

# **KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2021**

**UNITED REAL ESTATE FUND MASF**

**Registrikood: 14067054**

**Aruandeaasta algus: 01.01.2021**

**Aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**

**Aadress: Lelle tn 24, 11318, Tallinn**

**E-posti aadress: [info@unifund.ee](mailto:info@unifund.ee)**

**Veebilehe aadress: [www.unifund.ee](http://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 .....	21
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid .....	21
Lisa 5 Nõuded ja viitlaekumised .....	21
Lisa 6 Ettemakstud kulud .....	21
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud .....	22
Lisa 8 Laenukohustised .....	24
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed .....	25
Lisa 10 Finantsriskide juhtimine .....	25
Lisa 11 Aktsiakapital .....	28
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised .....	28
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega .....	28
Lisa 14 Müügitulu .....	29
Lisa 15 Müüdid teenuste kulud .....	29
Lisa 16 Üldhalduskulud.....	30
Lisa 17 Muud äritulud .....	30
Lisa 18 Finantskulud .....	30
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva .....	30
Lisa 20 Lisainformatsioon emattevõtte kohta .....	30
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	34
Kasumi jaotamise ettepanek .....	36
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. aasta majandusaasta aruandele .....	37
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevustulude klassifikaatorile .....	38

## **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 tähtjalisena, 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.

2021. 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 31.12.2021**

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

Kokku on ettevõttel 29 üürnikku, kellest suurim on Politsei- ja Piirivalveamet. Kogu üüritulust on Politsei- ja Piirivalveameti osakaal ca 85%. Covid-19 pandeemiast tingitud piirangud ettevõtlusele ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte üürnike tegevusele, enamus neist on suutnud oma tegevuse adapteerida piirangutest tulenevate kitsendustega. Vakantsus Riia 130 hoones vähenes 2021. aastal. Riia 130 hoones on tavapärase üürnike vahetus, igal aastal lõpetab 2-3 üürnikku oma üürilepingu ning teist samapalju tuleb uusi üürnikke asemele. Kõik Riia 130 hoone üürilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga.

**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 2021. aastal vahemikku 8,0%-9,0% ning diskontomäärad jäid 2021. aastal vahemikku 10,0%-11,0%.

Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus ümberhindamiste tulemusel suurenes 26,7 tuhat eurot, mis on aruandes kajastatud muude ärituludena.

**Finantsülevaade**

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2021. aasta müügitulu oli 1 490,7 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 670,6 tuhat eurot. Ettevõtte puhaskasumit mõjutas kasum kinnisvara ümberhindlusest 26,7 tuhat eurot, eelmisel 2020. majandusaasta perioodil oli ümberhindluse kasum 154,4 tuhat eurot.

EUR	2021. a	2020. a
<b>Müügitulu</b>	<b>1 490 696</b>	<b>1 439 128</b>
Müüdüd teenuste kulu	-455 103	-452 882
Halduskulud	-124 926	-110 977
Muud äritulud	27 922	154 383
Muud ärikulud	-6	-111
<b>Ärikasum</b>	<b>938 583</b>	<b>1 029 541</b>
Finantstulud	29	4
Finantskulud	-268 061	-278 577
<b>Aruandeaasta kasum</b>	<b>670 551</b>	<b>750 968</b>
Ettevõtte (dividendide) tulumaks	0	0
<b>Puhaskasum</b>	<b>670 551</b>	<b>750 968</b>

Ettevõtte varade maht oli seisuga 31.12.2021 13,7 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 13,2 miljonit eurot. Ettevõtte laenukohustised olid 31.12.2021 seisuga 7,8 miljonit eurot, millest 0,5 miljonit eurot on lühiajalised laenukohustised ning 7,3 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*) oli 31.12.2021 seisuga 58,4%. 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	2021. a	2020. a
Konsolideeritud varade maht	13 674 422	13 373 604
Konsolideeritud puhasväärtus	5 806 480	5 135 929
Konsolideeritud laenukohustised	7 793 252	8 162 322
sh lühiajalised laenukohustised	499 070	439 070
Aksia puhasväärtus	22,77	20,14
Aktsiate arv	255 000	255 000

