

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2024

UNITED REAL ESTATE FUND MASF

Registrikood: 14067054

Aruandeaasta algus: 01.01.2024

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

Aadress: Lelle tn 24, 11318, Tallinn

E-posti aadress: info@unifund.ee

Veebilehe aadress: www.unifund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	9
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	9
Konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	13
Lisa 1 Vastavuse kinnitus	13
Lisa 2 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	13
Lisa 3 Tütarettevõtted	22
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid	22
Lisa 5 Nõuded ja viitlaekumised	22
Lisa 6 Ettemakstud kulud	22
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 8 Laenukohustised	25
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	26
Lisa 10 Finantsriskide juhtimine	26
Lisa 11 Aktsiakapital	29
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised	29
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 14 Müügitulu	30
Lisa 15 Müüdnud teenuste kulud	31
Lisa 16 Üldhalduskulud	31
Lisa 17 Muud äritulud	31
Lisa 18 Finantskulud	31
Lisa 19 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta	32
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	35
Kasumi jaotamise ettepanek	37
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2024. aasta majandusaasta aruandele	38
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevustulude klassifikaatorile	39

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte

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. Kontserni 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 tähtajalisena, fondi tähtaeg on 11 aastat alates fondi registreerimisest, fondi tähtaja lõppemisel fond lõpetatakse ja likvideeritakse. Fondi tähtaega võib üldkoosoleku otsusega pikendada ühe korra maksimaalselt ühe aasta võrra.

Kontserni 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

Kontserni 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 kontsern eelkõige sellest, et arendusprojektide teostamine või realiseerimine peab olema teostatav fondi tegevustähtaja jooksul.

2024. aasta lõpu seisuga on kontsernil 2 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 13,8 miljonit eurot ning soetusmaksumus 12,6 miljonit eurot.

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeeringut, osakaal fondis 100%;

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2024

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	2455 m ²

Kokku on kontsernil 32 üürnikku, kellest suurim on Riigi Kinnisvara AS (allüürnikuna tegutseb hoones Politsei- ja Piirivalveamet). Kogu üüritulust on Riigi Kinnisvara AS-i osakaal ca 95%. Kontserni üürnike baas on olnud aastaid stabiilne, 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. Üürnike maksedistipliin on hea ja kontsernil puuduvad problemaatilised võlgnikud.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Kontsern hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid vähemalt üks kord aastas – enne ettevõtte majandusaasta aruande auditeerimist. 2024. aastal teostasid korralise hindamise Uus Maa Tartu büroo OÜ (registrikood 11043053) kutselised kinnisvarahindajad Marko Laur ja Kadri Kärson. Marko Laur vastab vara hindaja VI taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 176311. Kadri Kärson vastab vara hindaja VII taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 163045. Kinnisvara õiglane väärtus vastavalt ekspertide hinnangule on bilansipäeva seisuga 13 805 000 eurot. Võrdlusperioodi 31.detsember 2023 seisuga hindas ekspert kinnisvarainvesteeringu turuväärtuseks 13 640 000 eurot.

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

- üüritulu - kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu, mida on korrigeeritud 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 2024. aastal vahemikku 7% - 8% ning diskontomäärad jäid 2024. aastal vahemikku 9,5% - 10,5%.

Finantsülevaade

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2024. aasta müügitulu oli 1 688,3 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 342,9 tuhat eurot. Kontserni puhaskasumit mõjutasid tarbijahinna tõusust tulenev kulude kasv ja intressikulude kasv. Kinnisvara ümberhindlusest teenis kontsern 69,4 tuhat eurot äritulu.

EUR	2024. a	2023. a
Müügitulu	1 688 321	1 571 204
Müüdud teenuste kulu	-613 235	-557 236
Halduskulud	-113 694	-114 181
Muud äritulud	69 375	83
Muud ärikulud	-446	-324 091
Ärikasum	1 030 321	575 779
Finantstulud	4 206	416
Finantskulud	-691 609	-651 670
Aruandeaasta kasum	342 918	-75 475
Ettevõtte (dividendide) tulumaks	0	0
Puhaskasum	342 918	-75 475

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2024 13,9 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 13,8 miljonit eurot. Kontserni laenukohustised olid 31.12.2024 seisuga 9,1 miljonit eurot, millest 8,7 miljonit eurot on lühiajalised laenukohustised ning 0,45 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*) oli 31.12.2024 seisuga 66,3%. Kontserni 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%. Kontsern ei ole sõlminud derivatiivlepinguid, et kindlustada ennast laenukohustiste intressimäära muutuvkomponendi võimaliku tõusu eest.

