

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2020

UNITED REAL ESTATE FUND MASF

Registrikood: 14067054

Aruandeaasta algus: 01.01.2020

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	21
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	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 2020. aasta majandusaasta aruandele	36
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevustulude klassifikaatorile	37

TEGEVUSARUANNE

Ettevõttest

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 asukohta 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.

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.

2020. aasta lõpu seisuga on ettevõttel 2 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 13,2 miljonit eurot ning soetusmaksumus 12,5 miljonit eurot.

Ettevõtte kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeeringut, osakaal fondis 100%;

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2020

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 30 üürnikku, kellest suurim on Politsei- ja Piirivalveamet. 2020. a üüris Politsei- ja Piirivalveamet täiendavad ruumid Riia 130 hoones, enne ruumide üleandmist teostas üürileandja ruumide põhjaliku renoveerimise ning ümberehituse. Covid-19 pandeemiast tingitud piirangud ettevõtlusele ei avaldanud olulist mõju ettevõtte üürnike tegevusele, enamus neist suutis oma tegevuse ümber kohandada piirangutest tulenevate kitsendustega, vakantsus Riia 130 hoones oli tavapärane ning pigem vähenes seoses PPA poolt täiendavate ruumide üürimisega hoones.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

United Real Estate Fund MASF hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid vähemalt üks kord aastas – enne ettevõtte majandusaasta aruande auditeerimist. 2021. aastal hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid kutseline kinnisvarahindaja Marko Laur (OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, registrikood 10307231). Marko Laur vastab vara hindaja VI taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 116106.

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 2020. aastal vahemikku 8,0%-9,0% ning diskontomäärad jäid 2020. aastal vahemikku 10,0%-11,0%.

Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus ümberhindamiste tulemusel suurenes 154,4 tuhat eurot, mis on aruandes kajastatud muude ärituludena.

Finantsülevaade

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2020. aasta müügitulu oli 1 439,1 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 750,9 tuhat eurot. Ettevõtte puhaskasumit mõjutas kasum kinnisvara ümberhindlusest 154,4 tuhat eurot.

EUR	2020. a	2019. a
Müügitulu	1 439 128	1 502 860
Müüdud teenuste kulu	-452 882	-473 121
Halduskulud	-110 977	-214 900
Muud äritulud	154 383	51 351
Muud ärikulud	-111	0
Ärikasum	1 029 541	866 190
Finantstulud/kulud	-278 573	-278 335
Aruandeaasta kasum	750 968	587 854
Ettevõtte (dividendide) tulumaks	0	-274 000
Puhaskasum	750 968	313 854

Ettevõtte varade maht oli seisuga 31.12.2020 13,4 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 13,2 miljonit eurot. Ettevõtte laenukohustised olid 31.12.2020 seisuga 8,1 miljonit eurot, millest 0,4 miljonit eurot on lühiajalised laenukohustised ning 7,7 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*) oli 31.12.2020 seisuga 61,8%. 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	2020. a	2019. a
Konsolideeritud varade maht	13 373 604	12 963 125
Konsolideeritud puhasväärtus	5 135 929	4 384 961
Konsolideeritud laenukohustised	8 162 322	8 517 921
sh lühiajalised laenukohustised	439 070	442 921
Aktsia puhasväärtus	20,14	17,20
Aktsiate arv	255 000	255 000

