

SUMMUS CAPITAL

2021 M. FINANSINĖ ATSKAITOMYBĖ

Pavadinimas:	Summus Capital OÜ
Pagrindinė veiklos sritis:	Nekilnojamojo turto nuoma
Įmonės kodas:	12838783
Adresas:	Rotermanni tn 2-3b, Talinas 10111, Estija
Buvimo valstybė:	Estija
Telefonas:	+372 578 78078
El. pašto adresas:	info@summus.ee
Interneto svetainė:	www.summus.ee
Finansinių metų pradžia:	2021-01-01
Finansinių metų pabaiga:	2021-12-31
Juridinė forma:	Ribotos atsakomybės bendrovė (osaühing)
Auditorius:	KPMG Baltics OÜ

TURINYS

TURINYS	2
I VEIKLOS ATASKAITA	3
II KONSOLIDAVIMO GRUPĖS BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ	17
KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	17
KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA	18
KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	19
KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	20
KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI	21
1 PRIEDAS. BENDROJI INFORMACIJA	21
2 PRIEDAS. ATASKAITOS SUDARYMO PAGRINDAI	22
3 PRIEDAS. APSKAITOS IR PATEIKIMO VALIUTA	22
4 PRIEDAS. REIKŠMINGI APSKAITINIAI VERTINIMAI IR SPRENDIMAI	22
5 PRIEDAS. NAUJIEJI STANDARTAI, STANDARTŲ PAKEITIMAI IR JŲ AIŠKINIMAS	23
6 PRIEDAS. REIKŠMINGOS APSKAITOS POLITIKOS	24
7 PRIEDAS. FINANSINĖS PRIEMONĖS – TIKROJI VERTĖ IR RIZIKOS VALDYMAS	32
8 PRIEDAS. KITAS TRUMPALAIKIS FINANSINIS TURTAS	35
9 PRIEDAS. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITI REIKALAVIMAI	35
10 PRIEDAS. IŠANKSTINIAI MOKĖJIMAI	36
11 PRIEDAS. NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS IR NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS	36
12 PRIEDAS. INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ	38
13 PRIEDAS. SKOLOS TIEKĖJAMS JA KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	41
14 PRIEDAS. SKOLINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	42
15 PRIEDAS. NUOMOS SUTARTYS	42
16 PRIEDAS. PELNO MOKESTIS JA MOKESČIŲ SKOLOS	44
17 PRIEDAS. IŠVESTINĖS FINANSINĖS PRIEMONĖS	45
18 PRIEDAS. ĮSTATINIS KAPITALAS	45
19 PRIEDAS. PARDAVIMŲ PAJAMOS	46
20 PRIEDAS. PREKĖS, ŽALIAVA, MEDŽIAGOS IR PASLAUGOS	46
21 PRIEDAS. KITOS VERSLO PAJAMOS JA SĄNAUDOS	46
22 PRIEDAS. PELNAS (NUOSTOLIAI) IŠ PATRONUOJAMŲJŲ ĮMONIŲ	47
23 PRIEDAS. ĮVAIRIOS VEIKLOS SĄNAUDOS	47
24 PRIEDAS. IŠLAIDOS DARBUOTOJAMS	47
25 PRIEDAS. PALŪKANŲ IŠLAIDOS	47
26 PRIEDAS. NEKONTROLIUOJAMOS DALYS	48
27 PRIEDAS. SUSIJUSIOS ŠALYS	49
28 PRIEDAS. SĄLYGINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	50
29 PRIEDAS. ĮVYKIAI PO ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO DIENOS	50
30 PRIEDAS. KONCERNO PATRONUOJANČIOSIOS ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA	50
31 PRIEDAS. PERĖJIMO PRIE TFAS PAAIŠKINIMAS IR Palyginamoji informacija	55
III ATSKAITOMYBĖS PARAŠAI	56
IV NEPRIKLAUSOMO PRISIEKUSIOJO AUDITORIAUS ATASKAITA	57

I VEIKLOS ATASKAITA

STEBĖTOJŲ TARYBOS PIRMININKO APŽVALGA

Mieli draugai ir partneriai!

Visi žmonės ir visos įmonės išgyvena sunkų metą, kuris meta iššūkių net ir patiems stipriausiems, jų labiausiai išsivysčiusios savybėms. Tačiau sunkūs laikai yra ir didelių galimybių metas, tai darnaus vystymosi ir susitelkimo į tai, kas svarbiausia, metas. Summus Capital gali išdidžiai pasakyti, kad savo veikloje esame pasiekę gerą kokybę ir stabilumą, galime augti ir tobulėti kartu su savo klientais ir partneriais.

Jūsų pasitikėjimu ir parama pasiekėme reikšmingą poziciją tarp Baltijos šalių įmonių. Summus Capital nebėra maža įmonė – per pastaruosius dvejus metus gerokai išsiplėtėme ir subrendome. Galime sakyti, kad Baltijos rinkoje esame tam, kad čia išliktume – ir tai nereiškia buvimo vienoje vietoje, tai – žengimas kartu su suinteresuotosiomis šalimis tvirtos plėtros keliu.

Summus Capital artimiausioje ateityje aiškiai skirs dėmesį aplinkosaugai, socialinėms problemoms ir valdymui, o tai yra neatsiejamą mūsų verslo filosofijos dalis. Mes pažymėjome nulinį atskaitos tašką ir nusprendėme, kur, tvarumo požiūriu, norime žengti toliau. Summus Capital ir toliau ieškos galimybių daryti pažangą efektyvumo ir strateginės plėtros srityse. Plėtodami savo veiklą aplinkosaugos, socialiniais ir valdymo aspektais, pasikliaujame geriausiomis žiniomis ir siekdami sėkmės naudojame savo žinias bei patirtį.