EUR	2024. a	2023. a
Konsolideeritud varade maht	13 903 482	13 898 465
Konsolideeritud puhasväärtus	4 593 266	4 250 348
Konsolideeritud laenukohustised	9 149 614	9 368 283
sh lühiajalised laenukohustised	8 699 614	465 686
Aktsia puhasväärtus	27,84	25,76
Aktsiate arv	165 000	165 000

Peamised finantssuhtarvud

	2024. a	2023. a
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,01	0,35
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	2,47	-0,54
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	7,47	-1,78

Aktsiainfo

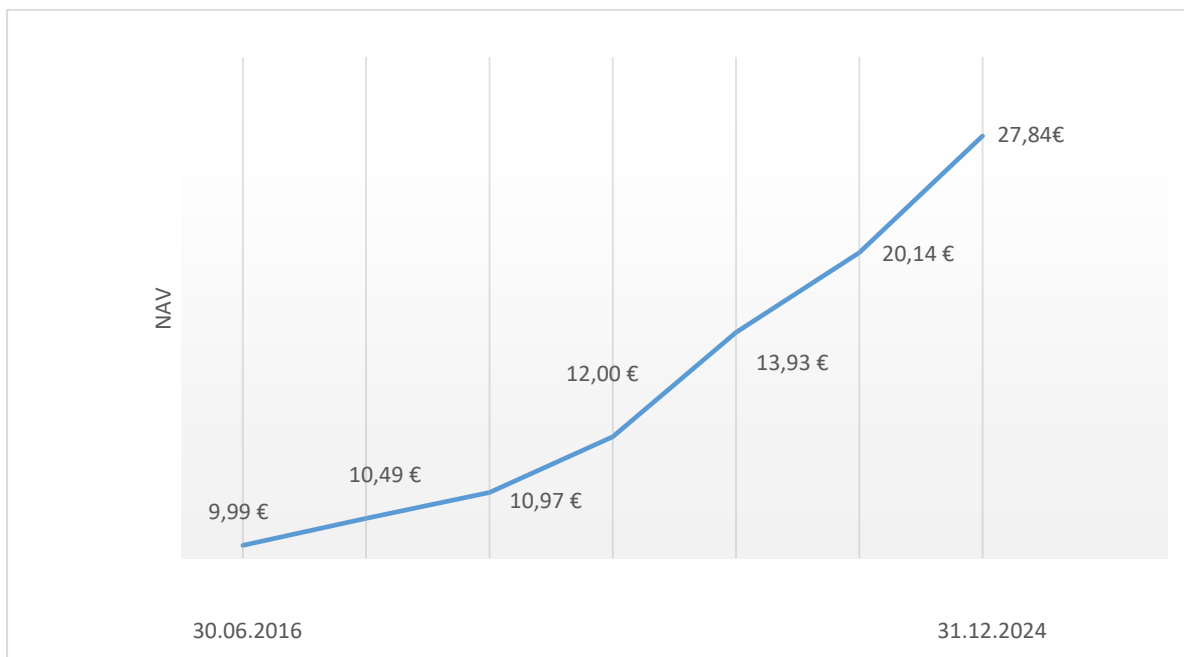
Seisuga 31.12.2024 on United Real Estate Fund MASF puhaskväärtus 4,6 miljonit eurot (vastavalt Investeeringimisfondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhaskväärtuse suurusele).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2024 oli 165 000.

Aktsionär	Osalus aktsiakapitalis %
Krugman Holding OÜ	21,7
AS Irest Ehitus	21,6
AS Rondam	13,3
Labosca OÜ	12,8
OÜ Incorso	12,8
Alexela Services OÜ	11,0
OÜ Lavesta	3,9
Ülejäänud	2,9

Aktsia puhaskväärtus

Aktsia puhaskväärtus (NAV) oli 31.12.2024 aasta seisuga 27,84 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest oli aasta baasil 31.12.2024 aasta seisuga 20,9%. Fond 2024. aastal dividende ei maksnud, ning ei planeeri dividendide maksmist lähitulevikus.



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 Sokolovski.

Fondi vara valitseb ja käsutab fondivalitseja AS United Asset Management. 2024. aastal puudus kontsernil palgaline töötajaskond. Juhatus 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 ilmnemine võib avaldada reaalselt või potentsiaalset olulist negatiivset mõju investeringu 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 investeringu 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 ettevõtte Riia 132 Tartu hoone jätkusuutlikkuse parandamist, tõhustades hoone keskkonnasõbralikkust.

Ökoloogilise jalajälje olulisus on kontsernile tänapäeval suurem kui kunagi varem. See pole ainult keskkonnaküsimus – see mõjutab ka meie ärilisi otsuseid, mainet, klientide usaldust ja pikaajalist kestlikkust. Siin on mõned põhipunktid, miks see meile oluline on:

Maailm muutub – koos ootustega

Tarbijaeelistused on muutunud: järjest rohkem kliente eelistab rohelisi, energiatõhusaid ja keskkonnasõbralikke lahendusi. Investorid ja partnerid ootavad vastutustundlikkust: jätkusuutlikkus on paljudele rahastajatele ja investoritele kriitiline otsustuskriteerium.

