

356.392

Harju Maakonnus
Registriosakond

SISSE TULNUD

08 -07- 2009

Chester Universal OÜ

Majandusaasta aruanne 2008



Chester Universal OÜ 2008. 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 trigon@trigoncapital.com

Põhitegevusala

Kinnisvarainvesteeringud (EMTAK 6810: Enda kinnisvara ost ja müük)

Audiitor

AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 15, Kave Plaza
10141 Tallinn
Estonia

Majandusaasta algus ja lõpp

01. jaanuar 2008 – 31. detsember 2008



Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise aastaaruanne.....	5
<i>Juhatuse deklaratsioon.....</i>	<i>5</i>
<i>Bilanss.....</i>	<i>6</i>
<i>Kasumiaruanne.....</i>	<i>7</i>
<i>Omakapitali muutuste aruanne</i>	<i>7</i>
<i>Rahavoogude aruanne.....</i>	<i>8</i>
<i>Lisad raamatupidamise aastaaruandele.....</i>	<i>9</i>
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 Nõuded ostjate vastu.....	11
2.6 Kinnisvarainvesteeringud	11
2.7 Finantskohustused	12
2.8 Tulumaks	12
2.9 Eraldised ja tingimuslikud kohustused	13
2.10 Registreeritud ja muu emiteeritud omakapital.....	13
2.11 Kohustuslik reservkapital	14
2.12 Müügitulu	14
2.13 Intrassitulu ja -kulu.....	14
2.14 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	19
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.....	23
9 Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	23
10 Osakapital.....	24
11 Kohustuslik reservkapital	24
12 Muud reservid.....	24
13 Tegevuskulud	25
14 Finantstulud ja -kulud	25
15 Tingimuslikud kohustused.....	25
16 Rahavood äritegevusest.....	26
17 Tehingud seotud osapooltega	26
Sõltumatu audiitori aruanne	27
Kahjumi katmise ettepanek	28
Juhatuse allkirjad 2008. 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 621 tuhat ruutmeetrit Saue vallas Harjumaal. Chester Universal OÜ-l puudus 2008. aastal müügitulu. Aruandeaasta puhaskahjum oli 57 236 tuhat Eesti krooni (2007: kasum 811 312 tuhat Eesti krooni), mis tekkis läbi kinnisvarainvesteeringu väärtuse kahanemise.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2008. ja 2007. 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 240 000 ruutmeetrile, 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.

Arendusala detailplaneering on Saue Vallavolikogu poolt vastu võetud oktoobris 2008 ning avaliku väljapaneku läbinud. 2009. aastal loodab Ettevõtte jõuda ka planeeringu kehtestamiseni.

Ülo Adamson

Juhatuse liige



Aivar Kemp

Juhatuse liige



Margus Lutsoja

Juhatuse liige



Raamatupidamise aastaaruanne

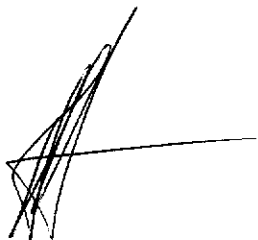
Juhatuse deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 26 toodud Chester Universal OÜ 2008. 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



Juhatuse liige

Aivar Kemp



Juhatuse liige

Margus Lutsoja



Juhatuse liige

05. juuni 2009

Tähtis! Koostatud ainult identifitseerimiseks! Valid only for the purpose of identification only	
Impressioonid:	<i>KK</i>
Koostaja:	<i>OS, OG, OS</i>
PäästevõrkuseCoupers, Tallinn	

Bilanss

(tuhandetes Eesti kroonides)

		31. detsembril	
	Lisa	2008	2007
VARA			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		1 808	1 294
Nõuded ja ettemaksud	5,6	339	3 297
		2 147	4 591
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteering	7	1 106 997	1 172 085
		1 106 997	1 172 085
Kokku varad		1 109 144	1 176 676
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenud	8	33 000	36 200
Kohustused tarnijatele ja muud kohustused	9	199 279	218 345
		232 279	254 545
Kokku kohustused		232 279	254 545
OMAKAPITAL			
Osakapital	10	7 722	7 722
Ülekurss	10	11 308	11 308
Kohustuslik reservkapital	11	772	28
Muud reservid	12	40 539	28 569
Jaotamata kasum		816 524	874 504
Kokku omakapital		876 865	922 131
Kokku omakapital ja kohustused		1 109 144	1 176 676

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initialed K.K.
 Kuupäev/date 05.06.09

Kasumiaruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Lisa	2008	2007
Edukustasu korrigeerimine	17	15 876	-201 266
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	7	-68 495	1 016 659
Tegevuskulud	13	-1 891	-1 816
Ärikahjum (-kasum)		-54 510	813 577
Finantskulud	14	-2 726	-2 265
Aruandeaasta puhaskahjum (-kasum)		-57 236	811 312

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Osakapital	Ülekurss	Kohustus- lik reserv- kapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Saldo seisuga 31. detsember 2006	276	0	28	46 886	63 192	110 382
Osakapitali suurendamine (lisa 10)	7 446	11 308	0	0	0	18 754
Muude reserve vähendamine (lisa 12)	0	0	0	-18 317	0	-18 317
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	811 312	811 312
Saldo seisuga 31. detsember 2007	7 722	11 308	28	28 569	874 504	922 131
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (lisa 11)	0	0	744	0	-744	0
Muude reserve suurendamine (lisa 12)	0	0	0	11 970	0	11 970
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	0	-57 236	-57 236
Saldo seisuga 31. detsember 2008	7 722	11 308	772	40 539	816 524	876 865

