

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Chester Universal

registrikood: 11068353

tänav a nimi, maja number: Viru väljak 2, Metro Plaza

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6679200

faks: +372 6679201

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
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	12
Lisa 6 Võlad tarnijatele	12
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Intressikulud	13
Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

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 2014. ja 2013. aastal müügitulu. Aruandeaasta puhaskasum oli 4 734 tuhat eurot (2013: 3 357 tuhat eurot), mis tekkis suuremas osas kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest.

Ettevõtte ei tööta ühtegi töötajat, mistõttu pole aruandes kajastatud ka palgakulu. Juhatuse liikmetele 2014. ja 2013. 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 äriotsustabelist kinnisvara, detailplaneeringu kohaselt on alal üle 200 000 ruutmeetri ehitusõigust, millest suurem osa on pühendatud erinevatele jaekaubandusformaatidele. 2009. aastal alustas ettevõtte koostööd Maanteeametiga juurdepääsutee rajamiseks arendusalale Lääne-Tallinna ringtee esimese etapi raames (Topi sõlm). 2013. aasta septembris Maanteeamet allkirjastas Topi liiklussõlme ehituslepingu, mille käigus valmis Laagris viaduktiga üle Tallinna-Pärnu maantee kulgev 1,3-kilomeetriline teelõik Juuliku ja Tabasalu vahelisest ühendusest (I etapp), mis sisaldab ka juurdepääsu Chester Universal maa-alale. 14. oktoobril 2014 võttis Maanteeamet ehitajalt vastu Topi liiklussõlme ja see avati täielikult liikluseks. Juurdepääsu olemasolu on alati olnud eelduseks arendustegevuse alustamiseks ning tulenevalt sellest töötab ettevõtte aktiivselt esimese faasi kontseptsioonide kallal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	87 167	201 865	
Nõuded ja ettemaksed	8 661	2 680	2
Kokku käibevara	95 828	204 545	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	700 000	5
Kinnisvarainvesteeringud	24 500 000	17 500 000	3
Kokku põhivara	24 500 000	18 200 000	
Kokku varad	24 595 828	18 404 545	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	905 415	127 823	4
Võlad ja ettemaksed	2 510 207	1 315 515	6
Kokku lühiajalised kohustused	3 415 622	1 443 338	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	905 415	4
Kokku pikaajalised kohustused	0	905 415	
Kokku kohustused	3 415 622	2 348 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	482 650	482 650	7
Ülekurss	722 700	722 700	
Kohustuslik reservkapital	49 340	49 340	
Muud reservid	7 096 226	6 705 704	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 095 398	4 738 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 733 892	3 356 770	
Kokku omakapital	21 180 206	16 055 792	
Kokku kohustused ja omakapital	24 595 828	18 404 545	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Muud äritulud	6 058 915	4 298 721	3
Mitmesugused tegevuskulud	-196 531	-149 897	8
Muud ärikulud	-1 083 473	-739 534	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 778 911	3 409 290	
Intressikulud	-48 750	-52 654	9
Muud finantstulud ja -kulud	3 731	134	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 733 892	3 356 770	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 733 892	3 356 770	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 778 911	3 409 290	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-6 029 250	-4 297 521	3
Kokku korrigeerimised	-6 029 250	-4 297 521	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 981	12 611	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 194 692	808 181	6
Laekunud intressid	3 731	134	10
Makstud intressid	-48 750	-52 654	9
Kokku rahavood äritegevusest	-106 647	-119 959	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-970 750	-42 479	3
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-700 000	5
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	700 000	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-270 750	-742 479	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-127 823	-127 823	4
Muud laekumised finantseerimistegevusest	390 522	1 100 385	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	262 699	972 562	
Kokku rahavood	-114 698	110 124	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	201 865	91 741	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-114 698	110 124	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	87 167	201 865	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 733 892	4 733 892
Muutused reservides	0	0	0	390 522	0	390 522
31.12.2014	482 650	722 700	49 340	7 096 226	12 829 290	21 180 206

Täiendav informatsioon ettevõtte osakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Chester Universal 2014. 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 Keskpanka valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded, 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises 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 õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi 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)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 000	3 000
Ostjatelt laekumata arved	3 000	3 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 661	5 661
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 661	8 661
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 440	1 440
Ostjatelt laekumata arved	1 440	1 440
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 240	1 240
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 680	2 680