## Aktsiainfo

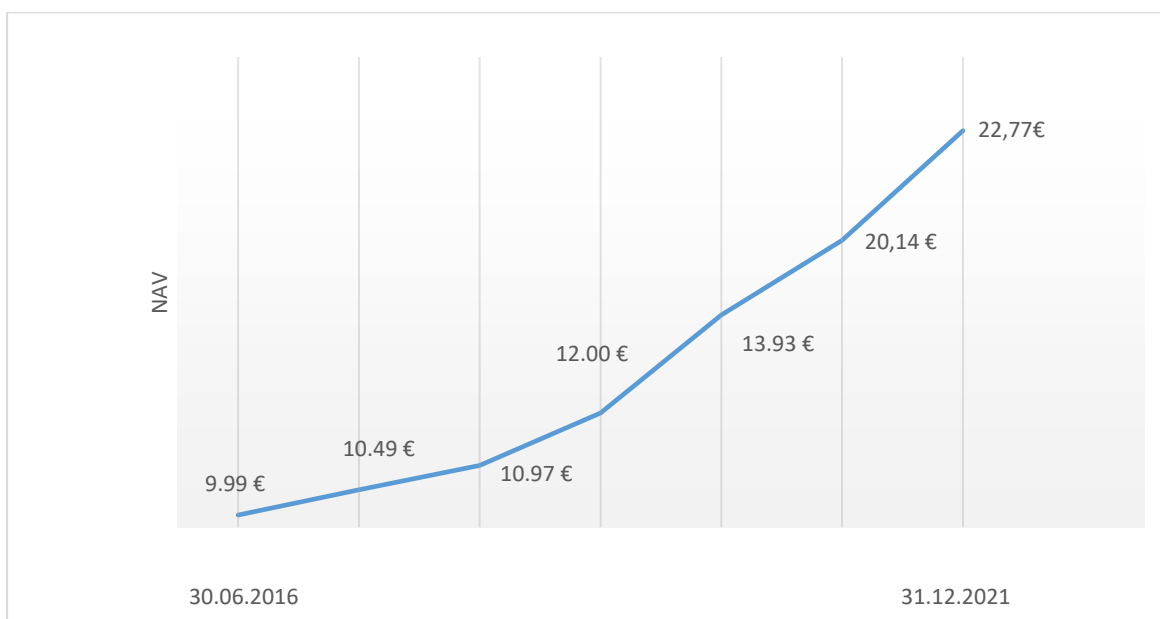
Seisuga 31.12.2021 on United Real Estate Fund MASF puhasväärtus 5,8 miljonit eurot (vastavalt Investeeringufondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusele).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021. aasta seisuga 22,77 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2021. aasta seisuga 23,03%. Fond 2021. 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. 2021. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

## Väljavaated 2022. 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 ühepoolset üürileping 3-aastase etteteatamistähtajaga ennetähtaegselt lõpetada. Läbirääkimised üürilepingu pikendamiseks lõppesid detsembris 2021 uue üürilepingu sõlmimisega RKAS-ga. Üürilepingu pikendamine toob kaasa mitmeid suuremahulisi parendustöid Riia tn 132 hoones, kokku planeerib ettevõtte perioodil 2022-23 teostada parendustöid ca 400 tuhande euro eest, millest osa on üürileandja kulu ning osa kompenseerib RKAS perioodil 2025-27 täiendava üürikomponendina. Samuti jätkab fondivalitseja fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.

2022. aasta veebruaris alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ettevõttele otsest mõju ei oma. Samas võib sõjaline konflikt mõjutada kogu majanduskonjunkturi Eestis ning seeläbi ettevõtte üürnike tegevust. Kuna kogu üüritulust on Politsei- ja Piirivalveameti osakaal ca 85%, ei ole ette näda, et majanduskonjunkturi langusel oleks olulist negatiivset mõju ettevõtte likviidsusele ja maksevõimele.

**KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**
**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

(eurodes)	Lisad	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	4	438 562	166 257
Nõuded ja viitlaekumised	5	5 156	6 600
Ettemakstud kulud	6	704	747
<b>Käibevara kokku</b>		<b>444 422</b>	<b>173 604</b>
Kinnisvarainvesteeringud	7	13 230 000	13 200 000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>13 230 000</b>	<b>13 200 000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>13 674 422</b>	<b>13 373 604</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>			
Lühiajalised laenukohustised	8	499 070	439 070
Võlad ja ettemaksed	9	74 690	75 353
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>573 760</b>	<b>514 423</b>
Pikaajalised laenukohustised	8	7 294 182	7 723 252
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>7 294 182</b>	<b>7 723 252</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>7 867 942</b>	<b>8 237 675</b>
Aktsiakapital	11	2 550 000	2 550 000
Jaotamata kasum		3 256 480	2 585 929
<b>Omakapital kokku</b>	<b>11</b>	<b>5 806 480</b>	<b>5 135 929</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>13 674 422</b>	<b>13 373 604</b>



**KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE**

31.12.2021 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2021	2020
Müügitulu	14	1 490 696	1 439 128
Müüdud teenuste kulu	15	- 455 103	- 452 882
<b>Brutokasum</b>		<b>1 035 593</b>	<b>986 246</b>
Üldhalduskulud	16	- 124 926	- 110 977
Muud äritulud	17	27 922	154 383
Muud ärikulud		-6	-111
<b>Ärikasum</b>		<b>938 583</b>	<b>1 029 541</b>
Finantstulud		29	4
Finantskulud	18	-268 061	-278 577
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>670 551</b>	<b>750 968</b>
Ettevõtte tulumaks		0	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>670 551</b>	<b>750 968</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>		<b>670 551</b>	<b>750 968</b>

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

31.12.2021 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2021	2020
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum		938 583	1 029 541
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	17	-26 681	-154 382
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 ja 6	1 487	5 227
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	-3 207	-3 954
Laekunud intressid		5	1
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>910 187</b>	<b>876 433</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	7	-3 319	-186 618
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>		<b>-3 319</b>	<b>-186 618</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		60 000	88 000
Saadud laenude tagasimaksed		-429 070	-425 678
Makstud intressid		-265 493	-277 431
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>-634 563</b>	<b>-615 109</b>
<b>Kokku rahavood</b>		<b>272 305</b>	<b>74 706</b>
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>166 257</b>	<b>91 551</b>
Raha ja ekvivalentide muutus		272 305	74 706
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>438 562</b>	<b>166 257</b>

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

Seisuga 31.12.2021

	<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		
(eurodes)	<b>Aktsiakapital</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Kokku</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>2 550 000</b>	<b>1 834 961</b>	<b>4 384 961</b>
Jaotamata kasum	0	750 968	750 968
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>2 550 000</b>	<b>2 585 929</b>	<b>5 135 929</b>
Aruandeaasta kasum	0	670 551	670 551
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>2 550 000</b>	<b>3 256 480</b>	<b>5 806 480</b>

Vt. Lisa 11.

## **LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

### **Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus**

United Real Estate Fund MASF-i (edaspidi ka kui „Fond“ või „ettevõte“) 2021. 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 kutse kvalifikatsiooni 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 kaalutusõigus 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 MASF-i 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. Tütarettevõtte 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 soetusmaksumus.

Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Seisuga 31. detsember 2021 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.

#### Mõõtmine

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 krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste matriksit, 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 m<sup>2</sup> 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 õiglasel väärtuses 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus 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 üüritavaale üüripinnale. Sisuliselt toimib ettevõtte siin teatud teenuste edasimüüjana üürnikele, kes tasuvad teenuste eest üürimaksega (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 väärtuses. 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 tütarettevõtjast.

### **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**

Ettevõttele ei muutunud alates 1. jaanuarist 2021 kohustuslikuks selliseid uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis on seotud finantsinfo avalikustamisega ettevõtte tegevusvaldkondades.

## **Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused**

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Ettevõtte kavatsseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

### COVID-19ga seotud rendihinna alandamine pärast 30. juunit 2021 (standardi IFRS 16 muudatus)

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. aprillil 2021 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine. 2020. aasta mais anti välja muudatus „COVID-19ga seotud rendihinna alandamine“ (2020. aasta muudatus), millega muudeti standardit IFRS 16 „Rendiarvestus“. 2020. aasta muudatusega võeti kasutusele vabatahtlik praktiline abinõu, mis lihtsustab rentniku jaoks otseselt COVID-19st tingitud rendihinna alandamise kajastamist. Praktilise abinõu kohaselt ei ole rentnikul kohustus hinnata, kas kriteeriumidele vastava rendihinna alandamise puhul on tegemist rendilepingu muudatustega, vaid selle asemel saab seda kajastada vastavalt muudele kohaldatavatele juhiste. 2020. aasta muudatusega kasutusele võetud praktilist abinõu kohaldatakse ainult rendihinna alandamisele, mis mõjutab üksnes makseid, mille algne tähtaeg oli 30. juunil 2021 või varem. 2021. aasta muudatusega pikendatakse IFRS 16 kohast COVID-19ga seotud rendihinna alandamise kajastamise praktilist abinõu ühe aasta võrra – st rentnikel on lubatud kohaldada seda rendihinna alandamisele, mis mõjutab üksnes makseid, mille algne tähtaeg on 30. juunil 2022 või varem. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine. Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised. Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi

rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele mõju.

Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine. Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki. Muudatused ei avalda eeldatavasti ettevõttele olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. Muudatustega ajakohastatakse standardit IFRS 3 nii, et viide 1989. aasta finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule asendatakse viitega 2018. aasta raamistikule. Samal ajal lisatakse muudatustega IFRS 3 uus lõik, milles on selgitatud, et tingimuslikke varasid ei saa omandamise kuupäeval kajastada. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine. IAS 16 muudatustega nõutakse, et materiaalse põhivara objektide vajalikku asukohta ja tööseisundisse viimise jooksul toodetud esemete müügist saadud tulu tuleb kajastada kasumiaruandes koos nende esemetega seotud kuludega ning nende kulude suurust tuleb mõõta vastavalt IAS 2 mõõtmisnõuetele. Muudatusi tuleb rakendada tagasiulatuvalt, kuid ainult nende materiaalsete põhivara objektide suhtes, mis viiakse vajalikku asukohta ja tööseisundisse kõige varasema perioodi alguses, mis on esitatud aruandes, mille koostamisel ettevõtte muudatusi esmakordselt rakendab, või pärast seda. Muudatuse esialgse rakendamise

kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis (või vajaduse korral mõnel muul asjakohasel omakapitali kirjel) algsaldo korrigeerimisena kõnealuse varaseima esitatud perioodi alguses (kui see on vajalik). Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standardi IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ muudatused  
Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine. Lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramiseks nõutakse muudatustega ettevõttelt kõigi otseselt lepingu täitmiseks tehtavate kulude arvesse võtmist. Muudatustega selgitatakse, et lepingu täitmise kulud hõlmavad nii konkreetse lepingu täitmiseks tehtavaid vältimatuid kulutusi kui ka osa muudest kuludest, mis on otseselt seotud lepingute täitmisega. Ettevõtte rakendab neid muudatusi lepingutele, mille osas ta ei ole veel täitnud kõiki oma kohustusi selle aruandeperioodi alguses, mil ta muudatusi esimest korda rakendab (esmase rakendamise kuupäeval). Ettevõtte ei korrigeeri võrdlusperioodi informatsiooni. Selle asemel kajastab ettevõtte muudatuste esialgse rakendamise kumulatiivset mõju jaotamata kasumi või vastavalt vajadusele mõne muu asjakohase omakapitali kirje algsaldo korrigeerimisena esmase rakendamise kuupäeval. Ettevõtte hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju, sest ettevõtte võtab lepingu täitmiseks tehtavate kulutuste kindlaksmääramisel arvesse nii vältimatuid kulutusi kui ka muid otseselt lepingute täitmisega seotud kulusid.

#### Iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2018–2020

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine. IFRS-i edasiarendused (2018–2020) sisaldavad standardites tehtud kolme muudatust:

- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ muudatustega selgitatakse, et hinnates, kas võlainstrumentide vahetamine olemasoleva laenuvõtja ja laenuandja vahel toimub oluliselt erinevatel tingimustel, sisaldavad koos rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtusega kaasatavad tasud ainult uute tingimuste sõlmimiseks laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid (sisaldades ka laenuvõtja või laenuandja poolt teise osapoole nimel makstud või saadud tasusid).
- IFRS 16 „Rendilepingud“ muudatustega eemaldatakse illustreeriv näide number 13, mis tekitab praktikas nii rentniku kui ka rendileandja jaoks segadust seoses renditud vara parenduste kajastamisega. Muudatuse eesmärk on eemaldada segadust tekitav illustreeriv näide.
- IAS 41 „Põllumajandus“ muudatustega kaotatakse nõue kasutada põllumajandusvarade õiglase väärtuse mõõtmisel maksueelseid rahavoogusid. Varem nõuti IAS 41-ga, et ettevõtte kasutaks õiglase väärtuse mõõtmisel maksueelseid rahavooge, kuid ei nõutud maksueelse diskontomäära kasutamist nende rahavoogude diskonteerimiseks. Ettevõtte hinnangul ei avalda need muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

#### Muud muudatused

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis pole veel jõustunud, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõtte raamatupidamise aruandele.