Äriline kasu ja kuluefektiivsus

Energiatõhusus säästab raha: väiksem energiakulu = väiksemad ülalpidamiskulud nii arendajale kui ka lõppkasutajale. Rohelised hooned tõstavad väärtust: madalama jalajäljega objektid on sageli kõrgemalt hinnatud nii rendi- kui müügiturul.

Kontserni maine ja usaldusväärsus

Keskkonnateadlikkus = hea maine: roheline kuvand tugevdab ettevõtte positsiooni turul. Kogukonna ja klientide usaldus: kui kinnisvaraettevõtte panustab jätkusuutlikkusse, peetakse teda sotsiaalselt vastutustundlikuks partneriks.

Väljavaated 2025. aastale

Vabariigi Valitsus võttis 25.03.2021 vastu korralduse nr 128, millega anti PPA-le volitused Riigi Kinnisvara AS-i kaudu pikendada Tartus Riia 130 ja 132 hoonete 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 kehtivus algas 01.01.2025. Uue üürilepingu sõlmimine tõi kaasa mitmeid suuremahulisi parendustöid Riia tn 132 Lõuna Politseprefektuuri hoones, kokku teostas ettevõtte perioodil 2022 – 2024 aasta parendustöid ca 562 tuhande euro eest. Järgmisel aruandeperioodil planeeritakse investeringuid Riia 132 hoones ca 20 tuhande euro eest.

2022 aasta kevadel euroalal eelkõige liigagressiivse rahapoliitika tõttu alguse saanud tarbijahindade järsk kasv 2023-24 aastatel märgatavalt pidurdus, mis on võimaldanud rahapoliitika elluviijatel (euroalal eelkõige Euroopa Keskpangal) alustada intressipoliitikat leevendavate sammudega, eelkõige intressimäärade alandamisega. 6 kuu EURIBOR kukkus 2024. aastal aasta alguse 3,6 %-lt aasta lõpuks 2,3%-ni, mis kontsernile tähendab eelkõige madalamat intressikulu. Kontsern prognoosib EURIBORI alanemist kuni 2%-ni 2025. aasta lõpuks.

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

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	4	17 693	251 214
Nõuded ja viitlaekumised	5	80 022	6 486
Ettemakstud kulud	6	767	765
Käibevara kokku		98 482	258 465
Kinnisvarainvesteeringud	7	13 805 000	13 640 000
Põhivara kokku		13 805 000	13 640 000
VARAD KOKKU		13 903 482	13 898 465
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised laenukohustised	8	8 699 614	465 686
Võlad ja ettemaksed	9	116 288	279 834
Lühiajalised kohustised kokku		8 815 902	745 520
Pikaajalised laenukohustised	8	450 000	8 902 597
Võlad ja ettemaksed	9	44 314	0
Pikaajalised kohustised kokku		494 314	8 902 597
Kohustised kokku		9 310 216	9 648 117
Aktsiakapital	11	1 650 000	1 650 000
Jaotamata kasum		2 943 266	2 600 348
Omakapital kokku	11	4 593 266	4 250 348
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		13 903 482	13 898 465

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 13 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

31.12.2024 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2024	2023
Müügitulu	14	1 688 321	1 571 204
Müüdud teenuste kulu	15	- 613 235	- 557 236
Brutokasum		1 075 086	1 013 968
Üldhalduskulud	16	- 113 694	- 114 181
Muud äritulud	17	69 375	83
Muud ärikulud	17	-446	-324 091
Äri kasum		1 030 321	575 779
Finantstulud		4 206	416
Finantskulud	18	-691 609	-651 670
Kasum enne tulumaksu		342 918	-75 475
Ettevõtte tulumaks		0	0
Aruandeperioodi puhaskasum		342 918	-75 475
Aruandeaasta koondkasum		342 918	-75 475

Kasum aktsia kohta		2024	2023
Tavakasum aktsia kohta	11	2,08	-0,46
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	11	2,08	-0,46

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 13 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

31.12.2024 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2024	2023
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 030 321	575 779
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	17	-69 306	324 087
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 ja 6	-73 538	26
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	-143 093	169 143
Laekunud intressid		4 206	415
Kokku rahavood äritegevusest		748 590	1 069 450
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	7	-95 694	-324 087
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-95 694	-324 087
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		190 000	200 000
Saadud laenude tagasimaksed		-408 670	-315 554
Makstud intressid		-667 747	-632 543
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-886 417	-748 097
Kokku rahavood		-233 521	-2 734
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		251 214	253 948
Raha ja ekvivalentide muutus		-233 521	-2 734
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		17 693	251 214

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 13 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Seisuga 31.12.2024

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		
(eurodes)	Aktsiakapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	1 650 000	2 675 823	4 325 823
Jaotamata kahjum/koondkahjum	0	-75 475	-75 475
Saldo seisuga 31.12.2023	1 650 000	2 600 348	4 250 348
Aruandeaasta kasum/koondkasum	0	324 918	324 918
Saldo seisuga 31.12.2024	1 650 000	2 943 266	4 593 266

Vt. Lisa 11.

