

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2019

UNITED REAL ESTATE FUND MASF

Registrikood: 14067054

Aruandeaasta algus: 01.01.2019

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

Aadress: Lelle tn 24, 11318, Tallinn

E-posti aadress: info@unifund.ee

Veebilehe aadress: www.unifund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	8
Konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	12
Lisa 1 Vastavuse kinnitus	12
Lisa 2 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 3 Tütarettevõtted	20
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid	20
Lisa 5 Nõuded ja viitlaekumised	20
Lisa 6 Ettemakstud kulud	21
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 8 Laenukohustised	23
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 10 Finantsriskide juhtimine	24
Lisa 11 Aktsiakapital	27
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised	27
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	28
Lisa 14 Müügitulu	28
Lisa 15 Müüdnud teenuste kulud	29
Lisa 16 Üldhalduskulud.....	29
Lisa 17 Muud äritulud ja ärikulud	29
Lisa 18 Finantskulud	29
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	30
Lisa 20 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	30
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	33
Kasumi jaotamise ettepanek	35
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta majandusaasta aruandele	36
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevustulude klassifikaatorile	37

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte

United Real Estate Fund MASF on kinnisvarasse investeeriv mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond. Fondi asutamise on kooskõlastanud Finantsinspeksioon 21.03.2016 oma otsusega nr 4.1-1/43. Ettevõtte asukoha aadress on Lelle 24, Tallinna linn, 11318. Fondi loomiskuupäev on 15.06.2016, fondi aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite registris (Nasdaq CSD SE) ISIN koodiga EE3500110277.

Fondi asutamisele, tegevusele ja lõpetamisele kohaldatakse seadustes aktsiaseltsi kohta sätestatud, kui muudest seadustest ei tulene teisiti. Fond on asutatud tähtajalisena, fondi tähtaeg on 11 aastat alates fondi registreerimisest, fondi tähtaja lõppemisel fond lõpetatakse ja likvideeritakse. Fondi tähtaega võib üldkoosoleku otsusega pikendada ühe korra maksimaalselt ühe aasta võrra.

Ettevõtte vara valitseb ja käsutab seaduses ning valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja. United Real Estate Fund MASF-i fondivalitsejaks on AS United Asset Management, registrikood 11543347. Vähemalt 80% fondi varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Fondivalitseja otsusel võib fond võimendada oma varasid, võtteks laenuks maksimaalselt summa, mis võrdub kuni 75% vastava investeeringu väärtusest. Ettevõtte optimaalseks võimenduse määraks on 65 - 70% investeeringute väärtusest.

Tuletisinstrumentidesse investeerib fond riskide või rahavoo efektiivse haldamise eesmärgil (see tähendab üksnes eesmärgil vähendada või maandada fondi investeeringutega seotud investeerimiskrisise), mitte investeerimise eesmärgil. Enamlevinud tuletisinstrumentideks, millega maandatakse intressimäärade ebasoodsa muutuse mõju investeeringute tootlusele, on intressi-swap.

Kinnisvaraportfell

Ettevõtte investeerimispoliitika põhiprintsiibiks on omandada ja hallata rahavoogu tootvat ärikinnisvara, sealhulgas ümberarenduspotentsiaali omavat ärikinnisvara ning aktiivselt juhtida ärikinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendusprojekte. Ärikinnisvara ja segaotstarbelise kinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektide omandamisel ning kehtestatud ja kehtestamata planeeringutega maatükkide omandamisel, mis sobivad ärikinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendamiseks, lähtub ettevõtte eelkõige sellest, et arendusprojektide teostamine või realiseerimine peab olema teostatav fondi tegevustähtaja jooksul.

2019. aasta lõpu seisuga on ettevõttel 2 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 12,9 miljonit eurot ning soetusmaksumus 12,5 miljonit eurot.

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeringut, osakaal fondis 100%;

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2019

Nimetus	Aadress	Kasutusotstarve	Soetusaeg	Neto üüripind
PPA Lõuna prefektuur	Riia tn 132 Tartu	büroo	Juuni 2016	8043 m ²
Riia 130 ärihoone	Riia tn 130 Tartu	büroo- ja ärihoone	Juuni 2016	2406 m ²

Kokku on ettevõttel 31 üürnikku, kellest suurim on Politsei- ja Piirivalveamet.

2019. aastal realiseeriti üks kinnisvarainvesteering – DPD pakidepoo Taevavärava tee 1, Lehmja küla, Rae vald.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

United Real Estate Fund MASF hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid vähemalt üks kord aastas – enne ettevõtte majandusaasta aruande auditeerimist. 2019. aastal hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid kutseline kinnisvarahindaja Natalja Rüütel (Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ, registrikood 10144929). Natalja Rüütel vastab vara hindaja VII taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 127186.

Ettevõtte sõltumatu kinnisvarahindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kinnisvarainvesteeringute objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Väljumistootlikkused jäid 2019. aastal vahemikku 8,2%-9,0% ning diskontomäärad jäid 2019. aastal vahemikku 10,2%-11,0%.

Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus ümberhindamiste tulemusel sisuliselt ei muutunud ning ettevõtte sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 4,4 tuhat eurot.

Finantsülevaade

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2019. aasta müügitulu oli 1 502,9 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 313,9 tuhat eurot. Ettevõtte sai 2019. aastal muud äritulu DPD pakidepoo Taevavärava tee 1, Lehmja küla, Rae vald realisatsioonist 2019. aasta veebruaris. Kinnistu ostis UPP Taevavärava Logistics OÜ. Ettevõtte puhaskasumit mõjutas kasum kinnisvara ümberhindlusest 4,4 tuhat eurot.

