

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 Sündmused pärast aruandekuupäeva	12
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

Chester Universal OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja alustas oma äritegevusega 2004. aastal. Ettevõtte omab maad pindalaga 649 tuhat ruutmeetrit Saue vallas Harjumaal.

Chester Universal OÜ majandustegevuse ülevaade:

Chester Universal OÜ-l puudus 2019. ja 2018. aastal müügitulu. Aruandeaasta puhaskasum oli 79 tuhat (2018: puhaskahjum 216 tuhat) eurot, mis tekkis suuremas osas tegevuskuludest. Ettevõttes ei töötanud ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatusel liikmetele 2019. ja 2018. 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 äriotsustarbelist 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 ühendusest (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 kaubandusparki esimese faasi osas, mis võimaldaks alustada ehitustegevusega Chester Universal OÜ omandis oleva territooriumil.

2019. aastal toimusid läbirääkimised ühe ankurrentniku osas, kuid see klient otsustas valida oma poe jaoks teise asukoha. Sellest hoolimata käivad läbirääkimised edasi teiste võimalike klientidega, kes võiksid Chester Universal OÜ territooriumile oma majandustegevust laiendada.

Majanduskeskkond:

Statistikaameti andmetel kasvas 2019. aastal Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2018. aastaga võrreldes 4,3% ning 2019. aastal oli SKP jooksevhindades 28 miljardit eurot. Peamine kasvu eestvedaja oli info ja side tegevusala, järgnesid hulgi- ja jaekaubandus ning kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Aasta keskel sai majandus toetust ka töötlevast tööstusest ja aasta teises pooles läks hästi varem tagasihoidlikku tulemust näidanud põllumajandussektoril. Ainsana oli oluline negatiivne mõju energeetikasektoril.

Kaupade ja teenuste eksport suurenes 2019. aastal 4,9%. Sarnase tempoga kasvasid nii kaupade kui ka teenuste eksport. Peamise osa sellesse andsid arvutiteenuste müük ning mootorsõidukite ja puittoodete väljavedu. Import suurenes 3,7%, eelkõige mõjutasid seda ehitus- ja veoteenuste ost. 2019. aastal kasvas keskmine brutopalk Eestis 7,4% jõudes Statistikaameti andmetel 1407 euron. Viimaste aastate kiire palgakasv on avaldanud tugevat positiivset mõju hulgi- ja jaekaubandusele.

Colliersi andmetel tõusis Tallinna jaekaubanduse pind 2019. aastal 15 000 ruutmeetri võrra, peamiselt suvel valminud Ülemiste keskuse laienduse tõttu (kokku on jaekaubanduse pinda 719,000 ruutmeetrit). Porto Franco peaks valmima 2020. aastal. 2019. aasta keskmine rendihind oli stabiilne viidates mõõdukale turu küllastumisele. Keskmine vakants oli 1,7%. Siiski on 2020. aasta alguses puhkenud koroonaviiruse kriis ja valitsuse kehtestatud meetmed mõjunud jaekaubandusele äärmiselt negatiivselt ning tõenäoliselt on oodata vakantsimäära kasvu ning survet rendihindade langusele.

Kõik ettevõtte laenukohustused on ujuva intressimääraga ja on seotud euriboriga. 2019. aastal oli euribor negatiivne ning kohustuste intressimääraks oli pankade intressimarginaal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 999	24 934	
Nõuded ja ettemaksed	7 034	12 371	2
Kokku käibevarad	28 033	37 305	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	
Kinnisvarainvesteeringud	19 548 329	19 047 086	4
Kokku põhivarad	19 550 829	19 049 586	
Kokku varad	19 578 862	19 086 891	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	125 728	125 728	5
Võlad ja ettemaksed	26 353	241 021	6
Kokku lühiajalised kohustised	152 081	366 749	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	146 682	272 410	5
Kokku pikaajalised kohustised	146 682	272 410	
Kokku kohustised	298 763	639 159	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	482 650	482 650	8
Ülekurss	722 700	722 700	8
Kohustuslik reservkapital	49 340	49 340	8
Muud reservid	9 314 936	8 561 936	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 631 106	8 846 703	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 367	-215 597	
Kokku omakapital	19 280 099	18 447 732	
Kokku kohustised ja omakapital	19 578 862	19 086 891	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Muud äritulud	200 000	0	6, 11
Mitmesugused tegevuskulud	-98 759	-194 331	9
Ärikasum (kahjum)	101 241	-194 331	
Intressikulud	-21 878	-21 269	10
Muud finantstulud ja -kulud	4	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 367	-215 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 367	-215 597	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Chester Universal OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 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 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. 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 nüüdsväärtuseni. 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 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 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. 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 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 osapooli, kellel on teise üle kontroll või oluline mõju teise poole ärilistele 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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 034	7 034
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 034	7 034
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 979	8 979
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 392	3 392
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 371	12 371

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12929706	Gate Tallinn East OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100

Tütarettevõtjas sisulist äritegevust ei toimu.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	19 042 586
Ostud ja parendused	4 500
31.12.2018	19 047 086
Ostud ja parendused	501 243
31.12.2019	19 548 329

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	46 713	46 706

Chester Universal OÜ omab ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmab 633 tuhande ruutmeetri suurust maa-ala Saue vallas Harjumaal,

Eestis. Ettevõtte ostis 2019.a.

täiendavalt juurde 16 006 ruutmeetrit maad Saue vallas, Harjumaal.