Baltijos rinka yra svarbi Europos Sąjungos ateities plėtros dalis, todėl galime išdidžiai teigti, kad veikiamo efektyviau ir rezultatyviau nei daugelis Vakarų Europos konkurentų. Mes nebijome iššūkių, o susidūrę su jais – ieškome ir randame jiems lanksčius sprendimus.

Sėkmės ir klestėjimo mes nematuojame kredito reitingais, obligacijų emisija, investicijomis ar įsigyto nekilnojamojo turto skaičiumi. Mūsų klestėjimas ir sėkmė grindžiama prasmingais santykiais su žmonėmis: Summus Capital darbuotojais, akcininkais, partneriais, nuomininkais ir visais kitais, kurie mus palaiko mūsų kelyje. Summus Capital vardu dėkoju už pasitikėjimą mumis ir tikiuosi sėkmingų bendradarbiavimo metų.

Pagarbiai

Boris Skvortsov

Summus Capital stebėtojų tarybos pirmininkas

KONSOLIDAVIMO GRUPĖS APŽVALGA

Summus Capital OÜ yra 2015 metais įsteigta investicijas į nekilnojamąjį turtą kontroliuojančioji bendrovė (toliau – konsolidavimo grupė, koncernas arba Summus Capital, kurios pirmoji patronuojamoji įmonė buvo įsteigta 2013 metais), kuri ataskaitų sudarymo dieną valdo iš viso tryliką nekilnojamojo turto objektų visose trijose Baltijos valstybėse. Konsolidavimo grupė turi įvairiapusišką pinigų srautus generuojančio komercinio nekilnojamojo turto portfelį, kurio vertė ataskaitų teikimo metu yra daugiau nei 400 mln. eurų, įskaitant mažmeninės prekybos pastatus, biurų pastatus, taip pat logistikos ir medicinos sektorių pastatus. Summus Capital veiklą pradėjo Estijoje, kur ir yra registruota.

Pagrindinis konsolidavimo grupės pajamų šaltinis yra nekilnojamojo turto nuoma. Tačiau likvidumo valdymo tikslais taip pat leidžiama investuoti ir į įvairias finansines priemones, įskaitant indėlius ir obligacijas. Summus Capital OÜ valdomų įmonių nekilnojamojo turto portfelį sudaro komercinės paskirties nekilnojamojo turto objektai su grynųjų pinigų srautu ir yra sudarytas atsižvelgiant į ilgesnį investavimo laikotarpį, o tai reiškia, kad portfelis turi būti tvarus tiek nuomos paklausos kontekste, tiek ir investicijų likvidumo kontekste. Portfelis paskirstomas taikant diversifikacijos strategiją, investuojama yra į komercinį, biurų ir pramoninį nekilnojamąjį turtą. Svarbiu laikomas portfelio pinigų srautų stabilumas, kuris yra garantuojamas ilgalaikėmis nuomos sutartimis. Atskirai yra stebima pagrindinių nuomininkų dalis portfelio pinigų sraute, ji neturėtų sumažėti ženkliai žemiau 50 proc. Vertinant rizikos scenarijų, atsižvelgiama į tai, kad neigiamo ekonomikos ciklo metu portfelyje nebūtų dominuojančio sektoriaus ar nuomininkų grupės, kuri galėtų reikšmingai paveikti portfelio pinigų srautus.

Summus Capital yra orientuota į ilgalaikes investicijas, o konsolidavimo grupė turi stiprią, iš daugiau nei 300 nuomininkų susidedančią bazę. Summus Capital portfelio nuomojamas plotas yra daugiau nei 200 000 m². Vidutinis portfelio svertinis nuomos sutarčių terminas (WAULT) buvo 5,6 metų, o paskolos ir rinkos vertės santykis (LTV) – 51 proc. Estijoje konsolidavimo grupei priklauso medicinos centrai Veerenni 1 ir Veerenni 2, prekybos centrai de la Gardie ir Auriga, universalios paskirties verslo centras Punane 56 ir sandėlių portfelis. Latvijoje Summus Capital valdo prekybos centrus Riga Plaza, Damme, statybinių prekių parduotuvę Imanta Depo, Lietuvoje – BOD Group aukštųjų technologijų centrą, prekybos centrą Nordika ir biurų pastatus Park Town 1 bei 2.

Summus Capital tiki, kad tvarumas yra geriausias būdas didinti investuotojų, nuomininkų ir darbuotojų turto vertę. Konsolidavimo grupė nesikoncentruoja vien į „žaliojo turto“ įsigijimą, o pagrindinė jos misija – esamus neefektyvius pastatus paversti moderniu, aukščiausios klasės turtu, kas žymiai sumažintų jų ekologinį pėdsaką.

2021 m. rugsėjį Summus Capital iš reitingų agentūros Scope Ratings GmbH gavo pirmąjį emitento reitingą BB (stabilus). 2021 metų spalį Nasdaq pradėjo prekiauti Summus Capital obligacijomis Nasdaq Baltic First North rinkoje.

Summus Capital veikla susiduria su įvairiomis rinkos rizikomis, iš kurių svarbiausia yra rizika, susijusi su galimais palūkanų normų pokyčiais. Ši rizika kyla dėl žymaus dydžio visas Baltijos šalis apimančio nekilnojamojo turto portfelio finansavimo palūkaniniais paskolos įsipareigojimais, kurių palūkanų normų svyravimai turi įtakos įmonės palūkanų sąnaudoms. Summus Capital bendroji rizikos valdymo programa numato galimos rizikos nustatymą, įvertinimą ir prireikus sumažinimą, siekiant sumažinti galimą neigiamą poveikį. Konsolidavimo grupė naudoja su palūkanų normomis susijusių pinigų srautų rizikos sumažinimo tikslais palūkanų normų keitimo sutartis (SWAP). Palūkanų normų pokyčiai yra atidžiai stebimi ir, jei reikia, yra poreikis sudaryti papildomas rizikos mažinimo sutartis.

