

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: AS United Asset Management

registrikood: 11543347

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Lelle tn 24

postisihthnumber: 11318

telefon: +372 5035512

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Aktsiakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Ettevõtte

AS United Asset Management on Finantsinspeksiooni poolt välja antud tegevusloa alusel tegutsev fondivalitseja. Finantsinspeksiooni 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 2024. a lõpus 13,9 miljonit eurot ja varade puhaskväärtus 4,6 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 84 tuhat eurot (2023. aastal oli müügitulu 80 tuhat eurot). Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kahjum summas 22,7 tuhat eurot (2023. aasta tulemuseks oli kahjum 23,4 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2024	2023
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,7	7,3
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	-8,81	-11,8
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	-15,11	-13,5

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 53,0 tuhat eurot (2023. a 52,9 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. 2024. aastal jätkas fondivalitseja tema poolt valitsevate varade jätkusuutlikkuse parandamist, teostades energiatõhususe parandamiseks ja keskkonnasäästlikkuse tõstmiseks kokku investeeringuid 95 tuhande EUR eest.

Raivo Erik
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 544	4 121	
Nõuded ja ettemaksed	31 147	174 596	2
Kokku käibevarad	39 691	178 717	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	18 398	18 398	4
Nõuded ja ettemaksed	200 000	0	2
Materiaalsed põhivarad	0	342	
Kokku põhivarad	218 398	18 740	
Kokku varad	258 089	197 457	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	10 000	5
Võlad ja ettemaksed	22 700	14 331	6
Kokku lühiajalised kohustised	22 700	24 331	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	85 000	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	85 000	0	
Kokku kohustised	107 700	24 331	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	7
Ülekurss	95 867	95 867	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 741	-59 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 737	-23 366	
Kokku omakapital	150 389	173 126	
Kokku kohustised ja omakapital	258 089	197 457	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	83 973	79 988	8
Mitmesugused tegevuskulud	-57 588	-55 974	9
Tööjõukulud	-53 058	-52 949	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-342	-456	
Muud ärikulud	0	-8	
Ärikasum (kahjum)	-27 015	-29 399	
Intressitulud	7 363	6 084	
Intressikulud	-3 085	-51	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-22 737	-23 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 737	-23 366	

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 2024. 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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse soetusmaksumuses finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. 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 saldosisid.

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdisväärtusest. 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. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele õiglasel väärtuses koos tehingukuludega. Edasiselt kajastatakse laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

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 akumulieeritud 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 akumulieeritud 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 kulureal vastukandena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmeid	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. Rendimaksed jaotatakse intressikulukuks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kasutusrendimaksed 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 õiglase 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 eraldi 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. Valitsemistasu koosneb põhitasust ja edukustasust. Põhitasu on 2% investeeritud kapitalilt aastas. Edukustasu arvestatakse objekti põhiselt ja moodustab 20% summast, mis on fondi investeerimisobjekti müügihinna ja ostuhinna, ostmise kulude, parenduskulude ning minimaalse nõutava investeeritud kapitali tootlikkuse vahe. Investeeritud kapitali minimaalne nõutav tootlikkus, millest alates hakatakse arvestama edukustasuna makstavat valitsemistasu – 10 % aastas. Tulu kajastatakse tekkepõhiselt osutatud teenuste eest saadavates summates siis, kui teenus on osutatud ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Juriidiliste kulude edasi esitamisel kasutatakse bruto 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 üheksordne tehingutulu ning muu tulu kajastatakse tekkepõhiselt vastava tehingu toimumise hetkel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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 1.01.2025 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 22/78 väljamakstavalt netosummalt. 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 ilmnesid 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 aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 618	8 618		
Ostjatelt laekumata arved	8 618	8 618		
Laenunõuded	200 000		200 000	11
Muud nõuded	21 537	21 537		
Intressinõuded	21 537	21 537		
Ettemaksed	992	992		
Muud makstud ettemaksed	992	992		
Kokku nõuded ja ettemaksed	231 147	31 147	200 000	

