

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** AS United Asset Management

**registrikood:** 11543347

**tänava/talu nimi,** Lelle tn 24

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 11318

**telefon:** +372 5035512

**e-posti aadress:** raivo.erik@unifund.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>6</b>
<b>Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>9</b>
<b>Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 5 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 6 Aktsiakapital</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 7 Müügitulu</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 9 Tööjõukulud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 10 Seotud osapooled</b>	<b>11</b>
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>13</b>
<b>Vandeauditiitori aruanne</b>	<b>14</b>

# Tegevusaruanne

## Ettevõttest

AS United Asset Management on Finantsinspektsiooni poolt välja antud tegevusloa alusel tegutsev fondivalitseja. Finantsinspektsiooni juhatus otsustas 21.03.2016. a oma otsusega nr 4.1-1/43 kooskõlastada United Real Estate Fund MASF asutamise. Otsus jõustus 28.03.2016. a. United Real Estate Fund MASF on kinnisvarasse investeeriv mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond, fondi valitsejaks on AS United Asset Management. Fond alustas tegevust 15.06.2016, fondi varade maht oli 2022. a lõpus 13,9 miljonit eurot ja varade puhasväärtus 4,3 miljonit eurot. Ettevõtte tegevust võivad makromajanduse arengud mõjutada nii positiivses kui negatiivses suunas, samuti mõjutab ettevõtte tegevust kinnisvaraturu tsüklilisus. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

## Tulud, kulud, kasum ja finantssuhtarvud

Ettevõtte müügitulu oli aruandeaastal 82,7 tuhat eurot (2021. aastal oli müügitulu 81,6 tuhat eurot). Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kahjum summas 7,5 tuhat eurot (2021. aasta tulemuseks oli kahjum 19,2 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	12,2	12,4
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	-3,51	-8,75
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	-3,79	-9,41

## Investeeringud

AS United Asset Management omab 1749 tk United Real Estate Fund MASF aktsiat.

## Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, ka ettevõtte varad ja kohustused on kõik eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudub. Ettevõttel puuduvad intressikandvad kohustused, mistõttu puudub intressimäärade muutumisest tulenevad riskid.

## Personal

AS United Asset Management juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega 52,8 tuhat eurot (2021. a 52,7 tuhat eurot). Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

## Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab United Real Estate Fund MASF valitsemist, samuti jätkab ettevõtte tööd uute investeerimisvõimaluste otsimiseks.

## Jätkusuutlikkusriskide arvesse võtmise põhimõtted

Jätkusuutlikkusriskid on keskkonnavalised (environmental), sotsiaalsed (social) või juhtimisega (governance) seotud sündmused või tingimused, mille ilmumine võib avaldada reaalsel või potentsiaalset olulist negatiivset mõju investeeringu väärtusele. AS United Asset Management arvestab investeerimisotsuste tegemisel asjakohaste riskidega, millel on mõõdetav ja märgatav mõju ning mida on võimalik juhtida ja maandada. Need tegevused on osa investeerimisobjekti hindamisprotsessist, millega arvestatakse investeerimisotsuse tegemisel. Peale investeeringu tegemist juhime ja jälgime kogu vara hoidmise perioodi vältel hoolikalt jätkusuutlikkusriske, mis investeerimisprotsessis said tuvastatud. Iga kinnisvaraobjekti tarvis töötame välja ESG riskide tegevuskava, milles sätestame tähtsamad riskid, mida jälgida ning potentsiaalsed jätkusuutlikkusriske maandavad võimalused. Kinnisvaraobjektide puhul arvestame sellega, et jätkusuutlikkusega seotud tegevused on pikaajalised ja vajavad pidevat tähelepanu.