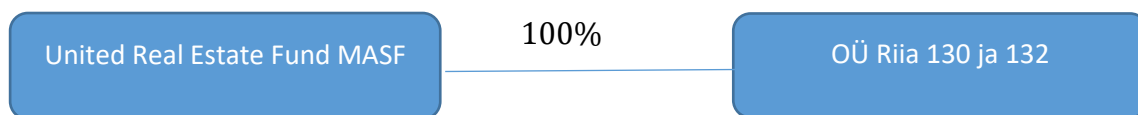
Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 13 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund MASF-i (edaspidi ka kui „Fond“ või „kontsern“) 2024. 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 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis hõlmab perioodi 01.01.-31.12.2024 ning mille võrdlusperiood on 01.01.-31.12.2023, 23. mail 2025. 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 31.12.2024 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 kontserni arvestusvaluuta. Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses. Kuna kontsern 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 kontserni 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. Kontserni 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 õiglases väärtuses. Fondi kinnisvarainvesteeringute välised hindajad on Uus Maa Tartu büroo OÜ (registrikood 11043053) kutselised kinnisvarahindajad Marko Laur ja Kadri Kärson. Marko Laur vastab vara hindaja VI taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 176311, Kadri Kärson vastab vara hindaja VII taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 163045. Kontserni sõltumatud hindajad hindavad kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil. Mõlemad Fondi kinnisvarainvesteeringud teenivad üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

Töövõtja ja agendiga seotud kaalutlused - teenused üürnikele

Fond korraldab teatud teenuste, mida osutatakse üürileandjana kooskõlas ja vastavalt üürnikega sõlmitud üürilepingute alusel, osutamist kolmandate isikute poolt. Fondil on kontrolliv mõju teenuste osutamise üle, ta kontrollib teenuseid enne nende üürnikele üleandmist ning ta saab kasu teenuste osutamisest. Fond vastutab nimetatud teenuste osutamise lubaduse täitmise eest, kuna tegeleb otseselt üürnike kaebustega ja vastutab teenuste kvaliteedi või sobivuse eest. Lisaks on Fondil kaalutlusõigus hinna määramisel, mida ta võtab üürnikelt määratletud teenuste eest. Seetõttu peab Fond ennast nendes lepingutes töövõtjaks, mitte agendiks. Fondi üürnikud tarbivad kõiki osutatud teenuseid samal ajal, kui kolmandad osapooled neid Fondile osutavad.

Kinnisvara üürimise klassifikatsioon - Fond üürileandjana

Fond on kinnisvarainvesteeringute portfellis sõlminud ärikinnisvara üürimise lepinguid. Fond on sõlminud üürilepingud tulu saamise eesmärgil tingimustel, millega säilitatakse Fondile praktiliselt kõik riskid ja hüved, mis kaasnevad selle kinnisvara omamisega, seetõttu kajastatakse kõiki üürilepinguid kasutusrendina.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab United Real Estate Fund MASF-i ning selle tütarettevõtja finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtja konsolideeritakse alates kuupäevast, mil Fond on saanud kontrolli ettevõtte üle ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Fondil ettevõtte üle kontrolli enam ei ole. Tütarettevõtja on majandusüksus, 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 tütarettevõtjasse emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes on investeeringud tütarettevõtjasse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Tütarettevõtja 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

Kontsern klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Seisuga 31. detsember 2024 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriatesse:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- muud finantsvarad.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui kontsern 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 kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste matriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest. Kontsernil puuduvad nõuded, mida peaks bilansipäeva seisuga alla hindama.

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 kasutuseesmärgi. 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 rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus), tegevuskulusidja kinnisvaraobjekti võõrandamiskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum

kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglates väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglates 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 õiglates väärtuses ja hiljem kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Rendiarvestus

Kontsern kui rendileandja

Rendileandja liigitab kõik oma rendilepingud kasutusrendiks või kapitalirendiks. Rendileping liigitatakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised alusvara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Rendileping liigitatakse kasutusrendiks, kui sellega ei kanta üle kõiki alusvara omandiga seotud olulisi riske ja hüvesid.

Rendileandja kajastab kasutusrendi makseid tuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul (vt Tulude ja kulude kajastamise põhimõtteid).

Tingimuslikud kohustused

Kõik teadaolevad kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes, kui nende suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, avalikustatakse aruande lisades tingimuslike kohustistena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

Tulude ja kulude kajastamine

Kontserni müügitulu peamised allikad on järgmised:

- renditulu
- tulu kliendilepingutest: haldustasud ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasud.

