

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Chester Universal

registrikood: 11068353

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 18

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10141

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: legal@trigoncapital.com

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	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Tööjõukulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Chester Universal OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja alustas oma äritegevusega 2004. aastal. 31.12.2021 seisuga omas Chester Universal OÜ ühte arendusprojekti, milleks on 334,5 tuhande hektari suurune maa-ala Saue vallas Harjumaal.

Chester Universal OÜ majandustegevuse ülevaade:

Aruandeaasta müügitulu oli 4 423 tuhat eurot (2020: 2 735 tuhat eurot) ning aruandeaasta puhaskasum oli 23 tuhat eurot (2020: puhaskasum 268 tuhat eurot). Juhatuse liikmetele 2021. ja 2020. aastal tasusid ei makstud. Nõustamis-, juhtimis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub Chester Universal OÜ-le Trigon Capital AS.

Trigon Capital AS. Ettevõttele kuuluv maa asub Saue vallas, Via Baltica ja planeeritava Lääne-Tallinna ringtee ristmikul. Detailplaneeringu kohaselt on alal üle 200 000 ruutmeetri ehitusõigust. 2009. aastal alustas ettevõtte koostööd Maanteeametiga juurdepääsutee rajamiseks arendusalale Lääne-Tallinna ringtee esimese etapi raames (Topi sõlm). 2013. aasta septembris Maanteeamet allkirjastas Topi liiklussõlme ehituslepingu, mille käigus valmis Laagris viaduktiga üle Tallinna-Pärnu maantee kulgev 1,3-kilomeetriline teelõik Juuliku ja Tabasalu vahelisest ühendustest (I etapp), mis sisaldab ka juurdepääsu Chester Universal maa-alale. 14. oktoobril 2014 võttis Maanteeamet ehitajalt vastu Topi liiklussõlme ja see avati täielikult liikluseks. Juurdepääsu olemasolu on alati olnud eelduseks arendustegevuse alustamiseks ning tulenevalt sellest töötab ettevõtte aktiivselt esimese faasi kontseptsioonide kallal. 2015. aastal viidi läbi detailplaneeringu korrigeerimine, mis lubab paindlikumalt vastu tulla klientide soovidele hoonete mahu ning paiknemise osas. 2020. aasta lõpus sõlmiti koostööleping Maanteeametiga Saue linna ja Topi liiklussõlme vahelise ühendustee ehituse kaasfinantseerimiseks. Ühendustee valmis 2021. aasta lõpuks. Lisaks sõlmis Chester Universal OÜ ehituslepingu kogu endale kuuluva ala infrastruktuuri välja ehitamiseks. Infrastruktuur valmis samuti 2021. aasta lõpus. Ettevõtte alustas kinnistute nõuavaliku müügiga 2021. aasta suvel. Kinnistute omandamise vastu on üles näidatud suurt huvi ning peaaegu pooled kinnistud on müüdud. Ostjateks on olnud nii kinnisvaraarendajad kui ka lõppkasutajad.

Majanduskeskkond:

Statistikaameti andmetel tõusis Eesti majandus 2021. aastal 8,3% ületades sellega koroonaeelse taseme 5,2%-ga. Kasvu vedas eelkõige töötlev tööstus, mis saavutas oma koroonaeelse taseme. Väga kiire kasv jätkus veel koroonast enim mõjutada saanud majutuses ja toitlustuses. Teisel poolaastal nähtud kiire hinnatõusu tõttu oli peamisteks majandust pidurdavateks tegevusaladeks kaubanduse ja põllumajanduse sektorid. Energeetikasektor püsis 2020. aasta sama perioodi tasemel. Ehitusmaht suurenes eelmisel aastal 9% ning saavutas rekordtaseme.

Vabade rahaliste vahendite kasv ning samal ajal kõrge inflatsiooniotused viisid nii kinnisvara- kui aktsiaturul 2021. aastal uute rekorditeni. Maa-ameti andmetel ulatus 2021. aastal kinnisvaraturu kogukäive üle 6 miljardi euro, kasvades 2020. aastaga võrreldes poole võrra ning saavutas ajaloolise rekordi. Eelmine rekord pärines 2006. aastast, mil kinnisvaraturu käive oli 4,7 miljardit eurot. Kokku tehti 60 725 ostu-müügitehingut ning võrreldes eelmise aastaga kasvas tehingute arv viiendiku võrra. Suur nõudlus tõstis hinda kõikides kinnisvara segmentides.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	102 997	2 253 741	
Nõuded ja ettemaksed	1 336 445	2 253 935	2
Varud	17 315 627	17 792 377	4
Kokku käibevarad	18 755 069	22 300 053	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kokku põhivarad	2 500	2 500	
Kokku varad	18 757 569	22 302 553	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 266 667	834 542	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 266 667	834 542	
Kokku kohustised	1 266 667	834 542	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	482 650	482 650	7
Ülekurss	722 700	722 700	7
Kohustuslik reservkapital	49 340	49 340	
Muud reservid	7 234 936	11 234 935	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 978 386	8 710 473	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 890	267 913	
Kokku omakapital	17 490 902	21 468 011	
Kokku kohustised ja omakapital	18 757 569	22 302 553	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	4 422 600	2 735 000	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 076 295	-2 183 336	9
Mitmesugused tegevuskulud	-313 619	-274 024	10
Tööjõukulud	-10 000	0	11
Ärikasum (kahjum)	22 686	277 640	
Intressikulud	0	-9 767	12
Muud finantstulud ja -kulud	204	40	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 890	267 913	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 890	267 913	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Chester Universal OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Kuna tütarettevõtte on ebaoluliste näitajatega, siis sellest tulenevalt konsolideeriv üksuse ei koosta konsolideeritud majandusaasta aruannet. Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