Aktsiainfo

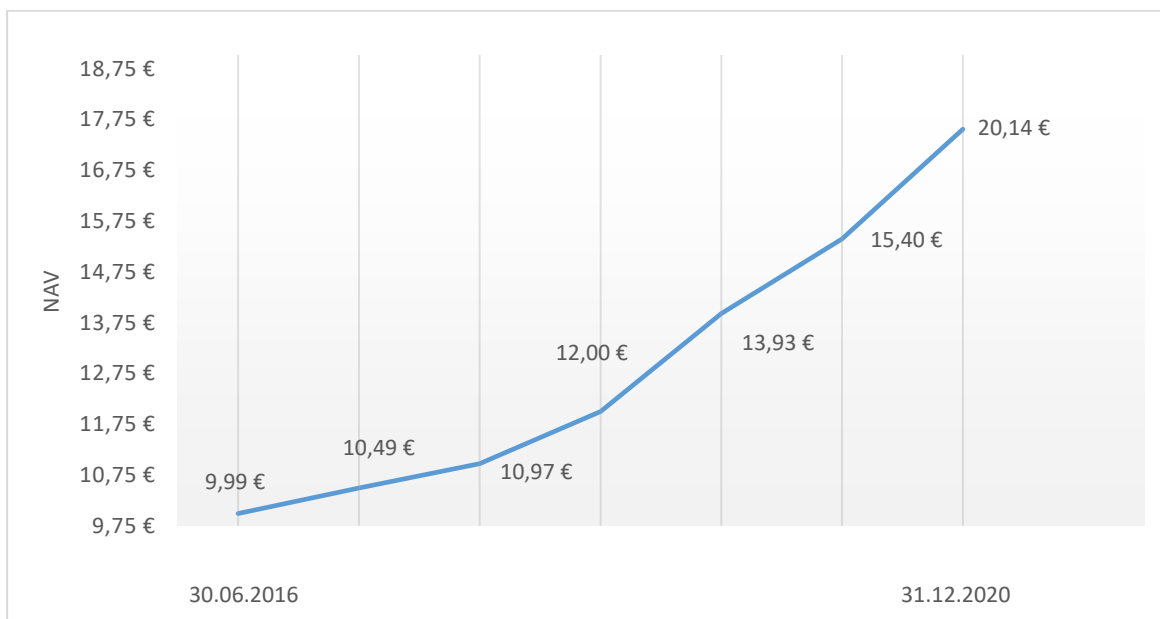
Seisuga 31.12.2020 on United Real Estate Fund MASF puhasväärtus 5,1 miljonit eurot (vastavalt Investeeringufondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusle).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2020 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
Alexela Services OÜ	11,0
OÜ Lavesta	2,1
Ülejäänud	4,7

Aktsia puhasväärtus

Aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2020. aasta seisuga 20,14 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2020. aasta seisuga 22,31%. Fond 2020. aastal dividende ei maksnud.



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. 2020. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Väljavaated 2021. aastale

Covid pandeemia mõju

2021. aastal on jätkunud piirangud seoses Covid-19 viiruse pandeemia leviku tõkestamisega. Juhtkonna hinnangul võib pandeemia negatiivselt mõjutada ettevõtte üürnike tegevust, mis võib kaasa tuua üüritulu vähenemise. Konsolideerimisgrupi ettevõtte Riia 130 ja 132 OÜ saab osaliselt üüritulu äripindade välja üürimisest Riia tn 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. Samas on enamus üürnikest oma tegevuse suutnud kohaldada kehtivate piirangutega, mistõttu ei prognoosi ettevõtte üüritulu olulist vähenemist, ärihoones võib esineda tavapärasest vakantsust, kuid sellel ei ole mõju laenulepingus sätestatud finantsvõla teeninduse kattekordajale ega ei mõjuta negatiivselt Riia 130 ja 132 OÜ kinnistute turuväärtust.

Väljavaated 2021. aastale

Vabariigi Valitsus võttis 25.03.2021 vastu korralduse nr 128, millega anti PPA-le volitused Riigi Kinnisvara AS-i kaudu pikendada Riia 130 ja 132 hoone üürilepingut kuni 01.01.2035 tingimusel, et alates 01.01.2025 on PPA-l õigus ühepoolsest üürileping 3-aastase etteteatamistähtajaga ennetähtaegselt lõpetada. Läbirääkimised üürilepingu pikendamiseks on PPA-ga ja RKAS-ga käimas. Üürilepingu pikendamine toob kaasa mitmeid suuremahulisi parendustöid Riia tn 132 hoones, ettevõtte esmane fookus on teostada need parendustööd võimalikult kiiresti ning kõrge teostuskvaliteediga. Samuti jätkab fondivalitseja fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisad	31.12.2020	31.12.2019
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	4	166 257	91 551
Nõuded ja viitlaekumised	5	6 600	11 780
Ettemakstud kulud	6	747	794
Käibevara kokku		173 604	104 125
Kinnisvarainvesteeringud	7	13 200 000	12 859 000
Põhivara kokku		13 200 000	12 859 000
VARAD KOKKU		13 373 604	12 963 125
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised laenukohustised	8	439 070	442 921
Võlad ja ettemaksed	9	75 353	60 243
Lühiajalised kohustised kokku		514 423	503 164
Pikaajalised laenukohustised	8	7 723 252	8 075 000
Pikaajalised kohustised kokku		7 723 252	8 075 000
Kohustised kokku		8 237 675	8 578 164
Aktsiakapital	11	2 550 000	2 550 000
Jaotamata kasum		2 585 929	1 834 961
Omakapital kokku	11	5 135 929	4 384 961
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 373 604	12 963 125