EUR	2019. a	2018. a
Müügitulu	1 502 860	2 281 560
Müüdud teenuste kulu	-473 121	-668 134
Halduskulud	-214 900	-342 329
Muud äritulud	51 351	658 561
Muud ärikulud	0	-2
Ärikasum	866 190	1 929 656
Finantstulud/kulud	-278 335	-270 870
Aruandeaasta kasum	587 854	1 658 786
Ettevõtte (dividendide) tulumaks	-274 000	0
Puhaskasum	313 854	1 658 786

Ettevõtte varade maht oli seisuga 31.12.2019 13,0 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 12,9 miljonit eurot. Ettevõtte laenukohustised olid 31.12.2019 seisuga 8,5 miljonit eurot, millest 0,4 miljonit eurot on lühiajalised laenukohustised ning 8,1 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*) oli 31.12.2019 seisuga 66,1%. Ettevõtte laenukohustised on kõik eurodes ehk samas valuutas, milles laekub ettevõtte müügitulu. Kinnisvarainvesteeringute soetamise kaasfinantseerimiseks pankadega sõlmitud laenulepingute pikkuseks on üldjuhul viis aastat, laenulepingute intress koosneb baasintressimäärast, milleks on 6 kuu EURIBOR, millele lisandub intressimarginaal, mille suurus on 3,30%. Ettevõtte ei ole sõlminud derivatiivlepinguid, et kindlustada ennast laenukohustiste intressimäära muutuvkomponendi võimaliku tõusu eest.

EUR	2019. a	2018. a
Konsolideeritud varade maht	12 963 125	19 268 379
Konsolideeritud puhasväärtus	4 384 961	7 726 882
Konsolideeritud laenukohustised	8 517 921	11 410 970
sh lühiajalised laenukohustised	442 921	3 416 876
Aktsia puhasväärtus	17,20	17,56
Aktsiate arv	255 000	440 000

Aktsiainfo

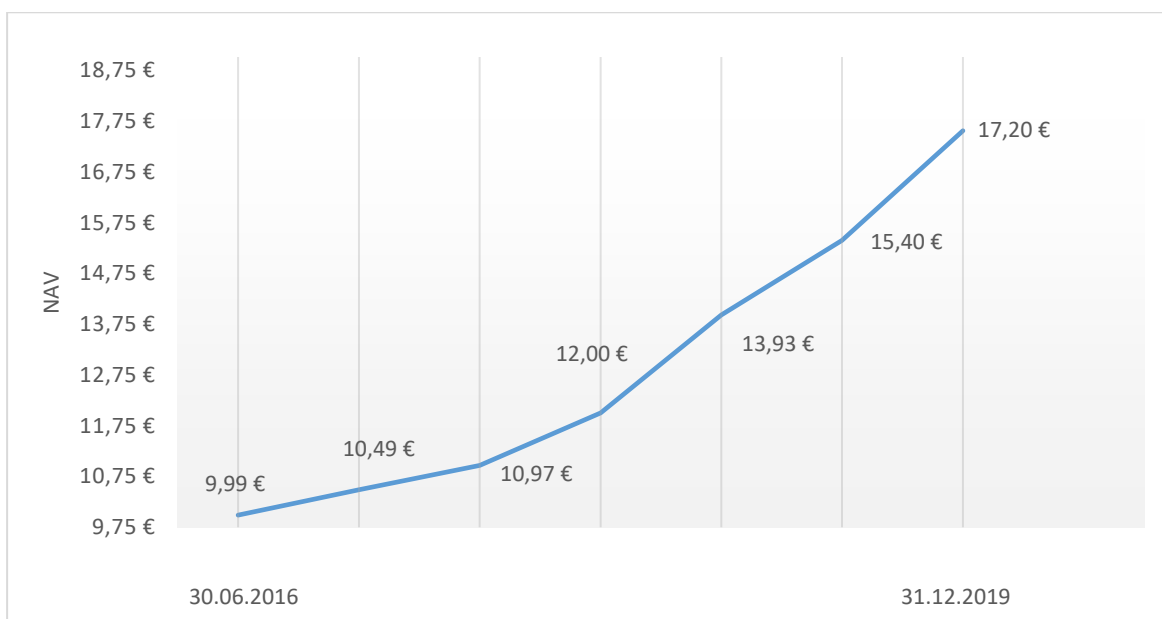
Seisuga 31.12.2019 on United Real Estate Fund MASF puhasväärtus 4,4 miljonit eurot (vastavalt Investeerimisfondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusel).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2019 oli 255 000.

Aktsionär	Osalus aktsiakapitalis %
OÜ Korso Holdings	25,6
Krugman Holding OÜ	21,7
AS Irest Ehitus	21,6
AS Rondam	13,3
AS Alexela Entertainment	11,0
OÜ Lavesta	2,1
Ülejäänud	4,7

Aktsia puhasväärtus

Aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2019. aasta seisuga 17,20 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2019. aasta seisuga 20,31%. Fond maksis 2019. a netodividende summas 468 000 eurot.



Juhtimine

Fondi nõukogus on kolm liiget: Jaanus Otsa (nõukogu esimees), Rein Kiudsoo ja Aivar Raudsik.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Raivo Erik (fondijuht) ja Vladimir Sokolovskiy.

Fondi vara valitseb ja käsutab fondivalitseja AS United Asset Management. 2019. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Covid-19 mõju ja väljavaated 2020. aastale

Covid-19 mõju

Seoses 2020. aasta alguses vallandunud ülemaailmse Covid-19 viiruse pandeemiaga on aruande esitamise hetkeks suurenenud ebakindlus majanduskeskkonna kasvu osas. Juhtkonna hinnangul võib pandeemia negatiivset mõju ettevõtte majandustegevusele hinnata eelkõige läbi üüritulu vähenemise ja sellega kaasnevate mõjudega. Konsolideerimisgrupi ettevõtte Riia 130 ja 132 OÜ saab osaliselt üüritulu äripindade välja üürimisest Riia 130 ärihoones, kus on 26 üürilepingu alusel tegutsevat üürnikku. Nendest üürnikest suur osa tegutseb teenindussektoris ning nende tegevusele on Covid-19 pandeemial otsene negatiivne mõju. Üüritulu ajutine vähenemine võib kaasa tuua laenulepingus sätestatud finantsvõla teeninduse kattekordaja kovenandi rikkumise, samuti võib üüritulu vähenemine mõjuda negatiivselt Riia 130 ja 132 OÜ kinnistute turuväärtusele ja seeläbi ohtu seada laenulepingus sätestatud laenu-tagatisvara turuväärtuse suhtarvu kovenandi täitmise võimekuse. Riia 130 ja 132 OÜ on informeerinud ettevõtte finantseerijat Luminor panka võimalikest probleemidest, panga kinnitusel teostatakse 11/2020 ettevõtte tegevuse ülevaatus ning vajadusel väljastab pank *waiver-d* laenulepingus sätestatud kovenantide rikkumise osas.

