

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2022

UNITED REAL ESTATE FUND MASF

Registrikood: 14067054

Aruandeaasta algus: 01.01.2022

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

Address: Lelle tn 24, 11318, Tallinn

E-posti aadress: info@unifund.ee

Veebilehe aadress: www.unifund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	8
Konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	11
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	12
Lisa 1 Vastavuse kinnitus	12
Lisa 2 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 3 Tütarettevõtted	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	29
Lisa 14 Müügitulu	29
Lisa 15 Müüdid teenuste kulud	30
Lisa 16 Üldhalduskulud.....	30
Lisa 17 Muud äritulud	30
Lisa 18 Finantskulud	30
Lisa 19 Lisainformatsioon ematettevõtte kohta	31
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	34
Kasumi jaotamise ettepanek	36
Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. 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 asukoha aadress on Lelle 24, Tallinna linn, 11318. Fondi loomiskuupäev on 15.06.2016, fondi aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite registris (Nasdaq CSD SE) ISIN koodiga EE3500110277.

Fondi asutamisele, tegevusele ja lõpetamisele kohaldatakse seadustes aktsiaseltsi kohta sätestatud, kui muudest seadustest ei tulene teisiti. Fond on asutatud 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, võttes 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.

2022. aasta lõpu seisuga on ettevõttel 2 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 13,6 miljonit eurot ning soetusmaksumus 12,6 miljonit eurot.

Ettevõtte kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeeringut, osakaal fondis 100%;

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2022

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

Kokku on ettevõttel 30 üürnikku, kellest suurim on Politsei- ja Piirivalveamet. Kogu üüritulust on Politsei- ja Piirivalveameti osakaal ca 95%. 2022. a alanud sõjaline konflikt Ukrainas ning tavapärasest kõrgem inflatsioon Euroopa majandusruumis ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte üürnike tegevusele, enamuse neist on suutnud oma tegevuse adapteerida olemasolevate majandustingimustega. Riia 130 hoones on tavapärane 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. 2022. 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 2022. aastal vahemikku 7,0%-8,0% ning diskontomäärad jäid 2022. aastal vahemikku 10,0%-11,0%.

Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus ümberhindamiste tulemusel suurenes 268,3 tuhat eurot, mis on aruandes kajastatud muude ärituludena.

Finantsülevaade

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2022. aasta müügitulu oli 1 524,5 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 648,7 tuhat eurot. Ettevõtte puhaskasumit mõjutas kasum kinnisvara ümberhindlusest 268,3 tuhat eurot, eelmisel 2021. majandusaasta perioodil oli ümberhindluse kasum 26,7 tuhat eurot.

EUR	2022. a	2021. a
Müügitulu	1 524 548	1 490 696
Müüdnud teenuste kulu	-568 642	-455 103
Halduskulud	-144 381	-124 926
Muud äritulud	268 376	27 922
Muud ärikulud	-14	-6
Ärikasum	1 079 887	938 583
Finantstulud	148	29
Finantskulud	-315 723	-268 061
Muud finantskulud	-115 569	0
Aruandeaasta kasum	648 743	670 551
Ettevõtte (dividendide) tulumaks	0	0
Puhaskasum	648 743	670 551

Ettevõtte varade maht oli seisuga 31.12.2022 13,9 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 13,6 miljonit eurot. Ettevõtte laenukohustised olid 31.12.2022 seisuga 9,5 miljonit eurot, millest 0,5 miljonit eurot on lühiajalised laenukohustised ning 9,0 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*) oli 31.12.2022 seisuga 69,5%. 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 3,6%. Ettevõtte ei ole sõlminud derivatiivlepinguid, et kindlustada ennast laenukohustiste intressimäära muutuvkomponendi võimaliku tõusu eest.

