

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad tarnijatele	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Intressikulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Chester Universal OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja alustas oma äritegevusega 2004. aastal. Ettevõtte omab maad pindalaga 633 tuhat ruutmeetrit Saue vallas Harjumaal.

Chester Universal OÜ majandustegevuse ülevaade:

Chester Universal OÜ-l puudus 2017. ja 2016. aastal müügitulu. Aruandeaasta puhaskahjum oli 225 tuhat (2016: 3 672 tuhat) eurot, mis tekkis suuremas osas tegevuskuludest. Ettevõttes ei töötanud ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2017. ja 2016. aastal tasusid ei makstud. Nõustamis-, juhtimis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub Chester Universal OÜ-le Trigon Capital AS.

Ettevõttele kuuluv maa asub Saue vallas, Via Baltica ja planeeritava Lääne-Tallinna ringtee ristmikul. Chester Universal OÜ planeerib arendada territooriumil erinevat äriotstarbelist kinnisvara, detailplaneeringu kohaselt on alal üle 200 000 ruutmeetri ehitusõigust, millest suurem osa on mõeldud erinevatele jaekaubandusformaatidele. 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 ühendusteest (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 jaekaubandusettevõtete soovidele äripindade mahu ning paiknemise osas. Samuti peeti läbirääkimisi kohalike ning välismaiste jaekaubandusettevõtete, eesmärgiga jõuda rendilepinguteni kaubanduspargi esimese faasi osas, mis võimaldaks alustada ehitustegevusega Chester Universal OÜ omandis oleva territooriumil.

2017. aastal kohtuti mitmete kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtete, et tutvustada neile arendatava kaubanduspargi kontseptsiooni ning sõlmida nendega rendilepingud. 2018. aastal läbirääkimised jätkuvad, sealhulgas peaks see aasta selgust tooma ka ühe ankurrentniku osas.

Majanduskeskkond:

Statistikaameti andmetel kasvas 2017. aastal Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2016. aastaga võrreldes 4,9% ning 2017. aastal oli SKP jooksevhindades 23 miljardit eurot. Kõige rohkem panustasid majanduskasvu ehituse, info ja side valdkond ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Aasta jooksul suurenes järk-järgult ka töötleva tööstuse panus majanduskasvu. Ka alates 2016. aasta teisest kvartalist majanduskasvu pidurdanud põllumajandus hakkas 2017. aasta teises pooles suurenema.

Kaupade ja teenuste eksport suurenes 2017. aastal 2,9%. Eelkõige andis sellesse märgatava osa teenuste ekspordi endiselt tugev kasv, mis jõudis lõppenud aastal 6,2%-ni. Enim mõjutasid seda transpordi- ja arvutiteenuste eksport. Kaupade ekspordi pidurdas enim elektroonikaseadmete väljaveo vähenemine. Kaupade ja teenuste import suurenes 3,5%. Peamiselt mõjutas seda mootorsõidukite, haagiste ja poolhaagiste sissevedu. 2017. aastal kasvas keskmine brutopalk Eestis 6,5% jõudes Statistikaameti andmetel 1221 euroni. Viimaste aastate kiire palgakasv on avaldanud tugevat positiivset mõju hulgi ja jaekaubandusele ning oodata on selle trendi jätkumist. Nii nagu 2016. aasta oli ka 2017. aasta kaubandus- ja teeninduspindade valdkonnas aktiivne: kevadel valmis uuendatud Balti Jaama turg, lõpetati Norde Centrumi laiendustöödega, jätkus kaubanduskeskuse T1 ehitus, alustati Porto Franco ehitustööde ettevalmistustega ning alustati väiksemate projektide laiendustöödega, näiteks Mustakivi Prisma laiendus. Domus Kinnisvara andmetel jäi keskmine üür kaubanduskeskustes 2017. aastal vahemikku 8 kuni 50 eurot ruutmeetri kohta, keskmine vakants oli 1%.

Kõik ettevõtte laenukohustused on ujuva intressimääraga ja on seotud euriboriga. 2017. aastal oli euribor negatiivne ning kohustuste intressimääraks oli pankade intressimarginaal. Finantsturud prognoosivad, et euribor peaks taas positiivseks muutuma 2019. aasta suvel.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 672	37 187	
Nõuded ja ettemaksed	19 850	6 240	2
Kokku käibevarad	46 522	43 427	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	19 042 586	19 029 186	4
Kokku põhivarad	19 045 086	19 031 686	
Kokku varad	19 091 608	19 075 113	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	125 728	649 769	5
Võlad ja ettemaksed	123 413	8 278	6
Kokku lühiajalised kohustised	249 141	658 047	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	398 138	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	398 138	0	
Kokku kohustised	647 279	658 047	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	482 650	482 650	8
Ülekurss	722 700	722 700	8
Kohustuslik reservkapital	49 340	49 340	8
Muud reservid	8 342 936	8 090 936	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 071 440	12 743 586	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-224 737	-3 672 146	
Kokku omakapital	18 444 329	18 417 066	
Kokku kohustised ja omakapital	19 091 608	19 075 113	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Muud äritulud	0	2 118 348	11
Mitmesugused tegevuskulud	-197 903	-186 868	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-5 571 514	4
Ärikasum (kahjum)	-197 903	-3 640 034	
Intressikulud	-26 837	-32 127	10
Muud finantstulud ja -kulud	3	15	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-224 737	-3 672 146	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-224 737	-3 672 146	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Chester Universal OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §62a nõuetele väikeettevõtja lühendatud aastaaruandena.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.