**Lisa nr 3 Tütarettevõtted**

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Investeering	Ettevõtte osaluse %	
			31.12.21	31.12.20
<b>Tütarettevõtted</b>				
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)	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	438 562	166 257
<b>Kokku</b>	<b>438 562</b>	<b>166 257</b>

**Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised**

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Ostjate tasumata summad	5 127	5 270
Ostjatelt laekumata arved	5 127	5 270
Ettemaksed hankijatele	0	1 326
Muud lühiajalised nõuded	29	4
<b>Kokku</b>	<b>5 156</b>	<b>6 600</b>

Ettevõtte on vastavalt IFRS 9 välja arvutanud oodatava krediidikahju mõju, mis on ebaoluline ning seetõttu pole aruandes kajastatud.

**Lisa nr 6 Ettemakstud kulud**

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Tulevaste perioodide kindlustus	704	747
<b>Kokku</b>	<b>704</b>	<b>747</b>

**Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud**

Ettevõtte on seisuga 31.12.2021 teostanud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

<b>Aadress</b>	<b>Neto üüripind</b>	<b>Omandamise aeg</b>	<b>Soetus- maksumus</b>	<b>Turuväärtus 31.12.2020</b>
Riia 130 Tartu	2406 m <sup>2</sup>	juuni 2016	1 101 025 EUR	1 230 000 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m <sup>2</sup>	juuni 2016	11 396 559 EUR	12 000 000 EUR
		<b>KOKKU</b>	<b>12 497 584 EUR</b>	<b>13 230 000 EUR</b>

Kõik ettevõtte aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

( tuh eurodes)	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Riia 130 Tartu	114,8	114,8	114,8	123,5	123,5
Riia 132 Tartu	980,4	1 011,3	1 040,4	948,3	966,4

Ettevõtte ei prognoosi Riia 130 hoones tulude kasvu indekseerimise või üürihinna tõusu teel seoses turusituatsiooniga seda tüüpi büroopidade osas, mis ei võimalda rakendada ettevõtetel 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)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 077 267	1 017 768
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, mis teenivad üüritulu	-187 966	-206 513
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	13 230 000	13 200 000

Fondi kinnisvara õiglase väärtuse hindamismetoodika kohaselt on kassavoogude prognoosimisel üürihindasid, üüripinna kasutamisega kaasnevaid kulusid ning vakantsust korrigeeritud turu keskmiste näitajatega.

(eurodes)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>13 200 000</b>	<b>12 859 000</b>
Ostud ja parendused	3 319	186 618
Kasum õiglase väärtuse ümberhindlusest	26 681	154 382
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	0
<b>Õiglase väärtus</b>	<b>13 230 000</b>	<b>13 200 000</b>

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 2021. aastal vahemikku 8,0%-9,0% ning diskontomäärad jäid 2021. aastal vahemikku 10,0%-11,0%. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav NOI	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
Büroopinnad	13 230 000	Diskonteeritud rahavood	1 074 969	10,0-11,0%	8,0-9,0%

#### Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2021 Fondi bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

(tuh eurodes)	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsus diskontomäärade ja väljumistootlikkusele	
	Vähendamise mõju	Suurenemise mõju	Vähendamise mõju	Suurenemise mõju
Üüritulu muutus +/- 5%	-673	+673	-	-
Diskontomäära muutus +/- 1%	-	-	+499	-499
Väljumistootlikkuse muutus +/- 1%	-	-	+976	-976

**Lisa nr 8 Laenukohustised**

Seisuga 31.12.2021 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
Luminor pank	8 578 000	7 723 252	05.02.25	6 kuu EURIBOR + 3,30%	13 200 000
Juriidiline isik	70 000	70 000	31.12.22	4,00%	-
<b>KOKKU</b>	<b>8 648 000</b>	<b>7 793 252</b>			

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%	-
<b>KOKKU</b>	<b>8 510 000</b>	<b>8 162 322</b>			

Laenukohustiste tähtajalisus:

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>7 793 252</b>	<b>8 162 322</b>
s.h. kohustiste lühiajaline osa	499 070	439 070
s.h. kohustiste pikaajaline osa	7 294 182	7 723 252

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2021 on I jrk ühishüpotek Riia tn 130 ja Riia tn 132 Tartu. Laenulepingutega on ettevõttele kui laenusaja kehtestatud erinevaid toimingupiiranguid, muuhulgas peab ettevõtte võlteeninduse katekordaja (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, pandeemia 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**

	<b>31.12.2021</b>	<b>12 kuu jooksul</b>	<b>1-5 a jooksul</b>
Võlad tarnijatele	46 618	46 618	0
Intressivõlad	21 614	21 614	0
Käibemaksuvõlg	1 721	1 721	0
Üürnike tagatisrahad	4 628	4 628	0
Muud viitvõlad	109	109	0
<b>Kokku</b>	<b>74 690</b>	<b>74 690</b>	<b>0</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>12 kuu jooksul</b>	<b>1-5 a jooksul</b>
Võlad tarnijatele	49 187	49 187	0
Intressivõlad	19 070	19 070	0
Käibemaksuvõlg	2 329	2 329	0
Üürnike tagatisrahad	4 695	4 695	0
Muud viitvõlad	72	72	0
<b>Kokku</b>	<b>75 353</b>	<b>75 353</b>	<b>0</b>

**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)	<b>Lisad</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Finantsvarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	4	438 562	166 257
Nõuded ja viitlaekumised	5	5 156	6 600
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>443 718</b>	<b>172 857</b>
<b>Finantskohustised</b>			
Laenukohustised	8	7 793 252	8 162 322
Võlad ja ettemaksed	9	74 690	75 353
<b>Finantskohustised kokku</b>		<b>7 867 942</b>	<b>8 237 675</b>

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. Ettevõtte finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressimäärade muutumise risk.

### Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt ettevõtte pikaajalisi muutuva intressimääraga laenukohustisi. Seisuga 31.12.2021 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 viimastel kuudel on Euroala inflatsioon ajaloolisest tasemest oluliselt kõrgem, mistõttu 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 70% investeeringu soetusmaksumusest ning ettevõtte poolt võetava laenu kattekordaja (DSCR) oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte laenu ja vara väärtuse suhe 58,4% ja laenu kattekordaja 1,33. Ettevõtte poolt sõlmitud laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks on pikaajalised, mille juures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info ettevõtte finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2021 (eurodes)	Kuni 1 kuu	2-6 kuud	6-12 kuud	Üle 12 kuu
Intressikandvad võlakohustised	35 756	178 779	284 535	7 294 182
Intressimaksed	21 239	106 116	128 121	0
Võlad tarnijatele	46 618	0	0	0
Käibemaksuvõlg	1 721	0	0	0
Üürnike tagatisrahad	0	4 628	0	0
Viitvõlad	109	0	0	0
<b>KOKKU</b>	<b>105 443</b>	<b>289 523</b>	<b>412 656</b>	<b>7 294 182</b>

### 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 krediitivõime 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 õiglasel väärtusel 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 31.12.2021 õiglasel väärtusel varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtusel 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 31.12.2021 seisuga emiteerinud 255 000 aktsiat (31.12.2020 seisuga 255 000 aktsiat), ettevõtte puhasväärtus aruandekuupäeva seisuga on 5,8 miljonit eurot (31.12.2020 seisuga 5,1 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.

### **Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused**

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Ettevõtte jaotamata kasum	3 256 480	2 585 929
Potentsiaalne tulumaksukohustus	651 296	517 000
Dividendidena on võimalik välja maksta	2 605 184	2 068 929

### **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)	2021	2020
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	76 032	75 776

Saldod seotud osapooltega	31.12.2021	31.12.2020
Laenu- ja intressisaldo AS United Asset Management	73 206	10 388

#### Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2021	2020
Renditulu	1 077 267	1 017 768
Tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük)	413 429	421 360
<b>Kokku</b>	<b>1 490 696</b>	<b>1 439 128</b>

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 Müüdüd teenuste kulud

(eurodes)	2021	2020
Kommunaalkulud	203 119	190 686
Hoolduskulud	187 966	206 513
Muud kulud	64 018	55 683
<b>Kokku</b>	<b>455 103</b>	<b>452 882</b>