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 569	9 569	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 569	9 569	0	
Laenunõuded	150 000	150 000	0	11
Muud nõuded	14 206	14 206	0	
Intressinõuded	14 206	14 206	0	
Ettemaksed	821	821	0	
Muud makstud ettemaksed	821	821	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 596	174 596		

Laen summas 200000 eurot on antud tähtajaga 31.12.2026, intressimääraga 4,0% aastas, laenusaaja tagab kogu oma varaga laenu tagastuse.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		843		600
Üksikisiku tulumaks		1 318		659
Erisoodustuse tulumaks		0		1
Sotsiaalmaks		2 178		1 089
Töötuskindlustusmaksed		14		7
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		4 353	0	2 356

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud
(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	18 398	18 398
31.12.2023	18 398	18 398

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2023	18 398	18 398
31.12.2024	18 398	18 398

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

Lisa 5 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline laen	85 000		85 000		4,5	EUR	10.05.2026	11
Pikaajalised laenud kokku	85 000		85 000					
Laenukohustised kokku	85 000		85 000					
	31.12.2023	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Saadud laen	10 000	10 000			4,5	EUR	31.12.24	11
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000						
Laenukohustised kokku	10 000	10 000						

Ettevõtte kui laenusaaaja tagab kogu oma varaga laenude tagastuse.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 414	3 414	
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391	
Maksuvõlad	4 353	4 353	3
Muud võlad	10 542	10 542	
Intressivõlad	3 136	3 136	
Muud viitvõlad	7 406	7 406	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 700	22 700	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 045	3 045	
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391	
Maksuvõlad	2 356	2 356	3
Muud võlad	4 539	4 539	
Intressivõlad	51	51	
Muud viitvõlad	4 488	4 488	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 331	14 331	

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	160 000	160 000
Aktsiate arv (tk)	16 000	16 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	83 973	79 988
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	83 973	79 988
Kokku müügitulu	83 973	79 988
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu teenus	19 973	15 988
Valitsemistasu	64 000	64 000
Kokku müügitulu	83 973	79 988

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	12 296	12 296
Kommunaalid	3 643	4 373
Raamatupidamine	2 250	3 000
Juriidilised teenused	3 940	6 457
Audiitorteenused ja siseaudit	7 200	6 900
Mitmesugused kontoritarbed, teenused	622	539
Teenused edasimüügiks	18 473	15 671
Muud	9 164	6 738
Kokku mitmesugused tegevuskulud	57 588	55 974

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	39 854	39 755
Sotsiaalmaksud	13 204	13 194
Kokku tööjõukulud	53 058	52 949
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	UAM Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 817	173 282	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 817	173 282	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	724	10 319	
Kokku võlad ja ettemaksed	724	10 319	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	200 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	200 000	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	88 136	0	
Kokku laenukohustised	88 136	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	150 000	150 000	6 083	2
Kokku antud laenud	150 000	150 000	6 083	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	150 000	50 000	200 000	7 331	2
Kokku antud laenud	150 000	50 000	200 000	7 331	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 000	10 000	51	5
Kokku laenukohustised	10 000	10 000	51	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 000	75 000	85 000	3 085	5
Kokku laenukohustised	10 000	75 000	85 000	3 085	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	80 034	71 215
Kokku müüdid	80 034	71 215

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 081	15 202
Kokku ostetud	17 081	15 202

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	53 058	52 949

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.04.2025

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	30.04.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS United Asset Management aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS United Asset Management (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 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 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 lahkeb 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 likvideerida 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 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte

suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada 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

Vandeaudiitori number 700

SIRIUS AUDIT OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 306

Jalgpalli tn 1, Tallinn, Harju maakond, 11312

30.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	30.04.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 741
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 737
Kokku	-105 478

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-82 741
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-22 737
Kokku	-105 478

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	EMTAK 2025	83973	100.00%	Jah