Renditulu

Kontsern saab müügitulu ärikinnisvara üürileandmisest, üürilepingutega ei anta üle kinnisvara omamisega seotud olulisi riske ja hüvesid. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile. Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kontsernil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri kontsern tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas. Üürilepingute sõlmisega kaasnevad kulud kajastatakse kuluna selle kulu tekkimise perioodil.

Tulu kliendilepingutest

Müügitulu on tulu, mis tekib kontserni tavapärase äritegevuse käigus. Kontserni müügitulu sisaldab renditulu, haldustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida kontsernil on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Osade kontserni üürilepingutega võtab kontsern kohustuse lisaks ruumide väljaüürimisele osutada üürnikele teatud teenuseid ja tarnida kaupu, lisaks osutab kontsern üüripindade väljaüürimisel teenuseid, mida ei saa seostada konkreetse üüripinnaga, vaid mis jagatakse proportsionaalselt üüritavale üüripinnale. Sisuliselt toimib kontsern siin teatud teenuste edasimüüjana üürnikele, kes tasuvad teenuste eest üürimaksega (teenus sisaldub üürihinnas) või neile eraldi esitatava kõrvalkulude arve alusel. Kõik osutatavad teenused ja nende jaotumispõhimõtted on üürilepingutega kokku lepitud. Kontsern 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 väärtusel. 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 22/78. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Kuna emaettevõtte kontrollib oma tütarettevõtja 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

Kontsernile muutusid alates 1. jaanuarist 2024 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused:

„Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused
Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Kontsern arvestas selle muudatusega finantsaruannete koostamisel.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamisnõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamisnõudeid. Uued avalikustamisnõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid (rakenduvad 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Finantsinstrumentide klassifitseerimise ja mõõtmise muudatused - IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused

30. mail 2024 andis IASB välja IFRS 9 ja IFRS 7 muudatused, et:

(i) täpsustada teatud finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise kuupäeva, koos uue erandiga osade finantskohustiste puhul, mis arveldatakse elektroonilise rahaülekanDESüsteemi kaudu;

- (ii) täpsustada ja lisada täiendavaid juhiseid hindamiseks, kas finantsvara vastab ainult põhiosa ja intresside tasumise (SPPI) kriteeriumile;
 - (iii) lisada uut avalikustatavat teavet teatavate instrumentide kohta, mille lepingulised tingimused võivad muuta rahavoogusid (näiteks mõned instrumendid, mille omadused on seotud keskkonna-, sotsiaal- ja ühingujuhtimise (ESG) eesmärkide saavutamisega);
 - (iv) ajakohastada avalikustatavat teavet omakapitaliinstrumentide kohta, mis on määratletud õiglasel väärtusel läbi muu koondkasumi (FVOCI).
- Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes

2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- (i) kasumiaruande struktuuriga;
- (ii) kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad);
- (iii) täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjete kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „äri kasumi või kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustuse tüüarettevõtte: Avalikustamine

Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tüüarettevõtte. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tüüarettevõtetel kasutada IFRS-i raamatupidamisstandardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tüüarettevõtte finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tüüarettevõtte, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- (i) võimaldades tüüarettevõtetel pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- (ii) avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

“Investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühisettevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust,

kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütaretevõtte omad. Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

Lisa nr 3 Tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Investeering	Ettevõtte osaluse %	
			31.12.24	31.12.23
Tütaretevõtte				
OÜ Riia 130 ja 132	Eesti	Kinnisvarainvesteering Riia 130 ja 132 Tartu	100	100

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

Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Pangakonto	17 693	251 214
Kokku	17 693	251 214

Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised

(eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Ostjate tasumata summad	80 022	6 041
Ostjatelt laekumata arved	80 022	6 041
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Muud lühiajalised nõuded	0	445
Kokku	80 022	6 486

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

Lisa nr 6 Ettemakstud kulud

(eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Tulevaste perioodide kindlustus	767	765
Kokku	767	765

Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud

Kontsernil on seisuga 31.12.2024 bilansis järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Aadress	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2024
Riia 130 Tartu	2455 m ²	juuni 2016	1 112 425 EUR	1 415 000 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m ²	juuni 2016	11 526 849 EUR	12 390 000 EUR
		KOKKU	12 639 274 EUR	13 805 000 EUR

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

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

(tuh eurodes)	2025	2026	2027	2028	2029
Riia 130 Tartu	123,3	123,3	124,9	126,3	128,2
Riia 132 Tartu	890,9	913,5	932,1	881,5	894,7
KOKKU	1014,2	1036,8	1057,0	1007,8	1022,9

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

(eurodes)	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 075 086	1 013 968
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, mis teenivad üüritulu	-220 678	-212 244
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	13 805 000	13 640 000

