

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärintimi: AS United Asset Management

registrikood: 11543347

tänava/talu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Aktsiakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Ettevõtte

AS United Asset Management on Finantsinspeksiooni poolt välja antud tegevusloa alusel tegutsev fondivalitseja. Finantsinspeksiooni juhatus otsustas 21.03.2016. a oma otsusega nr 4.1-1/43 koostööst 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 2018. a lõpus 19,3 miljonit eurot ja varade puhasväärtus 7,7 miljonit eurot. Ettevõtte tegevust võivad makromajanduse arengud mõjutada nii positiivses kui negatiivses suunas, samuti mõjutab ettevõtte tegevust kinnisvaraturu tsüklilisus. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Tulud, kulud, kasum ja finantssuhtarvud

Ettevõtte müügitulu oli aruandeaastal 276 tuhat eurot (2017. aastal oli müügitulu 109 tuhat eurot). Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis. Majandusaasta tulemuseks oli kasum 19,1 tuhat eurot (2016. aasta tulemuseks oli kasum 9,5 tuhat eurot).

Investeeringud

AS United Asset Management omab 4662 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 67,5 tuhat eurot. Ettevõtte nõukogu liikmetele töötasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab United Real Estate Fund MASF valitsemist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 708	54 068	2
Nõuded ja ettemaksed	10 098	112 853	3
Kokku käibevarad	16 806	166 921	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	45 724	55 951	5
Nõuded ja ettemaksed	180 875	0	3
Materiaalsed põhivarad	628	955	6
Immateriaalsed põhivarad	350	550	7
Kokku põhivarad	227 577	57 456	
Kokku varad	244 383	224 377	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	14 474	13 611	8
Kokku lühiajalised kohustised	14 474	13 611	
Kokku kohustised	14 474	13 611	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	160 000	160 000	9
Ülekurs	95 868	95 868	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-45 102	-54 643	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 143	9 541	
Kokku omakapital	229 909	210 766	
Kokku kohustised ja omakapital	244 383	224 377	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	276 186	109 014	10
Muud äritulud	256	118	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-11 696	11
Mitmesugused tegevuskulud	-192 448	-35 497	12
Tööjõukulud	-67 483	-53 645	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-528	-227	
Ärikasum (kahjum)	15 983	8 067	
Intressitulud	3 160	1 475	
Intressikulud	0	-1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	19 143	9 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 143	9 541	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Investeeringufondide seadusest, rahandusministri määrusest nr. 10 „Finantsinspeksioonile esitatavate fondivalitseja aruannete skeemid, nõuded kirjade sisule ning aruannete koostamise meetoodika ja esitamise kord ning fondivalitseja omavahendite ja püsivate üldkulude arvutamise ning omavahendite aruandluse kord“ ning Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud järgnevalt:

Finantsvarad

Finantsvaradeks ja –kohustusteks loetakse: (i) raha (vt ka arvestuspõhimõtte „Raha ja selle ekvivalendid“); (ii) finantsinstrumente; (iii) lepingulist õigust saada või tasuda teiselt osapoolelt või teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid; (iv) lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel või kahjulikel tingimustel; (v) teise ettevõtte omakapitali instrumenti.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse väärtuspäeval (s.t päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle). Finantsvarad ja –kohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, v.a õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad, mille puhul tehingukulutusi ei liideta.

Finantsvarade- ja kohustuse edasine kajastamine toimub nende õiglases väärtuses juhul, kui selle hindamine on võimalik. Juhul, kui õiglase väärtuse hindamine ei ole võimalik, toimub selliste finantsvarade- ja kohustuste kajastamine nende korrigeeritud soetusmaksumuses, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodile. Finantsvarade- ja kohustuste väärtuse muutuse alusel kajastatakse väärtuse muutusest tulenev kasum/kahjum aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kõik teadaolevad kohustused kajastatakse bilansis, kui nende suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline või mille suurust pole võimalik usaldusväärselt hinnata, avalikustatakse aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Raha

Bilansikirje „Raha“ sisaldab pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning mitte-monetaarsed varad ja kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud välisvaluutakursside alusel. Selliseid mitte-monetaarseid varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (näiteks ettemaksed), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid neid kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudena kajastatakse äriühingu tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuet, mida vajadusel 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on vara, mida kasutatakse enda majandustegevuses pikema ajavahemiku kui ühe aasta jooksul ja/või mille soetusmaksumus on alates 1000 eurost ühiku kohta.

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

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

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasulikkus 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.

