

Chester Universal OÜ
Majandusaasta aruanne 2009

Chester Universal OÜ 2009. aasta majandusaasta aruanne

Äriregistri number

11068353

Juriidiline aadress ja tegevusaadress

Viru väljak 2
10111 Tallinn
Estonia
Phone+372 667 9200
Fax+372 667 9201
E-mail legal@trigoncapital.com

Põhitegevusala

Kinnisvarainvesteeringud (EMTAK 68101: Enda kinnisvara ost ja müük)

Audiitor

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15, Kawe Plaza
10141 Tallinn
Estonia

Majandusaasta algus ja lõpp

01. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009

Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Juhatuse deklaratsioon	5
Finantsseisundi aruanne	6
Koondkasumiaruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Lisad raamatupidamise aastaaruandele	9
1 Üldinformatsioon	9
2 Arvestuspõhimõtted	9
2.1 Koostamise alused	9
2.2 Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine	10
2.3 Raha ja raha ekvivalendid	10
2.4 Finantsvarad	10
2.5 Kinnisvarainvesteeringud	11
2.6 Finantskohustused	12
2.7 Tulumaks	12
2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused	12
2.9 Registreeritud ja muu emiteeritud omakapital	13
2.10 Kohustuslik reservkapital	13
2.11 Intressitulu ja -kulu	13
2.12 Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused	14
3 Finantsriskide juhtimine	17
3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine	17
3.2 Omakapitali riski juhtimine	18
3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus	19
3.4 Jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju	19
4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused	20
4.1 Olulised hinnangud Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisel	20
5 Nõuded ja ettemaksud	21
6 Maksud	21
7 Kinnisvarainvesteeringud	21
8 Laenud	22
9 Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	23
10 Osakapital	23
11 Muud reservid	24
12 Tegevuskulud	24
13 Finantstulud ja -kulud	25
14 Tingimuslikud kohustused	25
15 Rahavood äritegevusest	25
16 Tehingud seotud osapooltega	25
17 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	26
Sõltumatu audiitori aruanne	27
Kahjumi katmise ettepanek	28
Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele	29
Chester Universal OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	30

Tegevusaruanne

Chester Universal OÜ tegeleb kinnisvarainvesteeringutega ja alustas oma äritegevusega 2004. aastal.

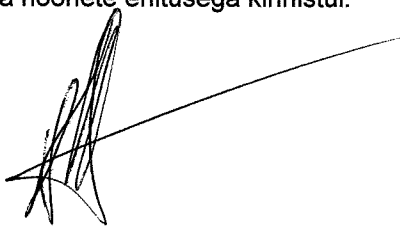
Chester Universal OÜ omab maad pindalaga 633 tuhat ruutmeetrit Saue vallas Harjumaal. Chester Universal OÜ-l puudus 2009. aastal müügitulu. Aruandeaasta puhaskahjum oli 250 901 tuhat Eesti krooni (2008: kahjum 57 236 tuhat Eesti krooni), mis tekkis läbi kinnisvarainvesteeringu väärtuse kahanemise.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2009. ja 2008. aastal tasusid ei makstud. Nõustamis-, juhtimis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub Chester Universal OÜ-le Trigon Capital AS.

Ettevõttele kuuluv maa asub Tallinna linna piiril, Via Baltica ja planeeritava Tallinna ringtee ristmikul. Projekt, mille on Trigon Capital välja töötanud ligi kolme aastaga, hõlmab ehitusõigust ligikaudu 240 900 ruutmeetriks, millest enamusele luuakse Baltikumi suurim jaemüügile keskenduv kaubanduskeskus suureformaadilistele jaemüügi kontseptsioonidele. Ülejäänud pind võetakse kasutusele lao-, logistika- ja äriruumidena. Selline uudne kontseptsioon kogub rahvusvaheliselt järjest rohkem populaarsust, kuid ei ole veel esindatud Baltimaades. Projektiga kaasnevad uued töökohad ning teedeühendused toovad tulu ka kohalikele omavalitsustele.

2010. aastal peetakse aktiivseid läbirääkimisi projekti võimalike rentnikega. Kui aasta lõpus algab kahetasandilise nn. TOP liiklussõlme ehitus Tallinn-Pärnu maanteel, on paralleelselt võimalik alustada ka infrastruktuuri ja hoonete ehitusega kinnistul.

Ülo Adamson



Juhatuse liige

Aivar Kemp



Juhatuse liige

Margus Lutsoja



Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatus deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 26 toodud Chester Universal OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas ja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
3. Chester Universal OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Ülo Adamson

Juhatus liige

Aivar Kemp

Juhatus liige

Margus Lutsoja

Juhatus liige

28. aprill 2010

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>L.F.</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Finantsseisundi aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

		31. detsembril	
Lisa		2009	2008
VARA			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		845	1 808
Nõuded ja ettemaksud	5,6	1 473	339
		2 318	2 147
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteering	7	798 100	1 106 997
		798 100	1 106 997
Kokku varad		800 418	1 109 144
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenud	8	0	33 000
Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	9	134 762	199 279
		134 762	232 279
Pikaajalised kohustused			
Laenud	8	20 000	0
		20 000	0
Kokku kohustused		154 762	232 279
OMAKAPITAL			
Osakapital	10	7 722	7 722
Ülekurss		11 308	11 308
Kohustuslik reservkapital		772	772
Muud reservid	11	60 231	40 539
Jaotamata kasum		565 623	816 524
Kokku omakapital		645 656	876 865
Kokku omakapital ja kohustused		800 418	1 109 144

Aastaaruande lisad lehekülgedel 9-26 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>28.04.10</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Koondkasumiaruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Lisa	2009	2008
Edukustasu korrigeerimine	16	64 290	15 876
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	7	-311 471	-68 495
Tegevuskulud	12	-2 324	-1 891
Ärikahjum		-249 505	-54 510
Finantskulud	13	-1 396	-2 726
Aruandeaasta puhaskahjum		-250 901	-57 236
Aruandeaasta koondkahjum		-250 901	-57 236

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustus- lik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Saldo seisuga 31. detsember 2007	7 722	11 308	28	28 569	874 504	922 131
Kohustusliku reservkapitali	0	0	744	0	-744	0
Muude reservide suurendamine (lisa 11)	0	0	0	11 970	0	11 970
Aruandeaasta koondkahjum	0	0	0	0	-57 236	-57 236
Saldo seisuga 31. detsember 2008	7 722	11 308	772	40 539	816 524	876 865
Muude reservide suurendamine (lisa 11)	0	0	0	19 692	0	19 692
Aruandeaasta koondkahjum	0	0	0	0	-250 901	-250 901
Saldo seisuga 31. detsember 2009	7 722	11 308	772	60 231	565 623	645 656