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

(eurodes)	2024	2023
Algsaldo	13 640 000	13 640 000
Ostud ja parendused	95 694	324 087
Kasum õiglase väärtuse ümberhindlusest	69 306	-324 087
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	0
Õiglane väärtus	13 805 000	13 640 000

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 2024. aastal vahemikku 7% - 8% ning diskontomäärad jäid 2024. aastal vahemikku 9,5% - 10,5%. Õiglase väärtuse leidmisel on kinnisvarahinnangutes kasutatud järgmiseid eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav NOI	Diskonto-määr	Väljumis-tootlikkus
Büroo-pinnad	13 805 000	Diskonteeritud rahavood	987 065	9,5-10,5%	7,0-8,0%

Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2024 Fondi bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

(tuh eurodes)	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsus diskontomäärade ja väljumistootlikkusele	
	Vähenemise mõju	Suurenemise mõju	Vähenemise mõju	Suurenemise mõju
Üüritulu muutus +/- 5%	-720	+720	-	-
Diskontomäära muutus +/- 1%	-	-	+532	-532
Väljumistootlikkuse muutus +/- 1%	-	-	+1 106	-1 106

Lisa nr 8 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2023 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär	Tagatise väärtus
LHV pank	9 500 000	9 018 283	20.06.27	6 kuu EURIBOR + 3,60%	13 640 000
Juriidiline isik	150 000	150 000	31.12.24	4,00%	-
Juriidiline isik	200 000	200 000	01.12.25	10,00%	-
KOKKU	9 850 000	9 368 283			13 640 000

Seisuga 31.12.2024 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär	Tagatise väärtus
LHV pank	9 500 000	8 699 614	20.06.27	6 kuu EURIBOR + 3,60%	13 805 000
Juriidiline isik	250 000	250 000	31.12.26	4,00%	-
Juriidiline isik	200 000	200 000	31.12.26	10,00%	-
KOKKU	9 950 000	9 149 614			13 805 000

Laenukohustiste tähtajalisus:

(eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised kokku	9 149 614	9 368 283
s.h. kohustiste lühiajaline osa	8 699 614	465 686
s.h. kohustiste pikaajaline osa	450 000	8 902 597

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2024 on I jrk ühishüpoteek Riia tn 130 ja Riia tn 132 Tartu kinnistutele. Laenulepingutega on kontsernile kui laenusaaajale kehtestatud erinevaid toimingupiiranguid, muuhulgas peab kontserni võlateeninduse kattekordaja (DSCR) ületama finantsasutuse poolt kehtestatud kordajat. Pank on need tingimused üle vaadanud ning veebruaris 2025 aasta teinud lepingu tingimuse muudatuse, millega annab ühtlasi teada, et laenu tagasi ei kutsuta. Samas bilansipäeval rikkus Kontsern laenulepingu tingimusi, mistõttu on kogu LHV panga laenujääk kajastatud lühiajalise kohustusena vaatamata sellele, et pank on kinnitanud, et ta kasuta oma õigust laenu tagasi kutsuda.

Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2024	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	93 693	93 693	0
Intressivõlad	60 933	16 619	44 314
Käibemaksuvõlg	661	661	0
Üürnike tagatisrahad	5 309	5 309	0
Muud viitvõlad	6	6	0
Kokku	160 602	116 288	44 314
	31.12.2023	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	237 145	237 145	0
Intressivõlad	37 072	37 072	0
Käibemaksuvõlg	349	349	0
Üürnike tagatisrahad	5 262	5 262	0
Muud viitvõlad	6	6	0
Kokku	279 834	279 834	0

Lisa nr 10 Finantsriskide juhtimine

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

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

Finantsinstrumentide jääkväärtused

(eurodes)	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad			
Raha ja raha ekvivalendid	4	17 693	251 214
Nõuded ja viitlaekumised	5	80 022	6 486
Finantsvarad kokku		97 715	257 700
Finantskohustised			
Laenukohustised	8	9 149 614	9 368 283
Võlad ja ettemaksed	9	160 602	279 834
Finantskohustised kokku		9 310 216	9 648 117

Kontserni 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.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks eelkõige fondi riskiprofiil ning investorite ootused investeeringu tulususele, mistõttu peavad võetud riskid olema kooskõlas võimalike tuludega ning riskide maandamiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid. Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, millise realiseerumine võib kahandada kontserni finantsvõimekust või vähendada investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused. 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 kontserni pikaajalisi muutuva intressimääraga laenukohustisi. Seisuga 31.12.2024 on 95,1% kontserni 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%. 2022 aasta kevadel euroalal eelkõige liigagressiivse rahapoliitika tõttu alguse saanud tarbijahindade järsk kasv 2023-24 aastatel märgatavalt pidurdus, mis on võimaldanud rahapoliitika elluviijatel (euroalal eelkõige Euroopa Keskpangal) alustada intressipoliitikat leevendavate sammudega, eelkõige intressimäärade alandamisega. 6 kuu EURIBOR kukkus 2024. aastal aasta alguse 3,6 %-lt aasta lõpuks 2,3%-ni, mis kontsernile tähendab eelkõige madalamat intressikulu. Kontsern prognoosib EURIBORI alanemist kuni 2%-ne 2025. aasta lõpuks.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustisi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- üüritulu vähenemine;
- vakantsus üüripindadel;

- varade ja kohustiste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- finantseerimisstruktuur.

