

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Chester Universal

registrikood: 11068353

tänavanimi, maja number: Viru väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	14

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 2013. ja 2012. aastal müügitulu. Aruandeaasta puhaskasum oli 3 357 tuhat eurot (2012: kahjum 364 tuhat eurot), mis tekkis suuremas osas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

Ettevõttes ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2013. ja 2012. aastal tasusid ei makstud. Nõustamis-, juhtimis-, raamatupidamis- ja administratiivteenust pakub Chester Universal OÜ-le Trigon Capital AS.

Ettevõttele kuuluv maa asub Saue vallas, Via Baltica ja planeeritava Lääne-Tallinna ringtee ristmikul. Ettevõtte planeerib arendada territooriumil erinevat äriotsustest kinnisvara, detailplaneeringu kohaselt on alal 240 900 m² ehitusõigust.

2009. aastal alustas ettevõtte koostööd Maanteeametiga juurdepääsutee rajamiseks arendusalale Lääne-Tallinna ringtee esimese etapi raames (Topi sõlm). 2013. aasta septembris Maanteeamet allkirjastas Topi liiklussõlme ehituslepingu, mille käigus valmib Laagris viaduktiga üle Tallinna-Pärnu maantee kulgev 1,3-kilomeetriline teelõik Juuliku ja Tabasalu vahelisest ühendusteest (I etapp), mis sisaldab ka juurdepääsu Chester Universal maa-alale. Ehitustööd algasid 2013. aasta oktoobris ja nende valmimistähtaeg on 2014. aasta sügis.

Juurdepääsu olemasolu on alati olnud eelduseks arendustegevuse alustamiseks ning tulenevalt sellest alustas ettevõtte aasta lõpus 2-3 esialgse kontseptsiooni arendamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	201 865	91 741	
Nõuded ja ettemaksed	2 680	79 685	2
Kokku käibevara	204 545	171 426	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	700 000	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	17 500 000	13 160 000	3
Kokku põhivara	18 200 000	13 160 000	
Kokku varad	18 404 545	13 331 426	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	127 823	127 823	4
Võlad ja ettemaksed	1 315 515	507 334	6
Kokku lühiajalised kohustused	1 443 338	635 157	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	905 415	1 033 238	4
Kokku pikaajalised kohustused	905 415	1 033 238	
Kokku kohustused	2 348 753	1 668 395	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	482 650	482 650	7
Ülekurss	722 700	722 700	
Kohustuslik reservkapital	49 340	49 340	
Muud reservid	6 705 704	5 669 713	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 738 628	5 103 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 356 770	-364 402	
Kokku omakapital	16 055 792	11 663 031	
Kokku kohustused ja omakapital	18 404 545	13 331 426	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Muud äritulud	4 298 721	191 101	3,12
Mitmesugused tegevuskulud	-149 897	-168 484	8,12
Muud ärikulud	-739 534	-329 913	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 409 290	-307 296	
Intressikulud	-52 654	-58 392	9
Muud finantstulud ja -kulud	134	1 286	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 356 770	-364 402	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 356 770	-364 402	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 409 290	-307 296	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-4 297 521	329 913	3
Kokku korrigeerimised	-4 297 521	329 913	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 611	-7 561	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	808 181	-176 484	6
Laekunud intressid	134	1 286	10
Makstud intressid	-52 654	-58 392	9
Kokku rahavood äritegevusest	-119 959	-218 534	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-42 479	-329 913	3
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-700 000	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-742 479	-329 913	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-127 823	-117 172	4
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 100 385	379 605	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	972 562	262 433	
Kokku rahavood	110 124	-286 014	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 741	377 755	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	110 124	-286 014	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	201 865	91 741	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	482 650	722 700	49 340	5 225 714	5 103 030	11 583 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-364 402	-364 402
Muutused reservides	0	0	0	443 999	0	443 999
31.12.2012	482 650	722 700	49 340	5 669 713	4 738 628	11 663 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 356 770	3 356 770
Muutused reservides	0	0	0	1 035 991	0	1 035 991
31.12.2013	482 650	722 700	49 340	6 705 704	8 095 398	16 055 792

Täiendav informatsioon ettevõtte osakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Chester Universal 2013. aasta 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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 nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Üle 12-kuulise tähtajaga nõudeid kajastatakse pikaajalistena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (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 õiglates väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 440	1 440	0	0
Ostjatelt laekumata arved	1 440	1 440	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 240	1 240	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 680	2 680	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 291	15 291	0	0
Nõuded investorite vastu	64 394	64 394	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 685	79 685	0	0