Aastaaruande lisad lehekülgedel 9-26 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 28.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Lisa	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Raha kasutamine äritegevuses	15	-2 403	-2 151
Saadud intress	13	5	89
Makstud intress	9	-1 405	-2 784
Raha kasutatud äritegevuses		-3 803	-4 846
Rahavood investeerimistegevusest			
Makstud kinnisvarainvesteeringu arenduse eest	7	-2 574	-3 407
Raha kasutatud investeerimistegevuses		-2 574	-3 407
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumine laenudest	8	1 565	0
Laenude tagasimaksmine	8	-14 565	-3 200
Muude reservide suurendamine	11	18 414	11 970
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		5 414	8 770
Kokku kasutatud rahavood		-963	517
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		1 808	1 294
Valuutakursside muutuste mõju		0	3
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		845	1 808
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine		-963	517

Aastaaruande lisad lehekülgedel 9-26 on käesoleva raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>28.04.10</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisad raamatupidamise aastaaruande

1 Üldinformatsioon

OÜ Chester Universal ("Ettevõte") tegutseb kinnisvarainvesteeringute arendamise alal. Ettevõtte alustas oma tegevusega 2004. aastal.

Ettevõtte on osaühing, mis on registreeritud ja asub Eestis. Ettevõtte registreeritud aadress on Viru väljak 2, Tallinn.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta, ega tagasi võtta. Aruande lugejatele avalikuks tegemine sõltub sellest, millal Äriregister selle avalikustab oma internetileheküljel.

Järgnevalt on lahti kirjutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhilised raamatupidamise arvestuspõhimõtted.

Ettevõtte omanikeks on mitmed investorid ja ettevõttel ei ole lõplikku kontrolli omavat osapoolt. Trigon Capital AS on sõlminud ettevõtte aktsionäridega juhtimislepingu ja seega on juhtimisroll volitatud Trigon Capital AS-le. Selle tulemusel on hinnatud, et Trigon Capital AS-il on oluline mõju ettevõttele ja seetõttu on tehingud Trigon Capital AS-ga avalikustatud kui tehingud seotud isikutega (lisa 16).

2 Arvestuspõhimõtted

2.1 Koostamise alused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglasel väärtusel.

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada teatud raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti nõuab see juhtkonnalt Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamise seotud otsuste tegemist. Valdkonnad, mis on seotud olulisemate või keerukamate otsustega või kus eeldused ja hinnangud on olulised konsolideeritud raamatupidamisaruandele, on avalikustatud lisa 4.

Põhilised arvestuspõhimõtted, mida on kasutatud käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool. Toodud arvestuspõhimõtted on Ettevõttes järjepidavalt kasutatud kõikidele aruandes toodud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kus on kirjeldatud teisiti.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>L.F.</u>
Kuupäev/date	<u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

2.2 Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

(a) Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte peetakse arvestust arvestusvaluutas, milleks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Raamatupidamise aastaaruanne on esitatud Eesti kroonides, mis on ettevõtte arvestusvaluuta ja käesoleva raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta.

(b) Tehingud ja saldod

Tehingud välisvaluutas teisendatakse arvestusvaluutasse, kasutades selleks tehingu kuupäeval kehtinud vahetuskursse. Selliste tehingute ning välisvaluutas nomineeritud rahaliste nõuete ja kohustuste teisendamise tulemusel aasta lõpus tekkivad tulud ja kulud valuutakursimuutustest kajastatakse kasumiaruandes.

2.3 Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid sisaldavad kassas olevat sularaha ja nõudmiseni deposiite tähtajaga kuni kolm kuud.

2.4 Finantsvarad

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande,
- laenud ja nõuded,
- müügiootel varad ja
- lunastustähtajani hoitavad varad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil ei ole ettevõtte klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande“, „müügiootel varad“ ja „lunastustähtajani hoitavad varad“ kategooriatesse.

Laenud ja nõuded

Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletisinstrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast finantsseisundi aruande päeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded on kajastatud finantsseisundi aruandes kas raha või raha ekvivalentidena või nõuetena ostjate vastu.

Mõõtmine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtuses, koos võimalike tehingukuludega. Laenud ja nõuded ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil, võttes arvesse varade väärtuse langust.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Intsiaalid/initials	<u>L. P.</u>
Kuupäev/date	<u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui ettevõtte õigus varast tulenevatele rahavoogudele aegub või varadega seonduvad olulised riskid ja hüved on üle kantud.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal finantsseisundi aruande päeval hindab ettevõtte, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärselt mõõdetavale tuleviku rahavoole.

Laenude ja nõuete hindamisel kaalutakse konservatiivselt mitmeid riske. Iga nõude laekumist hinnatakse individuaalselt, võttes arvesse kogu võlgniku maksevõime kohta teadaolevat informatsiooni. Ettevõtte hindab, kas on ilmnunud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetus täita oma võlakohustusi ettevõtte ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara finantsseisundi aruandelise maksumuse ja eeldatava tuleviku rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse finantsseisundi aruandest välja moodustatud allahindluse arvel.

2.5 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara, mida hoitakse pikaaegse renditulu teenimise või kinnisvara väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil ja mida Ettevõtte ei kasuta oma majandustegevuses, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad ettevõtte omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega seotud tehingutasusid.

Peale esmast arvelevõtmist kajastatakse kinnisvarainvesteeringud nende õiglases väärtuses. Õiglane väärtus baseerub diskonteeritud rahavoogude meetodil. Need hinnangud vaadatakse igaaastaselt üle sõltumatu eksperdi poolt. Ettevõtte kaasab iga-aastaselt sõltumatu eksperdi, kes hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, millest juhtkond aruande tarbeks kinnisvarainvesteeringute väärtust hinnates lähtub.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu finantsseisundi aruandele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi kasumiaruandes.

Muutused õiglases väärtuses kajastatakse kasumiaruandes real “Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele”.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.6 Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Ettevõtte on finantsseisundi aruande päeval tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata kaugemale kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõppu ja see õigus eksisteeris ka aruandeperioodi lõpus.

2.7 Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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 lisades.