Konsolidavimo grupės dividendų politika numato, kad Summus Capital akcininkams gali išmokėti dividendus, kurių suma neviršija sumos, likusios atskaičius su naujais investiciniais projektais susijusį savo finansavimą. Be to, Summus Capital įsipareigojo obligacijų savininkams nemokėti dividendų daugiau nei 50 proc. pelno, pakoreguoto į nepinigines lėšas ir vienkartinės praėjusių metų pajamas ir sąnaudas.

Daugiau informacijos internete adresu www.summus.ee.

2021 SVARBIAUSI METŲ ĮVYKIAI

1. ketvirtis

Didžiausią Estijoje privatų medicinos centrą pastatę verslininkai pardavė medicinos centrą nekilnojamą turtą turinčios bendrovės OÜ Pharma Plaza Summus Capital patronuojamajai įmonei Procedo Capital OÜ. 2021-02-10 Pharma Plaza OÜ ir jos įsigyta Procedo Capital OÜ buvo sujungtos.

100 proc. Summus Capital savininku tapo Izraelio pilietis, Estijos gyventojas ir mokesčių rezidentas Boris Skvortsov, praeityje finansavęs konsolidavimo grupę savininkų paskolomis.

2. ketvirtis

Summus Capital OÜ baigė pirmąjį konsolidavimo grupės be užstato obligacijų išleidimą už 10 milijonų eurų, kurių terminas yra treji metai ir kupono fiksuota palūkanų norma 6,75 proc.

Baigtas buvo ir nuosavo kapitalo investicijų restruktūrizavimas – akcinis kapitalas buvo padidintas nuo buvusių 65 500 eurų iki 1,2 mln. eurų, savininkų paskolos buvo konvertuotos 78,9 mln. eurų suma į nuosavo kapitalo rezervą, o kitos savininkų paskolos - 20,9 mln. eurų - konvertuotos į subordinuotus įsipareigojimus ir dabar yra laikomos nuosavo kapitalo dalimi. Konsolidavimo grupė pardavė ankstesnę finansavimo įmonę Arion Finance OÜ.

Lietuvoje buvo perfinansuoti nekilnojamo turto projekto BOD skoliniai įsipareigojimai.

3. ketvirtis

Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra pritarė mažmeninės prekybos sektoriaus COVID paramos schemos pagrindu ir Riga Plazai buvo išmokėta 0,9 milijonų eurų parama.

Tarptautinė reitingo agentūra Scope suteikė Summus Capital pirminio emitento reitingą BB/stabilus.

4. ketvirtis

Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra sumokėjo 2021 metų trečiame ketvirtyje patvirtintą mažmeninės prekybos sektoriaus COVID paramos schemos pagrindu Riga Plazai 0,9 milijonų eurų dydžio paramą ir pritarė kitai, 0,7 milijonų eurų dydžio paramai.

Rinkos portfelio pervertinimas 2021 metais sudarė 14 milijonų eurų.

Summus Capital įgijo Rygoje Imanta DEPO statybinių prekių parduotuvės nekilnojamą turtą (adresas Kurzemes prospekts 3b, Ryga). Nekilnojamojo turto objektas pastatytas 2021 metais, bendras jo plotas 19,920 m² ir jis pastatytas kaip tvarus nekilnojamojo turto objektas poveikio aplinkai požiūriu.

Nuo 2021-12-31 remiasi Summus Capital buhalterinė apskaita tarptautiniais finansinės apskaitos TFAS standartais.

Summus Capital portfelio investicija NØRDIKA Shopping Valley buvo tarp pirmųjų Baltijos valstybių prekybos centrų, kuriems buvo suteiktas pagal naujausią versiją V6 BREEAM In use sertifikatas BREEAM.

19 spalio Nasdaq pradėjo prekiauti Summus Capital obligacijomis Nasdaq Baltic First North obligacijų sąrašė.

Summus Capital pristatė naują investicijų valdymo partnerį visam portfeliui. Naujasis Summus Capital partneris yra Green Formula Capital OÜ (<https://greenformula.ee>) – įmonė, orientuota į nekilnojamojo turto valdymą pagal žaliojo nekilnojamojo turto koncepciją.

Estijos teniso asociacija ir Summus Capital pasirašė sutartį, pagal kurią Summus Capital ateinančiais metais remis jaunuosius Estijos tenisininkus. Summus Capital remis tenisininkus Gretę Gull ir Georg Strasch.

I VEIKLOS ATASKAITA

Susitarimai ir kitos esminės, su portfeliu susijusios temos

2021 metų IV ketvirtį konsoliduoto nuosavo kapitalo ir viso turto santykis buvo 40 proc. (pagal obligacijų sąlygas turi būti ne mažesnis kaip 30 proc.). Konsoliduotas finansinių skolų aptarnavimo rodiklis (DSCR) 2021 metų IV ketvirtį buvo 1,26 x (pagal obligacijų sąlygas – mažiausiai 1,2 x). 2021 metais buvo įvykdyti obligacijų sąlygomis bei banko finansavimo sutartimis numatyti finansavimo susitarimai.

Konsolidavimo grupės veikla yra stabili, o portfelis pagrįstas patikimų ilgalaikę nuomą turinčių nuomininkų mėnesinėmis nuomos įmokomis. Portfelio laisvų patalpų rodiklis 2021-12-31 duomenimis buvo 3,2%.

Konsolidavimo grupės veikla nėra nei sezoninė, nei cikliška, o 2021 metais nuomininkams suteiktos periodinės nuolaidos neturėjo didelės įtakos kasdinei veiklai. 2021 metais nuomininkams dėl COVID-19 epidemijos buvo taikomos laikinos nuomos nuolaidos, ypač prekybos centrų segmente (ir) Latvijoje, kur apribojimai buvo patys griežčiausi.

Konsolidavimo grupės ekonominė veikla neturi reikšmingo poveikio aplinkai ar socialinio poveikio. Rizika, susijusi su užsienio valiutų kursų pokyčiais, reikšmingomis palūkanų normomis ir biržos kainomis, finansiniais metais ar atskaitomybės sudarymo laikotarpiu, nebuvo nustatyta.