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

31.12.2020 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2020	2019
Müügitulu	14	1 439 128	1 502 860
Müüdud teenuste kulu	15	- 452 882	- 473 121
Brutokasum		986 246	1 029 739
Üldhalduskulud	16	- 110 977	- 214 900
Muud äritulud	17	154 383	51 351
Muud ärikulud		-111	0
Ärikasum		1 029 541	866 190
Finantstulud		4	1 040
Finantskulud	18	-278 577	-279 376
Kasum enne tulumaksu		750 968	587 854
Ettevõtte tulumaks		0	-274 000
Aruandeperioodi puhaskasum		750 968	313 854
Aruandeaasta koondkasum		750 968	313 854

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

31.12.2020 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2020	2019
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 029 541	866 190
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	17	-154 382	-4 450
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	17	0	-46 900
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 ja 6	5 227	55 259
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	-3 954	-22 312
Laekunud intressid		1	254
Kokku rahavood äritegevusest		876 433	848 041
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	7	-186 618	-4 550
Laekunud tütarettevõtjate müügist		0	2 895
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		0	5 280 000
Antud laenud		0	-450 000
Antud laenude tagasimaksed		0	450 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-186 618	5 278 345
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		88 000	8 505 000
Saadud laenude tagasimaksed		-425 678	-11 410 267
Makstud intressid		-277 431	-317 239
Makstud dividende		0	-468 000
Tasutud ettevõtte tulumaksu		0	-274 000
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	11	0	-3 187 775
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-615 109	-7 152 281
Kokku rahavood		74 706	-1 025 895
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		91 551	1 117 446
Raha ja ekvivalentide muutus		74 706	-1 025 895
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		166 257	91 551

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Seisuga 31.12.2020

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
(eurodes)	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2018	4 400 000	0	3 326 882	7 726 882
Aruandeaasta kasum	0	0	313 854	313 854
Dividendide maksmine	0	0	-468 000	-468 000
Oma aktsiate tagasiost	-1 850 000	3 187 775	-1 337 775	0
Oma aktsiate tühistamine	0	-3 187 775	0	-3 187 775
Saldo seisuga 31.12.2019	2 550 000	0	1 834 961	4 384 961
Aruandeaasta kasum	0	0	750 968	750 968
Saldo seisuga 31.12.2020	2 550 000	0	2 585 929	5 135 929

Vt. Lisa 11.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund MASF-i (edaspidi ka kui „Fond“ või „ettevõtte“) 2020. 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 bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtusest. Fondi kinnisvarainvesteeringute väline hindaja on kutseline kinnisvarahindaja Marko Laur (OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, registrikood 10307231). Marko Laur vastab vara hindaja VI taseme kutsequalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 116106. 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 muutuval 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 2020 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 bilansipäeval õiglases 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 nüüdisväärtuse 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 õiglases 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 õiglases 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 õiglasest väärtusest 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 õiglasest väärtusest. 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. 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

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2020.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused - 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.

Äritegevuse mõiste – IFRS 3 muudatused - 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 võimalik saada puuduvaid osi asendama või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Muudatustel ei ole olulist mõju ettevõtte finantsaruannetele.

Olulisuse mõiste – IAS 1 ja IAS 8 muudatused - 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.