Väljavaated 2020. aastale

Covid-19 mõju Eesti majandusele on aruande esitamise hetkel raske hinnata, kuid juhtkonna hinnangul kestab majandustegevuse taastumine kriisieelsele tasemele aastaid. Kriisil on oluline negatiivne mõju kinnisvarasektorile, eelkõige on kannatajaks kaubanduskinnisvara, kuid pandeemia mõjub negatiivselt kõiki kinnisvaraga seotud majandusharusid. Ettevõtte esmane fookus 2020. majandusaastal on tagada likviidsus olemasolevate kinnisvarainvesteeringute osas, mis võimaldaks fondi ettevõtetal jätkusuutlikult teenindada olemasolevaid kohustisi. Samas jätkab fondivalitseja fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisad	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	4	91 551	1 117 446
Nõuded ja viitlaekumised	5	11 780	64 750
Ettemakstud kulud	6	794	3 083
Käibevara kokku		104 125	1 185 279
Kinnisvarainvesteeringud	7	12 859 000	18 083 100
Põhivara kokku		12 859 000	18 083 100
VARAD KOKKU		12 963 125	19 268 379
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised laenukohustised	8	442 921	3 416 876
Võlad ja ettemaksed	9	60 243	122 396
Lühiajalised kohustised kokku		503 164	3 539 272
Pikaajalised laenukohustised	8	8 075 000	7 994 094
Derivatiivilepingutest tulenev kohustis	9	0	8 131
Pikaajalised kohustised kokku		8 075 000	8 002 225
Kohustised kokku		8 578 164	11 541 497
Aktiivkapital	11	2 550 000	4 400 000
Jaotamata kasum		1 834 961	3 326 882
Omakapital kokku	11	4 384 961	7 726 882
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		12 963 125	19 268 379

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

31.12.2019 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2019	2018
Müügitulu	14	1 502 860	2 281 560
Müüdud teenuste kulu	15	- 473 121	- 668 134
Brutokasum		1 029 739	1 613 426
Üldhalduskulud	16	- 214 900	- 342 329
Muud äritulud	17	51 351	658 561
Muud ärikulud	17	0	-2
Ärikasum		866 190	1 929 656
Finantstulud		1 040	35
Finantskulud	18	-279 376	-270 905
Kasum enne tulumaksu		587 854	1 658 786
Ettevõtte tulumaks		-274 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum		313 854	1 658 786
Aruandeaasta koondkasum		313 854	1 658 786

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

31.12.2019 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2019	2018
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		866 190	1 929 656
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	17	-4 450	-58 831
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	17	-46 900	-591 803
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 ja 6	55 259	54 695
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	-22 312	-17 860
Laekunud intressid		254	37
Kokku rahavood äritegevusest		848 041	1 315 894
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-4 550	-139 596
Laekunud tütarettevõtjate müügist		2 895	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7	5 280 000	2 920 000
Antud laenud		-450 000	0
Antud laenude tagasimaksed		450 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		5 278 345	2 780 404
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	8 505 000	1 243 827
Saadud laenude tagasimaksed	8	- 11 410 267	- 3 384 889
Makstud intressid		-317 239	-263 104
Makstud dividende		-468 000	0
Tasutud ettevõtte tulumaksu		-274 000	0
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	11	-3 187 775	-966 250
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 152 281	-3 370 416
Kokku rahavood		-1 025 895	725 882
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		1 117 446	391 564
Raha ja ekvivalentide muutus		-1 025 895	725 882
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		91 551	1 117 446

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Seisuga 31.12.2019

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
(eurodes)	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2017	5 050 000	0	135 478	1 848 868	7 034 346
Jaotamata kasum	0	0	0	1 658 786	1 658 786
Oma aktsiate tagasiost	-650 000	966 251	-135 478	-180 773	0
Oma aktsiate tühistamine	0	-966 251	0	0	-966 251
Saldo seisuga 31.12.2018	4 400 000	0	0	3 326 882	7 726 882
Jaotamata kasum	0	0	0	313 854	313 854
Dividendide maksmine	0	0	0	-468 000	-468 000
Oma aktsiate tagasiost	-1 850 000	3 187 775	0	-1 337 775	0
Oma aktsiate tühistamine	0	-3 187 775	0	0	-3 187 775
Saldo seisuga 31.12.2019	2 550 000	0	0	1 834 961	4 384 961

Aktsiate tagasiostutehingute ja tühistamise kohta vt Lisa 11.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund MASF-i (edaspidi ka kui „Fond“ või „ettevõte“) 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelise finantsaruandluse standardites (IFRS EL) sätestatud arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitlusviisiga, võttes arvesse IFRIC tõlgendustes toodud erisusi.

Lisa nr 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Arvestus- ja esitlusvaluuta

Käesolev raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes, mis on ka Fondi arvestusvaluuta.

Juhtkonnapoolsed olulised otsustused, arvestushinnangud ja kasutatud eeldused

IFRS EL-iga kooskõlas oleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine eeldab, et ettevõtte juhatus annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid. Ettevõtte juhatus vaatab järjepidevalt tehtud otsuseid ja antud hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest. Tegelikud tulemused võivad hinnangutest erineda. Raamatupidamislike hinnangute muutmisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil ja kõigil järgnevatel aastatel, mida hinnangu muudatus mõjutab.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine on valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk. Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Fondi kinnisvarainvesteeringute väline hindaja on kutseline kinnisvarahindaja Natalja Rüütel (Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ, registrikood 10144929). Natalja Rüütel vastab vara hindaja VII taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 127186. Fondi sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Mõlemad Fondi kinnisvarainvesteeringud teenivad üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on

diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

Töövõtja ja agendiga seotud kaalutlused - teenused üürnikele

Fond korraldab teatud teenuste, mida osutatakse üürileandjana kooskõlas ja vastavalt üürnikega sõlmitud üürilepingute alusel, osutamist kolmandate isikute poolt. Fondil on kontrolliv mõju teenuste osutamise üle, ta kontrollib teenuseid enne nende üürnikele üleandmist ning ta saab kasu teenuste osutamisest. Fond vastutab nimetatud teenuste osutamise lubaduse täitmise eest, kuna tegeleb otseselt üürnike kaebustega ja vastutab teenuste kvaliteedi või sobivuse eest. Lisaks on Fondil kaalutlusõigus hinna määramisel, mida ta võtab üürnikelt määratletud teenuste eest. Seetõttu peab Fond ennast nendes lepingutes töövõtjaks, mitte agendiks. Fondi üürnikud tarbivad kõiki osutatud teenuseid samal ajal, kui kolmandad osapooled neid Fondile osutavad.

