

SUMMUS CAPITAL

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2021

Ärinimi:	Summus Capital OÜ
Põhitegevusala:	Kinnisvara üürileandmine
Äriregistri number:	12838783
Aadress:	Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Eesti
Asukohariik:	Eesti
Telefon:	+372 578 78078
E-posti aadress:	info@summus.ee
Kodulehekülg:	www.summus.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2021
Majandusaasta lõpp:	31.12.2021
Juriidiline vorm:	Osaühing
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

SISUKORD	2
I TEGEVUSARUANNE	3
II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	20
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	21
LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON	21
LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED	22
LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA	22
LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED	22
LISA 5. UUED STANDARDID, STANDARDITE MUUDATUSED JA TÕLGENDUSED	23
LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	24
LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE	32
LISA 8. MUUD LÜHIAJALISED FINANTSVARAD	35
LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	35
LISA 10. ETTEMAKSED	36
LISA 11. MATERIAALNE PÕHIVARA ja IMMATERIAALNE PÕHIVARA	36
LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	38
LISA 13. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	41
LISA 14. LAENUKOHUSTISED	42
LISA 15. RENDILEPINGUD	42
LISA 16. TULUMAKS JA MAKSUVÕLAD	44
LISA 17. TULETISINSTRUMENDID	45
LISA 18. OSAKAPITAL	45
LISA 19. MÜÜGITULU	46
LISA 20. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	46
LISA 21. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD	46
LISA 22. KASUM (KAHJUM) TÜTARETTEVÕTJATELT	47
LISA 23. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	47
LISA 24. TÖÖJÕUKULUD	47
LISA 25. INTRESSIKULUD	47
LISA 26. MITTEKONTROLLIVAD OSALUSED	48
LISA 27. SEOTUD OSAPOOLED	49
LISA 28. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED	50
LISA 29. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA	50
LISA 30. KONTSERNI EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON	50
LISA 31. IFRS-ILE ÜLEMINEKU SELGITUS JA VÕRDLUSINFORMATSIOON	55
III ARUANDE ALLKIRJAD	56
IV SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	57

NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE

Head sõbrad ja partnerid!

Kõigil inimestel ja ettevõtetel on praegu raske aeg, mis paneb proovile ka meie tugevaimad ning kõige enam välja kujunenud omadused. Rasked ajad pakuvad aga ka võimalusi, see on kestliku arengu ning olulisele keskendumise aeg. Summus Capital võib ohkusega öelda, et oleme oma tegevuses saavutanud hea kvaliteedi ning stabiilsuse ja suudame koos meie klientide ja partneritega kasvada ning arendada.

Teie usalduse ja toega oleme saavutanud Baltikumi ettevõtete seas märkimisväärse positsiooni. Summus Capital ei ole enam väikeettevõtte – oleme viimasel kahel aastal oluliselt laienenud ja küpsenud. Võime öelda, et oleme Baltikumi turul selleks, et siia jääda – ja see ei tähenda ühes kohas püsimist, vaid koos huvigruppidega kestliku arengu teel jätkamist.

Summus Capital keskendub lähitulevikus selgelt keskkonnale, sotsiaalküsimustele ja juhtimisele, mis on meie äri filosoofia lahutamatu osa. Oleme maha märkinud nullpunkti stardijoonestandardid ning otsustanud, kuhu kestlikkuse osas edasi liikuda. Summus Capital jätkab tõhususe ja strateegilise arengu osas edusammude tegemise võimaluste otsimist. Oma tegevuse keskkonna, sotsiaalküsimuste ja juhtimisega seotud aspektides arenedes tuginame parimale oskusteabele ning kasutame edu saavutamiseks oma teadmisi ja kogemusi.

Baltikumi turg on Euroopa Liidu tulevase arengu tähtis osa ning võime ohkusega öelda, et tegutseme paljudest Lääne-Euroopa konkurentidest tõhusamalt ja tulemuslikumalt. Me ei karda väljakutseid ning oleme takistustega kokku puutudes neile paindlikult lahendused leidnud

Me ei mõõda edu ja jõukust krediidireitingutes, võlakirjade väljastamises, investeringutes ega omandatud kinnisvarao bjektide arvus. Meie jõukus ja edu põhinevad tähendusrikastel suhetel inimestega: Summus Capitali töötajate, osanike, partnerite, üürnike ning kõigi teistega, kes meid meie teekonnal toetavad. Täna Teid Summus Capital nimel meie usaldamise eest ning jään põnevusega ootama eelseisvat edukat koostööaastat.

Lugupidamisega

Boris Skvortsov

Summus Capitali nõukogu esimees

KONSOLIDEERIMISGRUPI ÜLEVAADE

Summus Capital OÜ on 2015. aastal asutatud kinnisvarainvesteeringute valdusühing (edaspidi konsolideerimisgrupp, kontsern või Summus Capital, mille esimene tütarfirma asutati 2013. aastal), millele kuulub aruande esitamise seisuga kolmes Balti riigis kokku kolmteist kinnisvaraobjekti. Konsolideerimisgrupil on mitmekesine rahavoogu tootvate äri-otstarbeliste kinnisvaraobjektide portfelli, mille väärtus küündib aruande esitamise seisuga üle 400 miljoni euro ning mis hõlmab nii jaemüügi otstarbel kasutatavaid hooneid, kontorihooneid kui logistika- ja meditsiinisectori hooneid. Summus Capital alustas tegevusega Eestis, kus ettevõtte on ka registreeritud.

Konsolideerimisgrupi peamine tuluallikas on kinnisvara üürileandmine. Samas on likviidsusjuhtimise eesmärgil lubatud investeerida ka erinevatesse finantsinstrumentidesse, sh deposiidid ja võlakirjad. Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete kinnisvaraportfelli koosneb rahavooga kommerts-kinnisvaraobjektidest ning on koostatud pikemaajalist investeerimisperioodi silmas pidades, mis tähendab, et portfelli peab olema kestlik nii üürinõudluse kui ka investeeringute likviidsuse kontekstis. Portfelli allokeerimisel kasutatakse hajutamise strateegiat, investeeritakse kaubandus-, büroo- ja tööstuskinnisvarasse. Oluliseks peetakse portfelli rahavoogude stabiilsust, mis on tagatud pikaajaliste rendilepingutega. Eraldi jälgitakse ankurüürnike osakaalu portfelli rahavoos, see ei tohiks väheneda oluliselt alla 50%. Riskistsenaariumi hindamisel on võetud arvesse asjaolu, et negatiivse majandus-tsükli ajal ei oleks portfellis domineerivat sektorit ega üürnike rühma, mis võiks portfelli rahavoogu märkimisväärselt mõjutada.

Summus Capital on suunatud pikaajalistele investeeringutele ning konsolideerimisgrupil on tugev, enam kui 300 üürnikust koosnev üürnikebaas. Summus Capitali portfelli üüritava pind on enam kui 200 000 m². Portfelli keskmine kaalutud rendilepingute pikkus (WAULT) oli 5,6 aastat ning laenu ja turuväärtuse suhe (LTV) oli 51%. Eestis kuuluvad konsolideerimisgrupile meditsiinikeskused Veerenni 1 ja Veerenni 2, ostukeskused de la Gardie ja Auriga, mitmeotstarbeline ärikeskus Punane 56 ja laohoonete portfelli. Lätis kuuluvad Summus Capitalile ostukeskused Riga Plaza, Damme ja Imanta Depo ehitustarvetepoe kinnisvara, Leedus BOD Groupi kõrgtehnoloogiakeskus, ostukeskus Nordika ning kontorihooned Park Town 1 ja 2.

Summus Capital usub, et kestlikkus on parim viis investorite, üürnike ja töötajate jaoks varade väärtuse suurendamiseks. Konsolideerimisgrupp ei keskendu pelgalt „rohelistele varade“ omandamisele, vaid keskne missioon on muuta olemasolevad ebaefektiivsed hooned nüüdisaegseks, esmaklassiliseks varaks, mis vähendab oluliselt ökoloogilist jalajälge.

2021. aasta septembris sai Summus Capital reitinguagentuurilt Scope Ratings GmbH esmaemiteerija reitingu BB (stabiilne). 2021. aasta oktoobris alustas Nasdaq Summus Capitali võlakirjade kauplemisega turul Nasdaq Baltic First North.

Summus Capitali tegevus on avatud erinevatele tururiskidele millest olulisim on võimalike intressimäära muutustega seotud risk. See risk tuleneb märkimisväärselt suurusega Baltikumiülese kinnisvaraportfelli finantseerimisest intressikandvate laenukohustustega, mille intressimäärade võimalik kõikumine mõjutab ettevõtte intressikuluseid. Summus Capitali üldine riskijuhtimise programm näeb ette võimalike riskide tuvastamise, hindamise ja vajadusel riskide maandamise, et vähendada võimalike kahjulike mõjusid. Konsolideerimisgrupp kasutab intressimäärade seotud rahavoo riskide maandamise vahendina intressimäära vahetuslepinguid (SWAP). Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajaduse korral ollakse valmis sõlmima täiendavaid riskimaandamislepinguid.

Konsolideerimisgrupi dividendipoliitika näeb ette, et Summus Capital võib osanikele maksta dividende suurusel, mis ei ületa summat, mis jääb kasumist järgi peale uute investeerimisprojektidega seotud omafinantseeringute mahaarvamist. Täiendavalt on Summus Capital võtnud võlakirjaomanike ees kohustuse mitte maksta dividendideks rohkem kui 50% eelneva aasta mitterahaliste vahendite ja ühekordsete tulude ja kuludega korrigeeritud kasumist.

Täpsem info kodulehel www.summus.ee.

2021. AASTA OLULISED SÜNDMUSED

1. kvartal

Eesti suurima erameditsiinikeskuse rajanud ettevõtjad müüsid meditsiinikeskuse kinnisvara omava firma OÜ Pharma Plaza Summus Capitali tütarfirmale Procedo Capital OÜ. 10.02.2021 seisuga ühendati Pharma Plaza OÜ ja selle omandanud Procedo Capital OÜ.

Israeli kodanik, Eesti resident ning maksuresident Boris Skvortsov, kes on konsolideerimisgruppi minevikus finantseerinud omanikulaenudega, sai Summus Capitali 100% omanikuks.

2. kvartal

Summus Capital viis 10 miljoni euro ulatuses lõpule konsolideerimisgrupi esimese tagatiseta võlakirjade emiteerimise, mille tähtaeg on kolm aastat ning kupongi fikseeritud intressimäär 6,75%.

Lõpule viidi omakapitali investeeringute restruktureerimine – aktsiakapitali suurendati varasemalt 65 500 eurolt 1,2 miljoni euroni, omanike laenud konverteeriti 78,9 miljoni euro ulatuses omakapitalireserviks ning ülejäänud omanike laenud 20,9 miljoni euro ulatuses muudeti allutatud kohustusteks ning neid käsitletakse nüüd omakapitali koosseisus. Konsolideerimisgrupp müüs varasema finantseerimisettevõtte Arion Finance OÜ.

Leedus refinantseeriti kinnisvaraprojekt BOD laenukohustused

3. kvartal

Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra kiitis heaks jaemüügisektori COVIDi toetuskeemi alusel Riga Plazale 0,9 miljoni euro suuruse toetuse maksmise.

Rahvusvaheline reitinguagentuur Scope andis Summus Capitalile esmaemiteerija reitingu BB/stabiilne.

4. kvartal

Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra maksis 2021. aasta kolmandal kvartalil kinnitatud jaemüügisektori COVIDi toetuskeemi alusel Riga Plazale 0,9 miljoni euro suuruse toetuse ning kiitis heaks järgmise, 0,7 miljoni euro suuruse toetuse.

Tulu portfelli ümberhindamisest oli 2021. aastal 14 miljonit eurot.

Summus Capital omandas Riias Imantas DEPO ehitusmaterjalide poe kinnisvara (aadress Kurzemes prospekts 3b, Riia). Kinnisvaraobjekt on ehitatud 2021. aastal, selle kogupindala on 19,920 m² ning see on ehitatud keskkonnamõju seisukohast lähtudes kestliku kinnisvaraobjektina.

Alates 31.12.2021 põhineb Summus Capitali raamatupidamine rahvusvahelistel finantsaruandluse IFRS standarditel.

Summus Capitali portfelliinvesteering NØRDIKA Shopping Valley oli esimeste Baltikumi ostukeskuste seas, millele anti vastavalt uusimale versioonile V6 BREEAM In use sertifikaat BREEAM.

19. oktoobril alustati Summus Capitali võlakirjadega kauplemist Nasdaq Baltic First North võlakirjanimikirjas.

Summus Capital kaasas kogu portfelli jaoks uue investeeringute juhtimise partneri. Summus Capitali uus partner on Green Formula Capital OÜ (<https://greenformula.ee>) – ettevõtte, mis on keskendunud kinnisvarade haldamisele vastavuses rohelise kinnisvara kontseptsiooniga.

Eesti Tennise Liit ja Summus Capital allkirjastasid kokkuleppe, mille alusel Summus Capital toetab eelseisvatel aastatel Eesti noori tennisiste. Summus Capital hakkab toetama tennisiste Grete Gulli ja Georg Straschi.

I TEGEVUSARUANNE

Kokkulepped ja teised olulised portfelliga seotud teemad

2021. aasta neljandas kvartalis oli konsolideeritud omakapitali ja koguvara suhe 40% (võlakirjade tingimuste kohaselt peab olema vähemalt 30%). Konsolideeritud võlateeninduse kattekordaja (DSCR) oli 2021. aasta neljandas kvartalis 1,26 x (võlakirjade tingimuste kohaselt – vähemalt 1,2 x). 2021. aastal täideti võlakirjade tingimuste ning panga finantseerimislepingutega kehtestatud finantskokkulepped.

Konsolideerimisgrupi tegevus on stabiilne ja portfelli põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Portfelli vakantsus 31.12.2021 seisuga oli 3,2%.

Konsolideerimisgrupi äritegevus ei ole hooajaline ega tsükliline ning 2021. aasta jooksul rentnikele antud perioodilised allahindlused jooksvale tegevusele tervikuna olulist mõju ei avaldanud. 2021. aastal tehti rentnikele tähtajalisi rendiallahindlusi seoses COVID-19 epideemiaga, iseäranis kaubanduskeskuste segmendis (ja) Lätis, kus piirangud olid kõige karmimad.

Konsolideerimisgrupi majandustegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnunud valuutakursside, oluliste intressimäärade ja börsihindade muutumisega seonduvaid riske.

Hoonete rentnikud, teenuste osutajad, pangafinantseerimine ning omanikud tegutsevad Baltikumi turgudel. Seetõttu ei ole konsolideerimisgrupi jaoks oluline täiendav risk 24. veebruaril 2022. alanud Venemaa täiemahuline rünnak Ukraina vastu.

Jooksvalt on tehtud remonditöid ning neid tehakse ka 2022. aastal.

Konsolideerimisgrupil on suhted kõigi olulisemalte Baltikumi pankadega, et tagada ajakohase teabe olemasolu portfelli kohta ning võimalike tulevaste finantseerimiste jaoks.

2022. aastal ja edaspidi planeerib konsolideerimisgrupp jätkata senist tegevust.

