

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Chester Universal

registrikood: 11068353

tänavanimi, maja number: Viru väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

e-posti aadress: k.tombak@trigoncapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustused	12
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	15
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	16
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	17
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

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 2015. ja 2014. aastal müügitulu. Aruandeaasta puhaskahjum oli 86 tuhat eurot, kuna 2015. aastal kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest kasumit/kahjumit ei tekkinud. 2014. aasta kasum oli 4 734 tuhat eurot, mis tekkis suuremas osas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

Kontsernis ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatusel liikmetele 2015. ja 2014. aastal tasusid ei makstud. Nõustamis-, juhtimis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub Chester Universal OÜ-le Trigon Capital AS.

Emaettevõttele 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 pühendatud erinevatele jaekaubandusformaatile. 2009. aastal alustas emaettevõtte 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 emaettevõtte 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 jaekaubandusettevõtetega, eesmärgiga jõuda rendilepinguteni kaubanduspargi esimese faasi osas, mis võimaldaks alustada ehitustegevusega Chester Universal OÜ omandis oleval territooriumil.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	283 065	87 167	
Nõuded ja ettemaksed	145 689	8 661	2
Kokku käibevara	428 754	95 828	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	24 589 260	24 500 000	4
Kokku põhivara	24 589 260	24 500 000	
Kokku varad	25 018 014	24 595 828	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	127 823	905 415	5
Võlad ja ettemaksed	2 170 680	2 510 207	6
Kokku lühiajalised kohustused	2 298 503	3 415 622	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	649 769	0	5
Kokku pikaajalised kohustused	649 769	0	
Kokku kohustused	2 948 272	3 415 622	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	482 650	482 650	7
Ülekurss	722 700	722 700	
Kohustuslik reservkapital	49 340	49 340	
Muud reservid	8 071 466	7 096 226	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 829 290	8 095 398	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 704	4 733 892	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	22 069 742	21 180 206	
Kokku omakapital	22 069 742	21 180 206	
Kokku kohustused ja omakapital	25 018 014	24 595 828	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Muud äritulud	123 926	6 058 915	
Mitmesugused tegevuskulud	-171 517	-196 531	8
Muud ärikulud	0	-1 083 473	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-47 591	4 778 911	
Intressikulud	-38 123	-48 750	9
Muud finantstulud ja -kulud	10	3 731	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-85 704	4 733 892	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 704	4 733 892	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-85 704	4 733 892	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-47 591	4 778 911	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-6 029 250	4
Kokku korrigeerimised	0	-6 029 250	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-137 028	-5 981	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-339 527	1 194 692	6
Laekunud intressid	10	3 731	10
Makstud intressid	-38 123	-48 750	9
Kokku rahavood äritegevusest	-562 259	-106 647	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-89 260	-970 750	4
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	700 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-89 260	-270 750	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-127 823	-127 823	5
Muud laekumised finantseerimistegevusest	975 240	390 522	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	847 417	262 699	
Kokku rahavood	195 898	-114 698	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87 167	201 865	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	195 898	-114 698	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	283 065	87 167	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	482 650	722 700	49 340	6 705 704	8 095 398	16 055 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 733 892	4 733 892
Muutused reservides	0	0	0	390 522	0	390 522
31.12.2014	482 650	722 700	49 340	7 096 226	12 829 290	21 180 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-85 704	-85 704
Muutused reservides	0	0	0	975 240	0	975 240
31.12.2015	482 650	722 700	49 340	8 071 466	12 743 586	22 069 742

Täiendav informatsioon kontserni osakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Chester Universal OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Chester Universal OÜ (edaspidi: emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Gate Tallinn East OÜ (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtete kohta on toodud lisa 2.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

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 -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Nende tütarettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtted 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. laenunõuded, 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 kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse määramisel hinnatakse igal bilansipäeval soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Finantskohustused

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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

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.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 500	1 500
Ostjatelt laekumata arved	1 500	1 500
Nõuded seotud osapoolte vastu	70 721	70 721
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 468	73 468
Kokku nõuded ja ettemaksed	145 689	145 689
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 000	3 000
Ostjatelt laekumata arved	3 000	3 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 661	5 661
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 661	8 661

Maksude ettemaksete all on kajastatud käibemaksu ettemaks Maksuametile.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määra (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12929706	Gate Tallinn East OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
Gate Tallinn East OÜ	0	2 500	2 500
Kokku	0	2 500	2 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Gate Tallinn East OÜ	100	13.10.2015	2 500

Chester Universal OÜ asutas aruandeaastal tütarettevõtte Gate Tallinn East OÜ 100%-lise osalusega.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	17 500 000
Ostud ja parendused	970 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 029 250
31.12.2014	24 500 000
Ostud ja parendused	89 260
31.12.2015	24 589 260

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 115	37 092

Chester Universal OÜ omab ühte kinnisvaraarendusprojekti, mis hõlmab 633 tuhande ruutmeetri suurust maa-ala Saue vallas Harjumaal, Eestis. Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel. Seoses kinnisvaraturu stabiliseerumisega ning oluliste arengute puudumisega 2015. aastal hindas juhatus Chester Universal OÜ-le kuuluvate kinnisvarainvesteeringute väärtuseks seisuga 31.12.2015 24 589 260 (31.12.2014: 24 500 000) eurot, mis baseerub peamiselt 2014. aastal teostatud õiglase väärtuse hindamisel ning 2015. aastal lisandunud kapitaliseeritud kulutustele summas 89 260 eurot.