Pastatų nuomininkai, paslaugų teikėjai, bankų finansavimas ir savininkai veikia Baltijos šalių rinkose. Todėl 2022 m. vasario 24 d. prasidėjęs plataus masto Rusijos puolimas prieš Ukrainą nėra reikšminga papildoma rizika konsolidavimo grupei.

Remonto darbai vykdomi nuolatos ir bus tęsiami 2022 metais.

Konsolidavimo grupė palaiko ryšius su visais pagrindiniais Baltijos šalių bankais, siekdama užtikrinti, kad būtų prieinama naujausia informacija apie portfelį ir galimas finansavimas ateityje.

Konsolidavimo grupė planuoja savo veiklą tęsti 2022 metais ir ateityje.

I VEIKLOS ATASKAITA

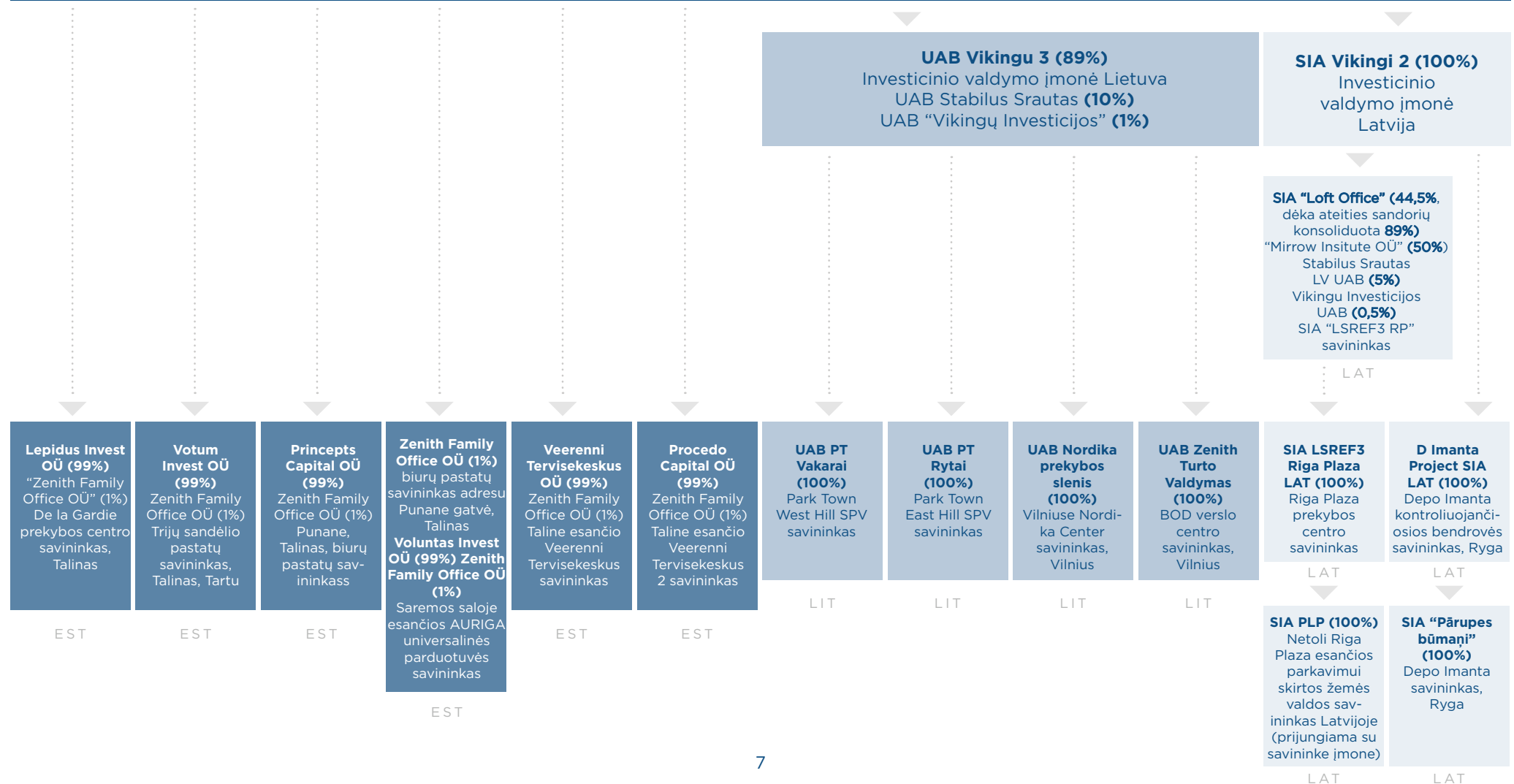
KONSOLIDAVIMO GRUPĖS STRUKTŪRA FINANSINIŲ METŲ PABAIGOJE

Boris Skvortsov Izraelio bei Rusijos pilietis, Estijos rezidentas, Estijos mokesčių mokėtojas

Stebėtojų

Summus Capital OÜ (100%)

investicinio valdymo įmonė, Estijos ribotos atsakomybės bendrovė



I VEIKLOS ATASKAITA

VADOVAVIMAS VERSLO BENDROVEI



2021 metų sausio mėnesį buvo sudaryta Summus Capital stebėtojų taryba. Stebėtojų tarybos pirmininkas yra

BORIS SKVORTSOV

Stebėtojų tarybos
pirmininkas

Kiti nariai yra Elliott Rowan Auckland, Priit Pedaja, Renats Lokomets ir Vykintas Misiūnas.



ELLIOTT ROWAN AUCKLAND

Stebėtojų
tarybos narys



RENATS LOKOMETS

Stebėtojų
tarybos narys



VYKINTAS MISIUNAS

Stebėtojų
tarybos narys



PRIIT PEDAJA

Stebėtojų
tarybos narys

„Summus Capital“ valdyboje yra trys nariai:
Aavo Koppel, Evaldas Cepulis ir Hannes Pihl.