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 initialized for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.K.
 Kuupäev/date 05.06.09

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes Eesti kroonides)

	Lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Raha kasutamine äritegevuses	16	-2 151	-1 801
Saadud intress	14	89	267
Makstud intress	9	-2 784	-2 511
Raha kasutatud äritegevuses		-4 846	-4 045
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetus	7	0	-18 317
Makstud kinnisvarainvesteeringu arenduse eest	7	-3 407	-1 675
Raha kasutatud investeerimistegevuses		-3 407	-19 992
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekumine laenudest	8	0	3 200
Laenude tagasimaksmine	8	-3 200	0
Osade emiteerimine	10	0	18 754
Muude reservide suurendamine	12	11 970	0
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		8 770	21 954
Kokku genereeritud rahavood		517	-2 083
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		1 294	3 377
Valuutakursside muutuste mõju		3	0
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		1 808	1 294
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine		517	-2 083

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

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>K.K</u> Kuupäev/date <u>05.06.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisad raamatupidamise aastaaruandele

1 Üldinformatsioon

OÜ Chester Universal ("Ettevõte") tegutseb kinnisvarainvesteeringute 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 ettevõtte 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 17).

2 Arvestuspõhimõtted

2.1 Koostamise alused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS). Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses.

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite nõuetele vastavate finantsaruannete koostamisel tuleb kasutada teatud raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti nõuab see juhtkonnalt Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisega seotud otsuste tegemist. Valdkonnad, mis on seotud olulisemate või keerukamate otsustega või kus eeldused ja hinnangud on olulised konsolideeritud raamatupidamisasuandele, 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. Lisainformatsioon on esitatud käesoleva lisa alapunktis 2.14.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initiaals K.K.
Kuupäev/date 05.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2.2 Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

(a) Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõttes 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, nõudmiseni deposiite, muid lühiajalisi kõrglikviidseid investeeringuid tähtajaga kuni kolm kuud.

2.4 Finantsvarad

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande,
- laenud ja nõuded,
- müügiotel varad ja
- lunastustähtajani hoitavad varad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole ettevõtte klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande“, „müügiotel 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 bilansipäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded on kajastatud bilansis kas nõuetena ostjate vastu või laenudena klientidele.

Mõõtmine

Tavapärastel tingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval. Finantsvarad, välja arvatud õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, võetakse esmalt arvele nende õiglasest väärtusest, 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
Initialiaad/iniiaals _____ K.K.
Kuupäev/date _____ 05.06.09
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 bilansipäeval 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 ilmnenud 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 bilansilise 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 bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

2.5 Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu kajastatakse esmasel arvelevõtmisel nende õiglasest väärtusest ning seejärel korrigeeritud soetusmaksumuses miinus allahindlused nõuete väärtuse langusest, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete allahindlus väärtuse langusest kajastatakse, kui on kindlaid tõendeid, et Ettevõtte nõuded ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele maksetingimustele. Deebitori olulised finantsraskused, tõenäosus, et deebitor pankrotistub või reorganiseeritakse, maksegraafiku mittetäitmine või maksete mittetähtajaline tegemine viitab sellele, et nõude väärtus võib olla langenud ja see tuleks alla hinnata. Allahindluse suurus on erinevus vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse ja nõude bilansilise jääkmaksumuse vahel kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõue kajastatakse bilansis jääkmaksumuses kasutades allahindluste kontot ning allahindluse kulu kajastatakse kasumiaruandes. Kui nõue on tunnistatud lootusetuks, kustutatakse bilansist nii korrigeeritud soetusmaksumus kui ka allahindlus. Kui lootusetu võlgnevus hiljem laekub, näidatakse seda kasumiaruandes tuluna.

2.6 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 õiglasest väärtusest. Alates 2007. aastast baseerub õiglane väärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuni 2006. aastani baseerus õiglane väärtus aktiivsel turul toimunud tehingute hindadele, mida vajadusel korrigeeriti erinevustega konkreetse vara olemuses, asukohas või seisukorras. 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 bilansilisele 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 õiglasel väärtusel kajastatakse kasumiaruandes real "Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele".

Kinnisvarainvesteeringut, mida arendatakse ümber, et seda jätkuvalt kinnisvarainvesteeringuna kasutada kajastatakse õiglasel väärtusel.

Kui kinnisvarainvesteering muutub omaniku poolt kasutatavaks, liigitatakse ta ümber materiaalseks põhivaraks ja selle kinnisvara soetusmaksumuseks loetakse kinnisvara õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeval. Kinnisvara, mida ehitatakse või arendatakse tulevikus kinnisvarainvesteeringuna kasutatavaks, kajastatakse bilansis materiaalse põhivarana soetusmaksumuses kuni ehituse või arenduse lõpuni. Siis klassifitseeritakse see ümber kinnisvarainvesteeringuks. Olemasolevad kinnisvarainvesteeringud, mida täiendavalt arendatakse, et neid ka edaspidi kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse täiendava arenduse jooksul kinnisvarainvesteeringuna.