1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte 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 vahetuskupäeval ning äriühendusega otseselt seotud väljaminekuid.

Nende tütar-ettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtted kas nende õiglasest väärtusest, 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. laenu- ja 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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Üle 12-kuulise tähtajaga nõudeid kajastatakse pikaajalistena.

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 õiglasest väärtusest. 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 kasulikkusest elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatavalt. 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 vähendamisenä.

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 kuuluvas 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 ettevõttel 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.

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, 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. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 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 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. 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, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole äriliste 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)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	18 274	18 274
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 576	1 576
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 850	19 850
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 240	6 240
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 240	6 240

Täpsemat informatsiooni nõuded seotud osapoolte vastu vaata lisast 11.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12929706	Gate Tallinn East OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	24 589 260
Ostud ja parendused	11 440
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 571 514
31.12.2016	19 029 186
Ostud ja parendused	13 400
31.12.2017	19 042 586

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	46 245	35 907

Chester Universal OÜ omab ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmab 633 tuhande ruutmeetri suurust maa-ala Saue vallas Harjumaal, Eestis. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasest väärtusest. Juhatus otsustas 2017. aastal jätta Chester Universal OÜ kuuluva kinnisvarainvesteeringu samas väärtuses, mis oli 2016.aastal (19 029 186 EUR) ning lisada juurde kapitaliseeritud kulutused 13 400 EUR ehk kokku seisuga 31.12.2017 kinnisvara väärtuseks saadi 19 042 586 EUR-i.

2016. aasta hindamine:

Seisuga 31.12.2016 ettevõtte juhtkonna poolt läbi viidud diskonteeritud rahavoogude meetodi tulemusena hindab juhtkond kinnisvarainvesteeringu õiglaseks väärtuseks 19 029 186 eurot. Diskonteeritud rahavoogude meetodi rakendamisel on ettevõtte lähtunud kinnisvarainvesteeringu parimast kasutusest ja turutingimustest lähtuvatest sisenditest (rendihinnad, ehituskulud, vakantsusmäärad, diskontomäärad jne). Võttes arvesse teadaolevat piiratud tehinguinfot, hetke pakkumisinfort ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, on hinnatavate objektide võimalik keskmine turuväärtus 82 eurot ruutmeetri kohta. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdsväärtust seisuga 31.12.2016 hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 6 aastat ning lahutas saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse.

Võrreldes 31.12.2015 teostatud hindamisega tegi juhtkond olulisemaid korrigeerimisi järgmistes valdkondades:

- 1) kinnistute müügihinnad varieeruvad vastavalt juhtkonna parimale infole eeldatavate müügihindade osas
- 2) kinnistute müügiperiood on varasema 5 aasta pealt hinnatud 6 aastale

Nimetatud juhtkonna hinnangute tõttu, mis baseeruvad juhtkonna parimale teadmisele, on kinnisvarainvesteeringu väärtus langenud võrreldes 31.12.2015 hindamisega.

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude kohta on toodud lisa 9.

Seisuga 31. detsember 2017 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga AS Swedbank kasuks summas 1 823 208 tuhat eurot (l jrk). Hüpoteek Swedbanki kasuks seati pangalaenu tagatiseks (lisa 5). Hüpoteegiga koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli seisuga 31. detsember 2017 19 042 586 eurot ja seisuga 31. detsember 2016 19 029 186 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	125 728	125 728			6 kuu EURIBOR+4,5%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	125 728	125 728					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	398 138	0	398 138		6 kuu EURIBOR+4,5%	EUR	24.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	398 138	0	398 138				
Laenukohustised kokku	523 866	125 728	398 138				
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	649 769	649 769			6 kuu EURIBOR+4,5%	EUR	24.02.2017
Lühiajalised laenud kokku	649 769	649 769					
Laenukohustised kokku	649 769	649 769					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	19 042 586	19 029 186
Kokku	19 042 586	19 029 186

Täpsemat informatsiooni panditud varade kohta vaata lisast 4.