Maksude ettemaksete all on kajastatud käibemaksu ettemaks Maksuametile.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	13 160 000
Ostud ja parendused	329 913
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-329 913
31.12.2012	13 160 000
Ostud ja parendused	42 479
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 297 521
31.12.2013	17 500 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 092	37 209

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

Hoonestamata maa turg on Tallinnas ja Harjumaal jätkuvalt väheaktiivne ja hetkel on tegemist ebaefektiivse turuga. Arvestades hinnatavate objektide olemust (kruntide suurused, arenduskontseptsioon – ala kui tervik) on otsese, võrdlusmeetodile põhineva hinnangu andmine sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt komplitseeritud. Seoses sellega 2013. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt võttes arvesse, et tegemist on Tallinna piirkonna esimese ühtse lähenemisega kaubanduspargi loomisega ning sarnased alternatiivid Tallinna piirkonnas hetkel puuduvad. Kuna turuväärtuse määratlemise peamiseks takistuseks on hinnatavate kinnistute suurusest ja asukohast tulenev maatehingute võrdlusbaasi puudumine, siis juhtkonna lõpparvamus baseerub ka pakkumisel olevatel kruntidel. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 50-90 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust.

Võttes arvesse teadaolevat piiratud tehinguinfot, hetke pakkumisinfort ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, on hinnatavate objektide võimalik turuväärtus 52,5 eurot ruutmeetri kohta. Seoses turu väheaktiivsusega on juhtkond konservatiivselt hinnanud, et maatükid müüakse viie aasta jooksul. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdsväärtust seisuga 31.12.2013 hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 5 aastat ning lahutas saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse.

Selle tulemusena seisuga 31.12.2013 saadi kinnisvara õiglaseks väärtuseks 17 500 000 eurot või 31 eurot ruutmeetri kohta.

Seisuga 31. detsember 2013 olid kinnisvarainvesteeringud koormatud hüpoteegiga AS Swedbank kasuks summas 1 823 208 tuhat eurot(I jrk) ning Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal kasuks summas 506 819 tuhat eurot(II jrk). Hüpoteegid Swedbanki kasuks seati pangalaenu tagatiseks (lisa 4). Hüpoteekidega koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli seisuga 31. detsember 2013 17 500 000 eurot ja seisuga 31. detsember 2012 13 160 000 eurot.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 033 238	127 823	905 415	0	6 kuu EURIBOR+3,5%	EUR	24.02.2015
Pikaajalised laenud kokku	1 033 238	127 823	905 415	0			
Laenukohustused kokku	1 033 238	127 823	905 415	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	1 161 061	127 823	1 033 238	0	6 kuu EURIBOR+3,5%	EUR	24.02.2015
Pikaajalised laenud kokku	1 161 061	127 823	1 033 238	0			
Laenukohustused kokku	1 161 061	127 823	1 033 238	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	17 500 000	13 160 000
Kokku	17 500 000	13 160 000

Täpsem informatsioon panditud vara kohta vaata lisast 3.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
Soetamine	700 000	700 000
31.12.2013	700 000	700 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	700 000	700 000

Chester Universal OÜ on sõlminud Nordea pangaga maksegarantii summas 1 000 000 EUR rahaliste kohustuste täitmiseks, mis tuleneb kinnisvaraarendusprojektiga seotud Topi eritasandilise ristmiku ehituse osalisest rahastamisest. Pangagarantii tagatiseks on Chester Universal OÜ avanud Nordea pangas tagatishoiuse summas 700 000 EUR tähtajaga kuni 15.02.2016. Hoiuse intressimäär on 0,4 protsenti aastas (0,4% p.a.). Samuti on tagatiseks II järjekoha ühishüpoteek summas 506 819 EUR kinnistutele Saue vallas, Vanamõisa külas.