HANNES PIHL

Investicijų
valdymas



AAVO KOPPEL

Finansai



EVALDAS CEPULIS

Turto valdymas

Su valdybos ir stebėtojų tarybos nariais ir jų patirtimi galima susipažinti adresu: <https://summus.ee/contact>

I VEIKLOS ATASKAITA

TVARUMAS

Summus Capital tiki, kad tvarus valdymas yra geriausias būdas didinti nuomininkų ir darbuotojų turto vertę bei gerovę.

Summus Capital stebėtojų taryba patvirtino Summus Capital tvarumo programą 2021 metų ketvirtąjį ketvirtį. Per ateinančius mėnesius jau buvo imtasi visos eilės veiksmų šiai programai įgyvendinti. Mažmeninės prekybos sektorius yra vienas iš daugiausiai energijos suvartojančių sektorių ir yra pagrindinis grupės prioritetasis. Summus Capital inicijavo paraiškų teikimo BREEAM sertifikatui gauti prekybos centrams Riga Plaza ir Auriga procesą. Nordikai jau yra suteiktas BREEAM sertifikatas. Iki 2022 m. pabaigos mažmeninės prekybos segmentas bus sertifikuotas visu 100 proc.

Be to, Summus Capital pradėjo energetinius auditus, siekdama sumažinti savo pastatų energijos suvartojimą ir CO2 pėdsaką. 2022 metų pirmąjį ketvirtį buvo atlikti nekilnojamojo turto objektų su Auriga ir Töojoja auditai.

Energijos vartojimo mažinimas svarbus ir nuomininkams,

nes energijos kainos labai pakilo, o įvairios prognozės rodo, kad kainos išliks aukštos, bent jau vidutinės trukmės laikotarpį. Tarp šioje srityje taikomų priemonių yra, pavyzdžiui, Riga Plaza paprastų šviestuvų keitimas LED šviestuvais.

Be aukščiau aprašytos tvarumo programos, Summus Capital taip pat pradėjo ir tarptautinio tvaraus investavimo vertinimo GRESB vertinimo procesą.

Tvarumas yra natūrali Summus Capital verslo ir veiklos dalis. Summus Capital yra įsipareigojusi bendradarbiauti su visais nekilnojamojo turto objektais, darbuotojais ir klientais visose srityse, pradedant sertifikavimu, energijos suvartojimu, sveikatos priežiūra ir medžiagomis, kad turtas per ilgalaikes iniciatyvas taptų mūsų ateities kasdiene veikla.

Summus Capital portfelio tvarumo tikslai aprašyti žemiau esančioje lentelėje, kurioje taip pat atvaizduojama ir esama situacija.

Summus Capital portfelio tvarumo tikslai		Pagrindas	Vidutinės trukmės laikotarpis	Ilgalaikis
Energijos vartojimo efektyvumas	kwh/m2 per metus	251	150	Energijos vartojimo efektyvumas yra arti 100, tačiau yra išimčių, susijusių su konkrečiu sektoriumi, pavyzdžiui, mažmenine prekyba ir sveikatos priežiūra.
Sertifikavimas	Iš Leed arba BREEAM % turto	17%	95%	95 procentai portfelio yra sertifikuoti.
Žaliosios elektros dalis	% vartojimo	65%	90%	90 procentų sunaudojamos energijos gaunama iš atsinaujinančių energijos šaltinių.
Žaliojo kuro dalis	% vartojimo	0%	80%	80 procentų sunaudojamo kuro gaunama iš atsinaujinančių energijos šaltinių.
Atliekų panaudojimas	%	0%	50%	70 procentų atliekų yra perdirbama.
Išmetamojo anglies dioksido kiekis	tonų	18528	11200	Žymiai sumažinti anglies paliekamą pėdsaką.
Ekologiškos nuomos sutartys	% bendro kiekio	0%	50%	Dauguma naujų nuomos sutarčių atitinka tvarumo ir ekologiškumo principus.
Ekologiškas finansavimas	% bendro kiekio	0%	50%	Dauguma finansavimo gali būti apibrėžti kaip ekologiški.
Klientų pasitenkinimo indeksas	mažiausiai 80	nėra taikomas	80	Klientų pasitenkinimo indeksas virš 80%. Apklausa vykdoma kas 2 metus.
Darbuotojų pasitenkinimo indeksas	mažiausiai 80	nėra taikomas	80	Darbuotojų patikimumo indeksas virš 80%.
Tiekėjų pasirinkimas	% bendro kiekio	0%	90%	Visi strateginiai partneriai yra patikrinti ir jiems yra pritariama (ne mažiau kaip 90 proc.).

I VEIKLOS ATASKAITA

VEIKLOS APLINKOS BENDRA MAKROEKONOMINĖ RAIDA

ESTIJA 2021 Q4

	DABARTINIS	ANKSTESNIS	NUORODA
Metinis BVP augimo tempas	8,6%	13%	rugsėjis 2021
Nedarbas	5,7%	6,9%	rugsėjis 2021
Metinis infliacijos lygis	12,2%	8,8%	gruodis 2021
Įmonės patikimumas	108	108	gruodis 2021
Vartotojų pasitikėjimas	-8,8	-9,3	gruodis 2021
Mažmeninė prekyba*	12,2%	1,8%	gruodis 2021
Valstybės reitingas (S&P)	AA - TEIGIAMOS PROGNOZĖS		2021-08-20

MAKROEKONOMIKA 2021 Q4

- BVP augimas stabilizuojasi
- Daugiausiai rūpesčių kelia labai greitai auganti infliacija.
- Spartus energijos kainų kilimas
- Didėjantis verslo pasitikėjimas
- Trumpalaikis mažmeninės prekybos mažėjimas dėl COVID suvaržymų