Maksude ettemaksete all on kajastatud käibemaksu ettemaks Maksuametile.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	970 750
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 029 250
31.12.2014	24 500 000

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	37 092	37 092

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

Alates 2010. aastast hakkas olukord Harju maakonna hoonestamata maa turul paranema (seda nii turuosaliste aktiivsuse, kui ka keskmiste hindade osas), kuid kokkuvõttes ei ole siiski tegemist efektiivse turuga. Turuväärtuse määratlemise peamiseks takistuseks on hinnatavate kinnistute suurusest ja asukohast tulenev võrdlusbaasi puudulikkus. Eelnevalt tulenevalt ning arvestades ka hinnatavate objektide olemust (kruntide suurused, arenduskontseptsioon – ala kui tervik) on otsese, võrdlusmeetodile põhineva hinnangu andmine sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt komplitseeritud. Seoses sellega 2014. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringud juhtkonna poolt võttes arvesse, et tegemist on Tallinna piirkonna esimese ühtse lähenemisega kaubanduspargi loomisega ning sarnased alternatiivid Tallinna piirkonnas hetkel puuduvad (samadel põhimõtetel oli tehtud ka 2013. aasta hindamine). Kuna turuväärtuse määratlemise peamiseks takistuseks on hinnatavate kinnistute suurusest ja asukohast tulenev maatehingute võrdlusbaasi puudumine, siis juhtkonna lõpparvamus baseerub pakkumisel olevatel kruntidel, kuigi hindamise hetkel terviklikke arendusalasid pakkumisel ei ole. Võrreldavate kinnistute hinnad jäid vahemikku 50-170 EUR/m² sõltuvalt asukohast ja infrastruktuuri olemasolust.

Võttes arvesse teadaolevat piiratud tehinguinfot, hetke pakkumisinfot ning juhtkonna kogemust ja tunnetust, on hinnatavate objektide võimalik turuväärtus 71 eurot ruutmeetri kohta. Seoses turu vähese aktiivsusega on juhtkond konservatiivselt hinnanud, et maatükid müüakse viie aasta jooksul. Selleks, et hinnata kinnistu nüüdisväärtust seisuga 31.12.2014 hindas juhtkond kruntide müügiperioodiks 5 aastat ning lahutas saadud rahavoost hinnangulise infrastruktuuri ehituse maksumuse.

Selle tulemusena seisuga 31.12.2014 saadi kinnisvara õiglaseks väärtuseks 24 500 000 eurot või 43 eurot ruutmeetri kohta.

Seisuga 31. detsember 2014 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 2014 24 500 000 eurot ja seisuga 31. detsember 2013 17 500 000 eurot.

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	905 415	905 415			6 kuu EURIBOR+3,5%	EUR	24.02.2015
Lühiajalised laenud kokku	905 415	905 415					
Laenukohustused kokku	905 415	905 415					
	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	24 500 000	17 500 000
Kokku	24 500 000	17 500 000

Bilansipäeva seisuga oli Chester Universal OÜ-l lühiajaline laenukohustus Swedbank AS ees, kuid bilansipäeva järgselt leppisid pooled kokku laenulepingu alusel antud laenu tagastamistähtaja pikendamises kuni 24.02.2017 (Lisa 13).

Täpsemat informatsiooni panditud varade kohta vaata lisast 3.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
Soetamine	700 000	700 000
31.12.2013	700 000	700 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	700 000	700 000
		Kokku
	Muud	
31.12.2013	700 000	700 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-700 000	-700 000
31.12.2014	0	0

Chester Universal OÜ sõlmis Nordea pangaga maksegarantii summas 1 000 000 EUR rahaliste kohustuste täitmiseks, mis tulenes kinnisvaraarendusprojektiga seotud Topi eritasandilise ristmiku ehituse osalisest rahastamisest.

Pangagarantii tagatiseks avas Chester Universal OÜ Nordea pangas tagatishoiuse summas 700 000 EUR tähtajaga kuni 15.02.2016.