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel. Juhatus otsustas 2019. aastal jätta Chester Universal OÜ-le kuuluva kinnisvarainvesteeringu samas väärtuses, mis oli 2018. aastal, väärtusele lisandus 2019.a. soetatud maa hinnaga 480 000 EUR ning lisada juurde kapitaliseeritud kulutused 21 243 EUR ehk kokku seisuga 31.12.2019 kinnisvara väärtuseks saadi 19 548 329 EUR-i.

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute otseste haldamiskulude kohta on toodud lisas 9.

Seisuga 31. detsember 2019 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 2019 19 548 329 eurot ja seisuga 31. detsember 2018 19 047 086 eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	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	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	125 728	125 728					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	146 682	0	146 682		6 kuu EURIBOR+4,5%	EUR	24.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	146 682	0	146 682				
Laenukohustised kokku	272 410	125 728	146 682				
	31.12.2018	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	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	125 728	125 728					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	272 410	0	272 410		6 kuu EURIBOR+4,5%	EUR	24.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	272 410	0	272 410				
Laenukohustised kokku	398 138	125 728	272 410				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	19 548 329	19 047 086
Kokku	19 548 329	19 047 086

Täpsemat informatsiooni panditud varade kohta vaata lisast 4.

Täiendav informatsioon laenuintresside kohta on toodud lisas 10.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele (seotud osapooled)	0	200 000
Võlad tarnijatele (muud)	22 503	37 271
Muud võlad	3 850	3 750
Kokku võlad tarnijatele	26 353	241 021

Võlad tarnijatele (seotud osapooled) seisuga 31.12.2018 summas 200 000 eurot sisaldas 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. 2019. ja 2018. 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)

	31.12.2019	31.12.2018
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 2019 ulatus 8 710 tuhande euroni (31. detsember 2018: 8 631 tuhande euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 6 968 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 742 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2018 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 6 905 tuhat eurot ja kaasneva tulumaksu summa oleks olnud 1 726 tuhat eurot.

Muude reservide all seisuga 31. detsember 2019 summas 9 315 tuhat (2018: 8 562 tuhat) eurot on kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali eelnevatel perioodidel. 2019. aastal tehti osanike poolt muudesse reservidesse sissemaksed summas 752 999 eurot (2018: 219 000 eurot).

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Juhtimistasu	0	100 000
Maamaks	46 713	46 706
Konsultatsioonikulud	41 452	39 959
Muud	10 594	7 666
Kokku mitmesugused tegevuskulud	98 759	194 331

Täpsemat informatsiooni juhtimistasu kohta vaata lisast 11.

Täpsemat informatsiooni maamaksu kohta vaata lisast 4.

Lisa 10 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-21 878	-21 269
Kokku intressikulud	-21 878	-21 269

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Juhtimistasu (Trigon Capital)	0	200 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	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 äriliste 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 oli juhtimistasu suuruseks 25 tuhat eurot kvartalis, kuid

2019. aastal sõlmitud kokkuleppe kohaselt 2019. aasta eest juhtimistasu ei arvestatud. Tagasiulatuvalt korrigeeriti eelnevatel perioodidel arvestatud juhtimistasu 200 tuhande euro võrra. Nõude ümberhindlusest tulenev tulu on kajastatud kasumiaruandes real "muud äritulud".

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.

Kuna 31.12.2019 seisuga ei ole edukustasu arvestamise baassummat ületatud, siis ei ole 31.12.2019 seisuga edukustasu kohustust kajastatud. Täiendav info juhtimistasu kohta on Lisas 6 ja 9.

2019. aastal toimunud vabatahtliku reservkapitali suurendamisest on seisuga 31. detsember 2019 ettevõttel investorite vastu nõue summas 0 (2018: 9 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 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks.

Peamiselt hindame, et Ettevõtte tegevusele omavad mõju järgnevad aspektid:

- a) inimesed on tuleviku osas ettevaatlikud ja viimaste andmete põhjal on kinnisasjade tehingute aktiivsus langenud;
- b) olukorra jätkudes hindab juhtkond, et kinnisvara tehinguhinnad võivad langeda;
- c) juhul, kui tehingute aktiivsus jääb madalaks, on võimalik edasise arendustegevuse edasilükkumine ning samuti probleemid edasise arendustegevuse finantseerimiseks vajaliku krediidi kättesaadavuses ning hinnas.

Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2019 ületasid Chester Universal OÜ lühiajalised kohustused käibevarasid 124 048 euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2020. aastal, kuna 2020. aasta alguses toimus Chester Universal OÜ vabatahtliku reservkapitali suurendamine ning sellest tulenevalt on käibekapital aastaaruande kinnitamise hetkel positiivne ning on piisav teenindamiseks ettevõtte jooksvaid kulutusi 2020. aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2020

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	02.07.2020

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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte lühendatud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- lühendatud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid 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.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 13, milles juhtkond on avalikustanud võimaliku tegevusplaani seoses asjaoluga, et Ettevõtte käibekapital on seisuga 31. detsember 2019 negatiivne, ning lisale 4, milles on toodud ettevõtte bilansist 99,8% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Muu informatsioon

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

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

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 juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta lühendatud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Lühendatud 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.

Vandepädeva auditi 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 auditi aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 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 raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid 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 auditi protseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus 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 auditi aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud lühendatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused tuginevad auditi 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.

Verner Uibo
Vandepädeva auditor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

2. juuli 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	02.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 631 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 367
Kokku	8 710 473
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 710 473
Kokku	8 710 473

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