

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Aktsiakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Teenustasude aruanne	16
Lisa 15 Omavahendite aruanne	17
Lisa 16 Finantsvarade aruanne	18
Lisa 17 Püsivate üldkulude aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

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 I AS asutamise. Otsus jõustus 28.03.2016. a. United Real Estate Fund I AS on mitteavalik aktsiaseltsina asutatud kinnisvarafond, fondi valitsejaks on AS United Asset Management. Fond alustas tegevust 15.06.2016, fondi varade maht oli 2016. a lõpus 18 miljonit eurot ja varade puhaväärtus 5,3 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 57,7 tuhat eurot (2015. aastal oli müügitulu 1,5 tuhat eurot). Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kahjum 28,6 tuhat eurot (2015. aasta tulemuseks oli kahjum 28,4 tuhat eurot).

Investeeringud

AS United Asset Management investeeris 2016. aastal 51,4 tuhat eurot United Real Estate Fund I AS-i aktsiatesse.

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 51,8 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab United Real Estate Fund I AS-i, mis on mitteavalik aktsiaseltsina asutatud kinnisvarafond, valitsemist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	154 099	234 160	2
Nõuded ja ettemaksud	11 258	2 486	3
Kokku käibevarad	165 357	236 646	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	51 400	0	5
Immateriaalsed põhivarad	750	950	6
Kokku põhivarad	52 150	950	
Kokku varad	217 507	237 596	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	16 282	7 791	7
Kokku lühiajalised kohustised	16 282	7 791	
Kokku kohustised	16 282	7 791	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	8
Ülekurss	95 868	95 868	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 063	2 380	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 580	-28 443	
Kokku omakapital	201 225	229 805	
Kokku kohustised ja omakapital	217 507	237 596	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	57 739	1 542	9
Muud äritulud	350	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 046	-1 500	10
Mitmesugused tegevuskulud	-20 608	-12 903	11
Tööjõukulud	-51 835	-21 746	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-200	-50	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	-28 601	-34 657	
Intressitulud	21	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 214	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-28 580	-28 443	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 580	-28 443	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-28 601	-34 657	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	200	50	6
Muud korrigeerimised	0	1	
Kokku korrigeerimised	200	51	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 772	-114	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	8 491	7 791	
Kokku rahavood äritegevusest	-28 682	-26 929	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-1 000	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-51 400	0	5
Antud laenud	-671	0	
Antud laenude tagasimaksed	671	255 781	
Laekunud intressid	21	6 213	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-51 379	260 994	
Kokku rahavood	-80 061	234 065	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	234 160	95	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-80 061	234 065	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	154 099	234 160	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	160 000	95 868	2 380	258 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 443	-28 443
31.12.2015	160 000	95 868	-26 063	229 805
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 580	-28 580
31.12.2016	160 000	95 868	-54 643	201 225

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Investeerimisfondide seadusest, rahandusministri määrusest nr. 10 „Finantsinspeksioonile esitatavate fondivalitseja aruannete skeemid, nõuded kirjete sisule ning aruannete koostamise meetodika ja esitamise kord ning fondivalitseja omavahendite ja püsivate üldkulude arvutamise ning omavahendite aruandluse kord“ ning Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud järgnevalt:

Finantsvarad

Finantsvaradeks ja –kohustusteks loetakse: (i) raha (vt ka arvestuspõhimõtte „Raha ja selle ekvivalendid“); (ii) finantsinstrumente; (iii) lepingulist õigust saada või tasuda teiselt osapoolelt või teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid; (iv) lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel või kahjulikel tingimustel; (v) teise ettevõtte omakapitali instrumenti.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle). Finantsvarad ja -kohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, v.a õiglasest väärtusest kajastatavad finantsvarad, mille puhul tehingukulutusi ei liideta.

Finantsvarade- ja kohustuste edasine kajastamine toimub nende õiglasest väärtuses juhul, kui selle hindamine on võimalik. Juhul, kui õiglasest väärtuse hindamine ei ole võimalik, toimub selliste finantsvarade- ja kohustuste kajastamine nende korrigeeritud soetusmaksumuses, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodile. Finantsvarade- ja kohustuste väärtuse muutuse alusel kajastatakse väärtuse muutusest tulenev kasum/kahjum aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kõik teadaolevad kohustused kajastatakse bilansis, kui nende suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline või mille suurust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, avalikustatakse aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Raha

Bilansikirje „Raha“ sisaldab pangakontode ja lühiajaliste pangadepositide saldosid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamine on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglasest väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakurside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglasest väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudena kajastatakse äriühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuet, mida vajadusel 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 nüüdisväärtusest. 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 arvutamisel 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 nüüdsväärtuseni, 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 nüüdsväärtuseni, 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 nüüdsväärtus, 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.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustuste edasine arvustus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Pikaajaliste kohustustena kajastatakse bilansis kohustused, mille maksetähtaeg on enam kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte 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 nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt osutatud teenuste eest saadavates summades siis, kui teenus on osutatud ja ettevõtte 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.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärset 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pank	154 099	234 160
Kokku raha	154 099	234 160

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 550	9 550
Ostjatelt laekumata arved	9 550	9 550
Ettemaksed	1 708	1 708
Tulevaste perioodide kulud	1 708	1 708
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 258	11 258
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	50	50
Ostjatelt laekumata arved	50	50
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 436	2 436
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 486	2 486