2.8 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse finantsseisundi aruandes tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne finantsseisundi aruande kuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel, millel on kas seaduslik või lepinguline alus või mis tulenevad Ettevõtte senisest tegevuspraktikast (seaduslik või lepinguline kohustus), mis nõuavad varast loobumist, mille realiseerumine on tõenäoline (on rohkem tõenäoline kui mitte, et vahendite väljavool on vajalik kohustuse rahuldamiseks) ning mille maksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta, kuid mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse finantsseisundi aruandes summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt finantsseisundi aruande päeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Eraldise kulu ja eraldise finantsseisundi aruandelise väärtuse muutusest tingitud kulu sisaldub aruandeperioodi kuludes. Eraldisi ei moodustata tuleviku kahjude katmiseks.

Eraldis kajastatakse eeldatavate kulutuste diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Intiaaliaid/initials	<u>h.p.</u>
Kuupäev/date	<u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

nüüdisväärtuse summa), mis on vajalik, et rahuldada kohustust kasutades maksueelset määra, mis kajastab hetke turul kehtivat raha ajaväärtuse hinda ja spetsiifilise kohustusega seotud riski. Eraldise kasv seoses aja möödumisega kajastatakse intressikuluna.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena. Kui ettevõtte on vastutav ühiselt või eraldi vastutav osalise kahju katmise eest, siis kajastatakse see ülejäänud osa kahjust, mille katmise eest on vastutavad teised osapooled tingimusliku kohustusena. Tingimuslikud kohustused võivad ajas muutuda esialgsest ootusest erineval viisil. Seetõttu hinnatakse neid järjepidevalt tuvastamaks, kas on muutunud tõenäoliseks, et tulenevalt kohustusest on tõenäoliselt Ettevõttel vaja varast loobuda. Kui on muutunud tõenäoliseks, et seni tingimusliku kohustusena kajastatud kohustise tulemusena peab ettevõtte varast loobuma, võtab Ettevõtte arvele eraldise selle perioodi raamatupidamise aastaaruandes, millal vastav tõenäosuse muutus toimus (välja arvatud väga harvadel juhtudel kui kohustusega seotud kulu ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata).

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.

2.9 Registreeritud ja muu emiteeritud omakapital

Emiteeritud osad või muud omakapitali instrumendid klassifitseeritakse omakapitalina, kui ettevõttel puudub kohustus teha makseid rahas või muude varadega.

Uute osade või optsioonide emiteerimisega otseselt kaasnevad täiendavad kulud (miinus kehtivad riigimaksud, kui on kohane), kajastatakse omakapitali vähendavana, lahutades need laekunud summast.

2.10 Kohustuslik reservkapital ja muud reservid

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapitali moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldisest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital saavutab 1/10 ettevõtte aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha osanikele väljamakseid.

Muud reservid koosnevad võlakirjadest (lisa 11). Võlakirjad on klassifitseeritud omakapitali instrumendina kui lepingust ei tulene kohustust võlakirju välja osta ega ka muid varalisi kohustusi.

2.11 Intressitulu ja -kulu

Intressitulu ja -kulu on kajastatud kasumiaruandes kõikide instrumentide osas, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Initialiseeritud ainult identifiitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initiaaliid/initials	<u>L.P.</u>
Kuupäev/date	<u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Sisemise intressimäära meetod on finantsvara või -kohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamise ja intressitulu või intressikulu vastavale perioodile jaotamise meetod. Sisemine intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt eeldatava tulevase rahavoo läbi finantsinstrumendi eeldatava eluea või lühema perioodi jooksul, kus see on asjakohane, finantsvara või -kohustuse bilansilise väärtuseni. Sisemise intressimäära arvutamisel hindab Ettevõtte rahavooge arvestades finantsinstrumendi kõiki lepingulisi tingimusi (näiteks varasema tagasimakse õigus), kuid ei arvesta tulevase krediidikahjumeid. Arvutusse kaasatakse kõik lepingulised olulised pooltevahelised tasutud või saadud teenustasud, mis on sisemise intressimäära lahutamatuks osaks, tehingukulud ja kõik muud täiendavad maksed või mahaarvamised.

2.12 Uued rahvusvahelise finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muudatused ja Rahvusvahelise Finantsaruandluse Tõlgenduste Komitee (IFRIC) tõlgendused

Standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis jõustuvad Ettevõtte aruandeaastale, mis algas 1. jaanuaril 2009:

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine”, muudetud septembris 2007 - IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiotel finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Ettevõtte on valinud esitamiseks koondkasumiaruande ühe aruandena. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta, juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Muudetud standard IAS 1 mõjutab Ettevõtte põhjaruannete esitusviisi, kuid ei mõjutanud tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

„Muudatused IFRS-des”, välja antud mais 2008 - Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogia muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiotel varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontrolli tüürettevõtte üle kaob (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele); kauplemisesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16-le kajastatud, varem väljarenditud varade müügi kajastamine ning kaasnevate rahavoogude klassifitseerimine vastavalt IAS 7-le rahavoogudena äritegevusest; IAS 19-s kärpe definitsiooni täpsustamine; valitsusepoolse sihtfinantseerimisena turutingimustest madalama intressiga saadud laenu kajastamine vastavalt IAS 20-le; IAS 23 laenukulutuste definitsiooni vastavusse viimine sisemise intressimäära meetodi definitsiooniga; müügiotel tüürettevõtete kajastamise selgitamine IAS 27 ja IFRS 5 järgi; IAS 28-s ja IAS 31-s sidusettevõtete ja ühisettevõtete kohta avalikustatava informatsiooni nõuete vähendamine; IAS 36-s avalikustatava informatsiooni nõuete täiendamine; reklaamkulutuste kajastamise täpsustamine IAS 38-s; õiglasel väärtusel läbi kasumiaruande kajastatavate finantsinstrumentide kategooria definitsiooni muutmine selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse määramisel vastavalt IAS 41-le. Täiendavad muudatused standardites IAS 8, 10, 18, 20, 29, 34, 40, 41 ja IFRS 7 sisaldavad terminoloogilisi ja redigeerimismuutusi, millel ei ole mõju (või mõju on minimaalne) raamatupidamisarvestusele. Muudatused ei mõjutanud oluliselt finantsaruannet, välja arvatud:

IAS 40 „Kinnisvarainvesteeringud” (ja kaasnevad muudatused IAS 16-s). Kinnisvarale, mida ehitatakse või arendatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamiseks tulevikus, hakkab kohalduma muudetud IAS 40.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Intiaalid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Juhul, kui rakendatakse õiglase väärtuse meetodit, tuleb ka sellised kinnisvarad kajastada õiglases väärtuses. Juhul, kui pooleli oleva kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, tuleb vara kajastada soetusmaksumuses kuni kuupäevani, mil vara ehitus lõpetatakse või õiglane väärtus on määratav, olenevalt kumb juhtub varem. Ettevõtte poolt arendatud kinnisvarainvesteering on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna alates selle soetusest, kuna ettevõtte juhtkonna hinnangul vastas pooleliolev arendus kinnisvarainvesteeringu kriteeriumitele ning ei liigitunud materiaalseks põhivaraks. Seega ei ole Ettevõtte lähtuvalt sellest standardist oma finantsaruandeid muutma pidanud, kuid standardi muutus välistas Ettevõtte juhtkonna vajaduse otsustada, kas pooleliolev arendus kajastada kui kinnisvarainvesteering või kui materiaalne põhivara

Järgnevad olemasolevate standardite muudatused ja tõlgendused on Ettevõtte jaoks kohustuslikud alates 1. jaanuarist 2009 kuid ei ole Ettevõtte jaoks asjakohased:

IFRIC 11 „IFRS 2 - Tehingud kontserni ja omaaktsiaga” - (EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 11 1. märtsil 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 14 „IAS 19 – kindlaksmääratud hüvitistega vara limiit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime” - (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 14 pärast 31. detsembrit 2008 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRS 8 „Tegevussegmendid” - (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 23 „Laenukasutuse kulutused”, muudetud märtsis 2007 - (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Müüdavad finantsinstrumendid ja likvideerimisel tekkivad kohustused” – IAS 32 ja IAS 1 muudatus - (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine” - IFRS 2 muudatus - (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRIC 13 „Kliendilojaalsusprogrammid” - (rakendub 1. juulil 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 13 pärast 31. detsembrit 2008 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

„Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus” - IFRS 1 ja IAS 27 muudatus - (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine” – IFRS 7 muudatus, välja antud märtsis 2009 - (kehtib 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uued standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis ei ole veel jõustunud ja mis ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid:

IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped” - (Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 12 30. märtsil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 15 „Kinnisvara ehituslepingud” - (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 15 pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

„Varjatud tuletisinstrumendid” – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009 - (kehtib

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>h.p.</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele aruandeperioodidele; EL poolt vastu võetuna rakenduvad IFRIC 19 ja IAS 39 muudatused pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine“ - (rakendub 1. oktoobril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 16 pärast 30. juunit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“ - (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 17 pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“ - (rakendub edasiulatuvalt klientide poolt varade üleandmisele, mis toimuvad 1. juulil 2009 või hiljem, varasem rakendamine lubatud; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub IFRIC 18 pärast 31. oktoobrit 2009 algavatele aruandeaastatele, varasem rakendamine lubatud).

„Märkimisõiguste emissioonide klassifitseerimine“ – IAS 32 muudatus, välja antud oktoobris 2009 - (rakendub 1. veebruaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“, muudetud jaanuaris 2008 - (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 3 „Äriühendused“, muudetud jaanuaris 2008 - (rakendub äriühendustele omandamiskuupäevaga esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem).

IFRS 5 „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“ muudatus (ja kaasnevad muudatused IFRS 1-s) (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Varjatud tuletisinstrumendid“ – IAS 39 muudatused, välja antud märtsis 2009 - (rakendub 30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele aruandeperioodidele).

IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“, muudetud detsembris 2008 - (rakendub IFRS esmarakendamise aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakendub muudetud IFRS 1 pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeaastatele, varasem rakendamine lubatud).

„Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud“ - IFRS 2 muudatused - (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

„Täiendavad erandid esmarakendajatele“ - IFRS 1 muudatused - (rakendub 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

„Muudatused IFRS-des“, välja antud aprillis 2009 - (IFRS 2, IAS 38, IFRIC 9 ja IFRIC 16 muudatused rakenduvad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused rakenduvad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; Euroopa Liidu poolt vastuvõetuna rakenduvad muudatused pärast 31. detsembrit 2009 algavatele aruandeperioodidele).

Standardi IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“ muudatus, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials <u>L.F.</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

IFRS 9, „Finantsinstrumendid“ osa 1: klassifitseerimine ja mõõtmine, välja antud novembris 2009 (rakendub 1. jaanuaril 2013 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 19, „Finantskohustuste lunastamine omakapitaliinstrumentidega“ (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRIC 14 muudatus „Minimaalse rahastamisnõude ettemaksed“ – (rakendub 1. jaanuaril 2011 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRS 1 muudatus „Piiratud vabastus esmarakendajatele IFRS 7 võrdlusandmete avalikustamisel“ - (rakendub 1. juulil 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Välja arvatud eelpoolmainitud olukorrad, ei mõjuta uued standardid ja tõlgendused oluliselt Ettevõtte finantsaruandeid.

3 Finantsriskide juhtimine

3.1 Finantsriskid ja nende juhtimine

Ettevõtte tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäära risk, õiglase väärtuse intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded, raha ja raha ekvivalendid, võlad hankijatele ja muud võlad ning laenukohustused. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisas 2. Riskijuhtimist teostab juhtkond ja koordineerib nõukogu.

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

Ettevõtte tegutseb Eestis ning on avatud valuutariskide ees, mis võivad peamiselt tekkida Eesti krooni ja Euro omavahelistest kursimuutustest.

Ettevõtte omanike poolt tehti investeeering kapitali (osakapitali ja muudesse väljaantud reservidesse) 2005., 2007., 2008., ja 2009. aastal nii Eesti kroonides kui Eurodes. Ettevõtte ei rakendanud muid valuutariski maandamise poliitikaid peale selle, et kõik suuremad investeeeringud ja väljamaksed toimusid kas Eesti kroonides või Eurodes. Eesti krooni kurss on fikseeritud Euro suhtes, suhtega 1 EUR = 15,6466 EEK, alates Euro kasutuselevõtmisest Euroopa Liidus.

Sellest tulenevalt kaasneb ettevõtte tegevusega valuutarisk, mis lähtub võimalikust Eesti krooni revalveerimisest / devalveerimisest Euro suhtes. Finantsvarad summas 2 123 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 1 528 tuhat Eesti krooni) on määratud Euros ja summas 195 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 619 tuhat Eesti krooni) Eesti kroonides.

Ettevõtte kohustused summas 154 181 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 231 619 tuhat Eesti krooni) on määratud Euros ja summas 581 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 660 tuhat Eesti krooni) Eesti kroonides.

2009. ja 2008. aastal ei olnud Ettevõtte avatud ühestki teisest valuutast tulenevale riskile.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>L.F.</u>
Kuupäev/date	<u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

(ii) Hinnarisk

Ettevõtte on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade muutumise riskile. Ettevõtte ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole väärtapabereid.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõtte ei ole olulisi intressikandvaid varasid, on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest.