Kontsern planeerib oma netorahavoogusid selliselt, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni poolt võetava laenu kattekordaja (DSCR) oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2024 oli kontserni laenu ja vara väärtuse suhe 66,3% ja laenu kattekordaja 1,0. Kontserni poolt sõlmitud laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks on pikaajalised, mille juures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtsajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2024 (eurodes)	Kuni 12 kuud	Üle 12 kuu
Intressikandvad võlakohustised	8 699 614	450 000
Intressimaksed	16 619	44 314
Võlad tarnijatele	93 693	0
Käibemaksuvõlg	661	0
Üürnike tagatisrahad	5 309	0
Viitvõlad	6	0
KOKKU	8 815 902	494 314

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustisi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, mh kontodel oleva raha kaudu. Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb eelkõige enne investeerimisobjekti soetamist üürnike krediitdivõime analüüsi teostamises, aga ka igapäevases üürnike maksekäitumise monitoorimises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Juhul kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks.

Seisuga 31.12.2024 (eurodes)	Kuni 12 kuud	Üle 12 kuu
Ostjate tasumata summad	80 022	0
Ostjatelt laekumata arved	80 022	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0
Muud lühiajalised nõuded	0	0
KOKKU	80 022	0

Omakapitali juhtimine

Kontserni eesmärk on kindlustada kontserni omakapitali optimaalset struktuuri hoides nii võime tegevuse jätkuvuseks kui tagada aktsionäridele pikaajaline tootlus nende poolt kontserni tehtud investeeringutele. Kontsern investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 25% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni. Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Õiglane väärtus

Kontserni poolt õiglaselt väärtuses kajastatud varade ja kohustiste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2024 õiglaselt väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglaselt väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

Lisa nr 11 Aktsiakapital

Kontsern on 31.12.2024 seisuga emiteerinud 165 000 aktsiat (31.12.2023 seisuga 165 000 aktsiat), kontserni puhasväärtus aruandekuupäeva seisuga on 4,59 miljonit eurot (31.12.2023 seisuga 4,25 miljonit eurot). Kontsern 2024 a. omaaktsiatega tehinguid ei teinud.

Kasum aktsia kohta (eurodes)	2024	2023
Aruandeperioodi kasum/kahjum	342 918	-75 475
Aktsiate arv (tk)	165 000	165 000
Kasum/kahjum aktsia kohta	2,08	-0,46

Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused

(eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
Kontserni jaotamata kasum	2 943 266	2 600 348
Potentsiaalne tulumaksukohustus	647 518	520 070
Dividendidena on võimalik välja maksta	2 295 747	2 080 278

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 ning United Real Estate Fund MASF nõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- AS-i United Asset Management (fondivalitseja).

Ostud-müügid (eurodes)	2024	2023
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	77 094	75 904

Saldod seotud osapooltega	31.12.2024	31.12.2023
Laenu- ja intressisaldo AS United Asset Management	221 537	164 206
Laenu- ja intressisaldo OÜ Korso Holdings	110 444	100 278
Laenu- ja intressisaldo Krugman Holding OÜ	110 444	100 278
Laenu- ja intressisaldo Mixto Real Estate OÜ	51 889	0

Tehingud seotud osapooltega	31.12.2024	31.12.2023
Saadud laenud AS United Asset Management	50 000	0
Arvestatud intressid AS United Asset Management (4% pa)	7 331	8 160
Saadud laenud OÜ Korso Holdings	0	100 000
Arvestatud intressid OÜ Korso Holdings (10% pa)	10 166	278
Saadud laenud Krugman Holding OÜ	0	100 000
Arvestatud intressid Krugman Holding OÜ (10% pa)	10 166	278
Saadud laenud Mixto Real Estate OÜ	140 000	0
Tagastatud laenud Mixto Real Estate OÜ	90 000	0
Arvestatud intressid Mixto Real Estate OÜ (4% pa)	1 889	0

Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2024	2023
Renditulu	1 075 086	1 013 968
Tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük)	613 235	557 236
Kokku	1 688 321	1 571 204

Kontserni müügitulu on teenitud 100 % Eestis.