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	208		
Üksikisiku tulumaks	612		557
Sotsiaalmaks	1 089		990
Kohustuslik kogumispension	66		60
Töötuskindlustusmaksed	7		
Ettemaksukonto jääk		2 436	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 982	2 436	1 607

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	51 400	51 400
31.12.2016	51 400	51 400

Lisa 6 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-50	-50
Jääkmaksumus	950	950
Amortisatsioonikulu	-200	-200
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-250	-250
Jääkmaksumus	750	750

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 760	6 760
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391
Maksuvõlad	1 982	1 982
Muud võlad	3 149	3 149
Muud viitvõlad	3 149	3 149
Kokku võlad ja ettemaksed	16 282	16 282
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	398	398
Võlad töövõtjatele	3 990	3 990
Maksuvõlad	1 607	1 607
Muud võlad	1 796	1 796
Muud viitvõlad	1 796	1 796
Kokku võlad ja ettemaksed	7 791	7 791

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	160 000	160 000
Aktsiate arv (tk)	16 000	16 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	57 739	1 542
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	57 739	1 542
Kokku müügitulu	57 739	1 542
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu teenus	21 433	1 542
Valitsemistasu	36 306	0
Kokku müügitulu	57 739	1 542

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 046	1 500
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	14 046	1 500

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	5 998	0
Kommunaalid	872	0
Raamatupidamine	9 710	734
Juriidilised teenused	0	10 357
Muud	4 028	1 812
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 608	12 903

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	38 961	16 350
Sotsiaalmaksud	12 874	5 396
Kokku tööjõukulud	51 835	21 746
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	UAM Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Emaettevõtja	50		50
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 500	412	

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Ühise tegevjuhtkonnaga firma	671	671

2015	Saadud laenude tagasimaksud
Emaettevõtja	
Emaettevõtte	255 781

Ostud ja müügid

	2016		2015
	Ostud	Müügid	Müügid
Emaettevõtja			1 542
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 870	57 559	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2016	2015
Arvestatud tasu	51 835	21 746

Kuni 14.07.2015 oli Redgate Asset Management AS emafirma Redgate Capital AS.

Alates 15.07.2015 on United Asset Management AS (endine nimi Redgate Asset Management AS) emaettevõtja UAM Holding OÜ (endise nimega United Investors Fund AS).

AS United Asset Management loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% AS United Asset Management aktsiakapitalist;
- AS-i United Asset Management juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- AS-i United Asset Management nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- AS-i United Asset Management töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid.

Lisa 14 Teenustasude aruanne

Teenustasude aruanne (eurodes)	31.12.2016	31.12.2015
Muude investeerimisfondide valitsemistasud	36 306	0
sh fondi puhasväärtuse tõusust (fondi tootlusest) sõltuvad valitsemistasud	0	0
Muud vahendustasud	21 433	1 542
Muu teenustasukulu	14 046	1 500

Lisa 15 Omavahendite aruanne

Omavahendite aruanne (eurodes)		
	31.12.2016	31.12.2015
Omavahendid		
Esimese taseme omavahendid		
Sissemakstud aktsiakapital	160 000	160 000
Ülekurs	95 868	95 868
Eelmiste aastate jaotamata kasum	-26 063	2 380
Aktsepteeritav kahjum	-28 580	-28 443
Kokku esimese taseme omavahendid	201 225	229 805
Omavahendid	201 225	229 805
Omavahendite minimaalsuurus	125 000	125 000
Omavahendite minimaalsuurus aktsiakapitali minimaalsuuruse järgi	125 000	125 000
Omavahendite minimaalsuurus püsivate üldkulude alusel*	5 152	3 238
Omavahendite ülejääk	76 225	104 805
*püsivad üldkulud	20 608	12 903

Lisa 16 Finantsvarade aruanne

Finantsvarade aruanne (eurodes)										
31.12.2016										
Finantsvara rühm	Finantsvara liik	Riigi kood	Emitent/vastaspool	Eritingimus	Eesmärk	ISIN-kood	Lepinguline tähtaeg	Kogus	Nimiväärtus	Jääk
Raha ja rahalahendid	Hoius	EE	Krediidasutus	Eritingimuse	Muu	XX	Tähtajata	0	0	154 099
Finantsinvesteeringud	Investeeringufondi aktsia	EE	Muu investeerimis-	Eritingimuse	Muu	EE3100129065	Üle 1 aasta	5 000	10	51 400
31.12.2015										
Finantsvara rühm	Finantsvara liik	Riigi kood	Emitent/vastaspool	Eritingimus	Eesmärk	ISIN-kood	Lepinguline tähtaeg	Kogus	Nimiväärtus	Jääk
Raha ja rahalahendid	Hoius	EE	Krediidasutus	Eritingimuse	Muu	XX	Tähtajata	0	0	234 160

Lisa 17 Püsivate üldkulude aruanne

Püsivate üldkulude aruanne (eurodes)		
	31.12.2016	31.12.2015
Kogukulu kokku	20 608	12 903
Püsivad üldkulud kokku	20 608	12 903

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2017

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	08.04.2017
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	08.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Asset Management AS aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud United Asset Management AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat 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 Eesti hea raamatupidamistavaga 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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.

Monika Peetson
Vandeauditiitori number 555
AS Deloitte Audit Eesti
Audiitorettevõtja tegevusloa number 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
10. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA PEETSON	Vandeaudiitor	10.04.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 580
Kokku	-54 643
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-54 643
Kokku	-54 643

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-26 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-28 580
Kokku	-54 643
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-54 643
Kokku	-54 643

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	57739	100.00%	Jah

Sidevahendid

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