

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2025

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2025

**ärinimi:** AS United Asset Management

**registrikood:** 11543347

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

**postisihnumber:** 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 ettemaksud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	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

### Ettevõttest

AS United Asset Management on Finantsinspektsiooni poolt välja antud tegevusloa alusel tegutsev fondivalitseja. Finantsinspektsiooni juhatus otsustas 21.03.2016. a oma otsusega nr 4.1-1/43 kooskõlastada United Real Estate Fund MASF asutamise. Otsus jõustus 28.03.2016. a. United Real Estate Fund MASF on kinnisvarasse investeeriv mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond, fondi valitsejaks on AS United Asset Management. Fond alustas tegevust 15.06.2016, fondi varade maht oli 2025. a lõpus 13,9 miljonit eurot ja varade puhaskasv 5,0 miljonit eurot. Ettevõtte tegevust võivad makromajanduse arengud mõjutada nii positiivselt kui negatiivselt 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 91 tuhat eurot (2024. aastal oli müügitulu 84 tuhat eurot). Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kahjum summas 12 tuhat eurot (2024. aasta tulemuseks oli kahjum 23 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud	2025	2024
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,37	1,7
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	-4,59	-8,81
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	-8,79	-15,11

### Investeeringud

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

### Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

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

### Personal

AS United Asset Management juhatus on kaheliikmeline ning juhatuse liikmetele arvestatud töötasud olid koos tööjõumaksudega 52,7 tuhat eurot (2023. a 53 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 reaalselt või potentsiaalselt 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. 2025. aastal jätkas fondivalitseja tema poolt valitsevate varade jätkusuutlikkuse parandamist, teostades energiatõhususe parandamiseks ja keskkonnasäästlikkuse tõstmiseks kokku investeringuid 23 tuhande euro eest.

Raivo Erik  
Juhatus liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 527	8 544	
Nõuded ja ettemaksud	42 697	31 147	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>46 224</b>	<b>39 691</b>	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	18 398	18 398	4
Nõuded ja ettemaksud	200 000	200 000	2
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>218 398</b>	<b>218 398</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>264 622</b>	<b>258 089</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	103 500	0	5
Võlad ja ettemaksud	22 880	22 700	6
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>126 380</b>	<b>22 700</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	85 000	5
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>85 000</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>126 380</b>	<b>107 700</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	160 000	160 000	7
Ülekurss	95 867	95 867	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-105 478	-82 741	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 147	-22 737	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>138 242</b>	<b>150 389</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>264 622</b>	<b>258 089</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2025	2024	Lisa nr
Müügitulu	91 280	83 973	8
Mitmesugused tegevuskulud	-54 314	-57 588	9
Tööjõukulud	-52 672	-53 058	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-342	
Muud ärikulud	-245	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-15 951</b>	<b>-27 015</b>	
Intressitulud	8 111	7 363	
Intressikulud	-4 307	-3 085	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-12 147</b>	<b>-22 737</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-12 147</b>	<b>-22 737</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

Ettevõtte 2025. 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 kulutusi. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse soetusmaksumuses finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete 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 saldosid.

### Finantsinvesteeringud

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

### Nõuded ja ettemaksud

Nõudena kajastatakse äriühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuet, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõude allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõude summad ei laeku vastavalt nõude esialgsetele lepingutingimustele. Vajadust nõude allahindluseks hinnatakse iga nõude kohta eraldi, lähtudes eeldatavalt tulevikus laekuvate summade 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

#### Vara väärtuse langus

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

#### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

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

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	2,5

Ettevõtte poolt kasutusel olevad põhivarad on täielikult amortiseerunud.

#### 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 intressikuluks 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 kuulavas 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.

#### 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 summades siis, kui teenus on osutatud ja ettevõttel on tekkinud summale nõudeõigus.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### **Kulud**

Juriidiliste kulude edasi esitamisel kasutatakse bruto meetodit. Ettevõtte kajastab juriidilised kulud eraldi kuluna ja samal ajal näitab kliendile edasi arveldatud summa eraldi tuluna ehk ei "tasarvelda" neid omavahel.

### **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)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 884	8 884		
Ostjatelt laekumata arved	8 884	8 884		
Laenuõuded	203 000	3 000	200 000	11
Muud nõuded	29 648	29 648		
Intressinõuded	29 648	29 648		
Ettemaksed	1 165	1 165		
Muud makstud ettemaksed	1 165	1 165		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>242 697</b>	<b>42 697</b>	<b>200 000</b>	

  

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud 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		
Laenuõuded	200 000		200 000	11
Muud nõuded	21 537	21 537		
Intressinõuded	21 537	21 537		
Ettemaksed	992	992		
Muud makstud ettemaksed	992	992		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>231 147</b>	<b>31 147</b>	<b>200 000</b>	

Laenu summas 200000 eurot ja summas 3000 eurot on antud tähtajaga 31.12.2027, intressimääraga 4,0% aastas, laenusaaja tagab kogu oma varaga laenu tagastuse.