Kui materiaalne põhivara muutub kinnisvarainvesteeringuks, kuna selle kasutusotstarve on muutunud, kajastatakse muutused bilansilise maksumuse ja kinnisvara õiglase väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval omakapitalis materiaalse põhivara ümberhindlusena vastavalt standardile IAS 16. Kui tulu õiglase väärtuse kasvust katab varasema väärtuse langusest tingitud kahjumi, kajastatakse tulu kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteering, mida hoitakse müügiks ilma arendamata klassifitseeritakse müügiks hoitavaks põhivaraks vastavalt standardile IFRS 5.

2.7 Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, laenuid jne) võetakse algselt arvele nende õiglasel väärtusel 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 bilansipäeval tingimusteta õigus kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

2.8 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 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initialed

Kuupäev/date

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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.

2.9 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva 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 bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele. Eraldise kulu ja eraldise bilansilise väärtuse muutusest tingitud kulu sisaldub aruandeperioodi kuludes. Eraldisi ei moodustata tuleviku kahjude katmiseks.

Eraldis kajastatakse eeldatavate kulutuste diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summa), mis on vajalik, et rahuldada kohustust kasutades maksueelset määra, mis kajastab hetke turul kehtivat raha ajaväärtuse hindu 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 Ettevõttele 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.

2.10 Registreeritud ja muu emiteeritud omakapital

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

Initiaalisatsioon ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initiaali/initials <u>KK</u>
Kuupäev/date <u>05.06.08</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

2.11 Kohustuslik reservkapital

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.

2.12 Müügitulu

Tulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised tehinguga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning tulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu hõlmab renditulust, kinnistute teenus- ning juhtimistasust ja tulust kinnistute müügitulust, mis enne müüki olid arvel varudena. Tulu ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus osutatud teenuste või müüdud kaupade eest kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Renditulu kasutusrendilepingutest kajastatakse kasumiaruandes tuluna rendiperioodi jooksul lineaarselt. Kui ettevõtte annab kliendile rendilepingust tuleneva soodustuse/preemia, siis kajastatakse sellega kaasnev kulu samuti rendiperioodi jooksul lineaarselt renditulu vähendusena.

2.13 Intressitulu ja -kulu

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

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.

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

Standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mis jõustusid Ettevõtte aruandeaastale, mis algas 1. jaanuaril 2008:

Intsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Intsialid/Initials	KK
Kuupäev/date	05.06.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Finantsvarade ümberklassifitseerimine – muudatused standarditesse IAS 39 "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine" ning IFRS 7 "Avalikustatav informatsioon" ja hilisem muudatus: Finantsvarade ümberklassifitseerimine: rakenduskuupäev ja üleminekureeglid. Muudatused lubavad ettevõtetele järgmisi valikuid: (a) klassifitseerida finantsvara välja kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade kategooriast, kui harvadel juhtudel vara ei hoita enam edasimüügi või tagasiostu eesmärgil lähitulevikus; ja (b) klassifitseerida müügiotol või kauplemiseesmärgil soetatud finantsvara ümber laenude ja nõuete kategooriasse, kui ettevõtte on kavatsus ja suutlikkus finantsvara hoida lunastustähtajani (eeldusel, et vara vastab laenude ja nõuete definitsioonile). Muudatused ei mõjutanud Ettevõtte finantsaruannet.

Uued standardid, muudatused standardites ja tõlgendused, mis jõustuvad 1. jaanuaril 2009 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele ja mida Ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ (muudetud septembris 2007, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). IAS 1 peamiseks muudatuseks on kasumiaruande asendamine koondkasumiaruandega, mis sisaldab ka omanikega mitteseotud, omakapitalis kajastatavaid muudatusi, näiteks müügiotol finantsvarade ümberhindlusreservi muutusi. Alternatiivina on lubatud esitada kaks aruannet: eraldi kasumiaruanne ning koondkasumiaruanne. Muudetud IAS nõuab finantsseisundi aruande (bilansi) avalikustamist ka võrreldava perioodi algsaldode kohta, juhul, kui võrdlusandmeid on korrigeeritud ümberklassifitseerimiste, arvestuspõhimõtete muutuste või vigade korrigeerimiste tõttu. Ettevõtte hinnangul mõjutab muudetud standard IAS 1 Ettevõtte põhjaruannete esitusviisi, kuid ei mõjuta tehingute ja saldode kajastamist ega arvestuspõhimõtteid.

IFRIC 15 "Kinnisvara ehituslepingud" (rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt). Tõlgendus kohaldub müügitulude ja seotud kulude arvestusele ettevõtetes, kes ehitavad kinnisvaraobjekte ise või allhankijate kaudu, ning annab juhiseid, kuidas määrata, kas ehituslepingule rakenduvad IAS 11 või IAS 18 nõuded. Selles on toodud ka kriteeriumid, otsustamiseks millal ettevõtte peavad kajastama selliste tehingutega seotud müügitulu. Ettevõtte hindab tõlgenduse mõju finantsaruandele.

