

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS United Asset Management

registrikood: 11543347

tänava/talu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11318

telefon: +372 5035512

e-posti aadress: raivo.erik@unifund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Aktsiakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva	13
Aruande allkirjad	14
Vandeauditori aruanne	15

Tegevusaruanne

Ettevõttest

AS United Asset Management on Finantsinspektsiooni poolt välja antud tegevusloa alusel tegutsev fondivalitseja. Finantsinspektsiooni juhatus otsustas 21.03.2016. a oma otsusega nr 4.1-1/43 kooskõlastada United Real Estate Fund MASF asutamise. Otsus jõustus 28.03.2016. a. United Real Estate Fund MASF on kinnisvarasse investeeriv mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond, fondi valitsejaks on AS United Asset Management. Fond alustas tegevust 15.06.2016, fondi varade maht oli 2019. a lõpus 13,0 miljonit eurot ja varade puhasväärtus 4,4 miljonit eurot. Ettevõtte tegevust võivad makromajanduse arengud mõjutada nii positiivses kui negatiivses suunas, samuti mõjutab ettevõtte tegevust kinnisvaraturu tsüklilisus. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Tulud, kulud, kasum ja finantssuhtarvud

Ettevõtte müügitulu oli aruandeaastal 73,4 tuhat eurot (2018. aastal oli müügitulu 276,2 tuhat eurot). Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kasum 11,4 tuhat eurot (2018. aasta tulemuseks oli kasum 19,1 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	2,39	1,16
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	4,42	7,83
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	4,72	8,33

Investeeringud

AS United Asset Management omab 2704 tk United Real Estate Fund MASF aktsiat.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, ka ettevõtte varad ja kohustused on kõik eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudub. Ettevõttel puuduvad intressikandvad kohustused, mistõttu puudub intressimäärade muutumisest tulenevad riskid.

Personal

AS United Asset Management juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega 52,3 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab United Real Estate Fund MASF valitsemist.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Seoses 2020. aasta alguses vallandunud ülemaailmse Covid19 viiruse pandeemiaga on aruande esitamise hetkeks suurenenud ebakindlus majanduskeskkonna kasvu osas. Juhtkonna hinnangul ei ole pandeemia hinnatavat negatiivset mõju ettevõtte majandustegevusele, kuid võib mõju avaldada laenuõuete väärtusele (laekuvusele).

Raivo Erik
Juhatuses liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	30 848	6 708	2
Nõuded ja ettemaksud	8 142	10 098	3,4
Kokku käibevarad	38 990	16 806	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	28 473	45 724	5
Nõuded ja ettemaksud	190 000	180 875	3
Materiaalsed põhivarad	0	628	
Immateriaalsed põhivarad	150	350	
Kokku põhivarad	218 623	227 577	
Kokku varad	257 613	244 383	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	16 308	14 474	4,6
Kokku lühiajalised kohustised	16 308	14 474	
Kokku kohustised	16 308	14 474	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	7
Ülekurss	95 868	95 868	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 959	-45 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 396	19 143	
Kokku omakapital	241 305	229 909	
Kokku kohustised ja omakapital	257 613	244 383	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	73 426	276 186	8
Muud äritulud	1 221	256	
Mitmesugused tegevuskulud	-40 728	-192 448	9
Tööjõukulud	-52 271	-67 483	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-828	-528	
Ärikasum (kahjum)	-19 180	15 983	
Intressitulud	9 128	3 160	
Muud finantstulud ja -kulud	21 448	0	5,11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 396	19 143	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 396	19 143	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS United Asset Management (edaspidi ka "ettevõtte") tegutseb väikefondi fondivalitsejana Finantsinspeksiooni poolt väljastatud tegevusloa alusel. Ettevõtte valitseb kinnist muutuvkapitaliga aktsiaseltsifondi (kinnisvarafondi) United Real Estate Fund MASF.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja koostatud lähtudes Raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standardist ning kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Raamatupidamise seadus ja Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse soetusmaksumuses finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab antud vara üle kontrolli (näiteks vara müügi või varaga seotud lepinguliste õiguste kustumise järel). Ettevõtte omab finantsvara üle kontrolli juhul, kui ta saab põhilise osa varaga seotud tuludest ning ta kannab põhilist osa varaga seotud riskidest.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosid.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksud

Nõudena kajastatakse äriühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuet, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõude allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõude summad ei laeku vastavalt nõude esialgsetele lepingutingimustele. Vajadust nõude allahindluseks hinnatakse iga nõude kohta eraldi, lähtudes eeldatavalt tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Nõude bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ja kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes muu tegevuskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Ettemaksena kajastatakse tehtud ettemakseid tulevastel perioodidel saadavate teenuste eest, mida ei ole veel kulusse kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on vara, mida kasutatakse enda majandustegevuses pikema ajavahemiku kui ühe aasta jooksul ja/või mille soetusmaksumus on alates 1000 eurost ühiku kohta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt

soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne vara objekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse hindamine. Finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodile. Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgneval perioodil tõuseb, korrigeeritakse varasemat allahindlust vastavalt finantsvarast tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodile. Finantsvarade allahindluste korrigeerimisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kulureal vastukandena.