Veel vastuvõtmata standardid

Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt) - Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheteistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis.

Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine – IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole

veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt) - IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhistest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks. Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt) - IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s. IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulusid või tasusid ei arvestata 10% testi. IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldust. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel. Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt. Ettevõtte analüüsib ja avalikustab nimetatud muumuudatuse mõju pärast rakendumist.

Ettevõtte rakendas alates 1. jaanuar 2020 alanud aruandeperioodil esmakordselt järgmisi standardeid ja tõlgendusi:

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. 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 jätmise, 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. 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. Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamaks, 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 asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – 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 %	
			31.12.20	31.12.19
Tütarettevõtted				
OÜ Riia 130 ja 132	Eesti	Kinnisvarainvesteering Riia 130 ja 132 Tartu	100	100

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Pangakonto	166 257	91 551
Kokku	166 257	91 551

Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Ostjate tasumata summad	5 270	11 060
Ostjatelt laekumata arved	5 270	25 062
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-14 002
Ettemaksed hankijatele	1 326	0
Muud lühiajalised nõuded	4	0
Maksude ettemaks	0	720
Kokku	6 600	11 780

Lisa nr 6 Ettemakstud kulud

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Tulevaste perioodide kindlustus	747	794
Kokku	747	794

Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte on seisuga 31.12.2020 teostanud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Aadress	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turväärtus 31.12.2020
Riia 130 Tartu	2406 m ²	juuni 2016	1 101 025 EUR	1 200 000 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m ²	juuni 2016	11 396 559 EUR	12 000 000 EUR
		KOKKU	12 497 584 EUR	13 200 000 EUR

Kõik ettevõtte aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

Ettevõtte prognoosib järgmiseks 5-aastaseks perioodiks üüritegevusest puhast tegevustulu (NOI) järgmiselt:

(tuh eurodes)	2021	2022	2023	2024	2025
Riia 130 Tartu	114,8	114,4	116,7	119,0	121,4
Riia 132 Tartu	982,9	982,1	1 001,8	1 021,8	1 042,3

Ettevõtte ei prognoosi Riia 130 hoones tulude kasvu indekseerimise või üürihinna tõusu teel seoses turusituatsiooniga seda tüüpi büroopidade osas, mis ei võimalda rakendada ettevõttel hinnatõusu isegi juhul, kui see õigus on lepinguga kokku lepitud. Ettevõtte kasumiaruandes ja finantspositsiooni aruandes kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

(eurodes)	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 017 768	1 075 680
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, mis teenivad üüritulu	-206 513	-233 432
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	13 200 000	12 859 000

Fond vahetas 2020. 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 kasutamise kaasnevaid kulusid ning vakantsust korrigeeritud turu keskmiste näitajatega. Hindamismeetodi muutuste mõju kinnisvarainvesteeringute õiglasele hinnale on ebaoluline.

(eurodes)	2020	2019
Algsaldo	12 859 000	18 083 100
Ostud ja parendused	186 618	4 550
Kasum õiglase väärtuse ümberhindlusest	154 382	4 450
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	-5 233 100
Õiglane väärtus	13 200 000	12 859 000

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 kasutamise 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 2020. aastal vahemikku 8,0%-9,0% ning diskontomäärad jäid 2020. aastal vahemikku 10,0%-11,0%. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglane väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav NOI	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus
Büroo-pinnad	13 200 000	Diskonteeritud rahavood	1 097 657	10,0-11,0%	8,0-9,0%

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2020 Fondi bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

(tuh eurodes)	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsus diskontomäärade ja väljumistootlikkusele	
	Vähendamise mõju	Suurendamise mõju	Vähendamise mõju	Suurendamise mõju
Üüritulu muutus +/- 5%	-689	+689	-	-
Diskontomäärade muutus +/- 1%	-	-	+499	-499
Väljumistootlikkuse muutus +/- 1%	-	-	+976	-976

Lisa nr 8 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2020 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
Luminor pank	8 578 000	8 152 322	05.02.25	6 kuu EURIBOR + 3,30%	13 200 000
Juriidiline isik	10 000	10 000	31.12.21	4,00%	-
KOKKU	8 510 000	8 162 322			