Raivo Erik  
Juhatuses liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	22 085	108 959	
Nõuded ja ettemaksud	171 028	81 845	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>193 113</b>	<b>190 804</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	18 398	28 473	4
Materiaalsed põhivarad	798	0	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>19 196</b>	<b>28 473</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>212 309</b>	<b>219 277</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	15 817	15 333	5
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>15 817</b>	<b>15 333</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>15 817</b>	<b>15 333</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	6
Ülekurss	95 867	95 868	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-51 924	-32 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 451	-19 203	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>196 492</b>	<b>203 944</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>212 309</b>	<b>219 277</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	82 688	81 630	7
Muud äritulud	62	25	
Mitmesugused tegevuskulud	-54 475	-50 989	8
Tööjõukulud	-52 827	-52 711	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-342	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-24 894</b>	<b>-22 045</b>	
Intressitulud	4 922	2 848	
Intressikulud	0	-6	
Muud finantstulud ja -kulud	12 521	0	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-7 451</b>	<b>-19 203</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-7 451</b>	<b>-19 203</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS United Asset Management (edaspidi ka "ettevõtte") tegutseb väikefondi fondivalitsejana Finantsinspeksiooni poolt väljastatud tegevusloa alusel. Ettevõtte valitseb kinnist muutuvkapitaliga aktsiaseltsifondi (kinnisvarafondi) United Real Estate Fund MASF.

Ettevõtte 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on väikeettevõtja lühendatud aastaaruanne ja koostatud lähtudes Raamatupidamise seadusest ja Eesti finantsaruandluse standardist ning kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Raamatupidamise seadus ja Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse soetusmaksumuses finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab antud vara üle kontrolli (näiteks vara müügi või varaga seotud lepinguliste õiguste kustumise järel). Ettevõtte omab finantsvara üle kontrolli juhul, kui ta saab põhilise osa varaga seotud tuludest ning ta kannab põhilist osa varaga seotud riskidest.

### Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab pangakontode saldosid.

### Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused). Selliste finantsinvesteeringute müügi kasumit arvutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodil ning müügi kasum/kahjum kajastatakse real "Muud finantstulud ja -kulud".

### Nõuded ja ettemaksud

Nõudena kajastatakse äriühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuet, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõude allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõude summad ei laeku vastavalt nõude esialgsetele lepingutingimustele. Vajadust nõude allahindluseks hinnatakse iga nõude kohta eraldi, lähtudes eeldatavalt tulevikus laekuvate summade nüüdiseväärtusest. Nõude bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ja kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes muu tegevuskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Ettemaksena kajastatakse tehtud ettemakseid tulevastel perioodidel saadavate teenuste eest, mida ei ole veel kulusse kantud.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on vara, mida kasutatakse enda majandustegevuses pikema ajavahemiku jooksul kui üks aasta ja mille soetusmaksumus on alates 2000 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 5 aastat.

#### Vara väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad vara väärtuse langusele. Juhul, kui ettevõtte juhatusel on kahtlusi mõne vara objekti väärtuse langemise suhtes alla selle bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara väärtuse hindamine. Finantsvarade väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodile. Finantsvarade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgneval perioodil tõuseb, korrigeeritakse varasemat allahindlust vastavalt finantsvarast tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodile. Finantsvarade allahindluste korrigeerimisi kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes kultureal vastukandena.

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2,5

#### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksud jaotatakse intressikulukuks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "Intressikulud". Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

#### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis

on juhatuse hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

### **Tulud**

Ettevõtte tuluks on fondivalitsemise eest saadav valitsemistasu ja edukustasu, kui see on asjakohane. Tulu kajastatakse tekkepõhiselt osutatud teenuste eest saadavates summades siis, kui teenus on osutatud ja ettevõttel on tekkinud summale nõudeõigus.

Kulude edasi esitamisel kasutatakse gross meetodit.

Investeeringufondide valitsemisega seonduvad teenustasutulu kajastatakse teenuse osutamise perioodi jooksul. Tulemusega seotud tasud või tasu osad kajastatakse siis kui vastavad tulemusega seotud kriteeriumid on täidetud. Muu ühekordne tehingutulu ning muu tulu kajastatakse tekkepõhiselt vastava tehingu toimumise hetkel.

Intressimis tulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

### **Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte:

- aktsionäre,
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Osapooli loetakse seotuks ka juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele.