Materiaalse põhivara väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, leitakse vara kaetav väärtus. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga: vara neto müügihind ja kasutusväärtus. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeringute oodatavat tulusust. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruande aruandeperioodi kuluna. Juhul, kui eelnevalt allahinnatud varade kaetav väärtus järgneval perioodil tõuseb, korrigeeritakse varasemat allahindlust vastavalt uue kaetava väärtuseni. Varasema allahindluse korrigeerimisi kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes kulureal vastukandena.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Inventar	3 a
Immateriaalne põhivara	5 a

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja

–kulud”. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhatuse hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Ettevõtte tuluks on fondivalitsemise eest saadav valitsemistasu ja edukustasu, kui see on asjakohane. Tulu kajastatakse tekkepõhiselt osutatud teenuste eest saadavates summades siis, kui teenus on osutatud ja ettevõttele on tekkinud summale nõudeõigus. Investeeringufondide valitsemisega seonduvad teenustasutulu kajastatakse teenuse osutamise perioodi jooksul. Tulemusega seotud tasud või tasu osad kajastatakse siis kui vastavad tulemusega seotud kriteeriumid on täidetud. Muu ühekordne tehingutulu ning muu tulu kajastatakse tekkepõhiselt vastava tehingu toimumise hetkel.

Intressimisulust kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte:

- aktsionäre,
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Osapooli loetakse seotuks ka juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmuseid pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pank	30 848	6 708
Kokku raha	30 848	6 708

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 105	8 105	
Ostjatelt laekumata arved	8 105	8 105	
Muud nõuded	190 000		190 000
Laenunõuded	180 000		180 000
Intressinõuded	10 000		10 000
Ettemaksed	37	37	
Tulevaste perioodide kulud	37	37	
Kokku nõuded ja ettemaksed	198 142	8 142	190 000
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 500	9 500	0
Ostjatelt laekumata arved	9 500	9 500	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46	46	0
Muud nõuded	180 875	0	180 875
Laenunõuded	180 000	0	180 000
Intressinõuded	875	0	875
Ettemaksed	552	552	0
Tulevaste perioodide kulud	536	536	0
Muud makstud ettemaksed	16	16	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	190 973	10 098	180 875

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	600	0	904
Üksikisiku tulumaks	0	646	0	646
Sotsiaalmaks	0	1 089	0	1 089
Kohustuslik kogumispension	0	66	0	66
Töötuskindlustusmaksed	0	7	0	7
Ettemaksukonto jääk	0		46	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		2 408	46	2 712

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2017	55 951	55 951	
Müük müügihinnas või lunastamine	-10 227	-10 227	
31.12.2018	45 724	45 724	
		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2018	45 724	45 724	
Müük müügihinnas või lunastamine	-33 739	-33 739	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	16 488	16 488	11
31.12.2019	28 473	28 473	

AS United Asset Management omab 2704 tk United Real Estate Fund MASF aktsiat. United Real Estate Fund MASF on kinnisvarasse investeeriv mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond. United Real Estate Fund MASF aktsiad ei ole avalikult kaubeldavad ning nende väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata, mistõttu kajastatakse neid soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 862	3 862	
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391	
Maksuvõlad	2 408	2 408	4
Muud võlad	5 647	5 647	
Muud viitvõlad	5 647	5 647	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 308	16 308	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 198	2 198	
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391	
Maksuvõlad	2 712	2 712	4
Muud võlad	5 173	5 173	
Muud viitvõlad	5 173	5 173	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 474	14 474	

Muude viitvõlgade all on kajastatud aruandvad isikud, lühiajaline krediitkaardi laen ja puhkusereserv.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	160 000	160 000
Aktsiate arv (tk)	16 000	16 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	73 426	276 186
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	73 426	276 186
Kokku müügitulu	73 426	276 186
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu teenus	4 259	169 596
Valitsemistasu	69 167	106 590
Kokku müügitulu	73 426	276 186

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	12 297	12 271
Kommunaalid	1 171	1 446
Raamatupidamine	3 000	7 283
Juriidilised teenused	2 041	157 940
Audiiorteenused	6 815	3 783
Mitmesugused kontoritarbed, teenused	494	1 156
Muud	14 910	8 569
Kokku mitmesugused tegevuskulud	40 728	192 448

Muude kulude all on kajastatud vastuvõtukulud, kulutused sidele ja muud klassifitseerimata kulud.

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	39 277	50 635
Sotsiaalmaksud	12 994	16 848
Kokku tööjõukulud	52 271	67 483
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019
Kasum aktsiate müügist	16 488
Saadud dividendid	4 960
Kokku muud finantstulud ja -kulud	21 448

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	210 827	0	236 099	915

Laenud

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Kodara Kinnisvara OÜ	30 000	30 000	4,5	EUR	20.07.2018
Valge 16 OÜ	110 000	110 000	5	EUR	27.08.2018
Kodara Arendus OÜ	180 000	0	5	EUR	01.09.2021
United Real Estate Fund I MASF	0	100 000	4,5	EUR	18.04.2018

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 468	72 606	20 789	276 186

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2019	2018
Arvestatud tasu	52 271	67 483

Lisa 13 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Seoses 2020. aasta alguses vallandunud ülemaailmse Covid19 viiruse pandeemiaga on aruande esitamise hetkeks suurenenud ebakindlus majanduskeskkonna kasvu osas. Juhtkonna hinnangul ei ole pandeemial hinnatavat negatiivset mõju ettevõtte majandustegevusele, kuid võib mõju avaldada laenuõuete väärtusele (laekuvusele).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2020

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	28.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS United Asset Management aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS United Asset Management (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatu kooskõlas kutsete arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

29. aprill 2020

Erki Usin
Vandeauditor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	29.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 396
Kokku	-14 563
Katmine	
Kokku	-14 563

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 959
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 396
Kokku	-14 563
Katmine	
Kokku	-14 563

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	73426	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5035512
E-posti aadress	raivo.erik@unifund.ee