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	05.12.24	6 kuu EURIBOR + 3,30%	12 850 000
KOKKU	8 500 000	8 500 000			

Laenukohustiste tähtajalisus:

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Laenukohustised kokku	8 181 392	8 517 921
s.h. kohustiste lühiajaline osa	458 140	442 921
s.h. kohustiste pikaajaline osa	7 723 252	8 075 000

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2020 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, eelmises aastaaruandes prognoositud võimalikud Covid-19 pandeemiast tingitud riskid ei realiseerunud, pandeenia mõju üüritulule ja seeläbi varade väärtusele on väikese osakaaluga ning positiivsed arengud ja sealt tulenev täiendav üüritulu on mõjult suuremad ning on vara turuväärtust tõstnud.

Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2020	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	49 189	49 189	0
Käibemaksuvõlg	2 329	2 329	0
Üürnike tagatisrahad	4 695	4695	0
Muud viitvõlad	72	72	0
Kokku	56 285	56 285	0
	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
Muud viitvõlad	7	7	0
Kokku	60 243	60 243	0

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	31.12.2020	31.12.2019
Finantsvarad			
Raha ja raha ekvivalendid	4	166 257	91 551
Nõuded ja viitlaekumised	5	6 600	11 780
Finantsvarad kokku		172 857	103 331

Finantskohustised			
Laenukohustised	8	8 181 392	8 517 921
Võlad ja ettemaksed	9	56 285	60 243
Finantskohustised kokku		8 237 677	8 578 164

Ettevõtte riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et võetud riskid oleks kooskõlas fondi investeerimispõhimõtetega, 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 31.12.2020 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:

- üüritud 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 31.12.2020 oli ettevõtte laenu ja vara väärtuse suhe 61,8%. 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 31.12.2020 (eurodes)	Kuni 1 kuu	2-6 kuud	6-12 kuud	Üle 12 kuu
Intressikandvad võlakohustised	35 756	178 779	214 535	7 723 252
Intressimaksed	21 672	112 812	130 918	0
Võlad tarnijatele	49 189	0	0	0
Käibemaksuvõlg	2 329	0	0	0
Üürnike tagatisrahad	0	4 695	0	0
Viitvõlad	72	0	0	0
KOKKU	109 018	296 286	345 453	7 723 252

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 krediidi võime 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 investeeringu 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 31.12.2020 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 investeerimisfondide seadusega, mille kohaselt vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusele. Ettevõtte on 31.12.2020 seisuga emiteerinud 255 000 aktsiat (31.12.2019 seisuga 255 000 aktsiat), ettevõtte puhasväärtus aruandekuupäeva seisuga on 5,1 miljonit eurot (31.12.2019 seisuga 4,4 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)	2020		2019	
	Aktsiakapital	Ülekurss	Aktsiakapital	Ülekurss
Aktsiakapitali sissemakse	0	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost	0	0	-3 187 775	0
Oma aktsiate tühistamine	0	0	3 187 775	0

Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
Ettevõtte jaotamata kasum	2 585 929	1 834 961
Potentsiaalne tulumaksukohustus	517 000	366 992
Dividendidena on võimalik välja maksta	2 068 929	1 467 969

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)	2020	2019
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	75 776	80 943

Saldod seotud osapooltega	31.12.2020	31.12.2019
Laenu- ja intressisaldo UAM Holding OÜ	10 388	0
Tütarettevõtete osade müük	0	2895

Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2020	2019
Renditulu	1 017 768	1 075 680
Tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük)	421 360	427 180
Kokku	1 439 128	1 502 860

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.