**Lisa nr 16 Üldhalduskulud**

(eurodes)	2021	2020
Valitsemistasu	76 032	75 776
Kindlustus	4 265	3 634
Muud üldhalduskulud	44 629	31 567
<b>Kokku</b>	<b>124 926</b>	<b>110 977</b>

**Lisa nr 17 Muud äritulud**

(eurodes)	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	26 681	154 382
Kindlustushüvitis	1 176	0
Muud äritulud	65	1
<b>Kokku äritulud</b>	<b>27 922</b>	<b>154 383</b>

**Lisa nr 18 Finantskulud**

(eurodes)	2021	2020
Intressikulud laenudelt	268 061	278 577
<b>Kokku</b>	<b>268 061</b>	<b>278 577</b>

**Lisa nr 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva**

2022. aasta veebruaris alanud sõjaline konflikt Venemaa ja Ukraina vahel ettevõttele otsest mõju ei oma. Samas võib sõjaline konflikt mõjutada kogu majanduskonjunkturi Eestis ning seeläbi ettevõtte üürnike tegevust. Kuna kogu üüritulust on Politsei- ja Piirivalveameti osakaal ca 85%, ei ole ette näha, et majanduskonjunkturi langusel oleks olulist negatiivset mõju ettevõtte likviidsusele ja maksevõimele.

**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 põhiaruannetes on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

### Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

Seisuga 31.12.2021

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 247	10 471
<b>Käibevara kokku</b>	<b>4 247</b>	<b>10 471</b>
Pikaajalised nõuded	2 425 125	2 323 382
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	3 377 105	2 802 074
<b>Põhivara kokku</b>	<b>5 802 230</b>	<b>5 125 456</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>5 806 477</b>	<b>5 135 927</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>		
Võlad ja ettemaksud	0	0
<b>Kohustised kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktsiakapital	2 550 000	2 550 000
Jaotamata kasum	2 585 926	1 834 959
Aruandeaasta kasum	670 551	750 968
<b>Omakapital kokku</b>	<b>5 806 477</b>	<b>5 135 927</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>5 806 477</b>	<b>5 135 927</b>

### Emaettevõtte konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

31.12.2021 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2021	2020
Müügitulu	0	0
Müüdüd teenuste kulu	0	0
<b>Brutokasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Üldhalduskulud	-6 224	-4 104
Muud äriksulud	0	-111
<b>Äriksusum</b>	<b>-6 224</b>	<b>-4 215</b>
Finantstulud	676 775	755 183
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>670 551</b>	<b>750 968</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>670 551</b>	<b>750 968</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>670 551</b>	<b>750 968</b>

**Emaettevõtte rahavoogude aruanne**

31.12.2020 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-6 224	-4 215
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		-5 951
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-6 224</b>	<b>-10 166</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud intressid	0	11 987
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>11 987</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividende	0	0
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	0	0
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-6 224</b>	<b>1 821</b>
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>10 471</b>	<b>8 651</b>
Raha ja ekvivalentide muutus	-6 224	1 821
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>4 247</b>	<b>10 471</b>

**Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne**

Seisuga 31.12.2021

(eurodes)	Aktsia- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>2 550 000</b>	<b>1 834 959</b>	<b>4 384 959</b>
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2019	2 550 000	1 834 959	4 384 959
Aruandeaasta kasum	0	750 968	750 968
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>2 550 000</b>	<b>2 585 927</b>	<b>5 135 927</b>
Aruandeaasta kasum	0	670 551	670 551
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>2 550 000</b>	<b>3 256 477</b>	<b>5 806 477</b>



## Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	5 806 477	5 135 927
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	- 3 377 105	- 2 802 074
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	3 377 105	2 802 074
<b>Kokku</b>	<b>5 806 477</b>	<b>5 135 927</b>

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund MASF aktsionäridele

### **Arvamus**

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund MASF ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 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 grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantsstulemust 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 arvestuseksperptide 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 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 lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

### **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 kavatses 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.

## **Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 auditiprotseduurid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada 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 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeauditori number 700

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

28.04.2022

**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2020	2 585 929
2021. aasta puhaskasum	670 551
Dividendidena jagamisele	0

**Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jagamist      3 256 480**

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Raivo Erik  
Juhatuses liige

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Vladimir Sokolovskiy  
Juhatuses liige

*/digitaalselt kuupäevastatud/*

**Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2021. aasta majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2021. 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	1 490 696	100%	Jah