Muudatused IFRS-des (välja antud mais 2008). 2007.a otsustas IASB algatada iga-aastase muudatuste projekti, et teha vajalikke, kuid mitte-kiireloomulisi muudatusi IFRS-desse. Muudatused sisaldavad nii sisulisi muudatusi, selgitusi kui ka terminoloogia muudatusi mitmetes standardites. Sisulised muudatused hõlmavad järgmisi valdkondi: müügiotol varaks klassifitseerimine IFRS 5 järgi, kui kontrolli tütarettevõtte üle kaob; kauplemiseesmärgil hoitavate finantsinstrumentide esitamise võimalus pikaajalise varana vastavalt IAS 1-le; vastavalt IAS 16le 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; müügiotol tütarettevõtete 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 kategooria definitsiooni muutmine selle vastavusse viimiseks riskimaandamisarvestusega IAS 39-s; kinnisvarainvesteeringute kajastamine ehitusperioodil vastavalt IAS 40-le; ning piirangute vähendamine bioloogiliste varade õiglase väärtuse mõõtmisel 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. Ettevõtte hinnangul ei mõjuta muudatused 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. Juhul, kui rakendatakse õiglase väärtuse meetodit, tuleb ka sellised kinnisvarad kajastada õiglasel väärtusel. 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 muudab oma arvestuspõhimõtet vastavalt ning rakendab muudatust edasiulatuvalt 1. jaanuarist 2009.

Finantsinstrumentide kohta avalikustatava informatsiooni täiendamine - IFRS 7 "Finantsinstrumendid: Avalikustatav informatsioon" muudatus (kehtib 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatus ei ole vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus nõuab täiendava informatsiooni avalikustamist õiglase väärtuse määramise ja likviidsusriski kohta. Ettevõtte peab avalikustama finantsinstrumentide analüüsi, kasutades kolmeastmelist õiglase väärtuse määramise hierarhiat. Muudatus (a) selgitab, et kohustuste likviidsusanalüüs lepinguliste tähtaegade lõikes peab sisaldama välja antud finantsgarantiisid garantii maksimumsummas ja varaseimas perioodis, mil garantiid võidakse sisse nõuda; ja (b) nõuab finantsderivatiivide järelejäänud lepinguliste tähtaegade avalikustamist, kui lepinguliste tähtaegade informatsioon on oluline rahavoogude ajastuse mõistmiseks. Ettevõtte peab lisaks avalikustama likviidsusriski maandamiseks hoitavate finantsvarade analüüsi lepinguliste tähtaegade lõikes, kui see informatsioon on aastaaruande kasutajatele vajalik, mõistmaks likviidsusriski olemust ja ulatust. Ettevõtte hindab muudatuse mõju finantsaruandes avalikustatavale informatsioonile.

Muud uued standardid või tõlgendused. Ettevõtte ei ole ennetähtaegselt rakendanud järgmisi uusi standardeid või tõlgendusi, mis ei mõjuta Ettevõtte finantsaruandeid oluliselt:

IFRS 8 „Tegevussegmendid“ (jõustub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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

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

IAS 27 „Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded“ (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Omandi üleandmise tingimused ja tühistamine - IFRS 2 „Aksiapõhine makse“ muudatus (muudetud jaanuaris 2008, rakendub 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

IFRS 3 „Äriühendused“ (muudetud jaanuaris 2008, rakendub äriühendustele omandamiskuupäevaga esimesel aruandeaastal, mis algab 1. juulil 2009 või hiljem; muudetud standard ei ole vastu võetud EL poolt).

Tõlgendus IFRIC 12 „Teenuste kontsessioonikokkulepped“ (rakendus 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt).

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

IFRIC 14, IAS 19 „Kindlaksmääratud hüvitistega vara liimit, minimaalse rahastamise nõuded ja nende koostoime“ (rakendus 1. jaanuaril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; EL poolt vastuvõetuna rakendus IFRIC 14 pärast 31. detsembrit 2008 algavatele aruandeperioodidele, varasem rakendamine lubatud).

IFRIC 16 „Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine“ (rakendus 1. oktoobril 2008 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt).

Tütar-, ühis- või sidusettevõttesse tehtud investeeringu soetusmaksumus —IFRS 1 ja IAS 27 muudatus (välja antud mais 2008; rakendus 1. jaanuaril 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Riskimaandamisnõuetele vastavad instrumendid – muudatus standardisse IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“ (rakendus tagasiulatuva jõuga 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatus ei ole vastu võetud EL poolt).

Initsiaallüüritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only

Initsiaalid: K.K.

Kuupäev: 05.06.09

PrüüwaterhouseCoopers Tšellion

IFRIC 17 „Mitterahaliste varade üleandmine omanikele“ (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

IFRS 1 „Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standardite esmarakendamine“ (vastavalt detsembris 2008 tehtud muudatustele, rakendub standard IFRS aruannetele, mis koostatakse 1. juulil 2009 või hiljem algava perioodi kohta; muudetud standard ei ole vastu võetud EL poolt).

IFRIC 18 „Klientide poolt üleantavad varad“ (rakendub 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; tõlgendus ei ole vastu võetud EL poolt).

Varjatud tuletisinstrumentid – IFRIC 9 ja IAS 39 muudatused (kehtib 30. juunil 2009 või hiljem lõppevatele 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 kehtivad 1. juulil 2009 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 36 ja IAS 39 muudatused kehtivad 1. jaanuaril 2010 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; muudatused 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 ostjate vastu, 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 investeering kapitali (osakapitali ja muudesse väljaantud reservidesse) 2005. aastal, 2007. aastal ja 2008. aastal nii Eesti kroonides kui Eurodes. Ettevõtte ei rakendanud muid valuutariski maandamise poliitikaid peale selle, et kõik suuremad investeeringud 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. Euroopa Liidu liikmesriigina on Eestil kohustus võtta kasutusele Euro. Nii Eesti Vabariigi valitsus kui ka Eesti Pank on seadnud endale eesmärgiks ühineda eurotsooniga võimalikult kiirelt, kui Eesti täidab kõik ühinemiseks vajalikud kriteeriumid.