LATVIJA 2021 Q4

	DABARTINIS	ANKSTESNIS	NUORODA
Metinis BVP augimo tempas	3,4%	5,1%	gruodis 2021
Nedarbas	7,2%	7,9%	rugsėjis 2021
Metinis infliacijos lygis	7,9%	7,5%	gruodis 2021
Įmonės patikimumas	1,5	3,2	rugpjūtis 2021
Vartotojų pasitikėjimas	-11,9	-17,3	rugpjūtis 2021
Mažmeninė prekyba*	7,2	-3,3%	gruodis 2021
Valstybės reitingas (S&P)	A+ (STABLE)		2020-02-21

LIETUVA 2021 Q4

	DABARTINIS	ANKSTESNIS	NUORODA
Metinis BVP augimo tempas	4,7%	8,3%	rugsėjis 2021
Nedarbas	10,9%	11,3%	spalis 2021
Metinis infliacijos lygis	10,6%	9,2%	gruodis 2021
Įmonės patikimumas	-0,7	-1	gruodis 2021
Vartotojų pasitikėjimas	-3	-2	gruodis 2021
Mažmeninė prekyba*	15/8%	-2,6%	gruodis 2021
Valstybės reitingas (S&P)	A+ (STABLE)		2021-02-21

* mažmeninės prekybos pokyčiai atskirais mėnesiais

**BVP norma ir nedarbo norma lyginant su ankstesniu ketvirčiu

***visi kiti rodikliai lyginant su ankstesniu mėnesiu

- Šaltiniai: valstybių statistiniai duomenys, Trading Economics

I VEIKLOS ATASKAITA

RINKOS APŽVALGA BALTIJOS ŠALYS 2021 Q4

Smarkiai kylančių energijos kainų sąlygomis ir ieškant pinigų investavimo į nekilnojamojo turto rinką galimybių, į nekilnojamojo turto rinką įeinančių investuotojų įtakoje vis svarbesnis vaidmuo formuojant portfelio vertę tenka aktyviam turto valdymui. Kuriant nekilnojamojo turto portfelį reikia vis tiksliau atsižvelgti į situaciją skirtinguose rinkos segmentuose. Summus Capital vadovybės teigimu, rinkos situacija ir perspektyvos įvairiuose nekilnojamojo turto rinkos segmentuose yra tokios:

2021 Q4 Nuomos kainos ir laisvos patalpos

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
NUOMA* (€ / m²)				
AUKŠČIAUSIOS KLASĖS nuoma	18	17	17	→ →
A klasė	16	15.5	15.5	→ →
B klasė	11.75	11.5	11.5	→ →
LAISVOS PATALPOS (%)				
A klasė	7.5%	19.5%	13.5%	→ ↗
Vidutinis	7.6%	14.5%	8.6%	→ ↗

*vidutinės nuomos kainos, +/- 5% nuokrypis

2021 Q4 Nuomos kainos ir laisvos patalpos

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
NUOMA* (€ / m²)				
Dideli padaliniai	9-13	7-11	9-13	→ →
Vidutiniai padaliniai	15-40	12-25	15-40	→ ↘
Maži padaliniai	30-65	25-60	30-65	→ ↘
Vidutinės laisvos patalpos, %	4.5%	6.7%	2.8%	

2021 Q4 Pajamingumo normos

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Biuras	5.8%	5.5%	5.25%	→ →
Mažmeninė prekyba	6.40%	7.0%	7.0%	→ ↗
Pramonė ir logistika	6.8%	6.5%	6.5%	→ ↘
Gyvenamieji pastatai	5.5%	5.25%	5.5%	→ ↘

2021 Q4 Nuomos kainos ir laisvos patalpos

BIURO PATALPŲ RINKA

- 150 000 m² statoma Taline (daugiau B1-klasė)
- Paklausą Taline didina IKT, blokų grandinės (blockchain) pramonė, sveikatos apsauga
- Rygoje 2022 metais bus baigta statyti 138 000 m² biuro patalpų ploto (74% A klasė)
- Į Rygą sugrįžta išankstinės nuomos sutarčių sudarymo praktika
- Lyginant su 2020 metais, naudojimas Rygoje išaugo 1,5 karto
- Vilniuje statoma 200 000 m² biuro patalpų ploto
- Didėja paslėptų laisvų biuro patalpų skaičius Vilniuje

MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKA

- Maisto pramonė, ypač Lidl, tęsia aktyvią plėtrą.
- Pagreitį įgauna aklųjų parduotuvių koncepcija
- Mažmeninės veiklos Rygoje stipriai paveiktos nuolat besikeičiantys apribojimai
- Rygoje prekybos centrams buvo suteikta valstybinė parama
- Akropolės rinkos dalies padidėjimas gali pakeisti nuomos Rygoje modelį
- Vilniuje buvo baigti statyti 3 mažmeninės prekybos projektai, bendras jų plotas 73 900 m²

INVESTAVIMO RINKA

- Investicijų apimtis siekė 1,9 mlrd. eurų
- Investicijų apimtys Rygoje smarkiai išaugo iki 660 milijonų eurų
- Smuko aukščiausio lygio biurų, logistikos ir biržos biurų našumas
- Mažmeninė prekyba tebėra paklausy, nes investuotojai tiki ilgalaikiu sektoriaus tvarumu ir džiaugiasi augančia grąža
- Skirtumas tarp biuro ir logistikos nekilnojamojo turto pajamingumo labai sumažėjo – nuo 200 bazinių punktų iki 100 bazinių punktų.