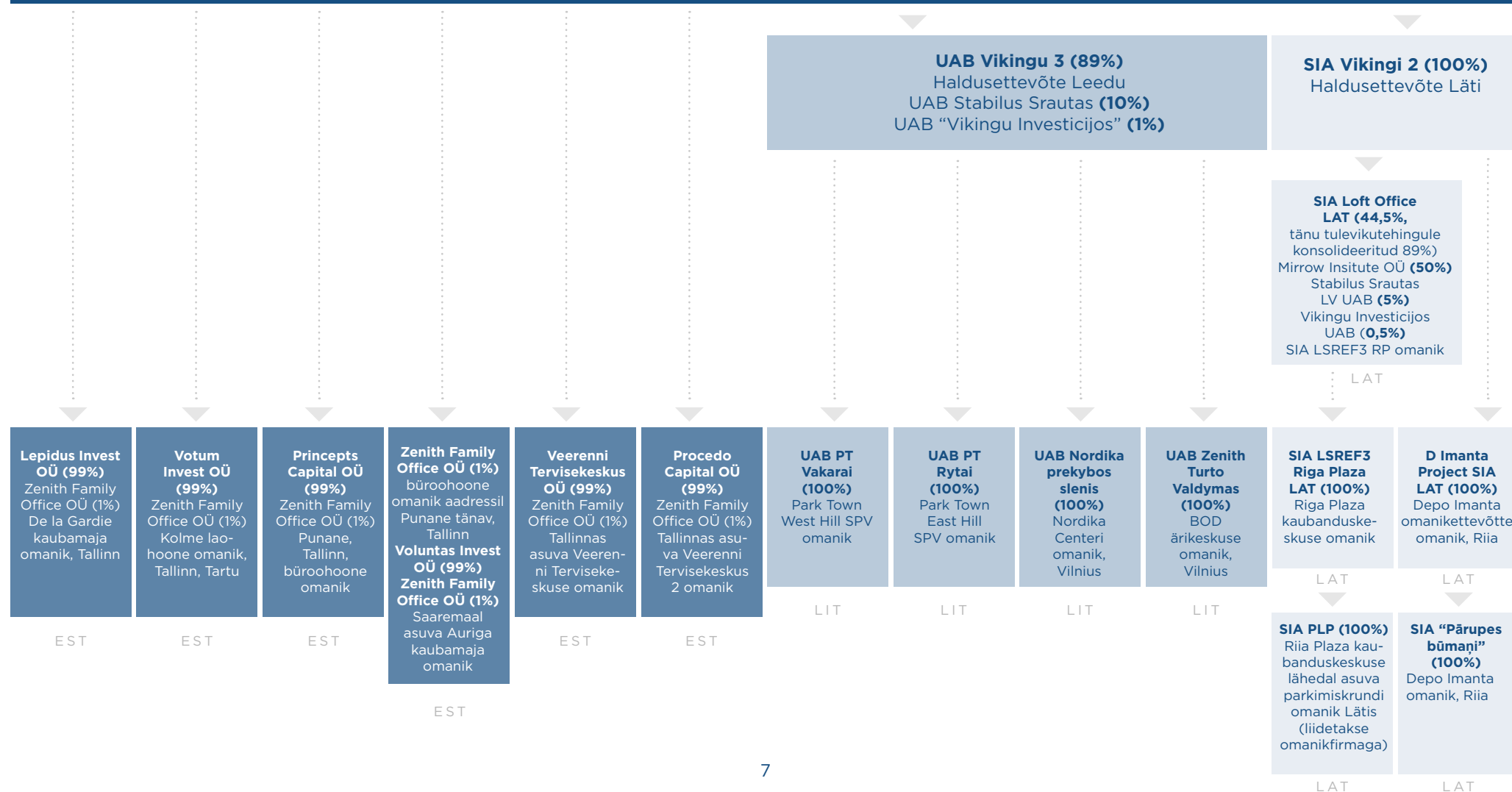
I TEGEVUSARUANNE

KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR LÕPPENUD MAJANDUSAASTA SEISUGA

Boris Skvortsov Israeli-Vene kodanik, Eesti resident, Eesti maksuresident

Nõukogu

Summus Capital OÜ (100%)
haldusettevõtte, Eesti osaühing



I TEGEVUSARUANNE

ÄRIÜHINGU ÜLDJUHTIMINE



2021. aasta mais moodustati Summus Capitali nõukogu. Nõukogu esimees on Boris Skvortsov.

BORIS SKVORTSOV
Nõukogu esimees

Teised liikmed on Elliott Rowan Auckland, Priit Pedaja, Renats Lokomets ja Vykintas Misiunas.



**ELLIOTT ROWAN
AUCKLAND**
Nõukogu liige



**RENATS
LOKOMETS**
Nõukogu liige



**VYKINTAS
MISIUNAS**
Nõukogu liige



**PRIIT
PEDAJA**
Nõukogu liige

Summus Capitali juhatus koosneb kolmest liikmest:
Aavo Koppel, Evaldas Cepulis ja Hannes Pihl.



HANNES PIHL
Investeeringute
juhtimine



AAVO KOPPEL
Finantsid



EVALDAS CEPULIS
Varade juhtimine

Juhatus ja nõukogu liikmete tausta tutvustatakse aadressil: <https://summus.ee/contact>

JÄTKUSUUTLIKKUS

Summus Capital usub, et kestlik juhtimine on parim viis üürnike ja töötajate vara väärtuse ja heaolu suurendamiseks.

Konsolideerimisgrupi nõukogu kiitis Summus Capitali kestlikkusprogrammi heaks 2021. aasta neljandas kvartalis. Järgnenud kuudel on astutud juba mitmeid samme selle programmi elluviimiseks. Jaemüügisektor on üks suurima energiakuluga sektoritest ning see segment on konsolideerimisgrupi esmane prioriteet. Summus Capital algatas Riga Plazale ja Auriga ostukeskustele BREEAMi sertifikaadi taotlemise protsessi. Nordikale omistati BREEAMi sertifikaat. 2022. aasta lõpuks sertifitseeritakse jaemüügisegment 100% ulatuses.

Lisaks tegi Summus Capital hoonete energiakulu ja CO2-jalajälje vähendamiseks algust energiaauditite läbiviimisega. 2022. aasta esimeses kvartalis on viidud läbi Auriga ja Töökoja kinnisvaraobjektide auditid.

Energiakulu vähendamine on samuti üürnikele tähtis, kuna energiahinnad on kerkinud väga kõrgele ja erinevad

prognoosid näitavad, et hinnad jäävad vähemalt keskpikal perioodil kõrgeks. Selles valdkonnas rakendatavate meetmete seas on näiteks Riga Plazas tavaliste valgustite asendamine LED-valgustitega.

Lisaks eespool kirjeldatud kestlikkusprogrammile käivitas Summus Capital ka rahvusvahelise jätkusuutliku investeerimise hindaja GRESB hindamisprotsessi.

Kestlikkus on Summus Capitali äri ja tegevuse loomulik osa. Summus Capital teeb kõigis valdkondades, alates sertifitseerimisest, energiakulust, tervishoiust ja materjalidest pühendunult tööd kõigi kinnisvaraobjektide, töötajate ning klientidega, et muuta varad pikaajaliste algatuste kaudu meie tulevikukindlateks igapäevasteks tegevusteks.

Summus Capitali portfelli kestlikkuse-eesmärke kirjeldatakse järgnevas tabelis, kus on kaardistatud ka praegune olukord.

Summus Capitali portfelli jätkusuutlikkuse eesmärgid			Alus	Keskmise tähtajaga	Pikaajaline
Energiatõhusus	_____	kwh/m2 aastas	251	150	Energiatõhusus on 100 läheduses, kuid on olemas sektorispetsiifilised erandid, näiteks jaekaubandus ja tervishoid.
Sertifitseerimine	_____	Leed või BREEAM % varadest	17%	95%	95 protsenti portfelist on sertifitseeritud.
Rohelise elektri osakaal	_____	% tarbimisest	65%	90%	90 protsenti kasutatud energiast pärineb taastuvatest energiaallikatest.
Rohelise kütte osakaal	_____	% tarbimisest	0%	80%	80 protsenti kasutatud küttest pärineb taastuvatest energiaallikatest.
Jäätmete taaskasutamine	_____	%	0%	50%	70 protsenti prügist võetakse ringlusse.
Süsinikdioksiidi heitkogused	_____	tonni	18528	11200	Vähendada oluliselt süsiniku jalajälge.
Rohelised rendilepingud	_____	% koguarvust	0%	50%	Enamik uusi rendilepinguid järgib jätkusuutlikkuse ja keskkonnahoidlikkuse põhimõtteid.
Roheline rahastamine	_____	% koguarvust	0%	50%	Enamiku rahastamisest võib määratleda kui rohelist.
Klientide rahulolu indeks	_____	vähemalt 80	ei kohaldata	80	Klientide rahulolude indeks on üle 80%. Iga 2 aasta tagant läbiviidav uuring.
Töötajate rahulolu indeks	_____	vähemalt 80	ei kohaldata	80	Töötajate usaldusindeks üle 80%.
Tarnijate valik	_____	% koguarvust	0%	90%	Kõiki strateegilisi partnereid kontrollitakse ja kiidetakse heaks (vähemalt 90%).

I TEGEVUSARUANNE

TEGEVUSKESKKONNA ÜLDINE MAKROMAJANDUSLIK ARENG

EESTI 2021 Q4

	KÄESOLEV	VARASEM	VIIDE
SKP aastane kasvumäär	8.6%	13%	sept.21
Töötus	5.7%	6.9%	sept.21
Aastane inflatsioonimäär	12.2%	8.8%	dets.21
Ettevõtete usaldus	108	108	dets.21
Tarbijate usaldus	-8.8	-9.3	dets.21
Jaemüük *	12.2%	1.8%	dets.21
Riigireiting (S&P)	AA- VÄLJAVAATED POSITIIVSED		20.08.2021

MAKROMAJANDUS 2021 Q4

- SKP kasv stabiliseerub
- Suurim mure on väga kõrge inflatsioon
- Energiahindade kiire tõus
- Ettevõtete usalduse paranemine
- Jaemüügi lühiajaline langus COVIDi piirangute tõttu

LÄTI 2021 Q4

	KÄESOLEV	VARASEM	VIIDE
SKP aastane kasvumäär	3.4%	5.1%	dets.21
Töötus	7.2%	7.9%	sept.21
Aastane inflatsioonimäär	7.9%	7.5%	dets.21
Ettevõtete usaldus	1.5	3.2	aug.21
Tarbijate usaldus	-11.9	-17.3	aug.21
Jaemüük *	7.2	-3.3%	dets.21
Riigireiting (S&P)	A+ (STABLE)		21.02.2020

LEEDU 2021 Q4

	KÄESOLEV	VARASEM	VIIDE
SKP aastane kasvumäär	4.7%	8.3%	sept.21
Töötus	10.9%	11.3%	okt.21
Aastane inflatsioonimäär	10.6%	9.2%	dets.21
Ettevõtete usaldus	-0.7	-1	dets.21
Tarbijate usaldus	-3	-2	dets.21
Jaemüük *	15/8%	-2.6%	dets.21
Riigireiting (S&P)	A+ (STABLE)		21.02.2021

* jaemüügi muutus kuude lõikes

** SKP määr ja töötuse määr võrreldes varasema kvartaliga

*** kõik muud näitajad võrreldes varasema kuuga

I TEGEVUSARUANNE

TURU ÜLEVAADE BALTIMAAD 2021 Q4

Järsult tõusvate energiahindade tingimustes ning rahapaigutusvõimaluste otsingul kinnisvaraturule sisenevate investorite mõjul on järjest suurem roll varade aktiivsel juhtimisel portfelli väärtuse kujundamisel. Kinnisvaraportfelli kujundamisel tuleb üha täpsemini arvestada olukorda erinevates turusegmentides. Summus Capitali juhtkonna hinnangul on turuolukord ja perspektiivid kinnisvaraturu eri segmentides järgnevad:

2021 Q4 Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIGA	VILNIUS	PROGNOOS
RENT* (€ m2 kohta)				
TIPP rent	18	17	17	→ →
A-klass	16	15.5	15.5	→ →
B-klass	11.75	11.5	11.5	→ →
VAKANTSUS (%)				
A-klass	7.5%	19.5%	13.5%	→ ↗
Keskmine	7.6%	14.5%	8.6%	→ ↗

*keskmised üürimäärad, +/- 5% kõrvalekalle

2021 Q4 Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIGA	VILNIUS	PROGNOOS
RENT (€ m2 kohta)				
Suured üksused	9-13	7-11	9-13	→ →
Keskmised üksused	15-40	12-25	15-40	→ ↘
Väikesed üksused	30-65	25-60	30-65	→ ↘
Keskmine vakantsus, %	4.5%	6.7%	2.8%	

2021 Q4 Tootlusmäärad

	TALLINN	RIGA	VILNIUS	PROGNOOS
Kontor	5.8%	5.5%	5.25%	→ →
Jaemüük	6.40%	7.0%	7.0%	→ ↗
Tööstus ja logistika	6.8%	6.5%	6.5%	→ ↘
Elamud	5.5%	5.25%	5.5%	→ ↘

KONTORITURG

- 150 000 m2 ehitatakse Tallinnas (rohkem B1-klassi)
- Nõudlust Tallinnas suurendavad IKT, plokiahela tööstus, tervishoid
- Riias valmib 2022. aastal 138 000 m2 büroopinda (74% A-klassi)
- Eelrendilepingute sõlmimise praktika naaseb Riiga
- Riias kasvas kasutatavus võrreldes 2020. aastaga 1,5 korda
- Vilniuses ehitatakse 200 000 m2 büroopinda
- Varjatud vabade büroopindade arvu suurenemine Vilniuses

JAEKaubanduseturg

- Toidukaubandus, eriti Lidl, jätkavad aktiivset arengut
- Pimepoodide kontseptsioon on hoogustumas
- Riia jaemüüjate tegevust mõjutasid tugevalt kogu aeg muutuvad piirangud
- Riias eraldati kaubanduskeskuste toetamiseks riiklikku rahastamist
- Akropole turuosa suurenemine võib muuta Riia üürimismustrit
- Vilniuses valmisid 3 jaekaubandusprojekti, mille kogupindala on 73 900 m2

INVESTEERIMISTURG

- Investeeringute maht ulatus 1,9 miljardi euroni
- Investeeringute maht kasvas Riias järsult 660 miljoni euroni
- Tippkontorite, logistika ja börsikontorite tootlus langes
- Jaekaubandus on jätkuvalt nõutud, kuna investorid usuvad sektori pikaajalisesse jätkusuutlikkusesse ning naudid kasvavat tootlust
- Kontori ja logistikakinnisvara tootluse vahe vähenes oluliselt, 200 baaspunktilt 100 baaspunktile

I TEGEVUSARUANNE

TURUÜLEVAADE BALTIMAAD 2021 Q4

2021 Q4 Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIGA	VILNIUS	PROGNOOS
RENT (€ m2 kohta)				
Kaasaegsed laod	3.8-5.1	4.0-4.7	4.2.-4.7	→ ↗
Laokontorid	7.0-7.2	6.5-6.8	6.5-7.0	→ ↗
Keskmine vakantsus, %	3.3%	3.4%	0%	→ →

TÖÖSTUS JA LOGISTIKA

- 168 000 m2 (52 projekti) tööstuspinde Tallinnas ehitamisel
- 141 500 m2 (34 projekti), mille valmimisest on teatatud 2022-2023. aastal Tallinnas
- 177 000 m2 ehitamisel Lätis, 2/3 projektidest on ehitatud vastavalt vajadusele-tüüpi projektid
- Riia tööstusturule naaseb eelrendilepingute praktika
- 91 700 m2 tööstuspinde ehitamisel Vilniuses
- Ilma uute lisandumisteta Vilniuse spetsiifiliste laopindade turul on antud hetkel Vilniuses 0% vabu pindu ja enamik eelseisvatest pakkumistest on üürile antud

2021 Q4

	TALLINN	RIGA	VILNIUS	PROGNOOS
Elamu kesklinnas keskmine hind, € m2	3 500	3 000	3 550	→ →
Eluaseme tootlus, kesklinn	4.8%	3.7%	4.4%	→ →
Aastane korteri hinna muutus, %	4.9%	-0.9%	4.8%	→ →
Keskmine täituvus (rahvusvahelised hotellid), %	32%	28%	29%	→ →
Keskmine päeva hind, € (rahvusvahelised hotellid)	55	63	50	→ →
Hotellitubade varu	8 141	4 953	11 505	→ →
AIRBNB keskmine päevahind, €	60	47	47	→ →
AIRBNB täituvus, %	60%	48%	59%	→ ↘
Rendis olevate pindade arv	1 575	1 692	1 351	→ →

MUU

- Elamispindade hinnad jäävad stabiilseks, samas kui nõudlus elamispindade järele kasvab veidi tänu hüpoteeklaenu kättesaadavusele, valitsuse toetusele peredele ja kaugtööle
- Eluruumide üüritur on jätkuvalt aktiivne, mistõttu investorite tähelepanu eluruumide üürile andmise sektorile suureneb üha enam
- Rahvusvahelised hotellid tegutsevad peamiselt ärituristide voogude abil ja hoiavad ADRi väärtuse üle 50 euro, samas kui täituvus on endiselt ~30% madal
- Läti on kogenud Leedu ja Eestiga võrreldes kõige rangemaid piiranguid majutusäriks

VÕTMEKÜSIMUSED JA PROBLEEMID

- Kinnisvara tootlikkust mõjutab kulude kasv vastavalt kohalikule THI-le ja üüride kasv vastavalt ELi THI-le
- Kasvav potentsiaal lisandväärtuse ja arendusinvesteeringute jaoks, kuna puudub kvaliteetne põhivara
- Pankade surve laenuvõtjatele, et nad võtaksid kasutusele keskkonnasõbralikud ja ESG eesmärkidele vastavad nõuded
- Suurenev erakapitali osalus turul, mis mõjutab kinnisvara likviidsust ja hinnakujundust

Summus Capitali juhtkond usub, et turusegmentide arenguid järgides on võimalik jätkata kinnisvaraportfelli haldamist, laiendamist ja parendamist kasumlikul tasemel. Samas, tulenevalt turule sisenevate investorite suurest ostuhuvist ei välistata ka sobiva pakkumise korral mõne portfelli kinnisvara müük.