EUR	2022. a	2021. a
Konsolideeritud varade maht	13 901 110	13 674 422
Konsolideeritud puhasväärtus	4 325 823	5 806 480
Konsolideeritud laenukohustised	9 483 838	7 793 252
sh lühiajalised laenukohustised	484 245	499 070
Aktsia puhasväärtus	26,22	22,77
Aktsiate arv	165 000	255 000

Aktsiainfo

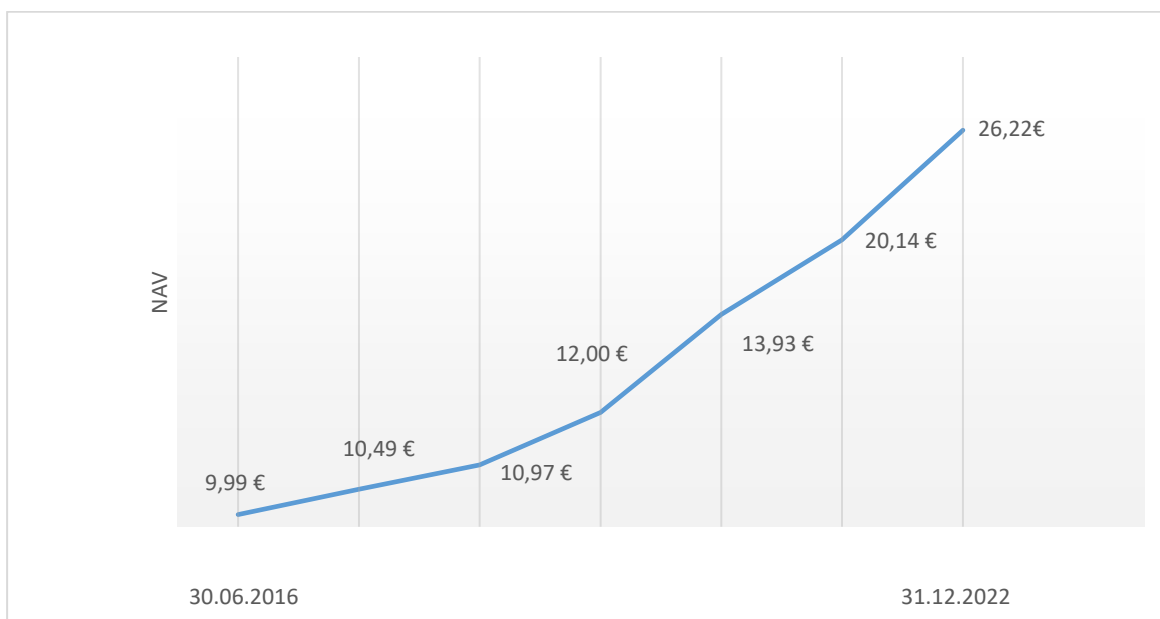
Seisuga 31.12.2022 on United Real Estate Fund MASF puhasväärtus 4,3 miljonit eurot (vastavalt Investeeringufondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusel).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2022 oli 165 000.

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	3,9
Ülejäänud	2,9

Aktsia puhasväärtus

Aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2022. aasta seisuga 26,22 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2022. aasta seisuga 24,5%. Fond 2022. 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. 2022. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Jätkusuutlikkusriskide arvesse võtmise põhimõtted

Jätkusuutlikkusriskid on keskkonnavalased (environmental), sotsiaalsed (social) või juhtimisega (governance) seotud sündmused või tingimused, mille ilmumine võib avaldada reaalsel või potentsiaalset olulist negatiivset mõju investeeingu väärtusele. United Real Estate Fund MASF 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 investeeingu 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.

Väljavaated 2023. 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 31.12.2034 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 tõi kaasa mitmeid suuremahulisi parendustöid Riia tn 132 hoonel, kokku teostas ettevõtte perioodil 2022.a. parendustöid ca 142 tuhande euro eest, 2023.a. on planeeritud parendustöid ca 290 tuhande euro ulatuses.