2014. aasta hindamine:

2014. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt võttes arvesse, et tegemist on Tallinna piirkonna esimese ühtse lähenemisega kaubanduspargi loomisega ning sarnased alternatiivid Tallinna piirkonnas hetkel puuduvad (samadel põhimõtetel oli tehtud ka 2013. aasta hindamine). Alates 2010. aastast hakkas olukord Harju maakonna hoonestamata maa turul paranema (seda nii turuosaliste aktiivsuse, kui ka keskmiste hindade osas), kuid kokkuvõttes ei ole siiski tegemist efektiivse turuga. Turuväärtuse määratlemise peamiseks takistuseks on hinnatavate kinnistute suurusest ja asukohast tulenev võrdlusbaasi puudulikkus. Eelnevast tulenevalt ning arvestades ka hinnatavate objektide olemust (kruntide suurused, arenduskontseptsioon – ala kui tervik) on otsese, võrdlusmeetodile põhineva hinnangu andmine sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt komplitseeritud. Kuna turuväärtuse määratlemise peamiseks takistuseks on hinnatavate kinnistute suurusest ja asukohast tulenev maatehingute võrdlusbaasi puudumine, siis juhtkonna lõpparvamus baseerub pakkumisel olevatel kruntidel, kuigi hindamise hetkel terviklikke arendusalasid pakkumisel ei ole. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 50-170 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust. Võttes arvesse teadaolevat piiratud tehinguinfot, hetke pakkumisinfort ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, on hinnatavate objektide võimalik turuväärtus 71 eurot ruutmeetri kohta. Seoses turu vähese aktiivsusega on juhtkond konservatiivselt hinnanud, et maatükid müüakse viie aasta jooksul. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2014 hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 5 aastat ning lahutas saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	777 592	127 823	649 769		6 kuu EURIBOR+4,5%	EUR	24.02.2017
Pikaajalised laenud kokku	777 592	127 823	649 769				
Laenukohustused kokku	777 592	127 823	649 769				

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	905 415	905 415			6 kuu EURIBOR+3,5%	EUR	24.02.2015
Lühiajalised laenud kokku	905 415	905 415					
Laenukohustused kokku	905 415	905 415					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	24 589 260	24 500 000
Kokku	24 589 260	24 500 000

Täpsemat informatsiooni panditud varade kohta vaata lisast 4.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tarnijatele (seotud osapooled)	2 118 347	2 240 452
Võlad tarnijatele (muud)	50 533	42 955
Muud võlad	1 800	226 800
Kokku võlad tarnijatele	2 170 680	2 510 207

Lisa: Võlad tarnijatele, lisainformatsioon

Võlad tarnijatele (seotud osapooled) summas 2 118 347 (2014: 2 240 452) eurot sisaldab endas AS Trigon Capitali ja Chester Universal OÜ vahel sõlmitud juhtimisteenuse osutamise lepingust tulenevat edukustasu kohustust (vt. lisa 11).

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	482 650	482 650
Osade arv (tk)	9	9
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. Kontserni jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2015 ulatus 12 744 tuhande euron (31. detsember 2014: 12 829 tuhande euron). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 10 195 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 2 549 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2014 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 10 263 tuhat eurot ja kaasneva tulumaksu summa oleks olnud 2 566 tuhat eurot. Muude reservide all seisuga 31. detsember 2015 summas 8 071 tuhat (2014: 7 096 tuhat) eurot on kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali eelnevatel perioodidel. 2015. aastal tehti osanike poolt muudesse reservidesse sissemaksed summas 975 240 eurot (2014: 390 522 eurot).		

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Juhtimistasu	100 000	100 000	11
Maamaks	37 115	37 092	4
Konsultatsioonikulud	28 771	32 944	
Muud	5 631	26 495	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	171 517	196 531	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-38 123	-37 996
Pangagarantii intressikulu	0	-10 754
Kokku intressikulud	-38 123	-48 750

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu deposiitidelt	0	3 727
Intressitulu arvelduskontolt	10	4
Kokku muud finantstulud ja -kulud	10	3 731

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Edukustasu (Trigon Capital AS)	2 118 347	2 242 274
Juhtimistasu (Trigon Capital AS)	0	225 000

2015	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000
2014	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000

Seotud osapoolteks on:

- Kontserni 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 äriplaneerimisele;

Chester Universal OÜ omanikeks on juriidilised ja füüsilised isikud ning ühelgi osanikul eraldi ei ole kontrolli emaettevõtte tegevuse üle. Trigon Capital AS, kes omab 14,50% hääleõigusest, pakub emaettevõttele juhtimisteenuseid ja loetakse seetõttu olulist mõju omavaks osapoolteks.