Täiendav informatsioon laenuintresside kohta on toodud lisas 10.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele (seotud osapooled)	100 000	0
Võlad tarnijatele (muud)	21 613	4 678
Muud võlad	1 800	3 600
Kokku võlad tarnijatele	123 413	8 278

Võlad tarnijatele (seotud osapooled) seisuga 31.12.2017 summas 100 000 eurot sisaldab endas AS Trigon Capitali ja Chester Universal OÜ vahel sõlmitud juhtimisteenuse osutamise lepingust tulenevat juhtimistasu kohustust (vt. lisa 11).

Lisa 7 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. 2017. ja 2016. aastal ei viidud läbi kontserni maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
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 2017 ulatus 8 847 tuhande euroni

(31. detsember 2016: 9 071 tuhande euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 7 077 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 769 tuhat eurot. Seisuga

31. detsember 2016 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 7 257 tuhat eurot ja kaasneva tulumaksu summa oleks olnud 1 814 tuhat eurot. Muude reserve all

seisuga 31. detsember 2017 summas 8 343 tuhat (2016: 8 091 tuhat) eurot on kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali eelnevatel perioodidel. 2017.

aastal tehti osanike poolt muudesse reservidesse sissemaksed summas 233 726 eurot (2016: 19 471 eurot).

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Juhtimistasu	100 000	100 000
Maamaks	46 245	35 907
Konsultatsioonikulud	41 528	42 550
Muud	10 130	8 411
Kokku mitmesugused tegevuskulud	197 903	186 868

Täpsemat informatsiooni juhtimistasu kohta vaata lisast 11.

Täpsemat informatsiooni maamaksu kohta vaata lisast 4.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-26 837	-32 127
Kokku intressikulud	-26 837	-32 127

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Juhtimistasu (Trigon Capital)	100 000	0

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	100 000

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 ärilistele otsustele;

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

Vastavalt juhtimislepingule Chester Universal OÜ ja Trigon Capital AS-i vahel on juhtimistasu suuruseks 25 tuhat eurot kvartalis. Edukustasu ja juhtimistasu kokku on vastavalt juhtimislepingule 20% emaettevõtte kasumist alates emaettevõtte loomisest, mida arvestatakse alates sellest,

kui kasum ületab sissemakstud omakapitali + 10 000 000 eurot. Sellest tulenevalt on 2016. aasta edukustasu kohustuse vähendamine summas 2 118 348 eurot kajastatud muu ärituluna. Kuna 31.12.2017 seisuga ei ole endiselt edukustasu arvestamise baassummat ületatud, siis ei ole 31.12.2017 seisuga edukustasu kohustust kajastatud. Täiendav info juhtimistasu kohta on Lisas 6 ja 9.

2017. aastal toimunud vabatahtliku reservkapitali suurendamisest on seisuga 31. detsember 2017 ettevõttele nõue ühe investori vastu summas 18 tuhat eurot (lisa 2).

Juhatuse liikmetele ei maksta juhatuses osalemise eest eraldi tasu. Chester Universal OÜ maksab juhtimistasu Trigon Capital AS-le ja juhatuse liikmeid tasustatakse selle arvelt, kuid vastav tasu ei ole kuidagi eristatav.

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2017 ületasid Chester Universal OÜ lühiajalised kohustused käibevarasid 202 619 euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2018. aastal, kuna vastavalt Trigon Capital AS-ga 2015 sõlmitud lepingule ei maksta juhtimistasu välja enne kui tekib tulu realiseeritud vara võõrandamisest. Lisaks 2018. aasta alguses toimus Chester Universal OÜ vabatahtliku reservkapitali suurendamine ning sellest tulenevalt on käibekapital positiivne.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.05.2018

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	04.05.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Chester Universal osanikele

Arvamus

Meie arvates kajastab lühendatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Chester Universal (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

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

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

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Etikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide etikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditiortevuse seaduses sätestatud eetikanõuetele. Oleme täitnud oma muud etikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditiortevuse seaduse eetikanõuetele.

Asjaolu rõhutamise

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 12, milles juhtkond on avalikustanud võimaliku tegevusplaani seoses asjaoluga, et Ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2017 negatiivne, ning lisale 4, milles on toodud ettevõtte bilansist 99,7% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolude rõhutamise ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks lühendatud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi lühendatud 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 raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatust peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatust kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatust kavatseb Ettevõtte liikvideerida 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 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 läbiviidud 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 raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et lühendatud 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, vääresitiste 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 märkimisväärt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud 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 raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas lühendatud 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.

Lauri Past
Vandeauditior, litsents nr 567

Verner Uiho
Vandeauditior, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

4. mai 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	04.05.2018
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	04.05.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 071 440
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-224 737
Kokku	8 846 703
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 846 703
Kokku	8 846 703

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Sidevahendid

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