Kinnisvara üürimise klassifikatsioon - Fond üürileandjana

Fond on kinnisvarainvesteeringute portfellis sõlminud ärikinnisvara üürimise lepinguid. Fond on sõlminud üürilepingud tulu saamise eesmärgil tingimustel, millega säilitatakse Fondile praktiliselt kõik riskid ja hüved, mis kaasnevad selle kinnisvara omamisega, seetõttu kajastatakse kõiki üürilepinguid kasutusrendina.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab United Real Estate Fund MASFi ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil Fond on saanud kontrolli ettevõtte üle ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Fondil ettevõtte üle kontrolli enam ei ole. Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Fondil on kontroll. Fond kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Investeering tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglases väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Seisuga 31. detsember 2019 olid ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistes kategooriates:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- muud finantsvarad.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui ettevõtte annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved. Regulaarsed finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse tehingupäeval, kuupäeval, mil ettevõtte kohustub vara ostma või müüma. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvarade rahavoogude saamise õigus on aegunud või on üle antud ja ettevõtte on üle andnud olulisel määral kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved.

Mõõtmise

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes. Peale esmast arvelevõtmist kajastab Fond finantsvarasid aruannetes korrigeeritud soetusmaksumuses.

Väärtuse langus

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkajumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest

Tuletisinstrumendid

Ettevõtte riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglasel väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele aruandekuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustisena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele aruandekuupäeval.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud,

nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustistega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tagatisrahad

Üürnike poolt tasutud tagatisrahad võetakse algselt arvele õiglasel väärtusel ja hiljem kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Rendiarvestus

Ettevõtte kui rendileandja

Rendileandja liigitab kõik oma rendilepingud kasutusrendiks või kapitalirendiks. Rendileping liigitatakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised alusvara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Rendileping liigitatakse kasutusrendiks, kui sellega ei kanta üle kõiki alusvara omandiga seotud olulisi riske ja hüvesid.

Rendileandja kajastab kasutusrendi makseid tuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul (vt Tulude ja kulude kajastamise põhimõtteid)

Tingimuslikud kohustused

Kõik teadaolevad kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui nende suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, avalikustatakse aruande lisades tingimuslike kohustistena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

Tulude ja kulude kajastamine

Ettevõtte müügitulu peamised allikad on järgmised:

- renditulu
- tulu kliendilepingutest: haldustasud ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasud.

Renditulu

Ettevõtte saab müügitulu ärikinnisvara üürileandmisest, üürilepingutega ei anta üle kinnisvara omamisega seotud olulisi riske ja hüvesid. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile. Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Ettevõttel puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri ettevõtte tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas. Üürilepingute sõlmisega kaasnevad kulud kajastatakse kuluna selle kulu tekkimise perioodil.

Tulu kliendilepingutest

Müügitulu on tulu, mis tekib ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Ettevõtte müügitulu sisaldab renditulu, haldustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida ettevõttel on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Osade ettevõtte üürilepingutega võtab ettevõtte kohustuse lisaks ruumide väljaüürimisele osutada üürnikele teatud teenuseid ja tarnida kaupu, lisaks osutab ettevõtte üüripindade väljaüürimisel teenuseid, mida ei saa seostada konkreetse üüripinnaga, vaid mis jagatakse

proportsionaalselt üüritavale üüripinnale. Sisuliselt toimib ettevõtte siin teatud teenuste edasimüüjana üürnikele, kes tasuvad teenuste eest üürimaksuga (teenus sisaldub üürihinnas) või neile eraldi esitatava kõrvalkulude arve alusel. Kõik osutatavad teenused ja nende jaotumispõhimõtted on üürilepingutega kokku lepitud. Ettevõtte on müügitulu kajastamisel kasutanud IFRS 16 põhimõtet, lisas 14 on ära toodud müügitulu jaotus arvestatuna eraldi kogutasu rendikomponendile ja muudele komponentidele lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

Tulusid ja kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtusel. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt 10.01.2017 jõustunud Investeeringufondide seaduse § 19 (5) ei kohaldata aktsiaseltsifondile äriseadustiku §-s 336 sätestatud reservkapitali moodustamise kohustust.

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). (Neto)dividendide maksumääraks on 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Kuna emaettevõtte kontrollib oma tütarettevõtte dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud selliseid kasumeid lähemas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte on otsustanud, et dividendid makstakse välja, kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustis nende väljamaksete ulatuses. Fondil emaettevõtjana ei ole plaanis lähiperioodil teostada dividendide väljamaksmist tütarettevõtjatest.

Fondi vara puhasväärtuse ja aktsia puhasväärtuse määramine

Fondi vara puhasväärtuse määramiseks arvatakse Fondi varade väärtusest maha Fondi kohustuste väärtus. Fondi aktsia puhasväärtus saadakse Fondi vara puhasväärtuse jagamisel kõigi arvestuse hetkeks väljalastud aktsiate arvuga. Fondi puhasväärtus määratakse Eestis ametlikult kehtivas vääringus (euro).

