs ülejäänud viiele hoonele, mille projekteerimisega on kavas alustada 2025 aasta teises kvartalis.

Tütarettevõtte OÜ Estera Saue algatas 2024 aasta jooksul detailplaneeringu ettevõttele kuuluvatel kinnistutel Saue vallas. Kokku on 78,6 hektarisele arendusalale planeeritud ca 1 400 elamuühikut, mille hulka kuuluvad nii korterid, ridaelamud kui eramud.

Tütarettevõtte OÜ Estera Salaspils Läti tütarettevõtte alustas 2024 aasta teises poolaastas projekteerimistööd, eesmärgiga saada 2025 ehitusload infrastruktuuri ning esimese kortermaja ehituseks. Ettevõtte omandisse kuuluval kinnistul on kehtiv planeering, mis lubab arendada kokku 16 kortermaja ca 900 korteriga Riia kõrval Salaspilsis.

Estera 2024 majandustulemus oli negatiivne ja omakapital vähenes, kuna tütarettevõtete arendustegevuse tulem ning investeeringute väärtuse kasv ei katnud ära jooksvaid tegevuskulusid ning finantskulusid.

Esteras oli aruande perioodi jooksul üks töötaja, kelle kulud on kajastatud tööjõu kulude all. Juhatusele liikmele tasusid ei makstud. Estera tütarettevõtete omandis olevate arenduskinnistutega seotud tegevuskulud on kajastatud vastavate ettevõtete finantsaruannetes.

Omakapitali suhe kogu varadesse (omakapital/varad kokku): 31.12.2024 oli 48,1% (31.12.2023 oli 55,6%).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	152 608	53 740	
Nõuded ja ettemaksed	6 785	1 478	2
Kokku käibevarad	159 393	55 218	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 511 117	7 009 609	3
Nõuded ja ettemaksed	3 694 009	2 914 602	2
Kinnisvarainvesteeringud	12 000	0	
Materiaalsed põhivarad	48 628	54 707	
Kokku põhivarad	10 265 754	9 978 918	
Kokku varad	10 425 147	10 034 136	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 196 250	0	4
Võlad ja ettemaksed	1 218 767	58 641	5
Kokku lühiajalised kohustised	5 415 017	58 641	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 546 250	4
Võlad ja ettemaksed	0	850 451	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	4 396 701	
Kokku kohustised	5 415 017	4 455 342	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 869	3 869	
Ülekurss	2 249 281	2 249 281	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 325 645	5 066 193	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-568 665	-1 740 549	
Kokku omakapital	5 010 130	5 578 794	
Kokku kohustised ja omakapital	10 425 147	10 034 136	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	102 986	106 027	
Muud äritulud	3 219	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 986	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-65 903	-106 417	
Tööjõukulud	-33 665	-19 572	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 078	-6 078	
Ärikasum (kahjum)	-2 427	-26 040	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-498 492	-1 655 438	3
Intressitulud	238 094	178 135	
Intressikulud	-305 840	-237 206	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-568 665	-1 740 549	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-568 665	-1 740 549	

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.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse 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 tütar-ettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses 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.

Kinnisvarainvesteeringud

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 arvelevõtmist 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglase väärtuse meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Inventar	10 aastat
----------	-----------

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 ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus 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 väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

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.

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 ärioludele otsustele.

Seotud osapooled on:

- omanikud;
- tütarettevõtted;
- juhatus;
- juhatusega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 435	1 435	0	8
Ostjatelt laekumata arved	1 435	1 435	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 340	5 340	0	
Laenunõuded	3 230 745	0	3 230 745	8
Muud nõuded	463 264	0	463 264	8
Intressinõuded	463 264	0	463 264	
Ettemaksed	10	10	0	8
Muud makstud ettemaksed	10	10	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 700 794	6 785	3 694 009	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 478	1 478	0	
Laenunõuded	2 689 245	0	2 689 245	8
Muud nõuded	225 357	0	225 357	8
Intressinõuded	225 357	0	225 357	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 916 080	1 478	2 914 602	

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
40103848943	Estera Development SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
16472735	Estera Sporta Pils OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50.02	50.02
16626026	Estera Salaspils OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50.02	50.02
11919901	Estera Saue OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50.02	50.02

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Estera Development SIA	7 009 609	0	-498 491	0	6 511 118
Estera Sporta Pils OÜ	0	0	0	0	0
Estera Salaspils OÜ	0	0	0	0	0
Estera Saue OÜ	0	0	0	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 009 609	0	-498 491	0	6 511 118