Sellest tulenevalt kaasneb ettevõtte tegevusega valuutarisk, mis lähtub võimalikust Eesti krooni revalveerimisest / devalveerimisest Euro suhtes. Finantsvarad summas 1 528 tuhat Eesti krooni (31.

detsember 2007: 9 tuhat Eesti krooni) on määratud Euros ja summas 619 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2007: 4 582 tuhat Eesti krooni) Eesti kroonides.

Ettevõtte kohustused summas 231 619 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2007: 247 391 tuhat Eesti krooni) on määratud Euros ja summas 660 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2007: 7 144 tuhat Eesti krooni) Eesti kroonides.

2007. ja 2008. aastal ei olnud Ettevõtte avatud ühestki teisest valuutast tulenevale riskile.

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

Ettevõtte intressimäär risk tuleneb lühiajalisest 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 punkti võrra kõrgemaks/madalamaks, siis seisuga 31. detsember 2008 oleks kõigi teiste muutujate samaks jäämise korral puhaskasum olnud 33 tuhat krooni väiksem/suurem (31. detsember 2007: 33 tuhat krooni) kõrgema/madalama muutuva pangalaenu intressimäär tulemusel; ja omakapital oleks olnud 33 tuhande võrra väiksem/suurem aruandeaasta puhaskasumi vähenemise/tõusmise 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 tarnijatele ettemaksetest ja ostjate tasumata arvest, mis hõlmavad tehtud tehinguid ja võetud tulevaste tehingute kohustusi. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Ettevõtte poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised omanikud on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid. Seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 oli Ettevõtte raha ainult eelpool nimetatud pankades. Ettevõtte maksimaalne krediidiriskile avatud positsioon seisuga 31. detsember 2008 on 339 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2007: 3 297 tuhat Eesti krooni).

(c) **Likviidsusrisk**

2007. ja 2008. aastal finantseeriti Ettevõtte kogu käibekapitali ja investeringute vajadused läbi osanike investeringute ja pangalaenude. Finantseerimaks käibekapitali ja investeringute vajadusi ka 2009. aastal, emiteeris Ettevõtte täiendavalt võlakirju 2009. aasta aprillis summas 19 694 tuhat Eesti krooni (lisa 12). Chester Universal OÜ kohustustest 201 tuhat Eesti krooni kuulub tasumisele jaanuaris 2009, 572 tuhat Eesti krooni mais 2009 ja 50 tuhat Eesti krooni juunis 2009. Selles ulatuses on Ettevõttel seisuga 31. detsember 2008 piisavalt rahalisi vahendeid, et neid kohustusi katta. Edukustasu summas 198 456 tuhat Eesti krooni makstakse välja vastavalt mais 2009 sõlmitud kokkuleppele investeerimisnõustaja Trigon Capital AS-ga mitte varem kui aasta pärast. Vastavalt 13. aprillil 2009 laenuandja Swedbank AS-ga sõlmitud laenulepingu lisale kuulus laenust 13 000 tuhat Eesti krooni tasumisele aprillis 2009 ja 20 000

tuhat Eesti krooni tasumisele märtsis 2011. Vahendid laenu tagastamiseks aprillis 2009 saadi võlakirjade emiteerimisest (lisa 12).

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.

Et tagada kapitalistruktuuri säilitamine või muutmine, 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.

3.3 Finantsvarade ja -kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Ettevõtte hinnangule on kohustusena kajastatud edukustasu õiglane väärtus diskonteerimisel 1 aastaga ja intressimääraga 12% aastas 177 193 tuhat Eesti krooni, mis on bilansilisest väärtusest 21 263 tuhande Eesti krooni võrra väiksem. Ülejäänud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused ei erine oluliselt nende bilansilistest väärtustest ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007. Bilansis kajastatud finantsvarad ja -kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

3.4 Jätakuva finants- ja majanduskriisi mõju

Jätkuv globaalne finants- ja majanduskriis, mis sai alguse globaalse likviidsuse olulisest langusest 2007.a keskel (sageli mainitud kui „Credit Crunch“), on muuhulgas kaasa toonud kapitaliturgude vähenenud finantseerimisvalmiduse, madalama likviidsustaseme kogu pangandus- ja muudes majandussektorites ning periooditi ka kõrgemad pankadevahelised laenuintressimäärad ja väga suure volatiilsuse aktsia- ning valuutaturgudel. Globaalsetel finantsturgudel valitsev ebakindlus on põhjustanud ka pankade ja muude ettevõtete pankrotte ning ülevõtmisi USA-s, Lääne-Euroopas, Venemaal ja mujal. Jätakuva finants- ja majanduskriisi mõju ulatust on keeruline hinnata või selle vastu ennast täielikult kaitsta.

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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only

Initialed/initials

K.K.

Kuupäev/date

05.06.09

PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 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 usaldusväärsetel 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 diskontomääradel, mis peegeldavad bilansipäeval eksisteerinud turuhinnanguid tuleviku rahavoogude suuruse ja ajastuse ebakindluse osas.

Seoses Ettevõtte tugeva bilansilise 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 bilansilistele väärtustele sisse viia olulisi korrigeerimisi, on ära toodud jätkuva finants- ja majanduskriisi mõju hindamise juures punktis 3.4.