Ettevõtte intressimäär risk tuleneb pikaajalisest pangalaenust (lisa 8). Muutuva intressimääraga saadud laen tekitab Ettevõttele rahavoo intressimäär riski. Ettevõtte muutuva intressimääraga laen on nomineeritud Euros. Pangalaenu intressimäär on 6 kuu EURIBOR pluss 2,9%.

Kui muutuva intressimääraga laenul muutuks intressimäär 10 baaspunkti võrra kõrgemaks/madalamaks, siis seisuga 31. detsember 2009 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 20 tuhat krooni väiksem/suurem (31. detsember 2008: 33 tuhat krooni) kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäär tulemusel.

Nõuded ja võlad on intressivabad. Nõuded ja võlad, välja arvatud edukustasu kohustus Trigon Capital AS-le on realiseeritavad aasta jooksul.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Ettevõttele rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest, kuid ka ostjate tasumata arvetest ning võetud tulevastest kohustustest. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised omanikud on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Ettevõtte raha oli seisuga 31. Detsember 2009 ja 31. Detsember 2008 hoiustatud Swedbank AS-is (krediidireiting Baa3 Moody's Investor Service hinnangul). Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2009 on 2 318 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 2 147 tuhat Eesti krooni).

(c) Likviidsusrisk

2008. ja 2009. aastal finantseeriti Ettevõtte kogu käibekapitali ja investeeringute vajadused läbi osanike investeeringute ja pangalaenude (pangalaenu tagasimaksetähtaeg on 24. märts 2011, vt lisa 8). Pangalaenu tasutav intressimakse sõltub 6 kuu Euriborist intressi fikseerimise kuupäeval. Laenuintress fikseeritakse aasta jooksul kahel korral (märtsis ja septembris), peale mida saadetakse graafik intressimaksete kohta. Intressimakseid tehakse kord kuus. Aastaruande koostamise hetkel olid intressimaksete summad 60-65 tuhat Eesti krooni kuus, sõltuvalt päevade arvust ühes kuus. Ettevõtte juhtkond ei suuda usaldusväärselt hinnata tulevikus tasutavaid intressimakseid, kuna see sõltub 6 kuu Euribori muutusest. Juhtkond hindab, et kuine intressimakse summa ei ole niivõrd oluline, et see võiks kahjustada ettevõtte likviidsuspositsiooni. Ülejäänud kohustuste maksetähtaeg saabus kaks kuud peale majandusaasta lõppu. Seisuga 31. detsember 2009 ja 2008 omas ettevõtte piisavalt finantsvarasid, et tasuda mainitud kohustusi. Edukustasu summas 134 166 tuhat Eesti krooni ei maksta rahaliselt välja vastavalt märtsis 2010 sõlmitud kokkuleppele investeerimisnõustaja Trigon Capital AS-ga 2010. aasta jooksul.

3.2 Omakapitali riski juhtimine

Ettevõtte eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Ettevõtte võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Initiaalid/initials <u>LP</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Et tagada kapitalstruktuuri säilitamine või muutmise, võib Ettevõtte muuta osanikele makstava dividendi määra, tagastada aktsionäridele nende poolt sisse makstud kapitali, emiteerida uusi osasid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi. Ettevõtte omanikud ega juhtkond ei ole kehtestanud sisemisi kapitali nõudeid või kapitalist tulenevaid ootusi tootluse või muude näitajate osas ning samamoodi ei kehti ettevõttele ühtegi väljastpoolt kehtestatud kapitalinõudet, välja arvatud Eesti Vabariigi Äriseadustikust tulenev.

3.3 Finantsvarade ja –kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Ettevõtte hinnangule on kohustusena kajastatud edukustasu õiglane väärtus diskonteerimisel 1 aastaga ja intressimääraga 12% aastas 119 791 tuhat Eesti krooni (seisuga 31. detsember 2008: 177 193 tuhat Eesti krooni) mis on finantseisundi aruandelisest väärtusest 14 375 tuhande Eesti krooni võrra väiksem (seisuga 31. detsember 2008: 21 263 tuhat Eesti krooni). Ülejäänud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused ei erine oluliselt nende finantsseisundi aruandelisest väärtustest ettevõtte finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008. Finantsseisundi aruandes kajastatud finantsvarad ja –kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

3.4 Jätakuva finants- ja majanduskriisi mõju

2009. aastal mõjutas kinnisvarasektorit jätkuvalt ülemaailmne finants- ja majanduskriis. Suurriikide rahasüstide toel pöördus maailmamajandus aasta lõpus siiski tõusule ning neljandas kvartalis näitas positiivseid kasvunumbreid ka Eesti majandus.

Majanduskasvu mõju kinnisvarasektorile ilmneb tavaliselt mõniajase hiline misega. Siiski on juba täna märgata klientide suurenenud nõudlust kvaliteetsete lao- ja tootmispindade järele. Ootame 2010. Aastal Eesti kinnisvaraturultaas aktiivsemat tegevust tööstuspindade arendamisel eelkõige tootmisettevõtete jaoks.

Mõju likviidsusele

Pankadevahelise finantseerimise maht on hiljuti oluliselt vähenenud. Seetõttu ei pruugi Ettevõttel olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks.

Õiglases väärtuses kajastatud kinnistu hindamine

Globaalsete finantsturgude hiljutine volatiilsus on oluliselt mõjutanud mitmete kinnisvaraliikide turgu Eestis. Vastavalt IAS 40 võetakse õiglases väärtuses kajastatavate maade ja ehitiste väärtuse hindamisel arvesse bilansipäeval olemasolevaid turutingimusi. Samas on mõnedel juhtudel, usaldusväärse turuinfo puudumise tõttu Ettevõtte oma hindamismeetodeid muutnud.