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	4 196 250	4 196 250	0	0	8%	EUR	31.12.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	4 196 250	4 196 250	0	0				
Laenukohustised kokku	4 196 250	4 196 250	0	0				
	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	3 546 250	0	3 546 250	0	8%	EUR	31.12.2025	8
Pikaajalised laenud kokku	3 546 250	0	3 546 250	0				
Laenukohustised kokku	3 546 250	0	3 546 250	0				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	61 001	61 001	0	
Võlad töövõtjatele	3 912	3 912	0	
Maksuvõlad	2 275	2 275	0	
Muud võlad	1 151 579	1 151 579	0	8
Intressivõlad	1 151 579	1 151 579	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 218 767	1 218 767	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	53 748	53 748	0	
Võlad töövõtjatele	2 397	2 397	0	
Maksuvõlad	2 496	2 496	0	
Muud võlad	850 451	0	850 451	8
Intressivõlad	850 451	0	850 451	
Kokku võlad ja ettemaksed	909 092	58 641	850 451	

Real võlad tarnijatele on kajastatud võlad seotud osapoolte eest 31.12.2024 seisuga summas 51 780 eurot (31.12.2023: 53 128 eurot). Täiendav informatsioon lisas 8 Seotud osapooled.

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	606 536	665 129
Kokku tingimuslikud kohustised	606 536	665 129

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	24 000	14 000
Sotsiaalmaksud	8 112	4 732
Puhkusereserv	1 553	840
Kokku tööjõukulud	33 665	19 572
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 435	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 445	0	2
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 196 250	0	
Kokku laenukohustised	4 196 250	0	4
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	11 800	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 191 559	53 128	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 203 359	53 128	5

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	3 694 009	2 914 602	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 694 009	2 914 602	2
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 546 250	
Kokku laenukohustised	0	3 546 250	4
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	850 451	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	850 451	5

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	3 157 975	738 000	1 206 730	2 689 245	178 135	
Kokku antud laenud	3 157 975	738 000	1 206 730	2 689 245	178 135	2
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	2 689 245	806 000	264 500	3 230 745	237 907	
Kokku antud laenud	2 689 245	806 000	264 500	3 230 745	237 907	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 755 000	791 250	0	3 546 250	237 206	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0	0	
Kokku laenukohustised	2 755 000	791 250	0	3 546 250	237 206	4

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 546 250	650 000	0	4 196 250	301 128	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	346 500	346 500	0	4 712	
Kokku laenukohustised	3 546 250	996 500	346 500	4 196 250	305 840	4

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad	2 959	100 026	0	0	106 027	0
Kokku müüdid	2 959	100 026	0	0	106 027	0

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tütarettevõttjad	0	0	11 800	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	41 905	0	0	57 655	0
Kokku ostetud	0	41 905	11 800	0	57 655	0

31.12.2024 seisuga antud laenude valuuta euro, intressimäär 8% aastas, tähtaeg 31.12.2025 (31.12.2023 seisuga kehtisid samad tingimused).

Laenuõete liikumises on 2023 aastal tütar-ettevõtjatele antud laenud summas 738 000 eurot (kõik liikumised on rahalised).

2023 aastal tütar-ettevõtjatele antud laenude tagasimaksete all summas 1 206 730 on kajastatud rahalised tagasimaksed summas 26 500 eurot ning eelisosad ja nende kapitaliosaluse meetodi alusel tekkinud kahjumite ümberklassifitseerimine tütar-ettevõtjate osadeks summas 1 180 230 eurot.

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte 2024. aasta finantsaruanded on koostatud tegevuse jätkuvuse eeldusel. Ettevõtte osanike poolt antud laenude tähtaja saabumine 2025 aasta lõpus viis Ettevõtte 2024 aasta lõpu käibekapitali negatiivseks. Ettevõttel on eesmärk osa osanike laenudest tagastada 2025 aasta jookul tütarettevõtte SIA Estera Development korterite müügist saadud laekumiste toel ning restruktureerida ülejäänud osanike laenud pika-ajalisteks laenudeks või konverteerida osakapitali. Kuna kõik lühiajalised Ettevõtte laenud on seotud osanikega ja Ettevõttel on tugev omakapitali positsioon on Ettevõtte juhtkond kindel, et jätkuvuse põhimõtet rakendatakse käesoleva finantsaruande koostamisel asjakohaselt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.05.2025

Estera Development OÜ (registrikood: 12795660) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	07.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estera Development OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Estera Development OÜ (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

08. mai 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Estera Development OÜ (registrikood: 12795660) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	08.05.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 325 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-568 665
Kokku	2 756 980

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 325 645
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-568 665
Kokku	2 756 980

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	102986	100.00%	Jah