

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**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 ettemaksud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	12
Lisa 9 Aktsiakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

## Tegevusaruanne

### Ettevõttest

AS United Asset Management on Finantsinspeksiooni poolt välja antud tegevusloa alusel tegutsev fondivalitseja. Finantsinspeksiooni 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 2017. a lõpus 20,2 miljonit eurot ja varade puhasväärtus 7,0 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 109 tuhat eurot (2016. aastal oli müügitulu 57,7 tuhat eurot). Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kasum 9,5 tuhat eurot (2016. aasta tulemuseks oli kahjum 28,6 tuhat eurot).

### Investeeringud

AS United Asset Management omab 5350 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 53,6 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab United Real Estate Fund MASF valitsemist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	54 068	154 099	2
Nõuded ja ettemaksud	112 853	11 258	3
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>166 921</b>	<b>165 357</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	55 951	51 400	5
Materiaalsed põhivarad	955	0	6
Immateriaalsed põhivarad	550	750	7
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>57 456</b>	<b>52 150</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>224 377</b>	<b>217 507</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	13 611	16 282	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>13 611</b>	<b>16 282</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>13 611</b>	<b>16 282</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	9
Ülekurss	95 868	95 868	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 643	-26 063	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 541	-28 580	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>210 766</b>	<b>201 225</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>224 377</b>	<b>217 507</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	109 014	57 739	10
Muud äritulud	118	350	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 696	-14 046	11
Mitmesugused tegevuskulud	-35 497	-20 608	12
Tööjõukulud	-53 645	-51 835	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-227	-200	
Muud ärikulud	0	-1	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>8 067</b>	<b>-28 601</b>	
Intressitulud	1 475	21	
Intressikulud	-1	0	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>9 541</b>	<b>-28 580</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>9 541</b>	<b>-28 580</b>	

# 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 finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard 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 väärtuses 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 usaldusväärset hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline või mille suurust pole võimalik usaldusväärset 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 Keskpannga 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 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 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 arvestus 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 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.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pank	54 068	154 099
<b>Kokku raha</b>	<b>54 068</b>	<b>154 099</b>



### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 891	10 891
Ostjatelt laekumata arved	10 891	10 891
Muud nõuded	101 462	101 462
Laenu nõuded	100 000	100 000
Intressinõuded	1 462	1 462
Ettemaksed	500	500
Tulevaste perioodide kulud	500	500
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>112 853</b>	<b>112 853</b>
	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
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>11 258</b>	<b>11 258</b>

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	903	208
Üksikisiku tulumaks	610	612
Sotsiaalmaks	1 089	1 089
Kohustuslik kogumispension	66	66
Töötuskindlustusmaksed	7	7
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>2 675</b>	<b>1 982</b>

## Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
Soetamine	51 400	51 400
<b>31.12.2016</b>	<b>51 400</b>	<b>51 400</b>
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2016</b>	51 400	51 400
Soetamine	4 551	4 551
<b>31.12.2017</b>	<b>55 951</b>	<b>55 951</b>

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>31.12.2016</b>		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	
Ostud ja parendused	982	982
Amortisatsioonikulu	-27	-27
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	982	982
Akumuleeritud kulum	-27	-27
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>955</b>	<b>955</b>

## Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
<b>31.12.2015</b>		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-50	-50
<b>Jääkmaksumus</b>	950	950
Amortisatsioonikulu	-200	-200
<b>31.12.2016</b>		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-250	-250
<b>Jääkmaksumus</b>	750	750
Amortisatsioonikulu	-200	-200
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-450	-450
<b>Jääkmaksumus</b>	550	550

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 239	1 239	
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391	
Maksuvõlad	2 675	2 675	4
Muud võlad	4 097	4 097	
Muud viitvõlad	4 097	4 097	
Panga krediit	1 209	1 209	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>13 611</b>	<b>13 611</b>	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>16 282</b>	<b>16 282</b>	

## Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	160 000	160 000
Aktsiate arv (tk)	16 000	16 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	109 014	57 739
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>109 014</b>	<b>57 739</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>109 014</b>	<b>57 739</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu teenus	11 696	21 433
Valitsemistasu	97 318	36 306
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>109 014</b>	<b>57 739</b>

## Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 696	14 046
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>11 696</b>	<b>14 046</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	11 996	5 998
Kommunaalid	1 422	872
Raamatupidamine	9 099	9 710
Juriidilised teenused	6 041	0
Muud	6 939	4 028
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>35 497</b>	<b>20 608</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	40 314	38 961
Sotsiaalmaksud	13 331	12 874
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>53 645</b>	<b>51 835</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja			50	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	112 353	890	9 500	412

2017	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
United Real Estate MASF	100 000	4,5	EUR	30.04.2018

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

**Ostud ja müügid**

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 470	109 014	6 870	57 559

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2017	2016
Arvestatud tasu	53 645	51 835

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2018

**AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	03.04.2018
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	03.04.2018

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS United Asset Management aktsionäridele:

### Arvamus

Oleme auditeerinud AS United Asset Management (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 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 ettevõtetest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikalaaseld kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### Muu informatsioon

Juhtkond 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 kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt 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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond 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 juhtkond kavatab 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 arvamus. 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, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna 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 infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. 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 juhtkonnaga 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  
Vandeauditori number 555  
AS Deloitte Audit Eesti  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 27  
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119, Eesti  
3. aprill 2018



## Audiitorite digitaalallkirjad

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA PEETSON	Vandeaudiitor	03.04.2018

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 541
<b>Kokku</b>	<b>-45 102</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-45 102
<b>Kokku</b>	<b>-45 102</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-54 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 541
<b>Kokku</b>	<b>-45 102</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-45 102
<b>Kokku</b>	<b>-45 102</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
<b>Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid</b>	<b>6619</b>	<b>109014</b>	<b>100.00%</b>	<b>Jah</b>

## Sidevahendid

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