Seoses kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimisega varudeks korrigeeris ettevõtte 2021. aastal 2020.a võrdlusandmetes kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisest tulenevad vead, mis mõjutasid peamiselt varude, kinnisvarainvesteeringute, müügitulu ning maa ja ehituskulude kajastamist. Korrigeerimise tulemusena erinevad 2021. aastaaruandes esitatud 2020. aasta võrdlusandmed 2020. aastaaruandes esitatud andmetest. Korrigeerimised avaldavad mõju aruande lisadele. Korrigeerimise mõjud on toodud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2020	Muutus	31.12.2020
Varud	0	17 792 377	17 792 377
Kinnisvarainvesteeringud	16 867 005	-16 867 005	0
Müügitulu	0	2 735 000	2 735 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-2 183 336	-2 183 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-283 751	551 664	267 913
Võlad ja ettemaksed	460 834	373 708	834 542

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte omab kontrolli. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat kasu saamise eesmärgil. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil. Omandaja arvestab äriühenduse soetusmaksumuse summana üleantud varade, tekkinud või ülevõetud kohustiste ja omandaja poolt omandatavas kontrolli omandamise eesmärgil emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglasi väärtusi vahetuskuaapäeval ning äriühendusega otseselt seotud väljaminekuid.

Nende tütarettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtteid kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Üle 12-kuulise tähtajaga nõudeid kajastatakse pikaajalistena.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Varud on finantsseisundi aruandes hinnatud lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimisväärtus. Netorealiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud. Kinnisvara arenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse finantsseisundi aruande real Varud sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna. Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaubana) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. 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. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel hinnatakse igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldised kajastatakse finantsseisundi aruandes juhul kui Ettevõtte on minevikusündmustest tulenev juriidiline või faktiline eksisteeriv kohustus, on tõenäoline, et selle kohustuse täitmine nõuab ressurssidest loobumist ja kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Eraldise kajastamisel on lähtutud juhtkonna (või sõltumatute ekspertide) hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise mõõtmisel arvestatakse riske ja ebakindlaid asjaolusid, diskonteeritakse eraldised, mille puhul raha ajaväärtuse mõju on oluline, võetakse arvesse tulevikusündmusi, kuid ei arvestata varade eeldatavast võõrandamisest saadavat kasumit. Eraldise suurenemise aja möödudes kajastatakse intressikuluna.

Muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Müüdnud kinnistute osas moodustatakse veel tegemata kuludele ja saabumata arvetele eraldis, mis kajastatakse kasumiaruandes kuluna ja finantsseisundi aruandes kohustusena.

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 tõesäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab 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.a. esimene arvesse võetav aasta.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 8.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas majandusaasta aruandes osapooli, kellel on teise üle kontrolli või oluline mõju teise poole äriistele otsustele vastavalt RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes" määratlusele. Seotud osapoolte defineerimisel ei ole lähtutud vaid tehingute ja omavahelise suhte juriidilisest vormist, vaid ka nende tegelikust sisust.

Seotud osapoolteks loetakse:

- a) olulist mõju omavad omanikud;
- b) juhatuse ja nõukogu liikmed ning nende poolt kontrollitavad ettevõtted;
- c) eelpool nimetatud isikute lähikondlased ja nendega seotud ettevõtted;

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	852 020	852 020	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	262 432	262 432	
Ettemaksed	221 993	221 993	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 336 445	1 336 445	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	547 000	547 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	201 059	201 059	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 635	6 635	
Ettemaksed	1 499 241	1 499 241	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 253 935	2 253 935	

Lisa 3 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
12929706	Gate Tallinn East OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100

Tütarettevõtjas sisulist äritegevust ei toimu.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pooleliolev ehitis	17 315 627	17 792 377
Kokku varud	17 315 627	17 792 377