Vastavalt juhtimislepingule Chester Universal OÜ ja Trigon Capital AS-i vahel on juhtimistasu suuruseks 25 tuhat eurot kvartalis. Edukustasu ja juhtimistasu kokku on vastavalt juhtimislepingule 20% emaettevõtte kasumist alates emaettevõtte loomisest. Edukustasu kohustus seisuga 31.12.2014 oli seega vastavalt 2 242 tuhat eurot. Kuna 2015. aastal sai emaettevõtte kahjumit, siis korrigeeriti vastava aruandeperioodi lõpuks välja maksmata edukustasu 2015. aastal vastavalt -124 tuhande euro võrra, seoses AS-i Trigon Capital eelpool toodud summast nõude loobumisega. Vastav nõude ümberhindlusest tulenev tulu on kajastatud kasumiaruandes real "muud äritulud". Edukustasu kohustus seisuga 31.12.2015 on seega 2 118 tuhat eurot. Täiendav info juhtimistasu kohta on Lisas 6 ja 8.

2015. aastal toimunud vabatahtliku reservkapitali suurendamisest on seisuga 31. detsember 2015 emaettevõttel nõue ühe investori vastu summas 71 tuhat eurot (lisa 2).

Juhatusel 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 Tingimuslikud kohustused 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. 2015. ja 2014. aastal ei viidud läbi kontserni maksude kontrolli. Emaettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	280 565	87 167
Nõuded ja ettemaksed	145 689	8 661
Kokku käibevara	426 254	95 828
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	0
Kinnisvarainvesteeringud	24 589 260	24 500 000
Kokku põhivara	24 591 760	24 500 000
Kokku varad	25 018 014	24 595 828
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	127 823	905 415
Võlad ja ettemaksed	2 170 680	2 510 207
Kokku lühiajalised kohustused	2 298 503	3 415 622
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	649 769	0
Kokku pikaajalised kohustused	649 769	0
Kokku kohustused	2 948 272	3 415 622
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	482 650	482 650
Ülekurs	722 700	722 700
Kohustuslik reservkapital	49 340	49 340
Muud reservid	8 071 466	7 096 226
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 829 290	8 095 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 704	4 733 892
Kokku omakapital	22 069 742	21 180 206
Kokku kohustused ja omakapital	25 018 014	24 595 828

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Muud äritulud	123 926	6 058 915
Mitmesugused tegevuskulud	-171 517	-196 531
Muud ärikulud	0	-1 083 473
Kokku ärikasum (-kahjum)	-47 591	4 778 911
Intressikulud	-38 123	-48 750
Muud finantstulud ja -kulud	10	3 731
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-85 704	4 733 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 704	4 733 892

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-47 591	4 778 911
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	0	-6 029 250
Kokku korrigeerimised	0	-6 029 250
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-137 028	-5 981
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-339 527	1 194 692
Laekunud intressid	10	3 731
Makstud intressid	-38 123	-48 750
Kokku rahavood äritegevusest	-562 259	-106 647
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-89 260	-970 750
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	700 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-91 760	-270 750
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenu tagasimaksed	-127 823	-127 823
Muud laekumised finantseerimistegevusest	975 240	390 522
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	847 417	262 699
Kokku rahavood	193 398	-114 698
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	87 167	201 865
Raha ja raha ekvivalentide muutus	193 398	-114 698
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	280 565	87 167

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	482 650	722 700	49 340	6 705 704	8 095 398	16 055 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 733 892	4 733 892
Muutused reservides	0	0	0	390 522	0	390 522
31.12.2014	482 650	722 700	49 340	7 096 226	12 829 290	21 180 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-85 704	-85 704
Muutused reservides	0	0	0	975 240	0	975 240
31.12.2015	482 650	722 700	49 340	8 071 466	12 743 586	22 069 742
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 500
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						2 500
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015						22 069 742

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2015 ületasid Chester Universal OÜ lühiajalised kohustused käibevarasid 1 869 749 euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital kontsernile majandusraskusi 2016. aastal, kuna vastavalt Trigon Capital AS-ga aprillis 2016 sõlmitud kokkuleppele ei nõua Trigon Capital AS edukustasu rahalist tasumist 12 kuu jooksul ning on valmis emaettevõtet rahaliselt toetama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2016

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KEMPI	Juhatuse liige	29.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Chester Universal osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Chester Universal ja selle tütaretevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2015, konsolideeritud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Chester Universal ja selle tütaretevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 4, milles on toodud OÜ Chester Universal ja selle tütaretevõtte varade mahust 98% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused. Nimetatud asjaolu rõhutamine ei kujuta endast märkust meie arvamuse osas.

Ago Vilu
Vandeaudiitor, litsents nr 325

Verner Uiibo
Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. aprill 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	29.04.2016
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	29.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 829 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-85 704
Kokku	12 743 586
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 743 586
Kokku	12 743 586

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	k.tombak@trigoncapital.com