2022 a. kevadel tekkis euroalal eelkõige kõrgemate energiahindade tõttu inflatsiooni järsk kasv, tarbijahinnad kerkisid aasta jooksul tavapärasest tasemest 5 – 10% kõrgemale. Ilmselt hakkavad lühiajalised baasintressimäärad olema tugevas sõltuvuses Euroopa Keskpanka sammudest, kes püüdleb eurotsooni 2% inflatsiooni suunas, mis tähendab ettevõttele eelkõige laenulepingus toodud intressikomponendi 6 kuu Euribori kasvu võrreldes varasemate perioodidega. Ettevõtte arvab, et 6 kuu Euribor saavutab tipu augustis 2023 a. 3,5-3,7% tasemel ja püsib üle 3% taseme 2024. aasta lõpuni, kiiret leevendust võimalikust majanduslangusest Euribori tõesule oodata ei ole. Kõrgem 6 kuu Euribor tähendab ettevõttele suuremat intressikulu, kuid ei mõjuta ettevõtte võimekust finantskohustiste täitmisel.

Samuti jätkab fondivalitseja fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	4	253 948	438 562
Nõuded ja viitlaekumised	5	6 456	5 156
Ettemakstud kulud	6	706	704
Käibevara kokku		261 110	444 422
Kinnisvarainvesteeringud	7	13 640 000	13 230 000
Põhivara kokku		13 640 000	13 230 000
VARAD KOKKU		13 901 110	13 674 422
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised laenukohustised	8	484 245	499 070
Võlad ja ettemaksed	9	91 449	74 690
Lühiajalised kohustised kokku		575 694	573 760
Pikaajalised laenukohustised	8	8 999 593	7 294 182
Pikaajalised kohustised kokku		8 999 583	7 294 182
Kohustised kokku		9 575 287	7 867 942
Aktsiakapital	11	1 650 000	2 550 000
Jaotamata kasum		2 675 823	3 256 480
Omakapital kokku	11	4 325 823	5 806 480
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 901 110	13 674 422

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 12 kuni 33 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

31.12.2022 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2022	2021
Müügitulu	14	1 524 548	1 490 696
Müüdüd teenuste kulu	15	- 568 642	- 455 103
Brutokasum		955 906	1 035 593
Üldhalduskulud	16	- 144 381	- 124 926
Muud äritulud	17	268 376	27 922
Muud ärikulud		-14	-6
Ärikasum		1 079 887	938 583
Finantstulud		148	29
Finantskulud	18	-315 723	-268 061
Muud finantskulud	18	-115 569	-268 061
Kasum enne tulumaksu		648 743	670 551
Ettevõtte tulumaks		0	0
Aruandeperioodi puhaskasum		648 743	670 551
Aruandeaasta koondkasum		648 743	670 551

		2022	2021
Kasum aktsia kohta:			
Tavakasum aktsia kohta		3,93	2,63
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		3,93	2,63

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 12 kuni 33 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

31.12.2022 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2022	2021
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 079 887	938 583
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	17	-268 311	-26 681
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 ja 6	-1 302	1 487
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	20 427	-3 207
Laekunud intressid		26	5
Kokku rahavood äritegevusest		830 728	910 187
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	7	-141 689	-3 319
Antud laenud		-40 000	0
Antud laenude tagasimaksed		40 000	0
Saadud intressid		121	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-141 568	-3 319
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	9 580 000	60 000
Saadud laenude tagasimaksed	8	-7 889 414	-429 070
Makstud intressid		-319 391	-265 493
Makstud muud finantskulud		-115 569	0
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel		-2 129 400	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-873 774	-634 563
Kokku rahavood		-184 614	272 305
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		438 562	166 257
Raha ja ekvivalentide muutus		-184 614	272 305
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		253 948	438 562

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 12 kuni 33 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Seisuga 31.12.2022

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		
(eurodes)	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	2 550 000	2 585 929	5 135 929
Jaotamata kasum/koondkasum	0	670 551	670 551
Saldo seisuga 31.12.2021	2 550 000	3 256 480	5 806 480
Oma aktsiate tagasiost	-900 000	-1 229 400	-2 129 400
Aruandeaasta kasum/koondkasum	0	648 743	648 743
Saldo seisuga 31.12.2022	1 650 000	2 675 823	4 325 823

Vt. Lisa 11.