Uute või muudetud IFRS standardite rakendamine ja mõju

Ettevõtte rakendas alates 1. jaanuar 2019 alanud aruandeperioodil esmakordselt järgmisi standardeid ja tõlgendusi:

IFRS 16 Rendilepingud - Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rentnik õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse

üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma kasutusõiguse esemeks olevad varad ja rendikohustised kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt kasutusõiguse esemeks olevavetelt varadelt ja intressikulu rendikohustistelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kuivõrd ettevõtte puuduvad rentnikuna rendilepingud või lepingud, mis sisaldavad renti, siis uue standardi rakendamisel ei olnud ettevõtte konsolideeritud finantsaruannetele olulist mõju. Küll aga mõjutas IFRS 16 esmakordne rakendamine rendileandjana selliste rendilepingute kajastamist ja avalikustamist, mis sisaldavad nii rendikomponenti kui ka ühte või mitut täiendavat rendi- või rendiga mitteseotud komponenti (nt kommunaaltulud), mille puhul jaotab rendileandja lepingu kohase tasu vastavalt IFRS 15 põhimõtetele (vt Lisa 14). Uue standardi rakendamine vähendas ettevõtte renditulu 2019. aastal summas 334 644 eurot (2018. aastal 357 967 eurot), eelpoolnimetatud summade võrra suurenes tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük).

Muudatused IFRS-ides 2015-2017 - Piiratud ulatusega muudatused mõjutavad nelja standardit. IFRS 3-s selgitati, et omandaja peab ümber hindama oma varasema osaluse ühiselt kontrollitavas tegevuses, kui ta omandab selle äri üle kontrolli. Vastupidiselt, IFRS 11-s on nüüd selgesõnaliselt öeldud, et investor ei tohi ümber hinnata oma varasemat osalust, kui ta omandab või kaotab ühise kontrolli üle ühiselt kontrollitava tegevuse. Ettevõtte puuduvad osalused ühissettevõtetes, mistõttu muudatusel IFRS 3-s ei ole mõju Kontserni finantsaruannetele. Muudetud IAS 12 selgitab, et dividendide tulumaksumõju tuleb kajastada vastavalt sellele, kuidas on tekkinud jaotatav kasum, näiteks kasumiaruandes või muus koondkasumiaruandes. Nüüd on arusaadav, et see nõue rakendub kõikides olukordades, kui omakapitalina klassifitseeritud finantsinstrumentidelt tehtud maksed on käsitletavad kasumi jaotamisena ning mitte ainult siis, kui maksumõjud tekivad seetõttu, et jaotatavale ja jaotamata kasumile rakenduvad erinevad maksumäärad. Muudetud IAS 23-s on nüüd selgesõnaliselt juhised, et laenu, mis on võetud konkreetse vara ehitamise finantseerimiseks, tuleb üldiste laenukulude kogumist välja võtta ainult seni, kuni selle konkreetse vara ehitus on sisuliselt lõpetatud. Ettevõtte ei olnud 2019. ja 2018. aastal laene, mis oleksid võetud vara ehitamise finantseerimiseks, mistõttu puudub muudatusel mõju ettevõtte finantsaruannetele.

IFRIC 23 Ebakindlus tulumaksu käsitlemisel - IAS 12 sätestab, kuidas kajastada aruandeperioodi ja edasilükkunud tulumaksu, kuid mitte seda, kuidas arvesse võtta ebakindluse mõju. Tõlgendus selgitab, kuidas rakendada standardi IAS 12 arvele võtmise ja mõõtmise nõudeid, kui eksisteerib ebakindlus tulumaksu käsitlemisel. Ettevõtte peab otsustama, kas iga ebakindlat maksukäsitlust käsitleda eraldi või koos ühe või mitme teise maksukäsitlusega, olenevalt sellest, milline meetod ennustab paremini ebakindluse lahenemist. Ettevõtte peab eeldama, et maksuamet kontrollib maksuarvestust, mida tal on õigus kontrollida, ja et selle kontrolli teostamise ajal teab maksuamet kogu asjassepuutuvat informatsiooni. Kui ettevõtte järeldab, et ebakindla maksukäsitluse aktsepteerimine maksuameti poolt ei ole tõenäoline, tuleb ebakindluse mõju arvesse

võtta maksutatava kasumi või kahjumi, maksubaasi, kasutamata maksukahjumite, kasutamata maksusoodustuste või maksumäärade hindamisel, kasutades kas kõige tõenäolisemat summat või eeldatava väärtuse summat, olenevalt sellest, kumb meetod ettevõtte hinnangul ennustab paremini ebakindluse lahenemist. Ettevõtte hinnangul puudub standardi rakendamisel mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020 või hilisematel perioodidel ja mida ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Muudatustel ei ole olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Olulisuse mõiste – IAS 1 ja IAS 8 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhised, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Muudatustel ei ole olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused (rakendamise kuupäev määratakse IASB poolt; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad ja tehingu käigus antakse üle tütarettevõtte aktsiad. Muudatustel ei ole olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Äritegevuse mõiste – IFRS 3 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimelised puuduvad osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „konsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus

kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtte aruannetele.

Lisa nr 3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Investeering	Ettevõtte osaluse %	
			31.12.19	31.12.18
Emaettevõtte				
United Real Estate Fund MASF	Eesti			
Tütarettevõtted				
OÜ Riia 130 ja 132	Eesti	Kinnisvarainvesteering Riia 130 ja 132 Tartu	100	100
Taevavärava Logistika OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteering Taevavärava tee 1 Rae vald Harjumaa	0	100
Kodara Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteering Kodara 7 Pärnu	0	100

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud. 2019. aastal realiseeriti osalused tütarettevõtetes Taevavärava Logistika OÜ ja Kodara Kinnisvara OÜ, mõlema ettevõtte osakud omandas Fondi juhatusega liikmega seotud ettevõtte (lisa 13).

Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
Pangakonto	91 551	1 117 446
Kokku	91 551	1 117 446

Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
Ostjate tasumata summad	11 060	64 750
Ostjatelt laekumata arved	25 062	78 752
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 002	-14 002
Maksude ettemaks	720	0
Kokku	11 780	64 750

Lisa nr 6 Ettemakstud kulud

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
Tulevaste perioodide kindlustus	794	3 083
Kokku	794	3 083

Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte on seisuga 31.12.2019 teostanud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Aadress	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2019
Riia 130 Tartu	2406 m ²	juuni 2016	1 101 025 EUR	1 159 000 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m ²	juuni 2016	11 396 559 EUR	11 700 000 EUR
		KOKKU	12 497 584 EUR	12 859 000 EUR

Kõik ettevõtte aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

Ettevõtte prognoosib järgmiseks 5-aastaseks perioodiks diskonteerimata üüritulusid järgmiselt:

(tuh eurodes)	2020	2021	2022	2023	2024
Riia 130 Tartu	134	134	134	134	134
Riia 132 Tartu	1 262	1 281	1 300	1 320	1 340

Ettevõtte kasumiaruandes ja finantspositsiooni aruandes kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

(eurodes)	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 075 680	1 680 248
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-233 432	-668 134
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	12 859 000	18 083 100

Fond vahetas 2019. aastal kinnisvara hindajat. Uue hindamismetoodika puhul on võrreldes varasemate perioodidega kassavoogude prognoosimisel kasutatud erinevaid eeldusi. Kui varasemalt on üüritulu ja vakantsuse prognoosimisel lähtutud ainult olemasolevatest üürilepingutest, siis uue hindamismetoodika kohaselt on kassavoogude prognoosimisel üürihindasid, üüripinna kasutamisega kaasnevaid kulusid ning vakantsust korrigeeritud turu keskmiste näitajatega. Hindamismeetodi muutuste mõju kinnisvarainvesteeringute õiglasele hinnale on ebaoluline.

(eurodes)	2019	2018
Ostud ja parendused	4 550	124 269
Kasum õiglase väärtuse ümberhindlusest	4 450	58 831
Kinnisvarainvesteeringu müük	-5 233 100	-2 300 000
Õiglase väärtus	12 859 000	18 083 100

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel (Tase 3 õiglase väärtuse hierarhias):

- Üüritulu - kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu, mida on korrigeeritud turuhindadega ning üüripinna kasutamisega kaasnevate kuludega;
- Vakantsus - kinnisvarainvesteeringu võimalik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär - arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus - põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Väljumistootlikkused jäid 2019. aastal vahemikku 8,2%-9,0% ning diskontomäärad jäid 2019. aastal vahemikku 10,2%-11,0%. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav NOI	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus
Büroo-pinnad	12 859 000	Diskonteeritud rahavood	1 128 800	10,2-11,0%	8,2-9,0%

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2019 Fondi bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

(tuh eurodes)	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsus diskontomäärade ja väljumistootlikkusele	
	Vähenemise mõju	Suurenemise mõju	Vähenemise mõju	Suurenemise mõju
Üüritulu muutus +/- 5%	-740	+740	-	-
Diskontomäära muutus +/- 1%	-	-	+658	-658
Väljumistootlikkuse muutus +/- 1%	-	-	+906	-906

Lisa nr 8 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2019 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
Luminor pank	8 500 000	8 500 000	05.12.2024	6 kuu EURIBOR + 3,30%	12 850 000
KOKKU	8 500 000	8 500 000			

Seisuga 31.12.2018 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
Nordea Pank AB	9 360 000	8 391 378	05.07.2021	6 kuu EURIBOR + 1,65%	12 850 000
SEB pank	3 500 000	3 013 889	07.11.2022	6 kuu EURIBOR + 1,90%	5 233 100
KOKKU	12 860 000	11 405 267			

Laenukohustiste tähtajalisus:

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
Laenukohustised kokku	8 517 921	11 410 970
s.h. kohustiste lühiajaline osa	442 921	3 416 876
s.h. kohustiste pikaajaline osa	8 075 000	7 994 094

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2019 on I jrk ühishüpoteek Riia tn 130 ja Riia tn 132 Tartu Laenulepingutega on ettevõttele kui laenusaajale kehtestatud erinevaid toimingupiiranguid, muuhulgas peab ettevõtte võlateeninduse kattekordaja (DSCR) ületama finantsasutuse poolt kehtestatud kordajat. Ettevõtte tegevus on vastavuses kõigi laenulepingutest tulenevate eritingimustega, va Covid-19 mõju kirjelduse osas. Ettevõtte on teatanud finantseerijale võimalikest eritingimuste rikkumise riskidest ning koostöös finantseerijaga leidnud lahendused eritingimuste mitterakendamises riskide realiseerumisel.

Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2019	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	49 493	49 493	0
Käibemaksuvõlg	5 951	5 951	0
Üürnike tagatisrahad	4 792	4 792	0
Derivatiivilepingutest tulenev kohustus	0	0	0
Muud viitvõlad	7	7	0
Kokku	60 243	60 243	0
	31.12.2018	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	68 971	68 971	0
Käibemaksuvõlg	6 273	6 273	0
Üürnike tagatisrahad	4 843	4 843	0
Derivatiivilepingutest tulenev kohustus	50 431	42 300	8 131
Muud viitvõlad	8	8	0
Kokku	130 526	122 395	8 131

Lisa nr 10 Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte peamised finantskohustised on laenukohustised, mis on võetud ettevõtte kinnisvarainvesteeringute soetamise finantseerimiseks. Samuti on ettevõtte finantsseisundi aruandes raha, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustised tarnijate ees.

Alljärgnevas tabelis on näidatud ettevõtte finantsvarade ja finantskohustiste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide jääkväärtused

(eurodes)	Lisad	31.12.2019	31.12.2018
Finantsvarad			
Raha ja raha ekvivalendid	4	91 551	1 117 446
Nõuded ja viitlaekumised	5	11 780	64 750
Finantsvarad kokku		103 331	1 182 196
Finantskohustised			
Laenukohustised	8	8 517 921	11 410 970
Võlad ja ettemaksed	9	60 243	130 526
Finantskohustised kokku		8 578 164	11 541 496

Ettevõtte riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et võetud riskid oleks kooskõlas fondi investeerimis põhimõtetega, nende mõju tulemustele oleks mõõdetav ning riskide negatiivne mõju ettevõtte tuludele oleks olulises osas maandatav. Riskivõtmise üheks olulisemaks kriteeriumiks on teenida stabiilset pikaajalist kasumit ning tagada aktsionäride vara väärtuse kasv. Investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse tulevaste üürnike maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning investeerimisobjekti võimalikku lõppväärtust. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti rahavooga, tagades ettevõttele piisava vaba kassavoo säilimise.