4.1 Olulised hinnangud Ettevõtte arvestuspõhimõtete rakendamisel

Erinevused kinnisvarainvesteeringute ja omaniku poolt kasutatava 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.

Mõndasid kinnisvaraobjekte hoitakse osaliselt renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil ning osaliselt kaupade tootmise, teenuse osutamise või halduslikel eesmärkidel. Kui neid osi on võimalik eraldi müüa (või kapitalirendi tingimustel eraldi rendile anda), peab Ettevõtte nende osade kohta arvestust eraldi. Kui neid osi ei ole võimalik eraldi müüa, loetakse seda kinnisvara kinnisvarainvesteeringuks ainult juhul, kui kaupade tootmisel, teenuste osutamisel või halduslikel eesmärkidel kasutatav osa on ebaolulise suurusega. Määramaks kas muude tegevuste osakaal on piisavalt oluline, et kinnisvara ei klassifitseeru kinnisvarainvesteeringuks, kasutatakse juhtkonna hinnangut. Ettevõtte käsitleb iga kinnisvaraobjekti eraldi selle hinnangu tegemisel.

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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials KK
Kuupäev/date 05.06.09

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

5 Nõuded ja ettemaksud

Seisuga 31. detsember 2008 on Ettevõtte käibemaksu ettemaks summas 339 tuhat Eesti krooni (lisa 6). Seisuga 31. detsember 2007 oli Ettevõtte laekumata arveid summas 3 297 tuhat Eesti krooni, mis laekusid jaanuaris 2008.

6 Maksud

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2008 käibemaksu ettemaks summas 339 tuhat Eesti krooni (lisa 5). Ettevõtte oli seisuga 31. detsember 2007 käibemaksuvõlgnevus summas 2 939 tuhat Eesti krooni (lisa 9). 2008. aastal tagastas Maksuamet käibemaksu summas 593 tuhat Eesti krooni ja 2007. aastal summas 588 tuhat Eesti krooni.

7 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Aasta alguses	1 172 085	151 450
Soetused ja ettemaksed	0	21 317
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele	-68 495	1 016 659
Lisakulutused	3 407	976
Müük	0	-18 317
Aasta lõpus	1 106 997	1 172 085

Chester Universal OÜ kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga 31. detsember 2008 ja 10. september 2007 sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt firmast Colliers International OÜ. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude meetodil, kuna kinnisvaral on selge arenduskontseptsioon ja tulevasi rahavoogusid on võimalik hinnata piisava kindlusega.

Hinnangu tulemusel oli kinnistu eeldatav õiglane hind seisuga 31. detsember 2008 1 106 997 tuhat Eesti krooni. Sellest väärtusest lähtus ettevõtte juhtkond kinnisvarainvesteeringu hindamisel ja kajastamisel käesolevas aruandes.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tuginevi järgmistele eeldustele: renditulu kasv aastas 0-3,5% (2009 ja 2010 0%, 2011 2%, 2012-2015 3%, 2016 3,5%), ehituskulude kasv aastas 0-4,35% (2009 ja 2010 0%, 2011 1%, 2012 1,49%, 2013 3,41%, 2014 4,25%, 2015 4,07%, 2016 4,35%), väljarenditavate pindade

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialised for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials *KK*
Kuupäev/date *05.06.08*

vakants peale stabiliseerumist 5%, diskontomäär arendusfaasis 12,8% ja peale arenduse lõppemist rendiprojekti faasis 8-9%. Kogu planeeritava arenduse renditava pinna ulatus on 202 355 ruutmeetrit, millest 58% on plaanitud arendada jaepindadeks, 27% lao- ja tootmispindadeks ja 15% kontoripindadeks. Esimesed pinnad planeeritakse rendile anda 2010. aasta kolmandas kvartalis. Hinnang on tehtud kasutades 8 aasta tehtud ja planeeritud rahavoogusid aastatel 2009-2016. Kinnisvarainvesteeringute väärtuse sensitiivsus hindamises kasutatud eeldustele on järgnev:

	Möju
Arendusfaasi diskontomäära suurenemine 1% võrra	-61 858
Arendusfaasi diskontomäära vähenemine 1% võrra	59 372
Rendihindade kasv 10%	247 042
Rendihindade langus 10%	-247 042
Ehituskulude kasv 10% võrra	-136 336
Ehituskulude langus 10% võrra	136 336
Vakantsuse tõus 1% võrra (6%)	-20 840
Vakantsuse langus 1% võrra (4%)	20 840

2007. aastal tehtud hinnangu tulemusel oli kinnistu eeldatav õiglase hind hinnangu koostamise ajal ja lähtuvalt sellel hetkel tehtud eeldustest 1 218 870 tuhat Eesti krooni. Kuna seisuga 31. detsember 2007 oli selgunud, et antud projekti käivitamine ja esimeste aastate rahavood (nii tulud kui kulud) nihkuvad edasi hinnanguliselt 6 kuud, hindas juhatus kinnisvarainvesteeringu väärtust 31.12.2007 lähtudes eksperdi poolt koostatud hinnangust ja osaliselt muutunud eeldustest ning kasutades sama hindamismeetodit uuesti ning sai tulemuseks ligikaudu 3,97% madalama väärtuse kui eksperthinnangus. Sellest väärtusest lähtus ettevõtte juhtkond kinnisvarainvesteeringu hindamisel ja kajastamisel käesolevas aruandes toodud võrdlusandmete osas.