Hoiuse intressimäär oli 0,4 protsenti aastas (0,4% p.a.). Samuti oli tagatiseks II järjekoha ühishüpoteek summas 506 819 EUR kinnistutele Saue vallas, Vanamõisa külas.

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

Seisuga 31.12.2014 on tagatishoius suletud ning rahalised kohustused Maanteeameti ees täidetud.

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tarnijatele (seotud osapooled)	2 240 452	1 188 801
Võlad tarnijatele (muud)	42 955	1 714
Muud võlad	226 800	125 000
Kokku võlad tarnijatele	2 510 207	1 315 515

Võlad tarnijatele (seotud osapooled) summas 2 240 452 (2013: 1 188 801) eurot sisaldab endas AS Trigon Capitali ja Ettevõtte vahel sõlmitud juhtimisteenuse osutamise lepingust tulenevat edukustasu kohustust.

Muud võlad sisaldab seisuga 31.12.2014 kohustust Trigon Capitali ees summas 225 000 (31.12.2013: 125 000) eurot (vt. lisa 12).

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	482 650	482 650
Osade arv (tk)	9	9
Vastavalt põhikirjale on Chester Universal OÜ osakapitali miinimumsuuruseks 482 650 eurot ja maksimumsuuruseks 1 930 600 eurot. Kõikide emiteeritud osade eest on täielikult makstud rahaliste sissemaksetega. Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2014 ulatus 12 829 tuhande euroni (31. detsember 2013: 8 095 tuhande euroni). Dividendidena oleks võimalik välja maksta 10 263 tuhat eurot. Sellisel juhul oleks kaasnev tulumaksu summa 2 566 tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2013 oleks olnud võimalik välja maksta dividendideks 6 395 tuhat eurot ja kaasneva tulumaksu summa oleks olnud 1 700 tuhat eurot. Muude reservide all seisuga 31. detsember 2014 summas 7 096 tuhat (2013: 6 706 tuhat) eurot on kajastatud ühingu osanike poolt tehtud sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali eelnevatel perioodidel. 2014. aastal tehti osanike poolt muudesse reservidesse sissemaksed summas 390 522 eurot (2013: 1 035 991 eurot).		

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Juhtimistasu	100 000	100 000	12
Maamaks	37 092	37 092	3
Konsultatsioonikulud	32 944	5 969	
Muud kulud	26 495	6 836	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	196 531	149 897	

Lisa 9 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-37 996	-43 226
Pangagarantii intressikulu	-10 754	-9 428
Kokku intressikulud	-48 750	-52 654

Lisa 10 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu deposiitidelt	3 727	134
Intressitulu arvelduskontolt	4	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 731	134

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. 2014. ja 2013. 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

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Edukustasu (Trigon Capital AS)	2 242 274	1 158 801
Juhtimistasu (Trigon Capital AS)	225 000	125 000

2014	Ostud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000
2013	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;
- Ettevõtte, 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. Edukustasu kohustus seisuga 31.12.2013 oli seega vastavalt 1 159 tuhat eurot. 2014.aastal tulenevalt kasumist arvestati edukustasu 1 083 tuhat eurot ning kohustus on seega 31.12.2014 seisuga 2 242 tuhat eurot. Täiendav info juhtimistasu kohta on Lisas 6 ja 8.

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

Lisa 13 Sündmused pärast bilansipäeva

Chester Universal OÜ sõlmis 2015. aasta alguses Swedbank AS-ga laenu tagastamistähtaaja pikendamiseks täiendava laenulepingu lisa, millega seoses laen kvalifitseerub edaspidi pikaajaliseks (vt. lisa 4).

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2014 ületasid Chester Universal OÜ lühiajalised kohustused käibevarasid 3 319 794 euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital Ettevõttele majandusraskusi 2015. aastal, kuna vastavalt Trigon Capital AS-ga märtsis 2015 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: 28.04.2015

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLO ADAMSON	Juhatuse liige	28.04.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Chester Universal osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Chester Universal (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 esitluslaadi 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 2014 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 üle 99% 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

28. aprill 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Chester Universal (registrikood: 11068353) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AGO VILU	Vandeaudiitor	28.04.2015
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	28.04.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 095 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 733 892
Kokku	12 829 290
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 829 290
Kokku	12 829 290

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