Ettevõtte vara investeerimisel on aluseks eelkõige fondi riskiprofiil ning investorite ootused investeeringu tulususele, mistõttu peavad võetud riskid olema kooskõlas võimalike tuludega ning riskide maandamiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid. Ettevõtte loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, millise realiseerumine võib kahandada ettevõtte finantsvõimekust või vähendada investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt ettevõtte pikaajalisi muutuva intressimääraga laenukohustisi. Seisuga 31.12.2019 on 100% ettevõtte poolt võetud laenudest sõlmitud muutuva intressi baasil (intressimarginaal 3,30% pluss 6 kuu EURIBOR). Kõikide laenulepingute juures on tingimus, et negatiivse EURIBOR-i puhul loetakse muutuva intressi määraks 0%. Laialt levinud arvamus on, et intressimäärad püsivad ajalooliselt madalatel tasemetel ka lähitulevikus, kuid ettevõtte juhtkond monitoorib pidevalt intressimäärade konjunktuuri ning vajadusel sõlmib intresside tõusu mõjude elimineerimiseks intressi-swapi lepingu.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks ettevõtte võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustisi. Ettevõtte likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- üüritulu vähenemine;
- vakantsus üüripindadel;
- varade ja kohustiste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;

- finantseerimisstruktuur.

Ettevõtte planeerib oma netorahavoogusid selliselt, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 75% investeeringu soetusmaksumusest ning ettevõtte poolt võetava laenu kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2019 oli ettevõtte laenu ja vara väärtuse suhe 66,1%. Ettevõtte poolt sõlmitud laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks on pikaajalised, mille juures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info ettevõtte finantskohustuste realiseerumise tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2019 (eurodes)	Kuni 1 kuu	2-6 kuud	6-12 kuud	Üle 12 kuu
Intressikandvad võlakohustised	35 417	177 083	212 500	8 075 000
Intressimaksed	21 817	116 177	139 036	0
Võlad tarnijatele	49 493	0	0	0
Üürnike tagatisrahad	0	4792	0	0
Viitvõlad	5 958	0	0	0
KOKKU	112 685	298 052	351 536	8 075 000

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustisi ettevõtte ees. Ettevõtte on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, mh kontodel oleva raha kaudu. Ettevõtte tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb eelkõige enne investeerimisobjekti soetamist üürnike krediidivõime analüüsi teostamises, aga ka igapäevases üürnike maksekäitumise monitoorimises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Juhul kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks muutumiseks, hindab ettevõtte iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks.

Omakapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärk on kindlustada ettevõtte omakapitali optimaalset struktuuri hoides nii võime tegevuse jätkuvuseks kui tagada aktsionäridele pikaajaline tootlus nende poolt ettevõttesse tehtud investeeringutele. Ettevõtte investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 25% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni. Peale investeeringu tegemist

ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investearingut puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Õiglane väärtus

Ettevõtte poolt õiglates väärtuses kajastatud varade ja kohustiste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad aktiivselt kaubeldaval turul;

Tase 2 – otseselt või kaudselt kaubeldaval turul määratud hindadega seotud varad ja kohustused;

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Ettevõtte ei oma seisuga 31.12.2019 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

Lisa nr 11 Aktsiakapital

United Real Estate Fund MASF viis 2017. aastal oma põhikirja kooskõlla 10.01.2017 jõustunud investearimisfondide seadusega, mille kohaselt vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusele. Ettevõtte on 31.12.2019 seisuga emiteerinud 255 000 aktsiat (31.12.2018 seisuga 440 000 aktsiat), ettevõtte puhasväärtus aruandekuupäeva seisuga on 4,4 miljonit eurot (31.12.2018 seisuga 7,7 miljonit eurot). Fondi aktsiakapitali miinimumsuuruseks on 250 000 EUR ja maksimumsuuruseks on 25 000 000 EUR, miinimum- ja maksimumsuuruse ulatuses võib ettevõtte igal ajal aktsiaid välja lasta ja tagasi võtta. Ettevõtte aktsiaraamatu pidaja on Nasdaq CSD SE. Fondi aktsiate väljalaskmine ja tagasivõtmine kuulub ettevõtte juhatuse pädevusse. Aktsia eest tasumine toimub ainult rahalise sissemaksega.

(eurodes)	2019		2018	
	Aktsiakapital	Ülekurss	Aktsiakapital	Ülekurss
Aktsiakapitali sissemakse	0	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost	-3 187 775	0	-650 000	-135 478
Oma aktsiate tühistamine	3 187 775	0	650 000	0

Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
Ettevõtte jaotamata kasum	1 834 961	3 326 882
Potentsiaalne tulumaksukohustus	366 992	665 376
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 467 969	2 661 506

Lisa nr 13 Tehingud seotud osapooltega

United Real Estate Fund MASF loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% United Real Estate Fund MASF aktsiakapitalist;
- United Real Estate Fund MASF juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- United Real Estate Fund MASF nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- United Real Estate Fund MASF töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- AS-i United Asset Management (fondivalitseja).

Ostud-müügid (eurodes)	2019	2018
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	80 943	287 962
Tütarettevõtete osade müük	2 895	0

Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2019	2018
Renditulu	1 075 680	1 680 248
Tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük)	427 180	601 312
Kokku	1 502 860	2 281 560

Ettevõtte müügitulu on teenitud 100 % Eestis.

IFRS 15 põhiprintsiibi kohaselt peab ettevõtte müügitulu kajastamine peegeldama müüdavate kaupade ja teenuste üleminekut kliendile ning üle läinud kaupade ja teenuste eest saadaoleva tasu suurust. Selle printsiibi järgimiseks on ettevõtte kasutanud müügitulu kajastamisel viie sammu mudelit:

- 1) tuvastanud lepingud;
- 2) tuvastanud lepingutes klientidele antud lubadused, mis on üksteisest eristatavad ja millest klient saab eraldiseisvat väärtust;
- 3) selgitanud välja tehingu hinnad;
- 4) jaganud tehingu hinnad lepingutes antud lubaduste vahel;
- 5) kajastanud müügitulu antud lubaduste täitmise jooksul või ajahetkel.