Kuna 2007. aastal on ettevõtte kinnisvarainvesteeringud hinnatud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis võttis arvesse kõiki hindamishetkeni tehtud kulutusi (k.a. tehtud ettemakseid infrastruktuuri arendustegevuse eest summas 2 000 tuhat Eesti krooni), siis on peale hindamist tehtud kinnisvaraarenduskulutused õiglase väärtuse hindamisel samuti kapitaliseeritud. Vastavalt Ettevõtte üldisele investimisstrateegiale sarnaste kinnisvarainvesteeringute puhul hindas juhatus, et arendatud kinnisvara hakatakse kinnisvarainvesteeringuna välja rentima ning seetõttu jätkatakse kinnisvarainvesteeringuna kasutamist peale arendusperioodi lõppu. Seetõttu ei ole Ettevõtte kinnisvara põhivaradeks ümber klassifitseeritud arendusperioodiks, vaid jätkab selle kajastamist kinnisvarainvesteeringuna.

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.

21. novembril 2007 ostis Ettevõtte kinnistu, mille soetusväärtus oli 18 317 tuhat Eesti krooni, mis müüdi 21. detsembril 2007 edasi 18 317 tuhande Eesti krooni eest. Ettevõtte ei saanud selle tehingu tulemusel ei kasumit ega kahjumit. Kinnistu eest makstav summa tasaarveldati kolmandale osapoolle üle antud Chester Universal OÜ võlakirjadega (lisa 12).

Kinnisvarainvesteeringu haldamisega otseselt seotud kulud aruandeaastal olid 188 tuhat Eesti krooni, 2007. aastal need puudusid (lisa 13).

Seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 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 2008 1 106 997 tuhat Eesti krooni ja seisuga 31. detsember 2007 1 172 085 tuhat Eesti krooni.

Initiaalspooritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initiaalsid/initials	K.K.
Kuupäev/date	05.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

8 Laenud

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 2008 kajastatud lühiajalisena. Seisuga 31.12.2007 kajastati laenu samuti lühiajalisena, kuna vastaval bilansipäeval oli laenu tagasimaksetähtaeg 24. märts 2008. Vastavalt 9. aprillil 2008 sõlmitud laenulepingu lisale pikendati laenu tagasimaksetähtaega 24. märtsini 2009. Pangalaen on määratud Eurodes. Laenu intressimäär on 6 kuu keskmine EURIBOR pluss 2,9% aastas. 31. detsembriks 2006 oli kogu kokku lepitud krediidilimiit summas 33 000 tuhat Eesti krooni kasutusele võetud.

Laenu intressikulu oli aruandeperioodil 2 600 Eesti krooni (2007: 2 523 Eesti krooni) (lisa 14). 31. detsembriks 2008 oli intresse tasumata summas 53 tuhat Eesti krooni (31.12.2007: 49 tuhat Eesti krooni) (lisa 9).

Seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 oli pangalaen tagatud kinnisvarainvesteeringuga Swedbank AS kasuks hüpoteegi summas 42 957 tuhat Eesti krooni. Hüpoteegiga koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 1 106 997 tuhat Eesti krooni (31. detsember 2007: 1 172 085 tuhat Eesti krooni) (lisa 7).

21. detsembril 2007 sai Ettevõtte lühiajalist laenu summas 3 200 000 Eesti krooni Trigon Capital AS-lt tähtajaga 4 kuud ja intressiga 10 % aastas (lisa 17). 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 läbi täiendavate võlakirjade emitteerimise 2008. aastal (lisa 12).

Perioodi jooksul ja bilansipäeval ei ole laenuitingimusi rikutud.

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

9 Kohustused tarnijatele ja muud kohustused

	2008	2007
Võlad tarnijatele (seotud osapooled) (lisa 17)	198 918	214 794
Võlad tarnijatele (muud)	98	454
Maksuvõlad (lisa 6)	0	2 939
Muud võlad	100	90
Muud võlad (seotud osapooled) (lisa 12)	110	10
Intressivõlad (lisa 8)	53	49
Intressivõlad (seotud osapooled) (lisa 12)	0	9
	199 279	218 345

Edukustasu Trigon Capital AS-le summas 198 456 tuhat Eesti krooni tasutakse vastavalt mais 2009 sõlmitud kokkuleppele mitte varem kui aasta pärast. Kõik ülejäänud summad on tasutavad 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast ning seetõttu on kajastatud lühiajaliste kohustustena.

Initialiseeritud ainult identiteetide määramiseks
initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K.
Kuupäev/date 05.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10 Osakapital

	31. detsembril	
	2008	2007
Osade arv	5	5
Ühe osa nominaalväärtus	1 120	1 120
Osade arv	2	2
Ühe osa nominaalväärtus	560	560
Osade arv	2	2
Ühe osa nominaalväärtus	501	501
Emiteeritud osakapital	<u>7 722</u>	<u>7 722</u>

Ettevõtte osakapital seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 ulatus 7 722 tuhande Eesti kroonini. Seisuga 31. detsember 2008 ja 31. detsember 2007 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. Vastavalt põhikirjale on Chester Universal OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 7 000 tuhat Eesti krooni ja maksimumsuuruseks 28 000 tuhat Eesti krooni.