DE LA GARDIE KAUBANDUSKESKUS

Tallinn. Eesti

De La Gardie kaubanduskeskus ehitati 2000. aastal ja see asub Tallinna vanalinna ühel kõige käidavamal tänaval, mis on turistide seas väga populaarne. Asudes vaid 200 meetri kaugusel Tallinna ametlikust keskpunktist - Viru väljakust - paikneb kinnisvara kümnete hotellide, kaubanduskeskuste ja büroode läheduses.



VEERENNI 1

Tallinn. Eesti

Veerenni on Eesti suurim erameditsiinikeskus, mis koondab ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. See on esimene hoone suuremast piirkonnast, mille eesmärk on koondada erinevaid meditsiiniteenuseid, alates töötervishoiust kuni kirurgiani. Hea kvaliteediga üürnikud ja rendilepingud tagavad kvaliteetse investeeringu. Tegemist on kaasaegse hoonega, mis on tegutsenud alates 2017. aastast ja mis asub Tallinna kesklinnas.



NORDIKA

Vilnius, Leedu

NORDIKA kaubanduskeskus avati 2015. aasta lõpus. See on ainus kaubanduskeskus Vilniuse lõunapoolses piirkonnas, millel on oma suur parkimisala 1320 parkimiskohaga. Kaubanduskeskuses on üle kuuekümmet kauplust, teenusepakkuja ja restorani, mis toovad keskusse keskmiselt 13 000 külastajat päevas.

I TEGEVUSARUANNE

PORTFELLI ÜLEVAADE



AURIGA

Saaremaa, Eesti

Auriga Keskus on Saaremaa suurim kaubanduskeskus, mis asub Saare maakonna kõige olulisemal ristmikul linna sissepääsu juures. Auriga avati 2008. aasta oktoobris. 2018. aastal käis keskses kokku kaks miljonit külastajat, mis oli rekordiline arv enne erinevate COVID 19-st tulenevate piirangute kehtestamist alates 2020. aastast.



THE PARK TOWN WEST HILL

Vilnius, Leedu

PARK TOWN West Hill ärikeskus asub Vilniuse kesklinna parimas piirkonnas. See naudib suurepäraseid vaateid ja ligipääsetavust ning asukohta parimas naabruses. PARK TOWN WEST HILL kinnisvara on osa PARK TOWN ärikeskusest. See ärikeskus koosneb büroopindadest moodsas maailmas töötavatele kaasaegsetele ettevõtetele seitsmel korrusel. Park Town on BREEAM-sertifitseeritud.



THE PARK TOWN EAST HILL

Vilnius, Leedu

PARK TOWN East Hill koos PARK TOWN West Hilliga moodustavad ühtse ärikeskuse ümbritsevas pargialas. Ärikeskus koosneb kahest seitsmekorruselisest BREEAM-sertifikaadiga büroohoonest ja on üks Vilniuse kõige kaasaegsemaid A-klassi büroohooneid, milles on erakordne töökeskkond ning nutikad tehnilised ja insenerilahendused. Hooned on täielikult kujundatud büroo otstarbel, et rentnikud saaksid töökeskkonda täielikult nautida.



VEERENNI 2

Tallinn, Eesti

Veerenni 2 on Veerenni erameditsiinikeskuse piirkonna teine hoone, mis asub Veerenni esimese meditsiinimaja vastas. Veerenni on suurim erameditsiinikeskus Eestis, mis koondab ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. Keskus võeti kasutusele 2020. aasta sügisel.

I TEGEVUSARUANNE

PORTFELLI ÜLEVAADE



RIGA PLAZA

Riia, Läti

2009. aastal ehitatud Riga Plaza on praegu suuruselt neljas kaubanduskeskus Riias. Strateegiliselt vaid 5 km kaugusel Riia vanalinnast, aktiivselt arenevas vaba aja veetmise ja äripiirkonnas, kus on suurepärane ligipääsetavus, on Riga Plaza aastate jooksul saavutanud püsikliendibaasi ca 5 miljoni külastajaga aastas. Keskuse rentnike hulgas on üle 170 kohaliku ja rahvusvahelise jaemüüja, ning pakutakse laia valikut meelelahutus- ja toitlustusteenuseid, kusjuures praeguseid meelelahutusalasid on võimalik täiendavalt laiendada ja moderniseerida.



PUNANE 56

Tallinn, Eesti

See multifunktsionaalne ärikompleks, kus on laojä ja jaemüügipinnad, asub Punasel tänaval, mis on Lasnamäe linnaosa (Tallinna kõige tihedamini asustatud linnaosa) üks aktiivsemaid äripiirkondi. Asukoht on hea jaemüügi/kontori/kergetööstuspindade, st spetsialiseerunud jaemüügiruumide, rentnike jaoks.



BOD GROUP

Vilnius, Leedu

BOD Groupi kõrgtehnoloogiakeskus asub Vilniuse põhjaosas, Visoriai infotehnoloogiapargis. 2013. aastal, kui hoone ehitati, tunnistas Saksa Kaubanduskoda tehasekompleksi Euroopa kõige energiatõhusamaks tööstuskompleksiks. BOD Group ise on suurim tööstuslikult salvestatud CD-, DVD- ja Blu-Ray-plaatide tootja Baltimaades. Kontserni kuulub mitu tootjat.



DEPO DIY

Riia, Läti

DEPO ehituskaupade kaupluse kinnisvara Riias on ehitatud 2021. aastal ja see asub nähtavas ja ligipääsetavas piirkonnas, mis on Imanta linnaosa peamine kaubanduspiirkond. Kauplus on kesklinnast kergesti ligipääsetav nii ühis- kui ka eratranspordiga, see asub lähedal maanteele, mis võimaldab jõuda Riiga, Jürmalasse, Tukumsi, Talsisse ja paljudesse teistesse sihtkohtadesse. Hoone on ehitatud jätkusuutliku kinnisvarana, arvestades keskkonnamõju. DEPO on Baltimaade juhtiv ehituskaupade-kett.

I TEGEVUSARUANNE

PORTFELLI ÜLEVAADE



LAO KINNISTUD

Tallinn, Eesti

Portfell koosneb kolmest tööstus-/laohoonest, mis kõik on hästi toimivad ja hea strateegilise asukohaga, tunnustatud tööstusparkides. Kinnistud on renditud rahvusvaheliselt tuntud ja tugevatele üürnikele Stora Enso Packaging AS, Hanza Mechanics Tartu AS ja Mediq Eesti OÜ. Kõik rendilepingud on sõlmitud NNN (rentnikud katavad kõik kulud) tingimustel.



DAMME

Riia, Lati (soetatud aprillis 2022)

Damme kaubanduskeskus asub Imanta Kurzeme prospektil, mis on elanike arvult Riia suuruselt kolmas piirkond. Damme on piirkonna juhtiv kaubanduskeskus üldpinnaga 16 000 m² ja selle suurim rentnik on Rimi Hyper. Kauplused ja teeninduspinnad pakuvad laia valikut igaühele - igapäevast ostlemist, moeoste ja toitlustust.

ÜLEVAADE EELDATAVATEST ARENGUSUUNDADEST JÄRGMISEL MAJANDUSAASTAL

Konsolideerimisgrupp plaanib jätkata olemasolevate projektide kvaliteetse juhtimisega ning turuvõimaluste tekkides soetada gruppi uusi kriteeriumidele vastavaid investeeringuid Baltikumis.

Plaanis on Summus Capitali finantseerimisallikate täiendav diversifitseerimine kas täiendavate pankade kaasamise või uute finantsinstrumentide väljastamise kaudu.

Aruande kuupäeva järgselt soetati 2022. aasta aprillis Damme kaubanduskeskus Riias, mida Citadele pank rahastas 22 miljoni euro ulatuses. Damme on Summus Capitali kolmas kinnisvaraost Lätis. Lisaks kuuluvad konsolideerimisgrupi portfelli ostu- ja vabaajakeskus Riga Plaza ja Depo kauplus Imantas. Imanta on Riia elanikkonna arvult kolmas asum, kus elab enam kui 43 300 inimest. Damme ostukeskuse pindala on 16 000 ruutmeetrit, keskuse ankurüürnik on Rimi Hyper.

Strateegia on suurendada uute A-klassi varade ja/või jätkusuutlikke ehitusprotsesse ning energiatõhusust järgivate, täielikult renoveeritud objektide osakaalu portfellis, mis pikemas perspektiivis pakub stabiilset mõõduka kasvuga rahavoogu ja on väiksema ökoloogilise jalajäljega. Samuti jätkame olemasoleva portfelli CO₂ vähendamise ja energiaefektiivsuse projektidega.

2022. aastal planeerib Summus Capital jätkata senist tegevust. Juhtkond hindab, et konsolideerimisgrupp on järgmise 12 kuu jooksul ja ka pikemalt jätkuvalt tegutsev ja arenev. Juhtkond jätkab pidevalt keskkonna potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab meetmeid, et leevendada mistahes negatiivseid mõjusid. Omanik on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		15 086 089	11 477 121	21 687 855
Muud lühiajalised finantsvarad	8	10 035 749	1 964 743	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	4 615 330	1 938 309	4 125 712
Ettemaksed	10	162 619	291 925	28 422
Laenunõuded		0	3 567 783	0
Varud		2 913	2 844	8 645
Käibevarad kokku		29 902 700	19 242 725	25 850 634
Põhivarad				
Ettemaksed	10	321 198	234 078	0
Laenunõuded		96 000	11 894 575	819 575
Materiaalne põhivara	11	2 268 186	88 362	8 705
Immateriaalne põhivara ja firmaväärtus	11	3 178 295	3 198 948	3 178 295
Kinnisvarainvesteeringud	12	370 968 082	311 412 080	164 870 000
Põhivarad kokku		376 831 761	326 828 043	168 876 575
Varad kokku		406 734 461	346 070 768	194 727 209
Kohustised				
Rendikohustised		316 228	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	7 112 805	5 527 758	12 766 740
Laenukohustised	16	41 579 118	8 855 586	4 038 758
Maksuvõlad	18	741 612	687 200	286 582
Kohustised tuletisinstrumentidest	19	772 824	1 677 854	1 593 509
Lühiajalised kohustised kokku		50 522 587	16 748 398	18 685 589
Edasilükkunud tulumaksukohustised	18	8 543 408	7 075 816	6 874 124
Rendikohustised		2 253 008	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15	0	2 407 224	0
Laenukohustised	15	169 205 241	272 063 987	151 846 661
Kohustised tuletisinstrumentidest	19	2 418 784	4 635 184	2 162 152
Pikaajalised kohustised kokku		182 420 441	286 182 211	160 882 937
Kohustised kokku		232 943 028	302 930 609	179 568 526
Omakapital				
Osakapital	20	1 200 000	67 500	67 500
Vabatahtlik reserv		78 913 462	0	0
Allutatud laen		27 594 495	0	0
Jaotamata kasum (kahjum)		57 724 837	36 443 673	12 909 939
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital		165 432 794	36 511 173	12 977 439
Mittekontrolliv osalus		8 358 639	6 628 986	2 181 243
Omakapital kokku		173 791 433	43 140 159	15 158 682
Kohustised ja omakapital kokku		406 734 461	346 070 768	194 727 209

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

(eurodes)	Lisa	2021	2020
Müügitulu	21	29 251 767	17 743 109
Muud äritulud	23	16 265 991	40 997
Kaubad, toore, materjal ja teenused	22	-8 832 721	-3 426 025
Mitmesugused tegevuskulud	25	-4 442 329	-2 581 788
Tööjõukulud	26	-180 318	-263 840
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-83 779	-164 193
Muud ärikulud	23	-429 085	-5 100 525
Ärikasum (-kahjum)		31 549 526	6 247 735
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	24	1 467 502	26 393 456
Intressitulud		23 092	277 670
Intressikulud	27	-9 034 983	-9 350 961
Muud finantstulud ja -kulud		2 186 003	235 302
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		26 191 139	23 803 201
Tulumaks		-1 083 000	-208 662
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		25 108 139	23 594 540
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		23 224 925	23 370 677
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		1 883 214	223 863
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		23 224 925	23 370 677
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		1 883 214	223 863

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	Lisa	2021	2020
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		31 549 526	6 247 735
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		89 814	164 193
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest		-13 896 034	0
Muud korrigeerimised		-53 763	4 125 825
Korrigeerimised kokku		-13 859 983	4 290 018
Varude muutus		69	5 801
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-2 634 835	-1 542 409
Äritegevusega seotud kohustiste muutus		4 414 563	1 206 642
Rahavood äritegevusest kokku		19 469 340	10 207 787
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel		0	-52 222 387
Raha jäägi lisandumine tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel		365 696	0
Raha jäägi vähenemine tütarettevõtjate ja äritegevuste võõrandamisel		-1 052 920	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel		-12 748 992	-7 266 197
Laekunud tütarettevõtjate müügist		2 500	0
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		0	-60 345
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist		52 299	0
Antud laenud		-1 510 000	-11 175 000
Antud laenude tagasimaksed		1 527 194	102 500
Laekunud intressid		0	3 098
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-13 364 223	-70 618 331
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		58 925 000	115 558 707
Saadud laenude tagasimaksed		-55 123 461	-61 754 819
Rendi põhiosa tagasimaksed		0	-182
Makstud intressid		-7 430 187	-3 377 886
Makstud dividendid		0	-208 510
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-17 500
Laekunud osakapitali suurendamisel		1 132 500	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-2 496 148	50 199 810
Rahavood kokku		3 608 968	-10 210 734
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		11 477 121	21 687 855
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		15 086 089	11 477 121

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital							
(eurodes)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laen	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku	Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2019	67 500	0	0	12 909 939	12 977 439	2 181 243	15 158 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)				22 605 489	22 605 489	151 029	22 756 518
IFRS esmakordse rakendamise mõju				765 188	765 188	72 834	838 022
Muud muutused omakapitalis				140 222	140 222	4 296 714	4 436 936
Tehingud ettevõtte omanikega							
Väljakuulutatud dividendid				-50 000	-50 000		-50 000
Tehingud ettevõtte omanikega kokku	0	0	0	-50 000	-50 000		-50 000
Saldo seisuga 31.12.2020	67 500	0	0	36 443 673	36 511 173	6 628 986	43 140 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)				23 224 925	23 224 925	1 883 214	25 108 139
Muud muutused omakapitalis				-757 488	-757 488	-153 561	-911 049
Tehingud ettevõtte omanikega							
Osakapitali suurendamine	1 132 500				1 132 500		1 132 500
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine		78 913 462			78 913 462		78 913 462
Laenukohustiste allutamine			27 594 495		27 594 495		27 594 495
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-1 186 273	-1 186 273		-1 186 273
Tehingud ettevõtte omanikega kokku	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 273	106 454 184		106 454 184
Saldo seisuga 31.12.2021	1 200 000	78 913 462	27 594 495	57 724 837	165 432 794	8 358 639	173 791 433

2021. aastal suurendati osakapitali rahalise sissemaksega varasemalt 67 500 eurolt 1 200 000 euroni, omanike laenud muudeti 78 913 462 euro ulatuses vabatahtlikuks reserviks ning ülejäänud omanike ja muude seotud osapoolte laenud 27 594 495 eurot muudeti allutatud kohustisteks ning neid kajastatakse nüüd omakapitali koosseisus. Allutatud laenud on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks, sest allutatud

laenudest ei tulene lepingulist kohustust maksta laenuandjatele kokkulepitud ulatuses raha või muid finantsvarasid.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 21 kuni 55 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

Summus Capital OÜ (edaspidi ka emaeettevõtte või ettevõtte) on Eesti Vabariigis 22.04.2015 asutatud äriühing. Emaettevõtte registreeritud aadress on Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Eesti Vabariik. Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Lätis ja Leedus.

Summus Capital OÜ 31.12.2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaeettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusaladeks on kinnisvara üürileandmine.