Vastavalt IAS 40-le uuendatakse igal bilansipäeval õiglase väärtuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, peegeldamaks bilansipäeval eksisteerivaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. „Huvitatud müüja“ ei ole sundmüüja, kes on valmis müüma iga hinna eest. Õiglase väärtuse parimaks indikatsiooniks on aktiivse turu hind sarnastele kinnistutele sarnases asukohas ja olukorras. Aktiivse turu puudumisel võtab Ettevõtte arvesse eri allikatest

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>L.P.</u>
Kuupäev/date	<u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

pärinevat informatsiooni, sealhulgas:

- a) aktiivse turu hinnad kinnistutele, mis on erinevad ning erinevas asukohas ja olukorras, korrigeerituna erinevuste suhtes.
- b) Hiljutised turuhinnad sarnastele objektidele vähem aktiivsel turul, korrigeerituna majandustingimustes pärast tehinguid toimunud muutuste suhtes.
- c) Diskonteeritud rahavoogude meetodid, mis baseeruvad usaldusväärsel hinnangutel tuleviku rahavoogude kohta, mida toetavad olemasolevate rendi- jm lepingute tingimused ja (kui võimalik) sõltumatu informatsioon (näiteks sarnaste ja samas asukohas ja konditsioonis olevate kinnistute turu rendihinnad) ja diskontomäärade, mis peegeldavad bilansipäeval eksisteerinud turuhinnanguid tuleviku rahavoogude suuruse ja ajastuse ebakindluse osas.

Seoses Ettevõtte tugeva finantsseisundi aruandelise seisuga usub Juhtkond kindlalt, et vaatamata globaalsele likviidsuskriisile on Ettevõtte jätkusuutlik praegustes tingimustes.

4 Kriitilised juhtkonna hinnangud ja otsused

Hinnanguid ja otsuseid on järjepidevalt üle vaadatud ja need põhinevad ajaloolisel kogemusel kohandatuna olemasolevatele turutingimustele ja muudele asjaoludele.

Juhtkond annab tuleviku osas hinnanguid ja oletusi. Aruandes kasutatud hinnangud on harva võrdsed tulevaste tegelike tulemustega. Hinnangud ja ootused, mille puhul on risk järgmisel finantsaastal varade ja kohustuse finantsseisundi aruandeliste väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, on ära toodud jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju hindamise juures punktis 3.4. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel tehtud hinnangud on kajastatud lisas 7.

4.1 Olulised hinnangud Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisel

Erinevused kinnisvarainvesteeringute, omaniku poolt kasutatava kinnisvara ja edasimüügiks arendatud kinnisvara vahel

Ettevõtte määratleb, kas kinnisvara klassifitseerub kinnisvarainvesteeringuks. Selle hinnangu tegemisel võtab Ettevõtte arvesse kas kinnisvara genereerib suurema osa rahavoost iseseisvalt muudest ettevõtte poolt kasutatavatest varadest. Omaniku poolt kasutatav kinnisvara genereerib rahavooge, mis ei ole seotud ainult kinnisvaraga, vaid ka muude tootmis- või tarneprotsessis kasutatavate varadega.

Mõned kinnisvarad soetatakse eesmärgiga arendada need välja ja hakata tulevikus kasutama kui kinnisvarainvesteeringuid. Teiste kinnisvarade puhul (eelkõige maa puhul) soetatakse need esialgselt eesmärgiga hoida neid väärtuse kasvu eesmärgil või võib olla ebaselge soetuse hetkel, mis on konkreetse kinnisvara parim kasutus, seda analüüsitakse ja hinnatakse järgnevatel perioodidel ning alles siis teeb juhtkond vastava hinnangu tuleviku kasutuse osas. Kui juhtkond on soetuse hetkel kindel, et kinnisvara läbib arendusprotsessi ja seejärel võetakse tulevikus kasutusse kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse kinnisvara soetuse hetkel kui kinnisvarainvesteeringut. Kui juhtkonnal puudub piisav kindlus soetatud kinnisvara tuleviku kasutuse kohta, teeb ettevõtte juhtkond hinnangu oma parimast teadmistest lähtuvalt ning sellele baseerudes toimub kinnisvara esmane kajastamine: a) kinnisvara, mida arendatakse müügiks – varudena, b) kinnisvara mida arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only
Initiaalid/initials <u>L.P.</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

kinnisvarainvesteeringuna (välja rentida) – kinnisvarainvesteeringuna, c) kinnisvara, mis on soetatud väärtuse kasvu eesmärgil – kinnisvarainvesteeringuna.

5 Nõuded ja ettemaksud

Seisuga 31. detsember 2009 on Ettevõtte võlakirjade emiteerimisest tulenev nõue aktsionäri vastu summas 1 278 tuhat Eesti krooni (lisa 11) ning käibemaksu ettemaks summas 195 tuhat Eesti krooni (lisa 6). Seisuga 31. detsember 2008 on Ettevõtte käibemaksu ettemaks summas 339 tuhat Eesti krooni (lisa 6).

6 Maksud

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2009 käibemaksu ettemaks summas 195 tuhat Eesti krooni ning seisuga 31. detsember 2008 summas 339 tuhat Eesti krooni (lisa 5). 2009. aastal tagastas Maksuamet käibemaksu summas 924 tuhat Eesti krooni ja 2008. aastal summas 593 tuhat Eesti krooni.

7 Kinnisvarainvesteeringud

	2009	2008
Aasta alguses	1 106 997	1 172 085
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	-311 471	-68 495
Lisakulutused	2 574	3 407
Aasta lõpus	798 100	1 106 997

Chester Universal OÜ kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hinnati seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International OÜ. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude meetodil, kuna kinnisvaral on selge arenduskontseptsioon ja tulevased rahavoogused on võimalik hinnata piisava kindlusega.

Hinnangu tulemusel oli kinnistute eeldatav õiglane hind seisuga 31. detsember 2009 798 100 tuhat Eesti krooni. Sellest väärtusest lähtus ettevõtte juhtkond kinnisvarainvesteeringu hindamisel ja kajastamisel käesolevas aruandes.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele: renditulu kasv aastas 0-5% (2010 0%, 2011 2%, 2012 4%, 2013-2014 5%, 2015 4% 2016-2017 3,5%), ehituskulude kasv aastas 0-5% (2010 0%, 2011 1%, 2012 1,5%, 2013 3,5%, 2014-2015 4,5%, 2016-2017 5%), väljarenditavate pindade vakants peale stabiliseerumist 5% (2008: 5%), diskontomäär arendusfaasis 15% (2008: 12,8%) ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 11% (2008: 8-9%). Kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus on 206 515 ruutmeetrit (2008: 202 355 ruutmeetrit), millest 72% on plaanitud arendada jaepindadeks (2008: 58%), 19% laopindadeks (2008: 27%), 5% kontoripindadeks (2008: 15%) ja 5% (2008: 0%) hotelliks. Esimesed pinnad planeeritakse rendile anda 2011. aasta neljandas kvartalis (2008: 2010. aasta kolmandas kvartalis). Hinnang on tehtud kasutades 8 aasta kohta planeeritud rahavoogusid aastatel 2010-2017 (2008: 2009-2016). Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eeldustele on seisuga 31. detsember järgnev:

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials <u>L. P.</u>
Kuupäev/date <u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

	Möju	
	2009	2008
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1pp võrra	-46 992	-61 858
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1pp võrra	49 899	59 372
Rendihindade kasv 10%	212 292	247 042
Rendihindade langus 10%	-212 292	-247 042
Ehituskulude kasv 10% võrra	-116 158	-136 336
Ehituskulude langus 10% võrra	116 158	136 336
Vakantsuse tõus 1pp võrra (6%)	-13 231	-20 840
Vakantsuse langus 1pp võrra (4%)	13 231	20 840

Kinnisvara hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt seotud kulud aruandeaastal olid 97 tuhat Eesti krooni ning 2008. aastal 188 tuhat Eesti krooni (lisa 12).

Seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga AS Swedbank kasuks summas 42 957 tuhat Eesti krooni. Hüpoteegid seati pangalaenu tagatiseks (lisa 8). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli seisuga 31. detsember 2009 798 100 tuhat Eesti krooni ja seisuga 31. detsember 2008 1 106 997 tuhat Eesti krooni.

8 Laenud

Seisuga 31. detsember 2009 Swedbank AS	Kokku	Alla 1 aasta	1-5 aastat
	20 000	0	20 000
	20 000	0	20 000
Seisuga 31. detsember 2008 Swedbank AS	Kokku	Alla 1 aasta	1-5 aastat
	33 000	33 000	0
	33 000	33 000	0

Vastavalt laenulepingu esialgsetele tingimustele oli laenu tagasimaksetähtaeg 2009. aastal. Vastavalt 13. aprillil 2009 sõlmitud laenulepingu lisale on Ettevõtte pangalaenu tagasimaksetähtaeg 24. märts 2011, kusjuures 13 000 tuhat Eesti krooni kuulus tagastamisele aprillis 2009. Seega on kogu laen seisuga 31. detsember 2009 kajastatud pikaajalisena (31.12.2008 kajastatud lühiajalisena). Pangalaen on määratud Eurodes. Laenu intressimäär on 6 kuu keskmine EURIBOR pluss 2,9% aastas.

Laenu intressikulu oli aruandeperioodil 1 368 tuhat Eesti krooni (2008: 2 600 tuhat Eesti krooni) (lisa 14). 31. detsembriks 2009 oli intresse tasumata summas 15 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 52 tuhat Eesti krooni) (lisa 9).

Aruandeperioodil sai Ettevõtte lühiajalist laenu summas 1 565 tuhat Eesti krooni Trigon Capital AS-lt tähtajaga 18 päeva ja intressiga 0% aastas.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L. P.</u> Kuupäev/date <u>28.04.10</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 oli pangalaen tagatud kinnisvarainvesteeringuga Swedbank AS kasuks hüpoteegi summas 42 957 tuhat Eesti krooni. Hüpoteegiga koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 798 100 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2008: 1 106 997 tuhat Eesti krooni) (lisa 7).

21. detsembril 2007 sai Ettevõtte lühiajalist laenu summas 3 200 tuhat Eesti krooni Trigon Capital AS-lt tähtajaga 4 kuud ja intressiga 10 % aastas. Antud laenu pikendati ja suurendati laenusummat 380 tuhande Eesti krooni võrra. Laen tasuti juulis 2008. Laenu intressikulu oli 2007. aastas 9 tuhat Eesti krooni, mis seisuga 31. detsember 2007 oli tasumata ning 2008. aastal 179 tuhat Eesti krooni. Antud laen tasuti pärast täiendavate võlakirjade emiteerimist 2008. aastal (lisa 11).

Perioodi jooksul ja finantsseisundi aruande päeval ei ole laenutingimusi rikutud.

Laenude õiglane väärtus ei erine oluliselt nende finantsseisundi aruandelisest väärtusest (lisa 3.3).

9 Kohustused tarnijatele ja muud kohustused

	2009	2008
Võlad tarnijatele (seotud osapooled) (lisa 16)	134 639	198 918
Võlad tarnijatele (muud)	48	98
Muud võlad	60	100
Muud võlad (seotud osapooled) (lisa 16)	0	110
Intressivõlad (lisa 8)	15	53
	<u>134 762</u>	<u>199 279</u>

Edukustasu Trigon Capital AS-le summas 134 166 tuhat Eesti krooni tasutakse vastavalt märtsis 2010 sõlmitud kokkuleppele mitte varem kui aasta pärast. Kõik ülejäänud summad on tasutavad 12 kuu jooksul peale aruandeperioodi lõppu ning seetõttu on kajastatud lühiajaliste kohustustena.

10 Osakapital

	31. detsembril	
	2009	2008
Osade arv	5	5
Ühe osa nominaalväärtus	1 120	1 120
Osade arv	1	2
Ühe osa nominaalväärtus	660	560
Osade arv	2	2
Ühe osa nominaalväärtus	501	501
Osade arv	1	
Ühe osa nominaalväärtus	460	
Emiteeritud osakapital	<u>7 722</u>	<u>7 722</u>

Ettevõtte osakapital seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 ulatus 7 722 tuhande Eesti kroonini. Seisuga 31. detsember 2008 on Ettevõttel 9 osa nominaalväärtusega 1 120 tuhat Eesti krooni viiel osal, 560 tuhat Eesti krooni kahel osal ja 501 tuhat Eesti krooni kahel osal. 2009. aastal müüs üks

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.P.
 Kuupäev/date 28.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

osanik, kelle osa nominaalväärtus oli 560 tuhat Eesti krooni, osa oma osalusest (nominaalväärtusega 100 tuhat Eesti krooni) osanikule, kelle osalus oli 560 tuhat Eesti krooni. Seega on seisuga 31. detsember 2009 Ettevõttel 9 osa nominaalväärtusega 1 120 tuhat Eesti krooni viiel osal, 660 tuhat Eesti krooni ühel osal, 501 tuhat Eesti krooni kahel osal ja 460 tuhat Eesti krooni ühel osal. Vastavalt põhikirjale on Chester Universal OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 7 000 tuhat Eesti krooni ja maksimumsuuruseks 28 000 tuhat Eesti krooni.

Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 ulatus 565 623 tuhande Eesti kroonini (31. detsember 2008: 816 524 tuhande Eesti kroonini). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 446 842 tuhat Eesti krooni. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 118 781 tuhat Eesti krooni. Seisuga 31. detsember 2008 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 645 054 tuhat Eesti krooni ja kaasneva tulumaksu summa olnud 171 470 tuhat Eesti krooni.