2007. aastal toimunud emissiooni käigus suurendati olemasolevate osade nimiväärtust ning maksti osade eest koos ülekursiga, seega suurenes sissemakstud osakapital kokku 7 446 tuhande Eesti krooni võrra ja tekkis ülekurs summas 11 308 tuhat Eesti krooni.

Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 ulatus 816 524 tuhande Eesti kroonini (31. detsember 2007: 874 513 tuhande Eesti kroonini). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 645 054 tuhat Eesti krooni. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 171 470 tuhat Eesti krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 690 277 tuhat Eesti krooni (arvestades kohustust kanda 744 tuhat Eesti krooni kohustuslikku reservkapitali) ja kaasneva tulumaksu summa olnud 183 492 tuhat Eesti krooni.

11 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte 2007. aasta kasumi jaotamise ettepanekule suurendati 2008. aastal kohustuslikku reservkapitali 772 tuhande Eesti kroonini.

12 Muud reservid

Seisuga 01. jaanuar 2007 oli Ettevõttel allutatud võlakirju nominaalväärtusega kokku 46 886 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.

Initsiaalseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalseeritud: <u>KK</u> Kuupäev/date: <u>05.06.08</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

2007. aastal müüs Ettevõtte kolmandale osapoolale kinnisvarainvesteeringu hinnaga 18 317 tuhat Eesti krooni (lisa 7) ning andis samas müügist saadava nõude katteks üle ka 18 317 tuhande Eesti krooni eest võlakirju, vastavalt sellesisulisele kokkuleppele ettevõtte aktsionäridega. Seega seisuga 31. detsember 2007 oli Ettevõttel emiteeritud võlakirju 28 569 tuhande Eesti krooni eest.

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 19 694 tuhat Eesti krooni.

13 Tegevuskulud

	2008	2007
Juhtimistasu (lisa 17)	1 565	1 565
Kinnisvara hindamine (lisa 7)	188	0
Auditeerimine	108	141
Muud kulud	22	17
Konsultatsioonikulud	7	0
Pangakulud	1	1
Riigilõivud ja notaritasud	0	92
	1 891	1 816

14 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulu pangadeposiitidelt	89	267
Intressikulu (lisa 8)	-2 779	-2 532
Kahjum välisvaluutahingutest	-3	0
Muud finantskulud	-33	0
	-2 726	-2 265

15 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. 2008. ja 2007. aastal ei viidud Eestis läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Intsellektuaalne ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Intsellektuaalne	K.K.
Kuupäev/date	05. 06. 09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

16 Rahavood äritegevusest

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskahjum (-kasum)	-57 236	811 312
<u>Korrigeerimised:</u>		
Muutus kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest õiglasele väärtusele (lisa 7)	68 495	-1 016 659
Intressitulu (lisa 14)	-89	-267
Intressikulu (lisa 14)	2 779	2 532
Kahjum välisvaluutatehingutest	3	0
Muutused käibekapitalis:		
Nõuded ja ettemaksed	2 958	-3 028
Kohustused	-19 061	204 309
Korrigeeritud rahavood äritegevusest kokku	-2 151	-1 801

17 Tehingud seotud osapooltega

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 tütaretevõtjatega toimusid järgnevad tehingud:

	2008	2007
Trigon Capital AS		
Edukustasu (lisa 13)	-15 876	201 266
Juhtimistasu (lisa 13)	1 565	1 565
Edasitehtavad kulud	197	38
	-14 114	202 869

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. Kuna 2008. aastal sai Ettevõtte kahjumit, siis korrigeeriti 2008. aastal eelnevatel perioodidel arvestatud edukustasu.

Kohustused seotud osapooltele:	31.12.2008	31.12.2007
Edukustasu	198 456	214 332
Laen (lisa 8)	0	3 200
Juhtimistasu	462	462
Muud võlad	110	10
Intress	0	9
	199 028	218 013

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

Intiaalselt koostatud ainult identifikatsiooniks
intended for the purpose of identification only
initsiaalid/nimed: K.K.
Kuupäev/kuu: 05.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Chester Universal osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Chester Universal (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, 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 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.

Audiitori kohustused

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 arvnäitajate 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 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.



Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust

Tegemata märkust, juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 7, milles on toodud ettevõtte varade mahust 99,8% moodustava kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel tehtud olulised hinnangud ja eeldused.



Ago Vilu
AS PricewaterhouseCoopers



Relika Mell
Vannutatud audiitor

5. juuni 2009



Kahjumi katmise ettepanek

Chester Universal OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2008. aasta puhaskahjum summas 57 236 tuhat Eesti krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

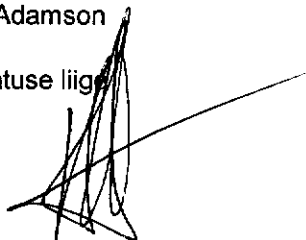


Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

Chester Universal OÜ 2008. aasta majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega30.06..... 2009, allkirjastamine30.06..... 2009:

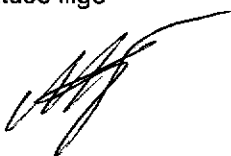
Ülo Adamson

Juhatuse liige



Aivar Kemp

Juhatuse liige



Margus Lutsoja

Juhatuse liige



Chester Universal OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	0 krooni
	Müügitulu kokku	0 krooni