Pandiga on tagatud panga nõuded Pantija vastu, mis tulenevad Panga ja Pantija vahel 22.05.2013 sõlmitud garantii andmise lepingust, mille alusel väljastab Pank garantiikirja summas 1 000 000 EUR Maanteeameti kasuks. Pandiga on tagatud ka eelinimetatud nõuetega soetud kõrvalnõuded ja kohtukulud.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele (seotud osapooled)	1 188 801	479 266
Võlad tarnijatele (muud)	1 714	3 068
Muud võlad	125 000	25 000
Kokku võlad tarnijatele	1 315 515	507 334

Võlad tarnijatele (seotud osapooled) summas 1 188 801 (2012: 479 266) eurot sisaldab endas AS Trigon Capitali ja Ettevõtte vahel sõlmitud juhtimisteenuse osutamise lepingust tulenevat edukustasu kohustust (vt. lisa 12).

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	482 650	482 650
Osade arv (tk)	9	9
Vastavalt põhikirjale on Chester Universal OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 482 650 eurot ja maksimumsuruseks 1 930 600 eurot. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 ulatus 8 095 tuhande euroni (31. detsember 2012: 4 739 tuhande euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 6 395 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 1 700 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2012 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 3 744 tuhat eurot ja kaasneva tulumaksu summa oleks olnud 995 tuhat eurot.		

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Juhtimistasu	100 000	100 000	12
Maamaks	37 092	37 209	3
Konsultatsioonikulud	5 969	23 180	
Muud kulud	6 836	8 095	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	149 897	168 484	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-43 226	-58 392
Pangagarantii intressikulu	-9 428	0
Kokku intressikulud	-52 654	-58 392

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulu deposiitidelt	134	1 286
Kokku muud finantstulud ja -kulud	134	1 286

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

Maksuhalduril on õigus kontrollida Ettevõtete maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2013. ja 2012. aastal ei viidud läbi Ettevõtte maksude kontrolli. Ettevõtte juhtkond ei ole teadlik asjaoludest, millest võiks tõusta oluline potentsiaalne kohustus selles osas.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Edukustasu (Trigon Capital AS)	1 158 801	419 267
Juhtimistasu (Trigon Capital AS)	125 000	25 000

2013	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000
2012	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000

Seotud osapoolteks on:

- Ettevõtte juhatuse liikmed ja nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse liikmed;
- Olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele

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.

Vastavalt juhtimislepingule Ettevõtte ja Trigon Capital AS-i vahel on juhtimistasu suuruseks 25 tuhat eurot kvartalis. Edukustasu ja juhtimistasu kokku on vastavalt juhtimislepingule 20% Ettevõtte kasumist alates Ettevõtte loomisest. Kuna 2012. aastal sai Ettevõtte kahjumit, siis korrigeeriti sellel aastal eelnevatel perioodidel arvestatud, kuid vastava aruandeperioodi lõpuks välja maksmata edukustasu 2012. aastal vastavalt -191 tuhande euro võrra, toetudes AS Trigon Capitali poolt vastavatel aruandeperioodidel saadud nõusolekule. Vastav nõude ümberhindlusest tulenev tulu on kajastatud kasumiaruandes real "muud äritulud". Edukustasu kohustus seisuga 31.12.2012 oli seega vastavalt 419 tuhat eurot. 2013.aastal tulenevalt kasumist arvestati edukustasu 740 tuhat eurot ning kohustus on seega 31.12.2013 seisuga 1 159 tuhat eurot.

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

Seisuga 01. jaanuar 2013 oli Ettevõttel emiteeritud võlakirju 5 670 tuhande euro eest. Võlakirjad on klassifitseeritud muude reservidena omakapitalis ja kajastatud Ettevõtte omakapitali instrumendina, 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.

2013. aasta maikuus emiteeris Ettevõtte täiendavalt võlakirju summas 1 036 (2012: 444) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2013 oli Ettevõttel emiteeritud võlakirju 6 706 (31. detsember 2012: 5 670) tuhande euro eest.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2013 ületasid Chester Universal OÜ lühiajalised kohustused käibevarasid 1 238 793 euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Ettevõttele majandusraskusi 2014. aastal, kuna vastavalt Trigon Capital AS-ga aprillis 2014 sõlmitud kokkuleppele ei nõua Trigon Capital AS edukustasu rahalist tasumist 12 kuu jooksul ning on valmis ettevõtet rahaliselt toetama.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.04.2014

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	23.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Chester Universal osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Chester Universal (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus 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 arvandmete 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 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 raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 3, milles on toodud ettevõtte varade mahust 95% 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 Uiho

Vandeaudiitor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. aprill 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	23.04.2014
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	23.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 738 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 356 770
Kokku	8 095 398

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