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	629	843
Üksikisiku tulumaks	725	1 318
Sotsiaalmaks	1 089	2 178
Töötuskindlustusmaksed	7	14
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>2 450</b>	<b>4 353</b>

## Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2023	18 398	18 398
31.12.2024	18 398	18 398

  

	Kokku	
	Aksiad ja osad	
31.12.2024	18 398	18 398
31.12.2025	18 398	18 398

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

## Lisa 5 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2025	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen	10 000	10 000			4	EUR	12.05.2026	11
Laen	93 500	93 500			4,5	EUR	10.05.2026	11
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	103 500	103 500						
<b>Laenukohustised kokku</b>	103 500	103 500						

  

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud 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
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	85 000		85 000					
<b>Laenukohustised kokku</b>	85 000		85 000					

Ettevõtte kui laenuaaja tagab kogu oma varaga laenude tagastuse.

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksud

(eurodes)

	31.12.2025	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 299	3 299	
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391	
Maksuvõlad	2 450	2 450	3
Muud võlad	12 740	12 740	
Intressivõlad	7 442	7 442	
Muud viitvõlad	5 298	5 298	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>22 880</b>	<b>22 880</b>	
	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	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>22 700</b>	<b>22 700</b>	

## Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2025	31.12.2024
Aktsiakapital	160 000	160 000
Aktsiate arv (tk)	16 000	16 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2025	2024
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	91 280	83 973
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>91 280</b>	<b>83 973</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>91 280</b>	<b>83 973</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu teenus	27 280	19 973
Valitsemistasu	64 000	64 000
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>91 280</b>	<b>83 973</b>

## Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2025	2024
Üür ja rent	12 296	12 296
Kommunaalid	3 634	3 643
Raamatupidamine	3 750	2 250
Juriidilised teenused	2 690	3 940
Auditiorteenused ja siseaudit	7 200	7 200
Mitmesugused kontoritarbed, teenused	488	622
Teenused edasimüügiks	19 280	18 473
Muud	4 976	9 164
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>54 314</b>	<b>57 588</b>

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2025	2024
Palgakulu	39 581	39 854
Sotsiaalmaksud	13 091	13 204
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>52 672</b>	<b>53 058</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2025	31.12.2024	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 229	29 817	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>41 229</b>	<b>29 817</b>	
<b>Laenukohustised</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 500	0	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>103 500</b>	<b>0</b>	
<b>Võlad ja ettemaksed</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 015	724	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>8 015</b>	<b>724</b>	

<b>PIKAAJALISED</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Lisa nr</b>
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	200 000	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	88 136	5
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>0</b>	<b>88 136</b>	

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Antud laenud</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>	<b>Lisa nr</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	150 000	50 000	200 000	7 331	2
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>150 000</b>	<b>50 000</b>	<b>200 000</b>	<b>7 331</b>	

<b>ANTUD LAENUD</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>	<b>Lisa nr</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200 000	200 000	8 111	2
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>8 111</b>	

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

<b>LAENUKOHUSTISED</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Saadud laenud</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>Perioodi arvestatud intress</b>	<b>Lisa nr</b>
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 000	18 500	103 500	4 305	5
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>85 000</b>	<b>18 500</b>	<b>103 500</b>	<b>4 305</b>	

MÜÜDUD	2025	2024
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 600	80 034
<b>Kokku müüdüd</b>	<b>88 600</b>	<b>80 034</b>

OSTETUD	2025	2024
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 665	17 081
<b>Kokku ostetud</b>	<b>14 665</b>	<b>17 081</b>

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Arvestatud tasu	52 672	53 058

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2026

**AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2025 - 31.12.2025 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	28.04.2026

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitamata

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS United Asset Management aktsionäridele

## Arvamus

Oleme auditeerinud AS United Asset Management (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2025 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 31.12.2025 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 lahknab 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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 306

Jalgpalli tn 1, Tallinn, Harju maakond, 11312

29.04.2026

## Audiitorite digitaalallkirjad

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2025 - 31.12.2025 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	29.04.2026

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	<b>31.12.2025</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-105 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 147
<b>Kokku</b>	<b>-117 625</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
<b>Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid</b>	<b>6619</b>	<b>EMTAK 2025</b>	<b>91280</b>	<b>100.00%</b>	<b>Jah</b>