Aruandekuupäeval oli Summus Capital OÜ-l osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	Asukohamaa	Aktisia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.12.2021	Grupi osalus 31.12.2021	Grupi osalus 31.12.2020
Lepidus Invest OÜ	Eesti	2 500	-1 039 135	99%	99%
Votum Invest OÜ	Eesti	2 500	1 923 172	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Eesti	2 500	563 249	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Eesti	2 500	346 130	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	2 500	1 982 460	99%	99%
Arion Finance OÜ	Eesti	0	0	0%	100%
Procedo Capital OÜ	Eesti	2 500	728 143	99%	99%
UAB Vikingu 3, sh tema tütarettevõtet	Leedu	8 000 000	13 634 556	89%	89%
<i>UAB Nordika Prekybos sienis</i>	Leedu	2 005 524	22 282 470	100%	100%
<i>UAB PT Vakarai</i>	Leedu	2 000 000	3 357 110	100%	100%
<i>UAB PT Rytai</i>	Leedu	4 000 000	4 654 560	100%	100%
<i>UAB Zenith Turto Valdymas</i>	Leedu	2 050 000	4 428 940	100%	89%
Vikingi 2 SIA, sh tema tütarettevõtet	Läti	1 402 800	1 198 305	100%	100%
<i>Loft Office SIA</i>	Läti	2 800	16 259 772	44.5%	44.5%
<i>D Imanta Project SIA</i>	Läti	1 402 800	1 064 048	100%	0%
<i>LSREF3 Riga Plaza SIA</i>	Läti	5 504 800	21 859 193	89%	89%
<i>PLP SIA</i>	Läti	1 428 064	1 172 707	100%	100%

29. jaanuaril 2021 soetati sajaprotsendiline osalus ettevõttes Pharma Plaza OÜ (registrikood 11929650), mis omab Tallinnas Töökoja tänaval meditsiinisektori ärikinnisvara. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil. Pharma Plaza OÜ omandamisel on tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 710 280 eurot ning see on kajastatud kasumiaruande real „Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt“ (lisa 22). 10. veebruaril 2021 otsustas omanik ühendada Pharma Plaza OÜ-d Procedo Capital OÜ-ga. Vastavalt Pharma Plaza OÜ ja Procedo Capital OÜ vahel sõlmitud ühinemislepingule toimus ühingu ühinemine 2. veebruaril 2021. Ühendavaks ühinguks on Procedo Capital OÜ ja ühendatavaks ühinguks Pharma Plaza OÜ.

1. aprillil 2021 müüs Summus Capital OÜ osaluse tütarettevõttes Arion Finance OÜ kontserni omanikule müügihinnaga 2 500 eurot. Võõrandamise tehingul ei olnud märkimisväärt mõju kontserni finantstulemustele.

2021. aasta detsembris soetati 100% osalus Pärupes būmaņi SIA-s (Läti registrikood 40103850793), mis omab Lätis DEPO DIY kaubanduskeskuse. Soetajaks on Summus Capital OÜ tütarettevõtja D Imanta Project SIA. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil. Pärupes būmaņi SIA omandamisel on tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 757 222 eurot ning see on kajastatud kasumiaruande real „Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt“ (lisa 22).

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kontserni esimene IFRS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne. Informatsioon IFRSile üleminekust tingitud korrigeerimiste kohta on avalikustatud lisa 31.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on koostanud kontserni juhatuse 2. mail 2022. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande osanike koosolek. Osanike koosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatusele uue majandusaasta aruande koostamist ja osanike koosolekule esitamist. Osaühingu nõukogu peab aruandele lisama nõukogu arvamuse.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

Kontserni juhtkond on hinnanud tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja tulevase konsolideeritud finantsstulemusi ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse eelduse rakendamine on asjakohane.

LISA 3. ARVESTUS. JA ESITUSVALUUTA

Kontserni arvestus. ja esitusvaluuta on euro. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMIS-HINNANGUD JA OTSUSTUSED

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatuse kasutanud hinnanguid ja otsustusi, mis mõjutavad kontserni arvestuspõhimõtete rakendamist ning aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude kajastatud summade. Tegelikud tulemused võivad erineda nendest hinnangutest.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse pidevalt läbi. Muudatusi hinnangutes kajastatakse edasiulatuvalt.

Olulised otsustused

All on esitatud teave arvestuspõhimõtete kohaldamisel tehtud otsustuste kohta, millel on kõige suurem mõju finantsaruannetes kajastatud summadele:

- 2020. aastal omandas kontsern 44.5% osaluse ettevõttes SIA LSREF3 Riga Plaza. Tehingu raames sõlmis Kontsern forward lepingu, mille kohaselt kohustub kontsern omandama 2022. aastal täiendava

44.5% osaluse ettevõttes SIA LSREF3 Riga Plaza kindlaksmääratud hinnaga. Kuna leping arveldatakse rahas, siis kontsern on kajastanud tekkinud kohustist nüüdiseväärtuses.

Juhatus hinnangul ei ole SIA LSREF3 Riga Plaza mittekontrollivatel aktsionäridel ligipääsu SIA LSREF3 Riga Plaza kasumile. Juhatus hinnangul on kogu ligipääs kasumile üle kandunud kontsernile, sest:

- Majanduslikust vaatenurgast lähtudes realiseerub instrument kõigil juhtudel (sest tegemist on forward lepinguga); ja
- Forward lepingu hind ei ole tundlik omandiõiguse õiglase väärtuse muutuste suhtes (forward lepingu hind on sisuliselt fikseeritud ning igasugused võimalikud muutused hinnas ei ole seotud SIA LSREF3 Riga Plaza omakapitali õiglase väärtuse muutustega).

Kuna mittekontrollivatel aktsionäridel puudub ligipääs SIA LSREF3 Riga Plaza kasumile, siis on leidnud kontserni juhatuse, et tuleks rakendada eeldatava omandamise meetodit *forward* lepingu kajastamisel. Eeldatava omandamise meetodi kohaselt lõpetatakse mittekontrollivate aktsionäride osade kajastamine finantskohustise esmasel arvele võtmisel. Seda seetõttu, et finantskohustise kajastamine tähendab, et *forward* lepinguga seotud osalused loetakse juba omandatuks kontserni poolt. Seetõttu kajastatakse kontserni konsolideeritud finantsaruannetes SIA LSREF3 Riga Plaza osalust 89% ulatuses.

Eeldused ning hinnangutega seotud ebakindlused

Teave eelduste ja hinnangute ebakindluse kohta aruandekuupäeval, millel on märkimisväärne risk varade ja kohustiste raamatupidamisliku maksumuse oluliseks korrigeerimiseks järgmisel majandusaastal, on esitatud järgmistes lisades:

- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine (lisa 12). Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglasest väärtusest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt tulumeetodit. Hindamise meetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 6 ja 12.
- Firmaväärtuse kaetava väärtuse test: kaetava väärtuse aluseks olevad peamised eeldused (lisa 11). Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimisel rakendatakse mitmeid juhtkonna hinnanguid varade kasutamisest ja müügist tulenevate rahavoogude, inflatsiooni- ja kasvumäärade kohta. Hinnangute andmisel võetakse aluseks prognoosid üldise majanduskeskkonna kohta. Kui olukord tulevikus muutub, võib see põhjustada täiendavate allahindluste tegemist või varem tehtud allahindluste osalist või täielikku tühistamist. Firmaväärtus jagatakse raha teenivatele üksuste-

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

le ning viiakse iga aruandeperioodi lõpul läbi raha teeniva üksuse väärtuse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem raamatupidamislikust jääkmaksumusest. Seisuga 31.12.2021 on juhtkond läbi viinud kaetava väärtuse testi firmaväärtusele. Koostatud on tuleviku oodatavad rahavood, mis firmaväärtuse puhul tuginevad turu trendidel ja kontserni äriplaani. Tuleviku rahavood on diskonteeritud kasutades eeldatavat kapitali hinda (WACC).

Õiglase väärtuse mõõtmine

Mitmed kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamismõõdu nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist.

Õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärase tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasu-

tatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Lisateave õiglase väärtuse mõõtmisel tehtud eelduste, sisendite ning hinnangute kohta on toodud järgmistes lisades:

- Lisa 7 Finantsinstrumendid
- Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

LISA 5. UUED STANDARDID, STANDARDITE MUUDATUSED JA TÕLGENDUSED

Järgnevad uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei kohaldu veel 31. detsembril 2021 lõppenud aruandeperioodile ning neid ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatseb need standardid, tõlgendused ja muudatused rakendada siis, kui see muutub kohustuslikuks.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

Kuigi Kontsern ei ole veel lõpetanud standardi IAS 1 muudatuse võimaliku mõju esmast hindamist, ei avalda muudatuse esmakordne rakendamine juhatuse hinnangul kontserni finantsaruannetele olulist mõju.

Standardi IFRS 3 „Äriühendused“ muudatused

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.

Muudatustega ajakohastatakse standardit IFRS 3 nii, et viide 1989. aasta finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule asendatakse viitega 2018. aasta raamistikule. Samal ajal lisatakse muudatustega IFRS 3 uus lõik, milles on selgitatud, et tingimuslikke varasid ei saa omandamise kuupäeval kajastada.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2018–2020

Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.

IFRS-i edasiarendused (2018–2020) sisaldavad standardites tehtud kolme muudatust, millest kaks neist on asjakohased kontserni jaoks:

- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ muudatustega selgitatakse, et hinnates, kas võlainstrumentide vahetamine olemasoleva laenuvõtja ja laenuandja vahel toimub oluliselt erinevatel tingimustel, sisaldavad koos rahavoogude diskonteeritud

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

nüüdisväärtusega kaasatavad tasud ainult uute tingimuste sõlmimiseks laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid (sisaldades ka laenuvõtja või laenuandja poolt teise osapoole nimel makstud või saadud tasusid).

- IFRS 16 „Rendilepingud“ muudatustega eemaldatakse illustreeriv näide number 13, mis tekitab praktikas nii rentniku kui ka rendileandja jaoks segadust seoses renditud vara parenduste kajastamisega. Muudatuse eesmärk on eemaldada

segadust tekitav illustreeriv näide.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused esmakordsel rakendamisel kontserni raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Muud muudatused

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontserni raamatupidamise aruandele.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Summus Capital OÜ ja selle tütarettevõtete finantsnäitajaid rida.realt konsolideerituna.

i. Äriühendused

Omandamise kuupäeva seisuga kajastab omandaja oma osa konsolideeritud finantsseisundi aruandes tekkivast osalusest omandatava varades, kohustistes, tingimuslikes kohustistes ja firmaväärtuses ning konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumi aruandes oma osa omandatava tuludest ja kuludest. Äriühendusi kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes ostumeetodil.

ii. Tütarettevõtted

Tütarettevõtte konsolideerimist alustatakse hetkest, kui kontsern omandab kontrolli antud tütarettevõtte üle ning lõpetatakse hetkel, kui kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Kõiki tütarettevõtete poolt aasta jooksul omandatud või müüdud varasid, kohustisi, tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes alates kontrolli saavutamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Vajadusel korrigeeritakse tütarettevõtete finantsnäitajaid, et need oleksid kooskõlas kontserni arvestuspõhimõtetega.

iii. Mittekontrolliv osalus

Mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes on mittekontrollivatele osanikele kuuluv osa omandatava ettevõtte netovarade õiglases väärtuses.

Kontserni osaluse muutused tütarettevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotust, kajastatakse omakapitalitehingutena.

iv. Kontrolli kaotamine

Kui kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, lõpetab ta tütarettevõtte varade ja kohustiste ning nendega seo-

tud mittekontrolliva osaluse ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Endises tütarettevõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglases väärtuses.

v. Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Kõik kontsernisisesed varad ja kohustised, omakapital, tulud, kulud ja rahavood, mis on seotud kontserni liikmete vaheliste tehingutega, elimineeritakse konsolideerimisel täielikult.

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad sularaha kassas, nõudmiseni hoiuseid pangas, muid lühiajalisi likviidseid investeeringuid, mille esialgne tähtaeg on kuni kolm kuud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus põhitegevuse netorahavoog määratakse, korrigeerides ärikasumit või -kahjumit investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud kasumi ja kahjumi, mitterahalise iseloomuga tehingute ja muutuste mõjudega põhitegevusega seotud käibevarades ja lühiajalistes kohustistes. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood esitatakse otsemeetodil, mis tähendab, et laekumised ja väljamaksed on avalikustatud eraldi kirjetel. Mitterahalised tehingud elimineeritakse.

C. Välisvaluuta

Välisvaluutadeks on loetud kõik valuutad peale euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingud arvestatakse ümber arvestusvaluutasse tehingupäeval kehtinud valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised konverteeritakse arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja kohustised, mis on kajastatud soetusmaksumuses, konverteeritakse arvestusvaluutasse tehingukuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Ümberarvestamisel kasutatakse Euroopa Keskpanga vastava valuuta ametliku noteeringut. Ümberarvestamisel tekkivad kursivahed kajastatakse kasumis või kahjumis.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

D. Finantsvarad ja -kohustised

i. Kajastamine ja esmane mõõtmine

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende tekkimise hetkel. Kõik ülejäänud finantsvarad ja kohustised kajastatakse siis, kui kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool.

Kontsern mõõdab esmasel kajastamisel finantsvara või kohustist selle õiglasest väärtuses, millele on lisatud või millest on maha arvatud tehingukulutused, mis on otsest seotud finantsvara omandamise või finantskohustise emiteerimisega. Nõudeid ostjate vastu, mis ei ole seotud olulise rahastamise komponendiga, võetakse esmasel kajastamisel arvele tehinguhinnas.

ii. Klassifitseerimine, edasine mõõtmine ning kasumid ja kahjumid

Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Finantsvarasid ei klassifitseerita ümber pärast nende esmast kajastamist, välja arvatud juhul, kui kontsern muudab oma finantsvarade haldamise ärimudelit, sellisel juhul klassifitseeritakse kõik mõjutatud finantsvarad ümber ärimudeli muutusele järgneva esimese aruandeperioodi esimesel päeval.

Finantsvarasid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks; ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on

ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress.

Kontsern klassifitseerib korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, antud laenud ja muud nõuded.

Finantsvara mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja seda ei ole määratud varana, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande:

- instrumente hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on saavutada nii lepinguliste rahavoogude kogumine kui ka finantsvarade müük; ja
- lepingutingimused tagavad kindlatel kuupäevadel rahavood, milleks on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress.

Kõik finantsvarad, mis ei ole klassifitseeritud mõõdetavateks korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi nagu on eelpool kirjeldatud, mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Esmasel kajastamisel võib kontsern õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka finantsvarad, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi kajastamise tingimustele, kui see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul tekiks varade või kohustiste mõõtmisest või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kajastamisest erinevatel alustel.

Järgnev tabel annab ülevaate kontserni finantsvaradest ning nende mõõtmisest ja kasumite ning kahjumite kajastamisest.

Korrigeeritud soetusmaksumus

Antud varad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvutatakse maha kahjum vara väärtuse langusest. Intressitulu, kasum või kahjum valuutakursi muutusest ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Antud varasid (õiglane väärtus on positiivne) mõõdetakse õiglasest väärtuses. Puhaskasum ja -kahjum (sealhulgas intressi või dividenditulu), kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustised

Finantskohustised klassifitseeritakse mõõdetuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Finantskohustis klassifitseeritakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande hinnatakse õiglasest väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUAND E LISAD

Muud finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Intressikulud ja kasum või kahjum valuutakursi muutusest kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse läbi puhaskasumi.

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

iii. Kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui kontsern kannab finantsvara üle ning ülekandmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Kontsern annab lepinguliste rahavoogude saamise õiguse üle tehingus, mille puhul antakse üle kõik finantsvara omamisega seotud riskid ja hüved või kus kontsern ei anna üleandmise käigus finantsvara omamisega seotud riske ja hüvesid, kuid kontsernil ei säili kontrolli finantsvara üle.

Tehingud, millega kontsern annab üle oma finantsaruannetes kajastatud varad, kuid kontsern säilitab kõik või põhilised üleantud varade riskid ja hüved, siis sellistel juhtudel üleantud vara kajastamist kontsern ei lõpeta.

Finantskohustised

Kontsern eemaldab finantskohustise oma finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud. See tähendab kui lepingus määratletud kohustis on täidetud, tühistatud või aegunud. Kontsern lõpetab finantskohustise kajastamise, kui finantskohustise tingimusi muudetakse nõnda, et kohustise rahavood on oluliselt erinevad esialgsest kohustisest. Sellisel juhul kajastatakse muudetud tingimustel põhinevat uut finantskohustist õiglases väärtuses.

Erinevus lõpetatud finantskohustise või teisele osapoolale ülekantud finantskohustise (või finantskohustise osa) raamatupidamisliku jääkmaksumuse ja makstud tasu, sealhulgas kõigi ülekantud mitterahaliste varade või võetud kohustiste vahel kajastatakse läbi puhaskasumi.

iv. Saldeerimine

Finantsvarad ja kohustised tasaarvestatakse ja kajas-

tatakse netosummana finantsaruandes siis ja ainult siis, kui kontsernil on sel hetkel seaduslik õigus summasid tasaarveldada ja kontsernil on teadlik kavatsus need kas tasuda netopõhiselt või realiseerida vara ja tasuda samaaegselt kohustis.

v. Finantsvarade väärtuse langus

Kontsern rakendab väärtuse languse kajastamisel oodatava krediidikahjumi mudelit korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade suhtes.

Kontsern mõõdab väärtuse langust summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega, välja arvatud finantsvarad, mille väärtuse langus mõõdetakse summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega:

- muud nõuded;
- raha ja raha ekvivalendid, mille krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud.

Kontsern rakendab kõigi ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi kehtivusaja jooksul eeldatavate krediidikahjumi summas.

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega.

Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Igal aruandekuupäeval hindab kontsern, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediidikvaliteet on langenud. Finantsvara krediidikvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediidikvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või tähtajaks tasumata jätmine);
- laenu või ettemakse restruktureerimine tingimustel, mida kontsern muul juhul ei oleks teinud;
- on tõenäoline, et võlgnik satub makseraskustesse.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse languse võrra vähendatakse varade raamatupidamislikku maksumust.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

E. Materiaalne põhivara

i. Arvele võtmine ja kajastamine

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

Kui materiaalse põhivara eri osadel on erineva pikkusega kasulikud eluead, võetakse nad arvele eraldi põhivaraobjektidena (oluliste komponentidena). Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatast kasulikust elueast.

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

ii. Hilisemad kulutused

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused lisatakse vara soetusmaksumusele ainult juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab tulevikus tehtud kulutustest majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

F. Immateriaalne põhivara ja firmaväärtus

i. Arvele võtmine ja kajastamine

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Juhul kui äriühendusest tekib negatiivne firmaväärtus, siis kajastab kontsern koheselt kogu negatiivse firmaväärtuse konsolideeritud kasumiaruandes tuluna.

Muu immateriaalne põhivara

Muid immateriaalseid põhivarasid, mille kontsern on omandanud ja millel on piiratud kasulik eluiga, hinnatakse soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused.

ii. Hilisemad kulutused

Hilisemad kulutused kapitaliseeritakse ainult siis, kui need suurendavad tulevikus saadavat majanduslikku kasu, mis väljendub konkreetsetes varas, millega need on seotud. Kõik muud kulutused, sealhulgas ettevõttesiseselt loodud firmaväärtusele ja kaubamärkidele tehtud kulutused, kajastatakse nende tekkimise hetkel kasumiaruandes.

iii. Amortisatsioon

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale, ning see kajastatakse üldjuhul kasumiaruandes.

Immateriaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- muud immateriaalsed põhivarad: 3 aastat

iii. Amortisatsioon

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale ning see kajastatakse kasumiaruandes. Materiaalse põhivara kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, st edasiulatuvalt. Varaobjekti hakatakse amortiseerima alates hetkest, kui ta on kasutusvalmis (juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud).

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- muu materiaalne põhivara 3 aastat

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Amortisatsioonimeetodid, aastased amortisatsioonimäärad ja jääkväärtused vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja vajadusel korrigeeritakse.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

G. Vara väärtuse langus

i. Mittefinantsvara väärtuse langus

Vara, mis ei ole varud, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui on põhjust eeldada, et teatud põhivara objekti kaetav väärtus võib olla langenud alla tema raamatupidamisväärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse vara alla.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUAND E LISAD

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügi- kulud või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on suurem.

Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnanguli- si tulevasi rahavoogusid diskontomääraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spet- siifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeer- itakse varad kõige väiksemasse võimalikku varade grup- pi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest va- radest või varade gruppidest (raha teenivatest üksustest) saadavatest rahavoogudest. Väärtuse languse testimise eesmärgil on äriühendusest tekkinud firmaväärtused jagatud ettevõtte nendele raha teenivatele üksustele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest tekkivast sünergiast majanduslikku kasu.

Vara väärtuse langus kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse lan- gusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kuludes. Raha teeniva üksuse väärtuse langusest tekkinud kahju- mit kajastatakse esmalt selleks, et vähendada üksusele omistatud firmaväärtuse raamatupidamisväärtust ning seejärel proportsionaalselt üksuse muude varade raama- tupidamisväärtust.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse va- rem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muu- tumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandepe- rioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahind- luse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kah- jumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus.

ii. Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt finantsvarad ja .kohustised arvestus- põhimõtete osas.

H. Rendiarvestus

Lepingu sõlmimisel hindab kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping an- nab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

i. Kontsern kui rendileandja

Kui kontsern tegutseb rendileandjana, määrab kontsern rendi alguses kindlaks, kas rendileping on kapitalirent või kasutusrent.

Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab kontsern, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul

on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab kont- sern ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast).

Kui rendileping sisaldab endas nii rendi kui ka mitte- rendi komponente, rakendab kontsern IFRS 15 arvestus- põhimõtteid, et jaotada rendilepingu tasu komponentide vahel.

Kontsern rakendab rendileandja netoinvesteeringu suht- es standardis IFRS 9 esitatud nõudeid kajastamise lõ- petamise ja väärtuse languse kohta. Kontsern analüüsib regulaarselt hinnangulisi garanteerimata jääkväärtusi, mida kasutatakse rendileandja brutoinvesteeringu ar- vutamiseks.

Kontsern kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimak- seid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaru- andes.

I. Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja muudesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse) kajastatakse algselt soetusmaksumuses. Seejärel mõõdetakse omaka- pitaliinstrumente õiglasest väärtuses. Dividendid kajas- tatakse tuluna kasumiaruandes. Muud puhaskasumid ja .kahjumid kajastatakse muu koondkasumi või .kahjumina ning neid ei liigitata kunagi kasumiks või kahjumiks.

i. Tütarettevõtete aktsiad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse kap- italiosaluse meetodil Emaettevõtte konsolideerima- ta finantsseisundi aruandes. Kapitaliosaluse meeto- di kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investee- ringuobjekti omakapitalis ning investeeringuobjek- ti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostua- nalüüsis leitud õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjud elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui emaettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis ületab tütarettevõtte raamatupidamislikku väärtust, vähendatakse investeeringu raamatupidamislikku väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuli- selt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse finantsseisundi aruande väliselt. Juhul kui emaettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahulda- ma tütarettevõtte kohustusi, kajastatakse finantsseisundi aruandes nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse mee- todi kahjumit.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

J. Hüvitised töötajatele

i. Lühiajalised hüvitised töötajatele

Töötajate lühiajalised hüvitised hõlmavad palka ja sotsiaalmakse, töölepingu ajutise peatumisega seotud hüvitisi (puhkusetasud või muud seesugused tasud), kui eeldatakse, et töölepingu ajutine peatumine leiab aset 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi, ning muid hüvitisi, mis tuleb välja maksta 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi.

ii. Töösuhete lõpetamise hüvitised

Töösuhete lõpetamise hüvitisi kajastatakse varaseimal järgmisel kuupäeval: kui kontsern ei saa enam tagasi võtta nende hüvitiste pakkumist ja kui kontsern kajastab restructureerimise kulusid. Kui hüvitisi ei ole plaanis täielikult välja maksta 12 kuu jooksul aruandeperioodi lõpust, diskonteeritakse need nüüdisväärtusesse.

K. Eraldised

Eraldise kajastatakse juhul, kui kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, kohustise realiseerumine nõuab ressurssidest loobumist ja summa suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldise kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna. Võimalikud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

L. Tulumaks

Tulumaks sisaldab tasumisele kuuluvat tulumaksu ja edasilükkunud tulumaksu. Seda kajastatakse kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui see on seotud äriühendusega või otse omakapitalis või muus koondkasumis kajastatavate summadega.

i. Tasumisele kuuluv tulumaks

Tasumisele kuuluv tulumaks sisaldab aasta maksustatavalt tulult või kahjumilt tõenäoliselt tasumisele kuuluvat või tagasinõutavat maksu ning eelnevate aastate tasumisele kuuluvate või laekuvate maksusummade korrigeerimisi. Tasumisele kuuluva või laekuva maksu summa on tõenäoliselt tasutava või laekuva maksusumma parim hinnang, mis kajastab tulumaksuga seotud ebakindlust (kui seda esineb). Selle mõõtmiseks kasutatakse aruandekuupäevaks kehtestatud või sisuliselt kehtestatud maksumäärasid. Tasumisele kuuluv tulumaks sisaldab ka dividendidest tulenevat tulumaksu.

Tasumisele kuuluva tulumaksu varasid ja kohustisi tasaarvestatakse ainult siis, kui teatud kriteeriumid on täidetud.

ii. Ettevõtte tulumaks Eestis

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta teenitud kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (2020: 20%). Dividende maksustatakse alates 2019. aastast ka määraga 14% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 14/86 jaotatavate dividendide netosummast). Soodsam maksumäär rakendub sellele osale dividendidest, mis ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist dividendide väljamakset, millelt on Eestis tasutud tulumaksu. Ülejäänud osale rakendub 20% määr. Kolme eelneva aasta keskmise dividendide väljamakse arvutamisel on esimene arvesse võetav aasta 2018.

iii. Tulumaks Lätis

Lätis kehtib analoogiline tulumaksuseadus, kus ettevõtte kasumit ei maksustata, väljamakstud dividende maksustatakse 20% tulumaksumääraga.

iv. Tulumaks Leedus

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2021. aastal tulumaksumäär 15% (2020: 15%).

v. Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse seoses ajutiste erinevustega, mis tekivad varade ja kohustiste raamatupidamislike maksumuste ning maksustamisel aluseks võetavate summade vahel.

Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata järgnevalt:

- ajutised erinevused varade või kohustiste esmasel kajastamisel tehingus, mis ei ole äriühendus ja mis ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksustatavat kasumit ega maksukahjumit;
- tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud ajutised erinevused, kui Kontsern suudab kontrollida ajutiste erinevuste tühistumise ajastust ja on tõenäoline, et need lähitulevikus ei tühistu; ja
- maksustatavad ajutised erinevused, mis tekivad firmaväärtuse esmasel kajastamisel.
- Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kasutamata maksukahjumite, kasutamata maksukrediitide ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksuvarasid vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja neid vähendatakse sellises ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et vastav maksusoodustus realiseerub; sellised vähendused tühistatakse, kui tulevase maksustatava kasu-

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

mi tõenäosus suureneb. Kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarasid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber ja kajastatakse ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksu mõõdetakse maksumääradega, mis aruandekuupäevaks kehtestatud või sisuliselt kehtestatud maksumäärade alusel tõenäoliselt rakenduvad ajutistele erinevustele perioodil, mil need tühistuvad ja see kajastab tulumaksuga seotud ebakindlust (kui seda esineb).

Edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi tasaarvestatakse ainult siis, kui teatud kriteeriumid on täidetud. **M. Sihtfinantseerimine**

Toetused, mis kompenseerivad kontserni tehtud kulutu-

si, kajastatakse kasumiaruandes muude tuludena süstemaatiliselt kulude kajastamise perioodidel, välja arvatud juhul, kui sihtfinantseerimise saamise tingimused on täidetud pärast seotud kulude kajastamist. Sel juhul kajastatakse toetus siis, kui see muutub laekuvaks.

N. Müügitulu

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui ta annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle. Järgnevas tabelis on esitatud informatsioon kliendilepingutest tulevate toimingukohustiste täitmise ja ajastuse ning sellest tulenevalt müügitulu kajastamise arvestuspõhimõtete kohta.

Toote/teenuse liik	Toimingukohustise täitmine ja ajastus, olulised maksetingimused	Müügitulu arvestuspõhimõtted
Muud edasimüüdnud kaubad ja teenused	Arved edasimüüdnud kaupade ja teenuste eest väljastatakse kuupõhiselt ning kuuluvad üldjuhul tasumisele 21 päeva jooksul.	Kinnisvara rendile andmise eest saadud kommunaalteenuste ja muude teenuste edasimüügist saadud tulu kajastatakse aja jooksul (tulu kajastatakse samas perioodis nagu kaasnenu kulutused).

O. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele 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 igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- Tulumetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähenenud likviidsus hinna-

tava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Tulumetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul 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. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetse turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.

- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumee-
tod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruandes real „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes 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 koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseermise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseermise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseermise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

- identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsel turul (tase 1);
- muud sisendid kui 1. taseme liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara puhul mittejälgitavad sisendid (tase 3).

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 12.

P. Seotud osapooled

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Kontserni seotud osapooled on:

- emaettevõtte ja tema omanikud;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- juhatuse liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted.

Q. Aruandeperioodi lõpu järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu seisuga ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandeperioodi lõpu seisuga sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE

A. Klassifitseerimine ja õiglased väärtused

Kontserni juhtkond on hinnanud, et laenude õiglane väärtus on võrdne nende raamatupidamisliku maksumusega, kuna lepingute kohaldatavad intressimäärad vastavad turu intressimääradele.

Alljärgnev tabel näitab finantsvarade ja -kohustiste raamatupidamislikke ja õiglasi väärtusi, sealhulgas nende tasemeid õiglase väärtuse hierarhias. See ei sisalda õiglase väärtuse teavet finantsvarade ja -kohustiste kohta, mida ei mõõdeta õiglases väärtuses, kui raamatupidamislik maksumus on õiglase väärtuse mõistlik ligikaudne väärtus.

	Raamatupidamislik maksumus		Õiglane väärtus	
(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Finantsvarad mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Raha ja raha ekvivalendid	15 086 089	11 477 121	-	-
Muud lühiajalised finantsvarad (lisa 8)	10 035 749	1 964 743		
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	3 251 819	1 636 098	-	-
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9)	0	87 957	-	-
Muud nõuded (lisa 9)	1 363 511	214 254	-	-
Antud laenud	96 000	15 462 358	-	-
Finantsvarad mõõdetuna õiglases väärtuses				
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisa 17)	0	0	0	0
Finantsvarad kokku	29 833 168	30 842 531	0	0
Finantskohustised mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Võlad tarnijatele (lisa 13)	3 046 695	715 348	-	-
Laenukohustised (lisa 14)	210 784 359	280 919 573	-	-
Muud võlad (lisa 13)	1 678 907	2 407 224	-	-
Finantskohustised mõõdetuna õiglases väärtuses				
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 17)	3 191 608	6 313 038	3 191 608	6 313 038
Finantskohustised kokku	218 701 569	290 355 183	3 191 608	6 313 038

B. Finantsriskide juhtimine

i. Krediidirisk

Krediidirisk on finantskahju risk kontsernile, kui klient või finantsinstrumendi osapool ei täida oma lepingulisi kohustisi, ja tuleneb peamiselt kontserni nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskile on avatud samuti raha pangadeposiitidel ja muud nõuded ja finantsvarad. Finants- ja lepinguliste varade raamatupidamislik maksumus kajastab maksimaalset krediidiriski.

Krediidiriski maandamiseks on kontsern kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõuetele vastav krediidi ajalugu. Kontsern jälgib regulaarselt, et kliendid ei ületaks vastuvõetavat krediidiriski piirmäära. Täiendavalt maandatakse krediidiriski läbi selle, et rentnikelt nõutakse tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Klientidele väljastatavad arved on üldjuhul kuni 30-päevase maksetähtajaga,

mis aitab täiendavalt piirata krediidiriski, mis võib tekkida nõuetest ostjate vastu.

Kasumiaruandes kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tulenevad kahjumid olid järgmised:

(eurodes)	2021	2020
Nõuete allahindluse reserv 1. jaanuaril	149 044	11 010
Allahindluse suurendamine (lisa 23)	279 023	138 034
Lootusetuks hinnatud nõuded	0	0
Laekunud ebatõenäolised nõuded	0	0
Nõuete allahindluse reserv 31. detsembril	428 067	149 044

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUAND E LISAD

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete debitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega. Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et kontsernil ei tekiks olulisi akumulunud krediidiriski kontsenratsioone. Kontserni tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidiastutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab kontsern klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Raha ja raha ekvivalendid

Kontsernil oli 31. detsembril 2021 raha ja raha ekvivalendid 15 086 089 euro väärtuses (31.12.2020: 11 477 121 eurot). Lisaks on kontsernil 31.12.2021 seisuga kajastatud 10 035 749 eurot sellisel hoiusel, mille sihtotstarve on kitsendatud konkreetse projekti rahavoogudega (lisa 8). Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Pankade, mille teenuseid kontsern *kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2021 seisuga hoiustatud pea kõik* kontserni rahalised vahendid, krediidireitingud on alates Baa1 kuni A3 sõltumatu reitinguagentuuri Moody's krediidireitingute alusel.

ii. Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et kontsernil tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et kontsernil ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et kontsern peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;

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

Kontserni eesmärgiks on:

- Tagada pangalaenu abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel. Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et pangalaenu sõlmitakse pikaajalisena.
- Juhtida netorahavoogusid nõnda, et investeringute tegemisel kinnisvarasse moodustaks võõrkapitali osa mitte rohkem kui 80% investeringu soetusmaksumusest.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige kontserni pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisese laenamise emaettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeriakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvara-investeeringute portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

Kontserni käibekapital on 31.12.2021 seisuga negatiivne summas 20 620 tuhat eurot. 2021. aasta teisel poolaastal asus juhtkond pidama läbirääkimisi Luminor panga poolt kontserni Eesti ettevõtetele antud laenu refinantseerimiseks ühtlastel tingimustel. Kokkuleppele laenu refinantseerimises jõuti 2022. aasta I kvartalis ning sellest tulenevalt on kontserni Eesti ettevõtetele Luminor panga poolt antud laenu 31.12.2021 seisuga kogu laenujäägi ulatuses (27 427 tuhat eurot) kajastatud lühiajaliste kohustistena. Pangalaenu tasuti uue, 14.03.2022 väljastatud Luminor panga pikaajalise laenu arvelt.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on kontsernil vabu rahalisi vahendeid 15 086 tuhat eurot (31.12.2020: 11 477 tuhat eurot). Sellest tulenevalt hindab juhtkond kontserni likviidsuspositsiooni tugevaks ja likviidsusrisiki vähetõenäoliseks.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

Järgnevad on finantskohustiste järelejäänud lepingulised tähtajad aruandekuupäeva seisuga. Summad on brutos ning diskonteerimata ning sisaldavad lepingulisi intressimakseid.