Vastavalt IFRS 16 on lisas 14 välja toodud müügitulu jaotus arvestatuna eraldi kogutasu rendikomponendile ja muudele komponentidele lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast. Uue standardi rakendamine vähendas ettevõtte renditulu 2019. aastal summas 334 644 eurot (2018. aastal 357 967 eurot), eelpoolnimetatud summade võrra suurenes tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük)

Lisa nr 15 Müüdnud teenuste kulud

(eurodes)	2019	2018
Kommunaalkulud	206 338	392 212
Hoolduskulud	230 432	275 922
Muud kulud	36 351	0
Kokku	473 121	668 134

Lisa nr 16 Üldhalduskulud

(eurodes)	2019	2018
Valitsemistasu	80 943	278 962
Kindlustus	4 253	6 036
Muud üldhalduskulud	130 154	48 331
Kokku	215 350	342 329

Lisa nr 17 Muud äritulud ja ärikulud

(eurodes)	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 450	58 831
Kinnisvarainvesteeringute müük	46 900	591 803
Muud äritulud	1	7 927
Kokku äritulud	51 351	658 561
Muud ärikulud	0	2
Kokku ärikulud	0	2

Lisa nr 18 Finantskulud

(eurodes)	2019	2018
Intressikulud laenudelt	171 332	270 905
Derivatiivilepingu kulu	108 044	0
Kokku	279 376	270 905

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte tühistas 2020. aastal aktsiakapitali:

- 04.03.2020 juhatuse otsus aktsiakapitali tühistamise kohta, tühistatavate aktsiate arv 37 500 tk, aktsiad tühistatakse omaaktsiate arvelt. Aktsiate arv aruande esitamise kuupäeva seisuga on 255 000.

Covid-19 mõju Eesti majandusele on aruande esitamise hetkel raske hinnata, kuid juhtkonna hinnangul kestab majandustegevuse taastumine kriisieelsele tasemele aastaid. Kriisil on oluline negatiivne mõju kinnisvarasektorile, eelkõige on kannatajaks kaubanduskinnisvara, kuid pandeemia mõjub negatiivselt kõiki kinnisvaraga seotud majandusharusid. Ettevõtte esmane fookus 2020. majandusaastal on tagada likviidsus olemasolevate kinnisvarainvesteeringute osas, mis võimaldaks fondi ettevõtetal jätkusuutlikult teenindada olemasolevaid kohustisi. Samas jätkab fondivalitseja fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist..

Lisa nr 20 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte kohta esitatav finantsinformatsioon koosneb emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetest, mis tuleb avalikustada kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega, kuid mis ei moodusta konsolideerimata raamatupidamise aruannet IAS 27 mõistes. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestuspõhimõtteid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel selle erandiga, et emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes on investeeringud tütaretevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

Seisuga 31.12.2019

(eurodes)	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	8 651	13 580
Nõuded ja viitlaekumised	0	0
Käibevara kokku	8 651	13 580
Pikaajalised nõuded	2 233 345	4 672 499
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	2 148 915	3 040 801
Põhivara kokku	4 382 260	7 713 300
VARAD KOKKU	4 390 910	7 726 879
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised laenukohustised	0	0
Võlad ja ettemaksed	5 951	0
Lühiajalised kohustised kokku	5 951	0
Aktsiakapital	2 550 000	4 400 000
Jaotamata kasum	1 521 104	1 668 093

Aruandeaasta kasum	313 855	1 658 786
Omakapital kokku	4 384 959	7 726 879
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 390 910	7 726 879

Emaettevõtte konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

31.12.2019 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2019	2018
Müügitulu	0	0
Müüdud teenuste kulu	0	0
Brutokasum	0	0
Üldhalduskulud	-24 096	-5 443
Muud äritulud	0	0
Muud ärikulud	0	0
Ärikasum	-24 096	-5 443
Finantstulud	337 951	1 665 566
Finantskulud	0	-1 338
Kasum enne tulumaksu	313 855	1 658 786
Aruandeaasta puhaskasum	313 855	1 658 786

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

31.12.2019 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-24 096	-5 443
Laekunud intressid	14	2
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	300
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 951	-2 370
Kokku rahavood äritegevusest	-18 131	-7 511
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtete müügist	2 895	0
Antud laenud	0	0
Antud laenude tagasimaksed	1 955 000	1 070 000
Laekunud intressid	615 082	19 675
Laekunud dividendid	1 096 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 668 977	1 089 675
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	0
Saadud laenude tagasimaksed	0	-100 000

Makstud intressid	0	-2 800
Makstud dividende	-468 000	0
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	-3 187 770	-966 250
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	- 3 655 775	-1 069 050
Kokku rahavood	- 4 929	13 114
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	13 580	466
Raha ja ekvivalentide muutus	-4 929	13 114
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 651	13 580

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

Seisuga 31.12.2019

(eurodes)	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2018	4 400 000	0	0	3 326 879	7 726 879
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2018	4 400 000	0	0	3 326 879	7 726 880
Aruandeaasta kasum	0	0	0	313 854	313 854
Aktsiakapitali sissemaks	0	0	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost	-1 850 000	3 187 775	0	-1 337 775	0
Oma aktsiate tühistamine	0	-3 187 775	0	0	-3 187 775
Saldo seisuga 31.12.2019	2 550 000	0	0	1 834 959	4 384 959

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	2019	2018
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	4 384 959	7 726 879
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	- 2 148 915	- 3 040 801
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	2 148 915	3 040 801
Kokku	4 384 959	7 726 879

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund MASF aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund MASF ja tema tütaretevõtete ("kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditoriaruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama kontserni 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 kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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 kontserni 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 kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupkontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainvastutavad oma auditiarvamuse eest. 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.

22. mai 2020

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

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatuse teeb United Real Estate Fund MASF-i üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018	2 148 815
2019. aasta puhaskasum	313 854
Dividendidena jagamisele	0
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jagamist	1 834 961

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovskiy
Juhatuse liige

/digitaalselt kuupäevastatud/

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2019. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2019. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jaanus Otsa
Nõukogu esimees

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Raudsik
Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Kiudsoo
Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovskiy
Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	1 502 860	100%	Jah