Materiaalse põhivara väärtuse langust hinnatakse iga objekti jaoks eraldi. Juhul, kui esineb väärtuse langusele viitavaid tunnuseid, leitakse vara kaetav väärtus. Kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga: vara neto müügihind ja kasutusväärtus. Kasutusväärtus on vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt saadavate rahavoogude nüüdisväärtus, kasutades diskontomäärana sarnase riskitasemega investeeringute oodatavat tulusust. Vara hinnatakse alla kaetavale väärtusele juhul, kui vara kaetav väärtus on väiksem selle vara bilansilisest jääkmaksumusest. Allahindlus kajastatakse tekkepõhiselt aruande aruandeperioodi kuluna. Juhul, kui eelnevalt allahinnatud varade kaetav väärtus järgneval perioodil tõuseb, korrigeeritakse varasemat allahindlust vastavalt uue kaetava väärtuseni. Varasema allahindluse korrigeerimisi kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes kulureal vastukandena.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse lepingulisi kohustusi tasuda teisele osapoolele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustuste edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Pikaajaliste kohustustena kajastatakse bilansis kohustused, mille maksetähtaeg on enam kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhatuse hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (st eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Tulud

Tulu kajastatakse tekkepõhiselt osutatud teenuste eest saadavates summates siis, kui teenus on osutatud ja ettevõtte 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse ettevõtte:

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pank	6 708	54 068
Kokku raha	6 708	54 068

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 500	9 500	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 500	9 500	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	46	46	0	4
Muud nõuded	180 875	0	180 875	
Laenunõuded	180 000	0	180 000	
Intressinõuded	875	0	875	
Ettemaksed	552	552	0	
Tulevaste perioodide kulud	536	536	0	
Muud makstud ettemaksed	16	16	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	190 973	10 098	180 875	

	31.12.2017	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 891	10 891	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 891	10 891	0	
Muud nõuded	101 462	101 462	0	
Laenunõuded	100 000	100 000	0	
Intressinõuded	1 462	1 462	0	
Ettemaksed	500	500	0	
Tulevaste perioodide kulud	500	500	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	112 853	112 853	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	904	0	903
Üksikisiku tulumaks	0	646	0	610
Sotsiaalmaks	0	1 089	0	1 089
Kohustuslik kogumispension	0	66	0	66
Töötuskindlustusmaksed	0	7	0	7
Ettemaksukonto jääk	46		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	46	2 712	0	2 675

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	51 400	51 400
Soetamine	4 551	4 551
31.12.2017	55 951	55 951
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	55 951	55 951
Müük müügihinnas või lunastamine	-10 227	-10 227
31.12.2018	45 724	45 724

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
Ostud ja parendused	982	982
Amortisatsioonikulu	-27	-27
31.12.2017		
Soetusmaksumus	982	982
Akumuleeritud kulum	-27	-27
Jääkmaksumus	955	955
Amortisatsioonikulu	-327	-327
31.12.2018		
Soetusmaksumus	982	982
Akumuleeritud kulum	-354	-354
Jääkmaksumus	628	628

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud immateriaalsed põhivarad	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-250	-250
Jääkmaksumus	750	750
Amortisatsioonikulu	-200	-200
31.12.2017		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-450	-450
Jääkmaksumus	550	550
Amortisatsioonikulu	-200	-200
31.12.2018		
Soetusmaksumus	1 000	1 000
Akumuleeritud kulum	-650	-650
Jääkmaksumus	350	350

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 198	2 198
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391
Maksuvõlad	2 712	2 712
Muud võlad	5 173	5 173
Muud viitvõlad	5 173	5 173
Kokku võlad ja ettemaksed	14 474	14 474
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 239	1 239
Võlad töövõtjatele	4 391	4 391
Maksuvõlad	2 675	2 675
Muud võlad	4 097	4 097
Muud viitvõlad	4 097	4 097
Panga krediit	1 209	1 209
Kokku võlad ja ettemaksed	13 611	13 611

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	160 000	160 000
Aktsiate arv (tk)	16 000	16 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	276 186	109 014
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	276 186	109 014
Kokku müügitulu	276 186	109 014
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muu teenus	169 596	11 696
Valitsemistasu	106 590	97 318
Kokku müügitulu	276 186	109 014

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	11 696
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	0	11 696

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	12 271	11 996
Kommunaalid	1 446	1 422
Raamatupidamine	7 283	9 099
Juriidilised teenused	157 940	6 041
Muud	13 508	6 939
Kokku mitmesugused tegevuskulud	192 448	35 497

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	50 635	40 314
Sotsiaalmaksud	16 848	13 331
Kokku tööjõukulud	67 483	53 645
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	236 099	915	112 353	890

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Kodara Kinnisvara OÜ	30 000	30 000	4,5	EUR	20.07.2018
Valge 16 OÜ	110 000	110 000	5	EUR	27.08.2018
Kodara Arendus OÜ	180 000	0	5	EUR	01.09.2021
United Real Estate Fund I MASF	0	100 000	4,5	EUR	18.04.2018

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted					
Kodara Kinnisvara OÜ	0	0			
Valge 16 OÜ	0	0			
Kodara Arendus OÜ	0	0			
United Real Estate Fund I MASF	100 000	0	4,5	EUR	30.04.2018

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	20 789	276 186	16 470	109 014

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	67 483	53 645

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2019

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO ERIK	Juhatuse liige	29.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS United Asset Management aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud AS United Asset Management (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust ja rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlust andvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus 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.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
 - omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
 - hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
 - teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
 - hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Veiko Hintsov

Vandeauditori number 328

AS Deloitte Audit Eesti

Tegevusluba number 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn

29. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

AS United Asset Management (registrikood: 11543347) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	29.04.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-45 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 143
Kokku	-25 959
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 959
Kokku	-25 959

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-45 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 143
Kokku	-25 959
Katmine	
Kokku	-25 959

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud finantsteenuste abitegevusalad, v.a kindlustus ja pensionifondid	6619	276186	100.00%	Jah

Sidevahendid

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