Seisuga 31.12.2021 (eurodes)	Raamatu- pidamislik maksumus	Lepingulised rahavood			
		12 kuud	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Võlad tarnijatele (lisa 13)	3 046 695	3 046 695	0	0	3 046 695
Laenukohustised (lisa 14)	210 784 359	43 304 846	185 951 927	2 768 847	232 025 620
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 17)	3 191 608	772 824	2 418 784		3 191 608
Rendikohustised	2 569 237	76 694	383 470	2 760 983	3 221 147
Muud võlad (lisa 13)	1 678 907	1 678 907	0	0	1 678 907
Kokku	221 270 806	48 879 966	188 754 181	5 529 830	243 163 977

Seisuga 31.12.2020 (eurodes)	Raamatu- pidamislik maksumus	Lepingulised rahavood			
		12 kuud	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Võlad tarnijatele (lisa 13)	715 348	715 348	0	0	715 348
Laenukohustised (lisa 14)	280 919 573	9 046 867	197 956 074	99 455 802	306 458 743
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 17)	6 313 038	1 677 854	4 635 184	0	6 313 038
Muud võlad (lisa 13)	2 407 224	0	2 407 224	0	2 407 224
Kokku	290 355 183	11 440 069	204 998 482	99 455 802	315 894 353

iii. Tururisk

Tururisk on risk, et muutused turuhindades nagu rendihinnad, kaubad, valuutakursid, intressimäärad ja kapitali hinnad, mõjutavad kontserni tulu või finantsinstrumendis tehtud investeeringute väärtust. Tururiski juhtimise eesmärk on juhtida ja hoida tururiskile avatud positsioone aktsepteeritavates piirides samas optimeerides tulu.

iv. Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumendi tulevaste rahavoogude õiglane väärtus on volatiilne valuutavahetuskursi muutuste tõttu.

Kontserni peamine valuuta on euro. 2021. ja 2020. aastal ei olnud kontsernil olulisi varasid ega kohustusi mitte üheski teises valuutas peale euro ja kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

v. Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumendi tulevaste rahavoogude õiglane väärtus kõigub turu intressimäärade muutuste tõttu. Kontsern on avatud intressiriskile ujuva intressimääraga laenude kasutamisel, kohustiste refinantseerimisel lõpptähtaaja saabumisel ning uute laenude

kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu. Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid (swap).

31.12.2021 seisuga kajastatud laenukohustistest on 90% ujuva intressimääraga laenukohustised (31.12.2020: 58%).

Kontserni võlakirjad, omaniku ja muude seotud osapoolte laenud on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajalised pangalaenud aga on seotud Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Kontserni intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2021. aastal on Euribori määrad olnud negatiivsed, mistõttu 31.12.2021 ja ka 31.12.2020 seisuga kontserni laenudes Euribori komponendi mõju puudus.

Kontserni puhaskasumi tundlikkuse analüüs tuginedes summas 188 768 tuhat eurot kajastatud laenukohustus-

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

tele seisuga 31.12.2021 näitab, et ujuva intressimääraga laenude intressimäära tõus 1% protsendipunkti võrra avaldaks mõju aasta puhaskasumile summas 1 888 tuhat eurot alanemise suunas.

Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajaduse korral ollakse valmis sõlmima täiendavaid riskimaandamislepinguid.

C. Kapitali juhtimine

Kontserni poliitika on säilitada tugev kapitalibaas, et säilitada investorite, võlausaldajate ja turu usaldus ning säilitada äri edasine areng. Juhtkond jälgib kapitali tasuvust ja osanikele makstavate dividendide taset. Kontsern jälgib kapitali, kasutades netovõla ja omakapitali suhet. Netovõlg arvutatakse kohustiste kogusummana, millest on lahutatud raha ja raha ekvivalendid. Omakapital hõlmab kõiki omakapitali komponente. Kontserni poliitika on hoida suhe alla 2.

Kontserni netovõla ja omakapitali suhe 31.12.2021 ja 31.12.2020 seisuga oli järgmine:

(eurodes)	31.12.2021	31.12.2020
Kohustised kokku	232 943 028	302 930 609
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	15 086 089	11 477 121
Netovõlg	217 856 939	291 453 488
Omakapital kokku	173 791 433	43 140 159
Netovõla suhe kogukapitali	1,25	6,76

LISA 8. MUU FINANTSVARA

Muu lühiajalise finantsvarana konsolideeritud finantsseisundi aruandes 31.12.2021 seisuga summas 10 035 749 eurot on kajastatud Citadele pangas Escrow kontole deponeeritud rahalised vahendid (tingimuslik hoius). Hoiusele deponeeritud raha on ette nähtud 100% osaluse Pärupes bümaņi SIA (Läti registrikood 40103850793) omandamiseks. Omandajaks on Summus Capital OÜ tütarettevõtja D Imanta Project SIA (Läti registrikood 40203271584). Omandamistehing on lõpule viidud jaanuaris 2022.

Seisuga 31.12.2020 oli kontsernil tehtud ettemaks summas 1 964 743 eurot ettevõtete Pharma Plaza OÜ (14 742 eurot) ja D Imanta Project SIA (1 950 000 eurot) osaluste omandamiseks.

LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

(eurodes)	31.12.21	31.12.20
Nõuded ostjate vastu	3 251 819	1 636 098
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	87 957
Muud nõuded	1 363 511	214 254
Kokku	4 615 330	1 938 309
Pikaajaline osa	0	0
Lühiaajaline osa	4 615 330	1 938 309
Kokku	4 615 330	1 938 309

Krediidirisk, tururisk ja finantsvarade väärtuse langused

Teave kontserni krediidi, ja tururiskide ning nõuete väärtuse langusest tulenevate krediidikahjumite kohta on esitatud lisas 7.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

LISA 10. ETTEMAKSED

(eurodes)	31.12.21	31.12.20
Maksude ettemaksed	74 203	11 841
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	45 183	198 094
Muud ettemaksed	364 430	316 068
Kokku	483 816	526 003
Pikaajaline osa	321 197	234 078
Lühiajaline osa	162 619	291 925
Kokku	483 816	526 003

LISA 11. MATERIAALNE PÕHIVARA ja IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara

(eurodes)	Transpordi- vahendid	Muu materiaalne põhivara	Kasutusõiguse varad	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	60 344	30 029	0	90 373
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	-2 011	0	0	-2 011
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2020	58 333	30 029	0	88 362
Kasutusõiguse vara arvele võtmine			2 268 139	2 268 139
Lisandumised äriühenduste kaudu		53 797		53 797
Müük ja mahakandmine	-52 298			-52 298
Aruandeperioodi kulum	-6 035	-20 732	-63 047	-89 814
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021	0	63 094	2 205 092	2 268 186
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	0	83 826	2 268 139	2 351 965
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	0	-20 732	-63 047	-83 779

Kontsern on rakendanud alates 1. jaanuar 2021 standardi IFRS 16 „Rendid“.

IFRS 16 rakendamisel kajastas kontsern kasutusõiguse varana ja rendikohustisena rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui kasutusrent vastavalt eelmisele raamatupidamistavale.

Kasutusõiguse varana on kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn.

Standardi rakendamisel 1.01.2021 on rendilepingute järelejäänud rendimaksed diskonteeritud kasutades alternatiivset laenuintressimäära, milleks on 1,82%. Standardi

rakendamisel on kontsern kasutanud järgmisi lihtsustusi:

- kasutusrendilepingud järelejäänud rendiperioodiga kuni 12 kuud või väikese väärtusega vara kajastatakse alates 1.01.2021 lühiajaliste kasutusrendilepingutena;
- renditava vara rendilepingu sõlmimisega seotud otsekulud on välja jäetud rakendamise kuupäeval;
- rendiperioodi määramisel lähtutakse lepingus olevatest võimalustest rendilepingut pikendada või lõpetada.

Kasutusõiguse vara kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Immateriaalne põhivara

(eurodes)	Firmaväärtus	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019	3 178 295	0	3 178 295
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019	0		0
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2019	3 178 295	0	3 178 295
Soetused ja parendused			0
Lisandumised äriühenduste kaudu		20 653	20 653
Aruandeperioodi kulum			0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	3 178 295	20 653	3 198 948
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020	0	0	0
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2020	3 178 295	20 653	3 198 948
Soetused ja parendused			0
Aruandeperioodi kulum		-20 653	0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	3 178 295	0	3 178 295
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	0	0	0
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021	3 178 295	0	3 178 295

Kaetava väärtuse testimine raha genereerivates üksustes, mis sisaldavad firmaväärtust

All olev tabel annab ülevaate firmaväärtuse jagunemisest grupi raha genereerivate üksuste vahel (kinnisvaraobjektide lõikes). Firmaväärtused on tekkinud ja jaotatud vastavate kinnisvaraobjektide omandamise tulemusena:

Kinnisvaraobjekt	Asukoht	31.12.2021	31.12.2020
De La Gardie (Lepidus Invest OÜ)	Eesti	870 640	870 640
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	10 396	10 396
Nordika Center, Vilnius (UAB Nordika prekybos slėnis)	Leedu	1 586 071	1 586 071
BOD Group, Vilnius (UAB Zenith Turto Valdymas)	Leedu	711 188	711 188
Firmaväärtus kokku		3 178 295	3 178 295

Kontserni juhtkond analüüsis 2021. aastal kontserni majanduskeskkonnas ja tegevuses toimunud muutusi seisuga 31. detsember 2021 ja jõudis järeldusele, et testida tuleb nende rahateenivate varagruppide (rahateenivate üksuste) kaetavat väärtust, mis on seotud De La Gardie ostukeskusega Eestis ja Nordika ostukeskusega Leedus.

De La Gardie

De La Gardie raha genereeriva üksuse kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse alusel, mis määrati diskonteerides raha genereeriva üksuse jätkuvast kasutamisest tekkivaid tulevase rahavoogusid. Raha genereeriva üksuse raamatupidamislik väärtus on 9 317 878 eurot ning kaetav väärtus on 10 602 545 eurot. Kaetava väärtuse testi tulemusena leiti, et puudub vajadus firmaväärtuse alla hindamiseks.

Peamised kasutusväärtuse hindamisel kasutatud eeldused olid järgmised:

Eeldused	31.12.2021
Keskmine üürihind €/m ²	21,22 EUR/m ²
Oodatav üüritulu kasv	2-6,9%
Vakantsusmäär	5%
Diskontomäär (WACC)	6,01%
Terminaalväärtuse leidmiseks kasutatud kasvumäär	2%
Vara kasuliku eluea lõpus müügiväärtuse leidmiseks kasutatud kapitalisatsioonimäär	6,00%

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

Kasutusväärtuse hindamisel on lähtutud alljärgnevatest eeldustest:

- Keskmine üürihind on määratud kasutades turu sisendeid üürihindade kohta;
- Oodatav üüritulu kasv on seotud Eesti tarbijahinnaindeksi kasvu muutuse pikaajalise prognoosiga, mis on avalikustatud Eesti Panga poolt;
- Vakantsusmäär põhineb sarnaste turul olevate objektide vakantsusmääradele;
- Kasutatud diskontomäär põhineb turuandmetele, mida on korrigeeritud täiendavate riskipreemiatega, et võtta arvesse konkreetse raha genereeriva üksuse spetsiifilist riski;
- Terminaalväärtuse leidmiseks kasutatud kasvumäär põhineb Eesti Panga pikaajalise inflatsioonieesmärgi alusel; ja
- Arvestades hoone asukohta koos selle projekteerimise ja tehnilise seisukorraga ning üürnike kokkuleppeid, on juhatus hinnanud, et antud kinnisvaraobjekti ärataks turul mõõdukat huvi, mistõttu oleksid turuosalised nõus selle eest maksma väljumise tootlust ligikaudu 6%.

Kaetava väärtuse testi tulemusena leidis juhatus, et puudub vajadus firmaväärtuse allahindluse jaoks.

Nordika

Nordika raha genereeriva üksuse kaetav väärtus leiti kasutusväärtuse alusel, mis määrati diskonteerides raha genereeriva üksuse jätkuvast kasutamisest tekkivaid tulevase rahavoogusid. Raha genereeriva üksuse raamatupidamislik väärtus on 66 443 899 eurot ning kaetav väärtus on 68 206 316 eurot. Kaetava väärtuse testi tulemusena leiti, et puudub vajadus firmaväärtuse alla hindamiseks.

Peamised kasutusväärtuse hindamisel kasutatud eeldused olid järgmised:

Eeldused	31.12.2021
Keskmine üürihind €/m²	22,67 EUR/m²
Oodatav üüritulu kasv	2-4%
Vakantsusmäär	2-5%
Diskontomäär (WACC)	7,37%
Terminaalväärtuse leidmiseks kasutatud kasvumäär	2%
Vara kasuliku eluea lõpus müügiväärtuse leidmiseks kasutatud kapitalisatsioonimäär	6,75%

Kasutusväärtuse hindamisel on lähtutud alljärgnevatest eeldustest:

- Keskmine üürihind on määratud kasutades turu sisendeid üürihindade kohta;
- Oodatav üüritulu kasv on seotud Leedu tarbijahinnaindeksi kasvu muutuse pikaajalise prognoosiga, mis on avalikustatud Euroopa Keskpanga ja Leedu Rahandusministeeriumi poolt;
- Vakantsusmäär põhineb sarnaste turul olevate objektide vakantsusmääradele;
- Kasutatud diskontomäär põhineb turuandmetele, mida on korrigeeritud täiendavate riskipreemiatega, et võtta arvesse konkreetse raha genereeriva üksuse spetsiifilist riski;
- Terminaalväärtuse leidmiseks kasutatud kasvumäär põhineb Leedu Rahandusministeeriumi pikaajalise inflatsioonieesmärgi alusel; ja
- Arvestades hoone asukohta koos selle projekteerimise ja tehnilise seisukorraga ning üürnike kokkuleppeid, on juhatus hinnanud, et antud kinnisvaraobjekti ärataks turul suurt huvi, mistõttu oleksid turuosalised nõus selle eest maksma väljumise tootlust ligikaudu 6,75%.

Kaetava väärtuse testi tulemusena leidis juhatus, et puudub vajadus firmaväärtuse allahindluse jaoks.

LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislikud maksumused

(eurodes)	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringud 1. jaanuaril	311 412 080	164 870 000
Soetused ja parendused	0	52 212 032
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	13 896 034	-5 033 228
Lisandumised äriühenduste kaudu	45 659 968	99 363 276
Kinnisvarainvesteeringud 31. detsembril	370 968 082	311 412 080

2021. aasta lõpu seisuga koosneb Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete portfelli kaheteistkümnest kinnisvara- projektist. Täpsem info kodulehel www.summus.ee

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

	Õiglane väärtus kokku (3. tase)	2021. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Eesti - DE LA GARDIE (kaubandus)	8 550 000	140 000
Eesti - VEERENNI 1 (meditsiinikeskus)	15 370 000	853 600
Eesti - VEERENNI 2 CONFIDO (meditsiinikeskus + parkimismaja)	24 660 000	530 281
Eesti - AURIGA (kaubandus)	15 750 000	0
Eesti - laohoonete portfell	10 677 082	-90 000
Eesti - Punane 56 (segakasutusega hooned)	4 320 000	10 000
Leedu - NORDIKA (kaubandus)	64 710 000	4 783 061
Leedu - THE PARK TOWN WEST HILL (ärikeskus)	23 140 000	540 000
Leedu - THE PARK TOWN EAST HILL (ärikeskus)	52 310 000	1 740 000
Leedu - THE BOD GROUP (kõrgtehnoloogiakeskus)	26 700 000	1 600 000
Läti - RIGA PLAZA (kaubandus ja investeerimismaa)	103 071 000	3 789 092
Läti - DEPO DIY (kaubandus)	21 710 000	0
Kokku	370 968 082	13 896 034

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramise aluseks on Eesti objektide puhul OÜ NWC VALUATIONS EE, Leedu objektide puhul UAB NWC VALUATIONS LT, UAB OBER HAUS ja Läti objektide puhul SIA NWC VALUATIONS LV sõltumatud ekspertarvamused. Ekspertarvamustes on objekti turuväärtuse leidmiseks kasutatud vastavalt vara hindamise standarditele diskonteeritud rahavoogude meetodit (*Discounted Cash Flow Method*) ja võrdlusmeetodit (*Sales Comparison Method*). Hindamisaktide koostamisel on võetud eeldusteks iga objekti ja turu eripärad, samuti vastavalt määratud iga objekti puhul diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2021 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamine tugineb sõltumatu eksperdi hinnangule. Aruandekuupäeva seisuga on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 6,6%-9,13% ning kapitalisatsioonimäärast vahemikus 6%-8,25%. Kasutatud vakantsusmäärad objektide lõikes jäävad vahemikku 0%-10%.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil

kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumi-aruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Üürilepingud erinevates riikides ja objektide kasutustüüpide järgi on sõlmitud turu praktikale vastavalt. Enamusel kontori ja laohoonete üürilepingutest pole võimalust ennetähtaegseks lõpetamiseks. Kuid sõltuvalt spetsiifikast ja turupraktikatest, kaubanduses on sellised võimalused rohkem kasutusel. Kuna lepinguid on ca 300 ringis ja erinevates riikides, siis pole kasutuses ühtset lepinguvormi.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglase väärtuse hierarhia

Kõigi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmine on liigitatud 3. taseme õiglaseks väärtuseks, lähedes kasutatud hindamismeetodi sisenditest.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Hindamistehnika ja märkimisväärsed jälgimatud sisendid

Järgmises tabelis on esitatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kasutatud hindamismeetod ja märkimisväärsed jälgimatud sisendid:

Sektor	Õiglane väärtus (eurodes)	Hindamistehnika	Märkimisväärsed jälgimatud sisendid	Jälgimatute sisendite ja õiglase väärtuse määramise vastastikune seos
Tööstus	41 697 082	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Keskmine üürihind €/m ² (2021: 5,79 EUR/m ² ; 2020: 5,70 EUR/m ²)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks) kui:
			Oodatav üüritulu kasv (2021: 1,5-5%; 2020: 1,4-2,8%)	- keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)
			Vakantsusmäär (2021: 0-10%; 2020: 0-10%)	- oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)
			Diskontomäär (2021: 8,0-9,1%; 2020: 8,0-9,1%)	- vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)
			Väljumistootlikkus (2021: 7,5-8,3%; 2020: 8,0-8,5%)	- diskontomäär oleks kõrgem (madalam)
Büroo	115 480 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Keskmine üürihind €/m ² (2021: 14,28 EUR/m ² ; 2020: 14,91 EUR/m ²)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks) kui:
			Oodatav üüritulu kasv (2021: 1,5-4,0%; 2020: 1,6-2,1%)	- keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)
			Vakantsusmäär (2021: 2-5%; 2020: 2-6%)	- oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)
			Diskontomäär (2021: 6,6-8,2%; 2020: 7,4-8,2%)	- vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)
			Väljumistootlikkus (2021: 6,0-7,0%; 2020: 5,5-7,0%)	- diskontomäär oleks kõrgem (madalam)
Kaubandus	212 230 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Keskmine üürihind €/m ² (2021: 11,98 EUR/m ² ; 2020: 14,50 EUR/m ²)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks) kui:
			Oodatav üüritulu kasv (2021: 1,0-4,0%; 2020: 1,1-5,0%)	- keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)
			Vakantsusmäär (2021: 2-5%; 2020: 2-10%)	- oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)
			Diskontomäär (2021: 7,6-9,8%; 2020: 7,6-9,8%)	- vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)
			Väljumistootlikkus (2021: 6,0-8,3%; 2020: 6,0-8,3%)	- diskontomäär oleks kõrgem (madalam)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 13. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Võlad tarnijatele		2 691 454	590 270
Võlad seotud osapooltele	27	355 241	125 078
Võlad tarnijatele kokku		3 046 695	715 348
Võlad töövõtjatele		4 764	2 239
Intressivõlad		200 123	1 834 620
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed		2 096 184	1 537 497
Võlad omandatud osaluste eest		1 678 907	2 407 224
Muud viitvõlad		86 132	3 115 908
Muud võlad kokku		4 066 110	8 897 488
Kokku		7 112 805	9 612 836
Pikaajaline osa		0	2 407 224
Lühiaajaline osa		7 112 805	7 205 612
Kokku		7 112 805	9 612 836

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 14. LAENUKOHUSTISED

					Laenude tagasimaksed		
(eurodes)	Alusvaluuta	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2021	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Lühiajalised kohustised							
Pangalaenud	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	31 873 253	31 873 253		
Muud lühiajalised laenud	EUR		2022	9 705 864	9 705 864		
Kokku				41 579 118	41 579 118	0	0
Pikaajalised kohustised							
Pangalaenud	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	156 894 252		156 894 252	
Võlakirjad	EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	
Laenud seotud osapooltelt	EUR	2%-9%	2030	305 000			305 000
Muud saadud laenud	EUR	7%	2028-2030	2 005 989			2 005 989
Kokku				169 205 241	0	166 894 252	2 310 989

					Laenude tagasimaksed		
(eurodes)	Alusvaluuta	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2020	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Lühiajalised kohustised							
Pangalaen	EUR	EURIBOR+10%	2021	2 000 000	2 000 000	0	0
Pangalaenud	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2021-2026	6 855 586	6 855 586	0	0
Kokku				8 855 586	8 855 586	0	0
Pikaajalised kohustised							
Pangalaenud	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2021-2026	153 160 867	0	153 160 867	0
Laenud seotud osapooltelt	EUR	2%-9%	2021-2030	118 903 120	0	25 499 850	93 403 270
Kokku				272 063 987	0	178 660 717	93 403 270

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUAND E LISAD

Pangalaenude tagatiseks on panditud kinnisvara kokku raamatupidamisliku väärtusega 370 968 082 eurot (31.12.2020 seisuga 311 412 080 eurot).

Pangalaenu laenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (loan covenants) kontserni suhtarvude osas, millele konsolideeritud finantsnäitajad peavad vastama – vastasel korral on pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Aruandekuupäeva seisuga ei esinenud kontsernil selliseid suhtarvudega kooskõlas olemise rikkumise juhtumeid, mis oleksid tinginud laenude klassifitseerimise lühiajaliste laenukohustistena.

2021. aastal viis Summus Capital OÜ 10 miljoni euro ulatuses lõpule ettevõtte esimese tagatiseta võlakirjade emiteerimise, mille tähtaeg on kolm aastat ning kupongi

fikseeritud intressimäär 6,75%. Võlakirjad emiteeriti nende nimiväärtusega võrdse hinnaga.

2022. aastal olid sõlmitud panga laenulepingute muudatused, mille järgi kuulub laenukohustis arveldamisele mitmeaastase maksegraafiku alusel tavapärase korras. Muud pikaajalised laenud sisaldavad laene seotud osapooltelt seisuga 31.12.2021 summas 305 000 eurot (31.12.2020: summas 99 742 696 eurot). 2021. aastal muudeti omaniku laenud 78 913 462 euro ulatuses vabatahtlikuks reserviks ning ülejäänud omaniku ja muude seotud osapoolte laenud summas 27 594 495 eurot muudeti allutatud kohustisteks ning neid kajastatakse omakapitali koosseisus.

LISA 15. RENDILEPINGUD

Kontsern kui rentnik

Allpool on esitatud teave rendilepingute kohta, mille suhtes on kontsern rentnik.

Kasutusõiguse varana (lisa 11) on kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn.

Aruandeperioodi koondkasumiaruandes on seoses selle hoonestusõiguse lepinguga kajastatud alljärgnevad summad:

- Kasutusõiguse vara amortisatsioonikulu 63 047 eurot (2020: 0 eurot)
- Intressikulu rendikohustistelt 41 980 eurot (2020: 0 eurot)

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirent

Kontsern ei ole andnud kolmandatele osapooltele rendile varasid kapitalirendi tingimustel.

Kasutusrent

Kontsern annab rendile kommertsinnisvara. Need rendid on klassifitseerinud kui kasutusrendid, sest need lepingud ei anna rentnikule üle kõiki alusvara omamisega seotud riske ning hüvesid.

All olev tabel annab ülevaate kontserni kasutusrendi tulust.

Perioodi kasutusrendi maksed

(eurodes)	Lisa	2021	2020
Üüritulu		22 074 452	14 142 236
Kokku		22 074 452	14 142 236

Järgmises tabelis on esitatud rendimaksete tähtajaline analüüs, näidates ära pärast aruandekuupäeva laekuvad diskonteerimata rendimaksed.

Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed

(eurodes)	2022	2023	2024	2025	2026
Üüritulu	25 757 827	27 354 415	28 353 373	28 936 463	29 531 016

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 16. TULUMAKS JA MAKSUVÕLAD

	2021	2020
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	6 385	44 207
Dividendidelt tasutud tulumaks	-	17 500
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 171 139	206 400
Kokku aruandeperioodi tulumaks	1 177 524	268 107

	2021	2020
Edasilükkunud tulumaks varadelt		
Maksukahjumid	787 233	897 176
Firmaväärtuse amortisatsioon	200 425	171 331
Edasilükkunud tulumaks varadelt enne väärtuse muutust	767 718	1 068 507
Edasilükkunud tulumaks varadelt kokku	767 718	1 068 507

	2021	2020
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	-6 700 230	-5 983 231
Investeeringute amortisatsioon	-2 563 007	-2 188 089
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt enne väärtuse muutust	-9 263 237	-8 171 319
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt kokku	-9 263 237	-8 171 319
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	-8 495 519	-7 102 812

Edasilükatud tulumaksukohustus on tekkinud Leedu tütarettevõtjate tulumaksuarvestusest.

Maksuvõlad

Käibemaks	215 831	398 225
Üksikisiku tulumaks	2 000	1 260
Ettevõtte tulumaks	520 481	155 612
Sotsiaalmaks	3 300	2 147
Muud maksuvõlad	0	129 956
Kokku	741 612	687 200
Pikaajaline osa	0	0
Lühiaajaline osa	741 612	687 200
Kokku	741 612	687 200

Kajastamata edasilükkunud tulumaksukohustised

Seisuga 31.12.2021 oli Eesti ja Läti tütarettevõtetesse tehtud investeeringutelt arvestatav edasilükkunud tulumaksukohustus 3 377 562 eurot (2020: 1 430 343 eurot) ajutiste erinevuste eest. Seda kohustist ei kajastatud, kuna kontsern kontrollib oma tütarettevõtete dividendipoliitikat, mis tähendab, et kontsern kontrollib seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise aega ja juhtkond on veendunud, et need lähitulevikus tagasi ei pöördu.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUAND E LISAD

LISA 17. TULETISINSTRUMENDID

(eurodes)	31.12.21	31.12.20
Finantsvarad tuletisinstrumentidest		
Kokku	0	0

(eurodes)	31.12.21	31.12.20
Kohustised tuletisinstrumentidest	3 191 608	6 313 038
Kokku	3 191 608	6 313 038

Tuletisinstrument	Hindamistehnikad	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Intressimäära swap	Intressimäära swap lepingute õiglase väärtus on leitud oodatavate tuleviku rahavoogude nüüdisväärtusena tuginedes turul vaadeldavatel intressikõveratel	2

LISA 18. OSAKAPITAL

(eurodes)	31.12.21	31.12.20
Osakapital nominaalväärtuses	1 200 000	67 500
Osade arv	1	1

Osa annab osanikule õiguse osaleda osaühingu juhtimises ning kasumi ja osaühingu lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Summus Capital OÜ osanike koosseis aruandeperioodil muutus: 31.12.2020 seisuga oli osaühingu ainuosanikuks Galina Skvortsova, 31.12.2021 seisuga on osaühingu osanikuks Boris Skvortsov.

Aruandeperioodi märtsis suurendas ainuosanik osakapitali täiendava rahalise sissemaksega 1 200 000 euron.

Põhikirja kohaselt osakapitali miinimumsuuruseks 31.12.2021 seisuga on 1 200 000 ja maksimumsuuruseks 4 800 000 eurot (31.12.2020: miinimumsuuruseks 67 500 eurot ja maksimumsuuruseks 100 000 eurot).

Summus Capital OÜ osad on registreeritud Eesti Väärt-paberite keskregistris.

Vabatahtlik reservkapital

2021. aastal moodustati vabatahtlik reservkapital summas 78 913 462 eurot. Sissemakse vabatahtliku reservkapitali tehti mitterahalises vormis, vabatahtlik reservkapital koosneb omaniku loovutatud laenudest. Vabatahtliku

reservkapitali võib kasutada järgmistel eesmärkidel:

- Äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks;
- Osaühingu kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali ning ülekursi arvelt; ning
- Fondiemissiooni korra osakapitali suurendamiseks.

Vabatahtliku reservkapitali võib tagastada osanikele tingimusel, et äriseadustikus nõutav osaühingu minimaalne lubatav netovara on väljamakse järgselt jätkuvalt tagatud.

Allutatud laen

Aruandeperioodil on omanike ja muude seotud osapoolte laenud summas 27 594 495 eurot muudeti allutatud kohustisteks ning neid kajastatakse nüüd omakapitali koosseisus. Allutatud laenud on klassifitseeritud omakapitali-instrumentideks, sest laenude allutamise kokkulepetest ei tulene lepingulist kohustust maksta laenuandjatele kokkulepitud ulatuses raha või muid finantsvarasid.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 19. MÜÜGITULU

(eurodes)	2021	2020
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	13 362 130	11 878 535
Läti	8 727 607	727 565
Eesti	7 162 030	5 137 009
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku	29 251 767	17 743 109
Müügitulu kokku	29 251 767	17 743 109
Tegevusalad		
Renditulu	22 074 452	14 142 236
Muud edasimüüdud kaubad ja teenused	7 139 480	3 568 369
Reklaamitulu	37 835	32 504
Müügitulu kokku	29 251 767	17 743 109
Müügitulu kajastamise ajastus		
Aja jooksul	29 251 767	17 743 109
Müügitulu kokku	29 251 767	17 743 109

Kliendilepingute saldod

Allolev tabel annab ülevaate nõuetest, lepingulistest varadest ja lepingulistest kohustistest klientidega.

(eurodes)	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ostjate vastu	9	3 251 819	1 724 055
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed	13	-2 096 184	-1 537 497
Netopositsioon		1 155 635	186 558

LISA 20. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

(eurodes)	Lisa	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kaubad		0	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11	-8 832 721	-3 426 025
Kokku		-8 832 721	-3 426 025

LISA 21. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD

(eurodes)	2021	2020
Muud äritulud		
Muud tulud	2 279 957	40 997
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	13 986 034	
Muud äritulud kokku	16 265 991	40 997
Muud ärikulud		
	2021	2020
Muud kulud	339 085	67 297
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	90 000	5 033 228
Muud ärikulud kokku	429 085	5 100 525

Kirjel „Muud äritulud“ 2021. aastal on kajastatud muu hulgas Läti Investeeringu- ja Arenguagentuuri poolt Summus Capital OÜ tütarettevõttele LSREF3 Riga Plaza SIA-le antud toetus summas 1 656 232 eurot (2020: 0 eurot), mis on mõeldud Covid-19 mõjude leevendamiseks.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 22. KASUM (KAHJUM) TÜTARETTEVÕTJATELT

(eurodes)	2021	2020
Finantstulud ja .kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		
Negatiivne firmaväärtus	1 467 502	26 393 456
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjalt	1 467 502	26 393 456

30.11.2020 omandas Summus Capital OÜ tütarettevõtte Vikingi 2 SIA 44,5% osaluse ettevõttes SIA LSREF3 Riga Plaza, mis omab 100% osalust tütarettevõttes SIA PLP ning ühtlasi sõlmiti leping täiendava 44,5% osaluse omandamiseks 2022. aasta detsembris. Tehingute ja omandajate vahel sõlmitud aktsionäride lepingu tulemusena omandas kontserniettevõtte Vikingi 2 SIA kontrolli SIA LSREF3 Riga Plaza ja selle 100% tütarettevõtte SIA PLP üle (kontroll igapäevategevuse juhtimise üle) ning omandatud ettevõtte konsolideeritakse 89% osalusena. Osaluste ostuhinnaks oli 9,2 miljonit eurot, sh 2022. aasta detsembris omandatav 45% osalus ja osaluste oman-

damisega seotud kulud. Omandatud netovarade väärtus oli 40,0 miljonit eurot, millest, pärast 4,4 miljoni euro suuruse vähemusosaluse osa maha arvestamist, tekkis tehingu käigus negatiivne firmaväärtus 26,4 miljonit eurot, mida kajastatakse koondkasumiaruande real „Kasum (kahjum) tütarettevõtjalt“.

2021. aastal kajastati negatiivne firmaväärtus kokku summas 1 467 501 eurot kahest tehingust: (1) Procedo Capital (Summus tütarettevõtja) soetas tütarettevõtte Pharma Plaza OÜ ning (2) D Imanta Project SIA soetas tütarettevõtte Pärupes bümaņi SIA.