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 12 kuni 33 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

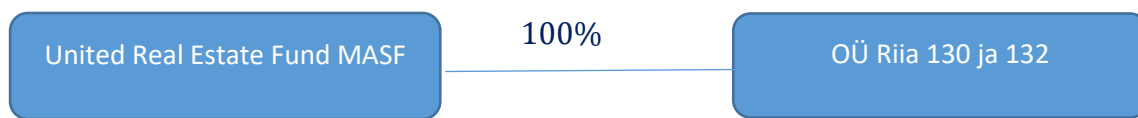
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund MASF-i (edaspidi ka kui „Fond“ või „ettevõte“) 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on tegevuse jätkuvuse printsiibil koostatud aruanne, mis on 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. Juhatus allkirjastas 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande 21. aprillil 2023. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kinnitatakse aktsionäride üldkoosolekul juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heakskiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

United Real Estate Fund MASF on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev mitteavalik kinnisvarasse investeeriv investeerimisfond.

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 on järgmine:



Raamatupidamise aruande koostamise aluste, olulisemate arvestuspõhimõtete, raamatupidamishinnangute ja otsuste ning finantsriskide juhtimise kirjeldus on esitatud lisades 2 – 19.

Lisa nr 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Arvestus- ja esitlusvaluuta

Käesolev raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes, mis on ka Fondi arvestusvaluuta. Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses. Kuna ettevõtte ei ole avalikul börsil noteeritud, siis segmendi aruandlust ei ole tehtud.

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 väärtuses. Fondi kinnisvarainvesteeringute väline hindaja on 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. 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 õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Seisuga 31. detsember 2022 olid ettevõtte kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

- 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.

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 maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Tuletisinstrumendid

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga

varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Finantskohustised

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

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

Tagatisrahad

Üürnike poolt tasutud tagatisrahad võetakse algselt arvele õiglasest 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 suurust on võimalik usaldusväärset hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust pole võimalik usaldusväärset 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 üüritava üüripinnale. Sisuliselt toimib ettevõtte siin teatud teenuste edasimüüjana üürnikele, kes tasuvad teenuste eest üürimaksuga (teenus sisaldub üürihinnas) või neile eraldi esitatava kõrvalkulude arve alusel. Kõik osutatavad teenused ja nende jaotumispõhimõtted on üürilepingutega kokku lepitud. Ettevõtte on müügitulu kajastamisel kasutanud IFRS 16 põhimõtet, lisas 14 on ära toodud müügitulu jaotus arvestatuna eraldi kogutasu rendikomponendile ja muudele komponentidele lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

Tulusid ja kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel 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 2022 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 2022 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Fond kavatseb neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

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. Fondi hinnangul mõjutavad muudatused esmakordsel rakendamisel fondi raamatupidamise aruannet, sest fondil on viieaastane krediitpikendusega pangalaen, mille lepingutingimuste, sh finantsnäitajatele seatud eritingimuste täitmist kontrollitakse iga-aastaselt. Kehtiva standardi kohaselt tuleb see laen klassifitseerida lühiajaliseks, sest õigus laenu pikendamisele ei ole tingimusteta. Muudatuste kohaselt võib laenu jäägi ümber klassifitseerida pikaajaliseks, sõltuvalt lepingutingimuste täitmise kontrolli tulemusest aruandekuupäeval.

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 IFRS-i 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. Fondi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte/kontserni raamatupidamise aruandele olulist 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 Fondile 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. Fondi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte/kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standard IAS 1 „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem. (Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.) IAS 1 muudatused kohustuste lühi- ja pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020. aasta jaanuaris. Esialgne jõustumiskuupäev oli 01. jaanuar 2022. COVID-19 pandeemiale reageerides lükati aga jõustumiskuupäeva ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudatuste rakendamiseks. Fondi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte/kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Standard IFRS 16 „Rendid“: Rendikohustus müük-tagasirent muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem; rakendatakse tagasiulatavalt perioodidele alates IFRS 16 rakendamisest. Lubatud on varasem rakendamine. (Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.) Standardi IFRS 16 „Rendid“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirendi tehingust tulenevaid muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse muutuvatele maksetele uus arvestusmudel.

Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- Esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid.
- Pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldisi nõudeid selliselt, et ta ei kajasta temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit.

Müüja-rentnik võib kasutada teistsuguseid lähenemisviise, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega. Fondi hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel ettevõtte/kontserni 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 %	
			31.12.22	31.12.21
Tütarettevõtted				
OÜ Riia 130 ja 132	Eesti	Kinnisvarainvesteering Riia 130 ja 132 Tartu	100	100

Tütarettevõtja tegeleb kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Tütarettevõtja osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Pangakonto	253 948	438 562
Kokku	253 948	438 562

Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Ostjate tasumata summad	5 790	5 127
Ostjatelt laekumata arved	5 790	5 127
Maksude ettemaks	220	0
Muud lühiajalised nõuded	445	29
Kokku	6 456	5 156

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

Lisa nr 6 Ettemakstud kulud

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Tulevaste perioodide kindlustus	706	704
Kokku	706	704

Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte on seisuga 31.12.2022 teostanud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Address	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2022
Riia 130 Tartu	2406 m ²	juuni 2016	1 112 425 EUR	1 360 000 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m ²	juuni 2016	11 526 849 EUR	12 280 000 EUR
		KOKKU	12 639 274 EUR	13 640 000 EUR

Kõik ettevõtte konsolideeritud aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

(tuh eurodes)	2023	2024	2025	2026	2027
Riia 130 Tartu	126,5	130,3	113,3	116,7	120,2
Riia 132 Tartu	1 007,6	1 141,6	881,8	908,2	935,5
KOKKU	1 134,1	1 271,9	995,1	1 024,9	1 055,7

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

(eurodes)	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	954 253	1 077 267
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, mis teenivad üüritulu	-208 528	-187 966
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	13 640 000	13 230 000

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

(eurodes)	2022	2021
Algsaldo	13 230 000	13 200 000
Ostud ja parendused	141 689	3 319
Kasum õiglase väärtuse ümberhindlusest	268 311	26 681
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	0
Õiglase väärtus	13 640 000	13 230 000

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

- Üüritulu - kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu, mida on korrigeeritud turuhindadega ning üüripinna 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 2022. aastal vahemikku 7,0%-8,0% ning diskontomäärad jäid 2022. aastal vahemikku 10,0%-11,0%. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav NOI	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
Büroopinnad	13 640 000	Diskonteeritud rahavood	1 121 564	10,0-11,0%	7,0-8,0%

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2022 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%	-682	+682	-	-
Diskontomäära muutus +/- 1%	-	-	+465	-465
Väljumistootlikkuse muutus +/- 1%	-	-	+1 065	-1 065

Lisa nr 8 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2022 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
LHV pank	9 500 000	9 333 838	20.06.27	6 kuu EURIBOR + 3,60%	13 640 000
Juriidiline isik	150 000	150 000	31.12.23	4,00%	-
KOKKU	9 650 000	9 483 838			13 640 000

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%	-
KOKKU	8 648 000	7 793 252			13 200 000

Laenukohustiste tähtajalisus:

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised kokku	9 483 838	7 793 252
s.h. kohustiste lühiajaline osa	484 245	499 070
s.h. kohustiste pikaajaline osa	8 999 593	7 294 182

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2022 on I jrk ühishüpotek Riia tn 130 ja Riia tn 132 Tartu. Laenulepingutega on ettevõttele kui laenusajale kehtestatud erinevaid toimingupiiranguid, muuhulgas peab ettevõtte võlteeninduse kattekordaja (DSCR) ületama finantsasutuse poolt kehtestatud kordajat. Ettevõtte tegevus on vastavuses kõigi laenulepingutest tulenevate eritingimustega, eelmises aastaaruandes prognoositud võimalikud Ukraina sõjalisest konfliktist tingitud riskid ei realiseerunud, konflikti mõju üüritulule ja seeläbi varade väärtusele on väikese osakaaluga ning positiivsed arengud ja sealt tulenev täiendav üüritulu on mõjult suuremad ning on vara turuväärtust tõstnud.

Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2022	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	67 964	67 964	0
Intressivõlad	17 946	17 946	0
Käibemaksuvõlg	202	202	0
Üürnike tagatisrahad	5 132	5 132	0
Muud viitvõlad	205	205	0
Kokku	91 449	91 449	0
	31.12.2021	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
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
Kokku	74 690	74 690	0

Lisa nr 10 Finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide jääkväärtused

(eurodes)	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
Finantsvarad			
Raha ja raha ekvivalendid	4	253 948	438 562
Nõuded ja viitlaekumised	5	6 456	5 156
Finantsvarad kokku		260 404	443 718
Finantskohustised			
Laenukohustised	8	9 483 838	7 793 252
Võlad ja ettemaksed	9	91 449	74 690
Finantskohustised kokku		9 575 287	7 867 942

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 investeringu 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 31.12.2022 on 100% ettevõtte poolt võetud laenudest sõlmitud muutuva intressi baasil (intressimarginaal 3,6% pluss 6 kuu EURIBOR). Kõikide laenulepingute juures on tingimus, et negatiivse EURIBOR-i puhul loetakse muutuva intressi määraks 0%. Euroopa Keskpank asus 2022.a. aktiivselt reageerima kiirenevale hinnatõusule, rakendades erinevaid rahapoliitika instrumente, millest olulisem ettevõtte jaoks on baasintressimäärade tõstmine. Baasintressimäärade tõstmine on kaasa toonud EURIBOR-i tõusu, mis aruandekuupäeval oli ligemalt 2,7%. EURIBOR-i tõus tähendab ettevõttele lisa intressikulu ja seeläbi väiksemat puhaskasumit. Ettevõtte prognoosib varasemast kõrgemate baasintresside jätkumist lähima 2-3 aasta jooksul.

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 31.12.2022 oli ettevõtte laenu ja vara väärtuse suhe 69,5% ja laenu kattekordaja 1,22. 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 31.12.2022 (eurodes)	Kuni 1 kuu	2-6 kuud	6-12 kuud	Üle 12 kuu
Intressikandvad võlakohustised	27 854	139 269	317 122	8 999 593
Intressimaksud	17 946	0	0	0
Võlad tarnijatele	67 964	0	0	0
Käibemaksuvõlg	202	0	0	0
Üürnike tagatisrahad	0	5 132	0	0
Viitvõlad	205	0	0	0
KOKKU	114 171	144 401	317 122	8 999 593

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 investeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Õiglane väärtus

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

Tase 1 – börsihinnad aktiivselt kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Ettevõtte ei oma seisuga 31.12.2022 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

Lisa nr 11 Aktsiakapital

Ettevõtte on 31.12.2022 seisuga emiteerinud 165 000 aktsiat (31.12.2021 seisuga 255 000 aktsiat), ettevõtte puhaskasum aruandekuupäeva seisuga on 4,3 miljonit eurot (31.12.2021 seisuga 5,8 miljonit eurot). Ettevõtte ostis 2022 a. tagasi 90 000 tk oma aktsiat kogusummas 2 129 400 EUR.

Kasum aktsia kohta (eurodes)		2022	2021
Aruandeperioodi kasum		648 743	670 551
Aktsiate arv (tk)		165 000	255 000
Kasum aktsia kohta		3,93	2,63

(eurodes)	2022		2021	
	Aktsiakapital	Ülekurss	Aktsiakapital	Ülekurss
Oma aktsiate tagasiost	-2 129 400	0	0	0
Oma aktsiate tühistamine	2 129 400	0	0	0

Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Ettevõtte jaotamata kasum	2 675 823	3 256 480
Potentsiaalne tulumaksukohustus	535 165	651 296
Dividendidena on võimalik välja maksta	2 140 658	2 605 184

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)	2022	2021
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	75 904	76 032

Saldod seotud osapooltega	31.12.2022	31.12.2021
Laenu- ja intressisaldo AS United Asset Management	156 046	73 206

Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2022	2021
Renditulu	955 906	1 077 267
Tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük)	568 642	413 429
Kokku	1 524 548	1 490 696

Ettevõtte müügitulu on teenitud 100 % Eestis.