### **Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmuseid pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 906	12 906	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 906	12 906	0	
Laenuõuded	150 000	150 000	0	10
Muud nõuded	8 122	8 122	0	10
Intressinõuded	8 122	8 122	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>171 028</b>	<b>171 028</b>		

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 065	8 065	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 065	8 065	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	
Laenuõuded	70 000	70 000	0	
Muud nõuded	3 207	3 207	0	
Intressinõuded	3 207	3 207	0	
Ettemaksed	571	571		
Tulevaste perioodide kulud	571	571		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>81 845</b>	<b>81 845</b>		

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		768		626
Üksikisiku tulumaks		667		659
Sotsiaalmaks		1 102		1 089
Töötuskindlustusmaksed		8		7
Ettemaksukonto jääk	0		2	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>0</b>	<b>2 545</b>	<b>2</b>	<b>2 381</b>

Vt lisa 5

## Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2020</b>	28 473	28 473
<b>31.12.2021</b>	<b>28 473</b>	<b>28 473</b>
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2021</b>	28 473	28 473
Müük müügihinnas või lunastamine	-22 595	-22 595
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	12 520	12 520
<b>31.12.2022</b>	<b>18 398</b>	<b>18 398</b>

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 089	3 089	
Võlad töövõtjatele	4 399	4 399	
Maksuvõlad	2 545	2 545	3
Muud võlad	5 784	5 784	
Muud viitvõlad	5 784	5 784	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 817</b>	<b>15 817</b>	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 066	3 066	
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391	
Maksuvõlad	2 381	2 381	
Muud võlad	5 495	5 495	
Muud viitvõlad	5 495	5 495	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 333</b>	<b>15 333</b>	

## Lisa 6 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	160 000	160 000
Aktsiate arv (tk)	16 000	16 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

## Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	82 688	81 630
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>82 688</b>	<b>81 630</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>82 688</b>	<b>81 630</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu teenus	18 688	17 630
Valitsemistasu	64 000	64 000
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>82 688</b>	<b>81 630</b>

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	12 296	12 296
Kommunaalid	2 661	1 774
Raamatupidamine	3 000	3 000
Juriidilised teenused	3 990	4 340
Auditorteenused ja siseaudit	5 000	6 500
Mitmesugused kontoritarbed, teenused	504	386
Teenused edasimüügiks	18 688	17 630
Muud	8 336	5 063
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>54 475</b>	<b>50 989</b>

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	39 680	39 597
Sotsiaalmaksud	13 147	13 114
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>52 827</b>	<b>52 711</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
--------------	------------	------------

<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	170 935	80 739
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>170 935</b>	<b>80 739</b>
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	424	500
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>424</b>	<b>500</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	62 000	60 000	52 000	70 000	2 836
<b>Kokku antud laenu</b>	<b>62 000</b>	<b>60 000</b>	<b>52 000</b>	<b>70 000</b>	<b>2 836</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 000	80 000	150 000	4 922
<b>Kokku antud laenu</b>	<b>70 000</b>	<b>80 000</b>	<b>150 000</b>	<b>4 922</b>

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		78 698		77 290
<b>Kokku müüdid</b>		<b>78 698</b>		<b>77 290</b>

OSTETUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		14 425		14 071
<b>Kokku ostetud</b>		<b>14 425</b>		<b>14 071</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Arvestatud tasu	52 827	52 711

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2023

**AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	21.04.2023

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitamata

## SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS United Asset Management aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud AS United Asset Management (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, 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 arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame 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

Auditorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

21.04.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	21.04.2023

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-51 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 451
<b>Kokku</b>	<b>-59 375</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-59 375
<b>Kokku</b>	<b>-59 375</b>

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-51 924
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 451
<b>Kokku</b>	<b>-59 375</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-59 375
<b>Kokku</b>	<b>-59 375</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
<b>Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid</b>	<b>6619</b>	<b>82688</b>	<b>100.00%</b>	<b>Jah</b>

## Sidevahendid

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