LISA 23. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

(eurodes)	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	-34 804	-146 663
Ostjatelt laekumata arvete väärtuse langus	-279 023	-138 034
Reklaamkulud	-13 000	-709 565
Juriidilised kulud	-1 670 340	-424 828
Konsultatsiooni kulud	-1 125 242	-518 123
Pangatasud	-449 494	-280 675
Juhtimisteenuste tasud	-222 994	-349 000
Muud	-647 432	-14 900
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-4 442 329	-2 581 788

LISA 24. TÖÖJÕUKULUD

(eurodes)	2021	2020
Palgakulu	-161 401	-250 190
Sotsiaalmaksud	-18 891	-13 538
Pensionikulu	-25	-112
Kokku tööjõukulud	-180 318	-263 840
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

LISA 25. INTRESSIKULUD

(eurodes)	2021	2020
Intressikulud pangalaenudelt	-5 154 402	-3 269 821
Intressikulud võlakirjadelt	-363 320	0
Intressikulud seotud osapooltelt saadud laenudelt	-1 879 027	-5 343 604
Intressikulud kolmandate osapoolte laenudelt	-1 269 587	-370 452
Muud intressikulud	-368 647	-367 084
Kokku intressikulud	-9 034 983	-9 350 961

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

LISA 26. MITTEKONTROLLIVAD OSALUSED

Alljärgnevas tabelis on esitatud informatsioon tütarettevõtete kohta, millel on olulised (üle 10%) mittekontrollivad osalused. Informatsioon on esitatud enne kontsernisest tehingute elimineerimist.

	2021	
	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Vähemusomanike osalus	11%	11%
Põhivarad	49 255 279	18 330 393
Käibevarad	728 388	85 907
Pikaajalised kohustised	34 169 937	2 150 809
Lühiajalised kohustised	2 179 174	5 719
Netovara	13 634 556	16 259 772
Vähemusomanike osalus netovarast	1 499 801	1 788 575
Müügitulu	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	7 958 715	657 576
Vähemusomanike osalus kasumist	875 459	72 333
Rahavood äritegevusest	-146 909	-270 141
Rahavood investeerimistegevusest	15 193 563	0
Rahavood finantseerimistegevusest	-15 045 519	255 999
Rahavoo muutus	1 135	-14 142

	2020	
	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Vähemusomanike osalus	11%	11%
Põhivarad	55 948 842	26 604 922
Käibevarad	586 266	100 049
Pikaajalised kohustised	41 867 500	26 596 007
Lühiajalised kohustised	7 491 696	262 432
Netovara	7 175 912	-153 468
Vähemusomanike osalus netovarast	789 350	-16 881
Müügitulu	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	-843 887	-105 831
Vähemusomanike osalus kasumist	-92 828	-11 641
Rahavood äritegevusest	-360 316	154 244
Rahavood investeerimistegevusest	-31 213 500	-26 604 922
Rahavood finantseerimistegevusest	31 574 517	26 498 133
Rahavoo muutus	701	47 455

2020. aasta novembris sõlmisid SIA Loft Office omanikud ostu-müügilepingu, mille tulemusel omandab Kontsern täiendavalt 44,5% osaluse SIA-st Loft Office. Täiendava osaluse omandus läheb kontsernile üle ostuhinna tasumisel hiljemalt 6. detsembril 2022, mille tulemusena tõuseb kontserni osalus SIA-s Loft Office 89%-ni. Kuna tehinguga omandas Kontsern kontrolli ettevõtte tegevuse üle, kajastatakse SIA Loft Office osalusena 89% ning 11% kuulub vähemusomanikele.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 27. SEOTUD OSAPOOLED

Kontserni üle lõplikku kontrolli omav osapool on avalikustatud lisas 18.

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Nõuded (eurodes)	31.12.21	31.12.20
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	87 957

Kohustised (eurodes)	31.12.21	31.12.20
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 272 320	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	98 708 839

Saadud laenud

2021 (eurodes)	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressi määr	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	1 770 000	1 916 842	1 130 205	7-9%	EUR	2024-2030
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen			152 489	7	EUR	2030

Saadud laenud

2020 (eurodes)	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen			20 267	7-9%	EUR	2024-2027
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen			638 030	7-9%	EUR	2028-2029
Laen	30 078 262			7-9%	EUR	2030

31.12.2021 seisuga kohustised seotud osapooltele summas 28 272 320 eurot sisaldavad omaniku ja muude seotud osapoolte laenud summas 27 594 495 eurot, mis on laenude allutamise kokkulepete alusel muudeti 2021. aastal allutatud kohustisteks ning neid kajastatakse 31.12.2021 seisuga omakapitali koosseisus.

2021. aastal moodustati vabatahtlik reservkapital summas 78 913 462 eurot. Sissemakse vabatahtliku reservkapitali tehti mitterahalises vormis, vabatahtlik reservkapital koosneb omaniku loovutatud laenudest.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

Kaupade ja teenuste ostud (eurodes)	2021	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 768 372	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	600 005
Kaupade ja teenuste ostud (eurodes)	2021	2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 345	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

(eurodes)	2021	2020
Arvestatud tasu	49 000	24 000
Kokku	49 000	24 000

LISA 28. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 56 703 385 eurot (31.12.2020: 36 443 673 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 11 340 677 eurot (31.12.2020: 7 288 735 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 45 362 708 eurot (31.12.2020: 29 154 939 eurot).

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Täiendavalt on Summus Capital OÜ võtnud võlakirjaomanike ees kohustuse mitte maksta dividendideks rohkem kui 50% eelneva aasta mitterahaliste vahendite ja ühekordsete tulude ja kuludega korrigeeritud kasumist. Kooskõlas võlakirjade tingimustega on Summus Capital OÜ-l seega võimalik maksta netodividende summas 25 282 851 eurot, millelt tuleks tasuda tulumaksu 6 320 713 eurot.

LISA 29. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA

Aruandekuupäeva järgselt soetati 2022. aasta aprillis Damme kaubanduskeskus Lätis, mida Citadele pank rahastas 22 miljoni euro ulatuses. Damme on Kontserni kolmas kinnisvaraost Lätis.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa laialdast sõjalist rünnakut Ukrainale. Selle tulemusena on Euroopa Liidu, Ameerika Ühendriikide, Suurbritannia ja teiste riikide poolt kehtestatud mitmeid sanktsioone Venemaale ja Valgevenele. Kontsern käsitleb sõjalisest konfliktist, kasvanud geopoliitilistest pingetest ning sanktsioonidest põhjustatud olukorda ja selle võimalikke mõjusid aruandekuupäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Võimalikud finantsmõjud kajastatakse Kontserni finantsaruannetes 2022. aastal. Hetkeolukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, millest tulenevalt ei ole juhtkonnal käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kinnitamise ajal võimalik anda kvantitatiivseid hinnanguid võimaliku mõjukohta Kontsernile. Juhtkond hindas tõenäolisi riskistsenaariume, mis võivad mõjutada Kontserni äritegevust. Aruande koostamise ajal teostatud analüüside ja hetkel valitseva olukorra põhjal hindab juhtkond, et sõjast tingitud majandusmuudatused ei avalda olulist mõju Kontserni tegevuse jätkuvusele.

Muid aruandeperioodijärgseid sündmusi, mida tuleb konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastada või avalikustada, ei ole.

LISA 30. KONTSERNI EMAETTEVÖTTE FINANTSINFORMATSIOON

Emaettevõtte finantsteave sisaldab emaettevõtte põhjaruandeid, mis tuleb avalikustada vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud samade arvestuspõhimõtete järgi, mida rakendati konsolideeritud finantsaruannete koostamisel selle erandiga, et investeringud tütarettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	31.12.21	31.12.20
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	10 797 039	3 209
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	6 193 819	3 600
Ettemaksed	8 539	8 809
Käibevarad kokku	16 999 397	15 618
Põhivarad		
Materiaalne põhivara	0	58 333
Investeeringud tütarettevõtetesse	61 491 508	45 433 587
Antud laenud	95 449 759	0
Põhivarad kokku	156 941 267	45 491 920
Varad kokku	173 940 664	45 507 538
Kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	1 066 685	1 323 188
Maksuvõlad	5 300	2 720
Kohustised tuletisinstrumentidest		
Lühiajalised kohustised kokku	1 071 985	1 325 908
Laenukohustised	10 000 000	8 447 331
Pikaajalised kohustised kokku	10 000 000	8 447 331
Kohustised kokku	11 071 985	9 773 239
Omakapital		
Osakapital	1 200 000	67 500
Vabatahtlik reserv	78 913 462	0
Allutatud laen	27 594 496	0
Jaotamata kasum (kahjum)	55 160 719	35 666 798
Omakapital kokku	162 868 677	35 734 298
Kohustised ja omakapital kokku	173 940 662	45 507 537

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA KASUMI- JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	2021	2020
Müügitulu	12 000	12 000
Mitmesugused tegevuskulud	-631 385	-588 432
Tööjõukulud	-68 296	-31 920
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 035	-2 011
Muud ärikulud	-1 870	0
Ärikasum (.kahjum)	-695 585	-610 363
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17 063 001	22 086 974
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-61 880	0
Intressitulud	5 405 323	29
Intressikulud	-1 030 715	-483 190
Muud finantstulud ja -kulud	50	-2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 680 194	20 993 448
Tulumaks		
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	20 680 194	20 993 448
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)	20 680 194	20 993 448

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	-695 585	-610 363
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 035	2 012
Korrigeerimised kokku	6035	2012
Äritegevusega seotud nõuete muutus	5 708	-3 025
Ettemaksete muutus	-271	-3 707
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	10 391	7 327
Rahavood äritegevusest kokku	-673 722	-607 756
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	52 299	0
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	0	60 345
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 131 910	0
Antud laenud	-3 895 005	0
Antud laenude tagasimaksed	4 379 059	5 080
Laekunud intressid	2 128 683	0
Laekunud dividendid	267 000	0
Tasutud tütarettevõtja aktsiakapitali suurendamisel	-1 400 000	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	2 663 946	65 425
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	10 000 000	915 900
Saadud laenude tagasimaksed	-1 132 500	-1 581 051
Makstud intressid	-1 196 393	-73 186
Makstud dividendid	0	-50 000
Muud laekumised finantseerimistegevusest	1 132 500	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	8 803 607	-788 337
Rahavood kokku	10 793 830	-1 330 668
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	3 209	1 333 877
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	10 797 039	3 209

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Osakapital	Vabatahtlik reservka- pital	Allutatud laen	Jaotamata kasum (kahjum)	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2019	67 500	0	0	14 302 897	14 370 397
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)				20 993 448	20 993 448
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)				20 993 448	20 993 448
Tehingud ettevõtte omanikega					
Väljakuulutatud dividendid				-50 000	-50 000
Muud muutused omakapitalis				420 453	420 453
Tehingud ettevõtte omanikega kokku	0	0	0	370 453	370 453
Saldo seisuga 31.12.2020	67 500	0	0	35 666 798	35 734 298
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				20 680 194	20 680 194
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)				20 680 194	20 680 194
Tehingud ettevõtte omanikega					
Osakapitali suurendamine	1 132 500				1 132 500
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine		78 913 462			78 913 462
Laenukohustiste allutamine			27 594 495		27 594 495
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-1 186 272	-1 186 272
Tehingud ettevõtte omanikega kokku	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 272	106 454 185
Saldo seisuga 31.12.2021	1 200 000	78 913 462	27 594 495	55 160 720	162 868 677

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele kajastab korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum summat, mis on osanikele jaotamiseks saadaval.

Aruandeperioodi märtsis suurendas ainuosanik osakapitali täiendava rahalise sissemaksega 1 200 000 euro.

Vabatahtlik reservkapital

2021. aastal moodustati vabatahtlik reservkapital summas 78 913 462 eurot. Sissemakse vabatahtliku reservkapitali tehti mitterahalises vormis, vabatahtlik reservkapital koosneb omaniku loovutatud laenudest.

Vabatahtliku reservkapitali võib kasutada järgmistel eesmärkidel:

- Äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks;
- Osaühingu kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali ning ülekursi arvelt; ning
- Fondi emissiooni korra osakapitali suurendamiseks.

Vabatahtliku reservkapitali võib tagastada osanikele tingimusel, et äriseadustikus nõutav osaühingu minimaalne lubatav netovara on väljamakse järgselt jätkuvalt tagatud.

Allutatud laen

Omanike laenud muudeti 78 913 462 euro ulatuses vabatahtlikuks reserviks ning ülejäänud omanike ja muude seotud osapoolte laenud summas 27 594 495 eurot muudeti allutatud kohustisteks ning neid kajastatakse nüüd omakapitali koosseisus.

Allutatud laenud on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks, sest allutatud laenudest ei tulene lepingulist kohustust maksta laenuandjatele kokkulepitud ulatuses raha või muid finantsvarasid.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

LISA 31. IFRS-ILE ÜLEMINEKU SELGITUS JA VÕRDLUSINFORMATSIOON

a) Eelmise raamatupidamistava (Eesti finantsaruandluse standardi) kohaselt esitatud omakapitali võrdlus IFRS-ile vastava omakapitaliga ülemineku kuupäeval ja viimasel perioodil, mis on esitatud kontserni viimases aastaaruandes eelmise raamatupidamistava kohaselt:

(eurodes)	Osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Vähemusosalus	Omakapital kokku
Omakapital seisuga 1.01.2020 eelmise raamatupidamistava kohaselt	67 500	12 909 939	2 181 243	15 158 682
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised				
Firmaväärtuse amortisatsiooni tühistamine				0
Omakapital seisuga 1.01.2020 IFRS-i kohaselt	67 500	12 909 939	2 181 243	15 158 682
Omakapital seisuga 31.12.2020 eelmise raamatupidamistava kohaselt	67 500	35 678 486	6 556 151	42 302 137
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised				
Firmaväärtuse amortisatsiooni tühistamine		765 188	72 834	838 022
Omakapital seisuga 31.12.2020 IFRS-i kohaselt	67 500	36 443 673	6 628 986	43 140 159

b) Eelmise raamatupidamistava (Eesti finantsaruandluse standardi) kohaselt esitatud aruandeperioodi koondkasumi (-kahjumi) võrdlus IFRS-ile vastava aruandeperioodi koondkasumi (-kahjumiga) viimasel perioodil, mis on esitatud kontserni viimases aastaaruandes eelmise raamatupidamistava kohaselt:

	2020
2020. a aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) eelmise raamatupidamistava kohaselt	22 756 518
Arvestuspõhimõtete muudatustest tulenevad korrigeerimised	
Firmaväärtuse amortisatsiooni tühistamine	838 022
2020. a aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) IFRS-i kohaselt	23 594 540

c) Eelmise raamatupidamistava (Eesti finantsaruandluse standardi) kohaselt esitatud rahavood ei erine IFRS-ile vastava aruandeperioodi rahavoogudest viimasel perioodil, mis on esitatud kontserni viimases aastaaruandes eelmise raamatupidamistava kohaselt.

KOHALDATUD ERANDID

IFRS 1 lubab esmakordselt kasutajatel teha teatavaid erandeid üldisest nõudest kohaldada IFRS-i, mis kehtib 01.01.2020 lõppeva aasta suhtes tagasiulatuvalt. Kontsern on kasutanud järgmised erandid:

- IFRS 1 sätestab vabatahtliku erandi, mille kohaselt esmakordne kasutusele võtja võib otsustada mitte kohaldada IFRS standardeid tagasiulatuvalt enne ülemineku kuupäeva toimunud äriühenduste suhtes. Äriühenduste puhul, mis toimusid enne ülemineku kuupäeva (01.01.2020), on kontsernil võimalik teha otsus järgmiste valikute vahel:
 - Teostada uus ostuanalüüs äriühenduste puhul;
 - Teha ostuanalüüs uuesti nende äriühenduste puhul, mis leidsid aset pärast konkreetset kuupäeva; või
 - Mitte korrigeerida varasemaid äriühendusi.

Kontsern on otsustanud mitte korrigeerida varasemaid äriühendusi.

III ARUANDE ALLKIRJAD

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Summus Capital OÜ juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2021. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt rakendatavale finantsaruandluse raamistikule koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Summus Capital OÜ ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustistest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (02.05.2022), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Summus Capital OÜ ja tema tütaretted on jätkuvalt tegutsevad.

2. mai 2022

Juhatuse liikmete allkirjad

Aavo Koppel

Evaldas Cepulis

Hannes Pihl

Allkirjastatud digitaalselt

Summus Capital OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtjate(grupp)konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

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 sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. 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 ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 Euroopa Liit on need vastu võtnud ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatab kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- o 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 mitteamistamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- o 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Vandeauditorite allkirjad

Helen Veetamm
Vandeauditori number 606

Vadim Titov
Vandeauditori number 730

Allkirjastatud digitaalselt
Tallinn, 2. mai 2022