Lisa nr 15 Müüdn teenuste kulud

(eurodes)	2020	2019
Kommunaalkulud	190 686	206 338
Hoolduskulud	206 513	230 432
Muud kulud	55 683	36 351
Kokku	452 882	473 121

Lisa nr 16 Üldhalduskulud

(eurodes)	2020	2019
Valitsemistasu	75 776	80 943
Kindlustus	3 634	4 253
Muud üldhalduskulud	31 567	130 154
Kokku	110 977	215 350

Lisa nr 17 Muud äritulud

(eurodes)	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	154 382	4 450
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	46 900
Muud äritulud	1	1
Kokku äritulud	154 383	51 351

Lisa nr 18 Finantskulud

(eurodes)	2020	2019
Intressikulud laenudelt	278 577	171 332
Derivatiivilepingu kulu	0	108 044
Kokku	278 577	279 376

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Vabariigi Valitsus võttis 25.03.2021 vastu korralduse nr 128, millega anti PPA-le volitused Riigi Kinnisvara AS-i kaudu pikendada Riia 130 ja 132 hoone üürilepingut kuni 01.01.2035 tingimusel, et alates 01.01.2025 on PPA-l õigus ühepoolset üürileping 3-aastase etteteatamistähtajaga ennetähtaegselt lõpetada. Läbirääkimised üürilepingu pikendamiseks on PPA-ga ja RKAS-ga käimas, ettevõtte loodab üürilepingu pikendamise kokkuleppe sõlmida 2021. aasta III kvartalis.

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 investeringud tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

Seisuga 31.12.2020

(eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	10 471	8 651
Nõuded ja viitlaekumised	0	0
Käibevara kokku	10 471	8 651
Pikaajalised nõuded	2 323 382	2 233 345
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	2 802 074	2 148 915
Põhivara kokku	5 125 456	4 382 260
VARAD KOKKU	5 135 927	4 390 910
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Võlad ja ettemaksed	0	5 951
Lühiajalised kohustised kokku	0	5 951
Aktsiakapital	2 550 000	2 550 000
Jaotamata kasum	1 834 959	1 521 104
Aruandeaasta kasum	750 968	313 855
Omakapital kokku	5 135 927	4 384 959
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	5 135 927	4 390 910

Emettevõtte konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne
 31.12.2020 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2020	2019
Müügitulu	0	0
Müüdud teenuste kulu	0	0
Brutokasum	0	0
Üldhalduskulud	-4 104	-24 096
Muud äritulud	0	0
Muud ärikulud	-111	0
Ärikasum	-4 215	-24 096
Finantstulud	755 183	337 951
Finantskulud	0	0
Kasum enne tulumaksu	750 968	313 855
Aruandeaasta puhaskasum	750 968	313 855
Aruandeaasta koondkasum	750 968	313 855

Emettevõtte rahavoogude aruanne
 31.12.2020 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-4 215	-24 096
Laekunud intressid	0	14
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 951	5 951
Kokku rahavood äritegevusest	-10 166	-18 131
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtete müügist	0	2 895
Antud laenud	0	0
Antud laenude tagasimaksed	0	1 955 000
Laekunud intressid	11 987	615 082
Laekunud dividendid	0	1 096 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 987	3 668 977
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividende	0	-468 000
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	0	-3 187 770
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		- 3 655 775

Kokku rahavood	1 821	4 929
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	8 651	13 580
Raha ja ekvivalentide muutus	1 821	-4 929
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 471	8 651

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

Seisuga 31.12.2020

(eurodes)	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2019	2 550 000	0	0	1 834 959	4 384 959
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2019	2 550 000	0	0	1 834 959	4 384 959
Aruandeaasta kasum	0	0	0	750 968	750 968
Saldo seisuga 31.12.2020	2 550 000	0	0	2 585 927	5 135 927

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	2020	2019
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	5 135 927	4 384 959
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	- 2 802 074	- 2 148 915
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	2 802 074	2 148 915
Kokku	5 135 927	4 384 959

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund MASF aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund MASF ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, 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 grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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 grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. 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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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. Kasutame auditeerides 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, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi 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 grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeaudiitori number 700

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

29.06.2021

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2019	1 834 961
2020. aasta puhaskasum	750 968
Dividendidena jagamisele	0

Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jagamist 2 585 929

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovskiy
Juhatuse liige

/digitaalselt kuupäevastatud/

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2020. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2020. 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	1 439 128	100%	Jah