I VEIKLOS ATASKAITA

TURUŲLEVAADĖ BALTIMAAD 2021 Q4

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ	PRAMONĖ IR LOGISTIKA
NUOMA* (€ / m ²)					- Taline statoma 168 000 m² (52 projektai) pramoninio ploto 141 500 m² (34 projektai) Taline, kurių pabaiga paskelbta 2022-2023 m. - Latvijoje statoma 177 000 m², 2/3 projektų pastatyti pagal priklausymo nuo tipo poreikį - Į Rygos pramonės rinką grįžta išankstinės nuomos sutarčių praktika - Vilniuje statomas 91 700 m² pramoninis plotas - Be naujų patalpų Vilniaus specifinėje sandėliavimo patalpų rinkoje, šiuo metu Vilniuje yra 0% laisvų plotų ir dauguma būsimų pasiūlymų jau yra išnuomoti
Šiuolaikiniai sandėliai	3.8-5.1	4.0-4.7	4.2.-4.7	→ ↗	
Sandėlių biurai	7.0-7.2	6.5-6.8	6.5-7.0	→ ↗	
Vidutinės laisvos patalpos, %	3.3%	3.4%	0%	→ →	

2021 Q4

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Gyvenamas būstas miesto centre vidutinė kaina, € m ²	3 500	3 000	3 550	→ →
Gyvenamojo būsto grąža, miesto centras	4.8%	3.7%	4.4%	→ →
Metinis buto kainos pokytis, %	4.9%	-0.9%	4.8%	→ →
Vidutinis užimtumas (tarptautiniai viešbučiai), %	32%	28%	29%	→ →
Vidutinė dienos kaina, € (tarptautiniai viešbučiai)	55	63	50	→ →
Viešbučių kambarių rezervas	8 141	4 953	11 505	→ →
AIRBNB vidutinė dienos kaina, €	60	47	47	→ →
AIRBNB užimtumas, %	60%	48%	59%	→ ↘
Nuomojamų plotų skaičius	1 575	1 692	1 351	→ →

KITA

- Būsto kainos išlieka stabilios, tačiau gyvenamojo būsto paklausa šiek tiek auga dėl hipotekinių paskolų pasiekiamumo, valstybės paramos šeimoms ir nuotolinio darbo
- Gyvenamųjų patalpų nuomos rinka ir toliau išlieka aktyvi, todėl investuotojai vis daugiau dėmesio skiria būsto nuomos sektoriui.
- Tarptautiniai viešbučiai daugiausia veikia per verslo turistų srautus ir išlaiko ADR vertę virš 50 eurų, o užimtumas vis dar išlieka žemas - 30 proc.
- Latvija, lyginant su Lietuva ir Estija, patyrė griežčiausius apgyvendinimo verslo apribojimus

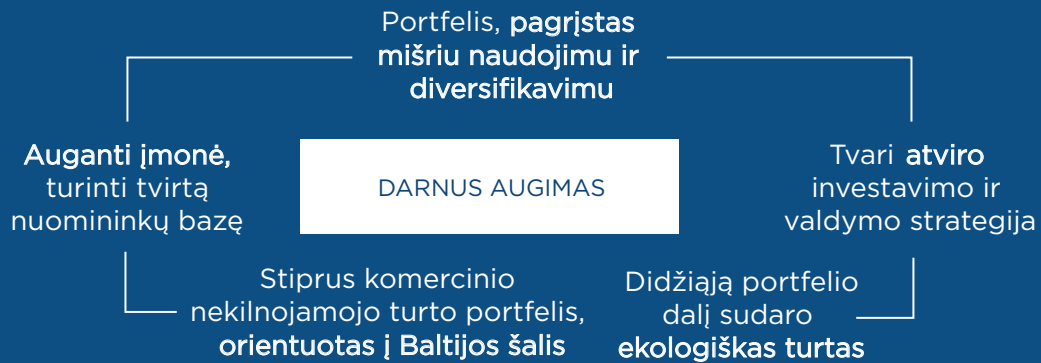
PAGRINDINIAI KLAUSIMAI IR PROBLEMOS

- Nekilnojamojo turto produktyvumui įtakos turi didėjančios sąnaudos pagal vietinį vartotojų kainų indeksą ir didėjančios nuomos kainos pagal Europos sąjungos vartotojų kainų indeksą
- Augantis pridėtinės vertės ir plėtros investicijų potencialas dėl kokybiško ilgalaikio turto trūkumo
- Bankų spaudimas skolininkams, kad jie imtų naudoti aplinką tausojančius ir ESG tikslus atitinkančius reikalavimus
- Privataus kapitalo rinkos dalies didėjimas, turintis įtakos nekilnojamojo turto likvidumui ir kainodarai

Summus Capital vadovybė tiki, kad stebint pokyčius rinkos segmentuose, galima ir toliau pelningai valdyti, plėsti ir tobulinti nekilnojamojo turto portfelį. Tačiau dėl didelio į rinką ateinančių investuotojų pirkimo susidomėjimo, tinkamo pasiūlymo atveju, galimas yra ir kurio nors portfelyje esančio nekilnojamojo turto pardavimas.

I VEIKLOS ATASKAITA

PORTFELIO APŽVALGA



DE LA GARDIE PREKYBOS CENTRAS

Talinas. Estija

Prekybos centras De La Gardie buvo pastatytas 2000 metais ir yra vienoje judriausių Talino senamiesčio gatvių, kuri yra ypatingai populiari turistų tarpe. Būdamas vos 200 metrų atstumu nuo oficialaus Talino centro – Viru aikštės – nekilnojamas turtas yra netoli daugybės viešbučių, prekybos centrų ir biurų.



VEERENNI 1

Talinas. Estija

Veerenni yra didžiausias privatus medicinos centras Estijoje, po vienu stogu suburia įvairias sveikatos priežiūros segmento įmones. Tai pirmasis pastatas didesnėje teritorijoje, kurios tikslas sujungti įvairias medicinos paslaugas, pradedant profesine sveikata ir baigiant chirurgija. Kokybiški nuomininkai ir nuomos sutartys garantuoja kokybišką investiciją. Tai modernus pastatas, veikiantis nuo 2017 metų ir esantis Talino centre.