IFRS 15 põhiprintsiibi kohaselt peab kontserni müügitulu kajastamine peegeldama müüdavate kaupade ja teenuste üleminekut kliendile ning üle läinud kaupade ja teenuste eest saadaoleva tasu suurst. Selle printsiibi järgimiseks on kontsern 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 15 on lisas 14 välja toodud müügitulu jaotus arvestatuna eraldi kogutasu rendikomponendile ja muudele komponentidele lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

Lisa nr 15 Müüdnud teenuste kulud

(eurodes)	2024	2023
Kommunaalkulud	246 434	280 458
Hoolduskulud	220 678	212 244
Muud kulud	146 123	64 534
Kokku	613 235	557 236

Lisa nr 16 Üldhalduskulud

(eurodes)	2024	2023
Valitsemistasu	77 094	75 904
Kindlustus	4 602	4 624
Muud üldhalduskulud	31 998	33 653
Kokku	113 694	114 181

Lisa nr 17 Muud äritulud/kulud

(eurodes)	2024	2023
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	69 306	-324 087
Muud äritulud	69	83
Muud ärikulud	447	4
Kokku äritulud/kulud	68 928	-324 008

Lisa nr 18 Finantskulud

(eurodes)	2024	2023
Intressikulud laenudelt	691 609	651 670
Kokku	691 609	651 670

Lisa nr 19 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte kohta esitatav finantsinformatsioon koosneb emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetest, mis tuleb avalikustada kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega, kuid mis ei moodusta konsolideerimata raamatupidamise aruannet IAS 27 mõistes. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestuspõhimõtteid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel selle erandiga, et emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

Seisuga 31.12.2024

(eurodes)	31.12.2024	31.12.2023
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	6 647	18 202
Käibevara kokku	6 647	18 202
Pikaajalised nõuded	556 590	533 127
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	4 251 312	3 899 968
Põhivara kokku	4 807 902	4 433 096
VARAD KOKKU	4 814 549	4 451 297
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Laenukohustised	200 000	200 000
Võlad ja ettemaksed	21 285	951
Kohustised kokku	221 285	200 951
Aktsiakapital	1 650 000	1 650 000
Jaotamata kasum	2 600 346	2 675 821
Aruandeaasta kasum/kahjum	342 918	-75 475
Omakapital kokku	4 593 264	4 250 346
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	4 814 549	4 451 297

Emaettevõtte konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

31.12.2024 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2024	2023
Müügitulu	0	0
Müüdud teenuste kulu	0	0
Brutokasum	0	0

Üldhalduskulud	-11 601	-13 410
Muud ärikulud	0	0
Ärikasum	-11 601	-13 410
Finantstulud	374 852	13 752
Finantskulud	-20 333	-75 817
Kasum enne tulumaksu	342 918	-75 475
Aruandeaasta puhaskasum	342 918	-75 475
Aruandeaasta koondkasum	342 918	-75 475

Emaettevõtte rahavoogude aruanne

31.12.2024 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-11 601	-13 410
Laekunud intressid	46	65
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	0	116
Kokku rahavood äritegevusest	-11 555	-13 229
Antud laenud	0	-210 546
Laekunud intressid	0	0
Antud laenude tagasimaksed	0	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-210 546
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	200 000
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	0	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	200 000
Kokku rahavood	-11 555	-23 775
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	18 202	41 977
Raha ja ekvivalentide muutus	-11 555	-23 775
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 647	18 202

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

Seisuga 31.12.2024

(eurodes)	Aktsia- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	1 650 000	2 675 820	4 325 820
Aruandeaasta kasum	0	-75 475	-75 475
Saldo seisuga 31.12.2023	1 650 000	2 600 346	4 250 346
Aruandeaasta kasum/kahjum	0	342 918	342 918
Saldo seisuga 31.12.2024	1 650 000	2 943 264	4 593 264

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	2024	2023
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	4 593 264	4 451 297
Tütaretevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	- 4 251 312	- 3 899 968
Tütaretevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	4 251 312	3 899 968
Kokku	4 593 264	4 451 297

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 31.12.2024 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta. Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2024 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 kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Kadri Koop

Vandeauditiitori number 700

SIRIUS AUDIT OÜ (audiitorettevõtja tegevusloa number 306)

Jalgpalli tn 1, Tallinn, Harju maakond, 11312

23.05.2025

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb United Real Estate Fund MASF-i üldkoosolekule ettepaneku jätta aruandeaasta kasum jaotamata:

Jaotamata kasum eurodes seisuga 31.12.2023	2 600 348
--	-----------

2024. aasta puhaskasum eurodes	342 918
--------------------------------	---------

Jaotamata kasumi jääk eurodes	2 943 266
--------------------------------------	------------------

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatus liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovskiy
Juhatus liige

/digitaalselt kuupäevastatud/

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2024. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2024. 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	1 688 321	100%	Jah