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

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

Vastavalt IFRS 16 on lisas 14 välja toodud müügitulu jaotus arvestatuna eraldi kogutasu rendikomponendile ja muudele komponentidele lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

Lisa nr 15 Müüdn teenuste kulud

(eurodes)	2022	2021
Kommunaalkulud	298 785	203 119
Hoolduskulud	208 528	187 966
Muud kulud	61 330	64 018
Kokku	568 643	455 103

Lisa nr 16 Üldhalduskulud

(eurodes)	2022	2021
Valitsemistasu	75 904	76 032
Kindlustus	4 233	4 265
Muud üldhalduskulud	64 244	44 629
Kokku	144 381	124 926

Lisa nr 17 Muud äritulud

(eurodes)	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	268 311	26 681
Kindlustushüvitis	0	1 176
Muud äritulud	65	65
Kokku äritulud	268 376	27 922

Lisa nr 18 Finantskulud

(eurodes)	2022	2021
Intressikulud laenudelt	315 723	268 061
Muud finantskulud	115 569	0
Kokku	431 292	268 061

Lisa nr 19 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte kohta esitatakse finantsinformatsiooni koosneb emaettevõtte konsolideerimata põhiaruannetest, mis tuleb avalikustada kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega, kuid mis ei moodusta konsolideerimata raamatupidamise aruannet IAS 27 mõistes. Emaettevõtte põhiaruanded 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 31.12.2022

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	41 977	4 247
Käibevara kokku	41 977	4 247
Pikaajalised nõuded	308 894	2 425 125
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	3 975 230	3 377 105
Põhivara kokku	4 284 124	5 802 230
VARAD KOKKU	4 326 101	5 806 477
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Võlad ja ettemaksed	280	0
Kohustised kokku	280	0
Aktsiakapital	1 650 000	2 550 000
Jaotamata kasum	2 027 077	2 585 926
Aruandeaasta kasum	648 743	670 551
Omakapital kokku	4 325 820	5 806 477
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 326 100	5 806 477

Emaettevõtte konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

31.12.2022 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	0	0
Müüdud teenuste kulu	0	0
Brutokasum	0	0
Üldhalduskulud	-7 111	-6 224
Muud ärikulud	0	0
Äri kasum	-7 111	-6 224
Finantstulud	655 584	676 775

Kasum enne tulumaksu	648 743	670 551
Aruandeaasta puhaskasum	648 743	670 551
Aruandeaasta koondkasum	648 743	670 551

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

31.12.2022 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-7 111	-6 224
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	280	-1
Kokku rahavood äritegevusest	-6 831	-6 225
Antud laenud	-40 000	0
Laekunud intressid	243 961	0
Antud laenude tagasimaksed	1 970 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 173 961	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	-2 129 400	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 129 400	0
Kokku rahavood	37 730	-6 225
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	4 247	10 472
Raha ja ekvivalentide muutus	37 730	-6 225
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	41 977	4 247

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

Seisuga 31.12.2022

(eurodes)	Aktsia-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	2 550 000	2 585 927	5 135 927
Aruandeaasta kasum	0	670 551	670 551
Saldo seisuga 31.12.2021	2 550 000	3 256 477	5 806 477
Aruandeaasta kasum	0	648 743	648 743
Oma aktsiate tagasiost	-900 000	-1 229 400	-2 129 400
Saldo seisuga 31.12.2022	1 650 000	2 675 820	4 325 820

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	2022	2021
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	4 325 820	5 806 477
Tütaretevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	- 3 975 230	- 3 377 105
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	3 975 230	3 377 105
Kokku	4 325 820	5 806 477

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund MASF aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund MASF ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab 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 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 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 arvamus 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

21.04.2023

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2021	3 256 480
2022. aasta puhaskasum	648 743
Oma aktsiate tagasiost	-1 229 400

Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jagamist 2 675 823

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovskiy
Juhatus liige

/digitaalselt kuupäevastatud/

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2022. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2022. 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	1 524 548	100%	Jah