Seoses tee- ja trassiehitusega seotud arendustööde alustamisega projekti kinnistutel ning konkreetse müügistrateegia rakendamise eesmärgiga müüa krundid lõpptarbijale liigitati kinnisvarainvesteering 2020.a ümber varudeks. Varude soetusmaksumuseks sai kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 01.12.2020 seisuga. 2021. a ei ole varudele allahindlusi tehtud.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 050	20 050
Maksuvõlad	229 000	229 000
Muud võlad	171 319	171 319
Saadud ettemaksed	846 298	846 298
Kokku võlad ja ettemaksed	1 266 667	1 266 667
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	31 754	31 754
Maksuvõlad	359 381	359 381
Muud võlad	443 407	443 407
Kokku võlad ja ettemaksed	834 542	834 542

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2021. ja 2020. aastal ei viidud läbi kontserni maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	482 650	482 650
Osade arv (tk)	10	10
Vastavalt põhikirjale on Chester Universal OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 482 650 eurot ja maksimumsuuruseks 1 930 600 eurot. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2021 ulatus 9 001 tuhande euroni (31. detsember 2020: 8 978 tuhande euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 7 201 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 800 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2020 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 7 183 tuhat eurot ja kaasneva tulumaksu summa oleks olnud 1 796 tuhat eurot. Muude reservide all seisuga 31. detsember 2021 summas 7 235 tuhat (2020: 11 235 tuhat) eurot on kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali eelnevatel perioodidel. 2021. aastal tehti osanikele väljamakseid muudest reservidest summas 4 000 000 eurot (2020: sissemaksed 1 920 000 eurot).		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 422 600	2 735 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 422 600	2 735 000
Kokku müügitulu	4 422 600	2 735 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara ost ja müük (68101)	4 422 600	2 735 000
Kokku müügitulu	4 422 600	2 735 000

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Maa ja ehituskulud	4 076 295	2 183 336
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 076 295	2 183 336

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Maamaks	47 226	47 742
Kinnisvara hooldus ja parandus	3 280	0
Konsultatsioonikulud	101 920	39 149
Müügivahendus	80 800	165 750
Riigilõivud ja notaritasud	21 866	10 016
Juriidilised kulud	40 233	7 065
Reklaam	13 253	0
Muud	5 041	4 302
Kokku mitmesugused tegevuskulud	313 619	274 024

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	7 474	0
Sotsiaalmaksud	2 526	0
Kokku tööjõukulud	10 000	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	0	-9 767
Kokku intressikulud	0	-9 767

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	201 059
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	201 059

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 000	0
Kokku ostetud	51 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 474	0

Seotud osapoolteks on:

- Ettevõtte juhatuse liikmed ja nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale;

Chester Universal OÜ omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli emaettevõtte tegevuse üle.

Muude reservide all seisuga 31. detsember 2021 summas 7 235 tuhat (2020: 11 235 tuhat) eurot on kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali eelnevatel perioodidel. 2021. aastal tehti osanikele väljamakseid muudest reservidest summas 4 000 000 eurot (2020: sissemaksid 1 920 000 eurot).

2021. aastal osteti teenuseid juhatuse ja nõukogu liikmete poolt kontrollitavalt ettevõtetelt summas 51 000 eurot (2020: 0 eurot). Chester Universal OÜ on olnud seotud osapooltelt konsultatsiooni teenuseid.

Juhatuse liikmetele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu.

Lisa 14 Sündmused pärast aruandekuupäeva

24.02.2022 alustas Venemaa täiemahulist sõjalist sissetungi ja rünnakut Ukraina iseseisvuse vastu. See oli eskalatsioon 2014. aasta algul Krimmi okupeerimise ja annekteerimise järel Ida- ja Kagu-Ukraina regioonides alanud Venemaa juhitud hübriidsõjale. Chester Universal OÜ käsitleb nimetatud sündmust bilansipäevajärgseks mittekorrigeerivaks sündmuseks. Aruande koostamise seisuga ei ole Ukrainas toimuv sõjategevus Ettevõttele olulist mõju avaldanud ning praegu on keeruline hinnata, kui tõsine ja milline saab olema selle sündmuse mõju Eesti majandusele ja Chester Universal OÜ-le.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2022

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	08.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Chester Universal osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Chester Universal (Ettevõtte) eraldiseisvat finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta eraldiseisvat finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- eraldiseisvat bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- eraldiseisvat kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Visime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma lühendatud eraldiseisvat raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud eraldiseisvas raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame lühendatud eraldiseisva raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud eraldiseisev raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

Liina Nöörleid
Vandeaudiitor, litsents nr 686

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. juuni 2022
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	08.06.2022
LIINA NÖÖRLAID	Vandeaudiitor	08.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 978 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 890
Kokku	9 001 276
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 001 276
Kokku	9 001 276

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4422600	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6679200
Faks	+372 6679201
E-posti aadress	legal@trigoncapital.com