11 Muud reservid

Seisuga 01. jaanuar 2008 oli Ettevõttel emiteeritud võlakirju 28 569 tuhande Eesti krooni eest. Võlakirjad on klassifitseeritud muude reservidena omakapitalis ja kajastatud Ettevõtte omakapitali instrumendina. Võlakirjad on klassifitseeritud omakapitalina, kuna Ettevõttel ei ole lepingust tulenevat kohustust võlakirju välja osta ega nendelt intressi maksta.

Ettevõtte allutatud võlakirjad on välja antud ainult Ettevõtte osanikele vastavalt iga osaniku osalusele ja neid saab müüa ainult koos osadega, v.a. juhul kui aktsionärid ühiselt ei otsusta teisiti. Võlakirjadelt ei maksta intressi.

2008. aastal emiteeris Ettevõtte võlakirju summas 11 970 tuhat Eesti krooni. Seisuga 31. detsember 2008 oli Ettevõttel emiteeritud võlakirju 40 539 tuhande Eesti krooni eest

2009. aasta aprillis emiteeris Ettevõtte täiendavalt võlakirju summas 19 692 tuhat Eesti krooni, millest seisuga 31. detsember oli tasumata 1 278 tuhat Eesti krooni (lisa 5). Käesoleva aruande kinnitamise hetkeks on kõigi emiteeritud võlakirjade eest tasutud.

12 Tegevuskulud

	2009	2008
Juhtimistasu (lisa 16)	1 565	1 565
Konsultatsioonikulud	541	7
Auditeerimine	100	108
Kinnisvara hindamine (lisa 7)	94	188
Muud kulud	22	22
Pangakulud	1	1
Riigilõivud ja notaritasud	1	0
	2 324	1 891

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L. P.
 Kuupäev/date 28.04.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

13 Finantstulud ja -kulud

	2009	2008
Intressitulu pangadeposiitidelt	5	89
Intressikulu (lisa 8)	-1 368	-2 779
Kahjum välisvaluutatehingutest	0	-3
Muud finantskulud	-33	-33
	<u>-1 396</u>	<u>-2 726</u>

14 Tingimuslikud kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust 3 kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2009. ja 2008. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

15 Rahavood äritegevusest

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Puhaskahjum	-250 901	-57 236
<u>Korrigeerimised:</u>		
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele (lisa 7)	311 471	68 495
Intressitulu (lisa 13)	-5	-89
Intressikulu (lisa 13)	1 368	2 779
Kahjum välisvaluutatehingutest	0	3
Muutused käibekapitalis:		
Nõuded ja ettemaksed	144	2 958
Kohustused	-64 480	-19 061
Korrigeeritud rahavood äritegevusest kokku	<u>-2 403</u>	<u>-2 151</u>

16 Tehingud seotud osapooltega

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.

Initialiseeritud ainult identiteetseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initialed/initials	<u>L.F.</u>
Kuupäev/date	<u>28.04.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Ettevõtte omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli Ettevõtte tegevuse üle. Trigon Capital AS, kes omab 14,50% hääleõigusest, pakub Ettevõttele juhtimisteenuseid ja loetakse seetõttu olulist mõju omavaks osapoolteks. Trigon Capital AS-i või tema tütarettevõtjatega toimusid järgnevad tehingud:

Trigon Capital AS	2009	2008
Edukustasu	-64 290	-15 876
Juhtimistasu (lisa 12)	1 565	1 565
Edasitehtavad kulud	511	197
	<u>-62 214</u>	<u>-14 114</u>

Vastavalt juhtimislepingule Ettevõtte ja Trigon Capital AS-i vahel on juhtimistasu suuruseks 391 tuhat Eesti krooni kvartalis. Edukustasu ja juhtimistasu kokku on vastavalt juhtimislepingule 20% Ettevõtte kasumist alates Ettevõtte loomisest. Kuna 2009. ja 2008. aastal sai Ettevõtte kahjumit, siis korrigeeriti nendel aastatel eelnevatel perioodidel arvestatud, kuid vastava aruandeperioodi lõpuks välja maksmata edukustasu 2009 ja 2008 aastal vastavalt 64 290 ja 15 876 tuhande Eesti krooni võrra, toetudes AS Trigon Capitali poolt vastavatel aruandeperioodidel saadud nõusolekule.

Kohustused seotud osapooltele:	31.12.2009	31.12.2008
Edukustasu	134 166	198 456
Juhtimistasu	469	462
Muud võlad	4	110
	<u>134 639</u>	<u>199 028</u>

2009. aastal toimunud võlakirjade emiteerimisest on Ettevõttel nõue ühe inventori vastu summas 1 278 tuhat Eesti krooni (lisa 5 ja 11), mis käesoleva aruande koostamise seisuga on tasutud.

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

17 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2009 ületasid Ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 132 444 tuhande krooni võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Ettevõtte majandusraskusi 2010. aastal, kuna vastavalt Trigon Capital AS-ga märtsis 2010 sõlmitud kokkuleppele ei nõua Trigon Capital AS edukustasu tahalist tasumist 12 kuu jooksul.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>L.P.</u> Kuupäev/date <u>28.04.10</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Chester Universal osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Chester Universal (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2009, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

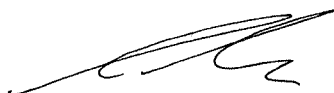
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

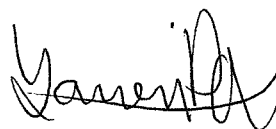
Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 7, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,7% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.



Ago Vilu
AS PricewaterhouseCoopers



Lauri Past
Vandeauditor

Kahjumi katmise ettepanek

Chester Universal OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2009. aasta puhaskahjum summas 250 901 tuhat Eesti krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Ülo Adamson

Juhatuse liige



Aivar Kemp

Juhatuse liige



Margus Lutsoja

Juhatuse liige

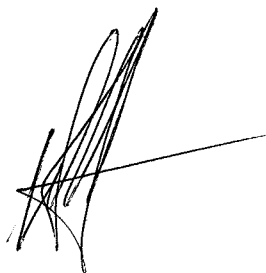


Juhatuse allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

Chester Universal OÜ 2009. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega ..10..05..... 2010, allkirjastamine ..10..05..... 2010:

Ülo Adamson

Juhatuse liige



Aivar Kemp

Juhatuse liige



Margus Lutsoja

Juhatuse liige



Chester Universal OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2009
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	0 krooni
	Müügitulu kokku	0 krooni

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kertu Virkebau	Sisestaja	21.05.2010

Sidevahendid

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