NORDIKA

Vilnius, Lietuva

NORDIKA prekybos centras veiklą pradėjo 2015 metų pabaigoje. Tai vienintelis prekybos centras Vilniaus pietiniame regione, kuris turi didelę, net 1320 vietų parkavimo aikštelę. Prekybos centre yra daugiau nei šešiasdešimt parduotuvių, paslaugų teikėjų ir restoranų, kurie į prekybos centrą kasdien privilioja vidutiniškai 13 000 klientų.

I VEIKLOS ATASKAITA

PORTFELIO APŽVALGA



AURIGA

Saremos sala, Estija

Auriga yra didžiausias prekybos centras Saremos saloje, kuris yra išsidėstęs šalia Saare apskrities pačios svarbiausios sankryžos, prie įvažiavimo į miestą. Auriga veikia nuo 2008 metų spalio mėnesio. 2018 metais centrą aplankė du milijonai klientų, o tai buvo rekordinis skaičius iki apribojimų dėl COVID 19 nustatymo 2020 metais.



THE PARK TOWN WEST HILL

Vilnius, Lietuva

PARK TOWN West Hill verslo centras yra Vilniaus miesto centre, vienoje geriausių teritorijų. Iš jo atsiveria puikūs vaizdai ir pasiekiamumas, vieta geriausioje kaimynystėje. PARK TOWN WEST HILL nekilnojamas turtas yra PARK TOWN verslo centro dalis. Šis verslo centras susideda iš septynių aukštų pastato, kuriame yra biuro patalpos, skirtos moderniame pasaulyje veikiančioms šiuolaikiškoms įmonėms. Park Town turi BREEAM sertifikatą.



THE PARK TOWN EAST HILL

Vilnius, Lietuva

ARK TOWN East Hill kartu su PARK TOWN West Hill sudaro vieną verslo centrą aplinkinėje parko teritorijoje. Verslo centras susideda iš dviejų septynių aukštų BREEAM sertifikuotų biurų pastatų ir yra vienas moderniausių A klasės biurų pastatų Vilniuje, pasižymintis išskirtine darbo aplinka ir išmaniais techniniais bei inžineriniais sprendimais. Pastatai pilnai suprojektuoti biuro reikmėms, kad nuomininkai galėtų visapusiškai mėgautis darbo aplinka.



VEERENNI 2

Talinas, Estija

Veerenni 2 yra antrasis pastatas Veerenni privataus medicinos centro rajone, esantis priešais pirmąjį medicinos pastatą Veerenni gatvėje. Veerenni yra didžiausias privatus medicinos centras Estijoje, po vienu stogu suburia įvairias sveikatos priežiūros segmento įmones. Centras buvo pradėtas naudoti 2020 metų rudenį.

I VEIKLOS ATASKAITA

PORTFELIO APŽVALGA



RIGA PLAZA

Ryga, Latvija

2009 metais pastatytas Riga Plaza šiuo metu yra ketvirtas pagal dydį prekybos centras Rygoje. Strategiškai įsikūręs vos 5 km atstumu nuo Rygos senamiesčio, aktyviai besivystančiame laisvalaikio ir verslo rajone su puikiu pasiekiamumu, Riga Plaza per eilę metų yra įgijęs lojalių klientų bazę – apie 5 mln. lankytojų per metus. Centro nuomininkais yra daugiau nei 170 vietinių ir tarptautinių mažmenininkų, čia teikiamos įvairios pramogų ir maitinimo paslaugos, o esamos pramogų zonas galima toliau plėsti ir modernizuoti.



PUNANE 56

Talinas, Estija

Šis daigiafunkcinis verslo kompleksas su sandėliavimo ir prekybos patalpomis yra Punane gatvėje, kuri yra viena aktyviausių verslo kvartalų Lasnamäe seniūnijoje (tankiausiai apgyvendintoje Talino seniūnijoje). Vieta gera prekybinių/biuro/lengvosios pramonės patalpų, t. y. specializuotų mažmeninės prekybos patalpų, nuomininkams.



BOD GROUP

Vilnius, Lietuva

BOD Group aukštųjų technologijų centras įsikūręs šiaurinėje Vilniaus dalyje, Visorių informacinių technologijų parke. 2013 metais, kai pastatas buvo pastatytas, Vokietijos prekybos rūmai gamyklos kompleksą pripažino energetiškai efektyviausiu pramonės kompleksu Europoje. Pati BOD Group yra didžiausia pramoniniu būdu išsaugotų CD, DVD ir Blu-Ray diskų gamintoja Baltijos šalyse. Koncerną sudaro keli gamintojai.



DEPO DIY

Ryga, Latvija

Statybinių prekių parduotuvės DEPO nekilnojamasis turtas Rygoje buvo pastatytas 2021 metais ir yra matomoje ir prieinamoje vietoje, kuri yra pagrindinė Imantos rajono prekybos zona. Parduotuvė lengvai pasiekama iš miesto centro tiek viešuoju, tiek asmeniniu transportu, ji yra šalia greitkelio, kuriuo galima pasiekti Rygą, Jūrmalą, Tukumą, Talsius ir daugelį kitų krypčių. Pastatas buvo pastatytas kaip tvarus nekilnojamas turtas, atsižvelgiant į poveikį aplinkai. DEPO yra pirmaujantis statybos produktų tinklas Baltijos šalyse.

I VEIKLOS ATASKAITA

PORTFELIO APŽVALGA



SANDĖLIAI

Talinas, Estija

Portfelį sudaro trys pramoniniai / sandėlių pastatai, kurie visi yra gerai veikiantys ir strategiškai patogioje vietoje, pripažintuose pramonės parkuose. Turtas išnuomotas tarptautiniu mastu žinomiems ir stipriems nuomininkams: Stora Enso Packaging AS, Hanza Mechanics Tartu AS ir Mediä Eesti OÜ. Visos nuomos sutartys sudaromos NNN (nuomininkai padengia visas išlaidas) sąlygomis.



DAMME

Ryga, Latvija (įsigyta 2022 metų balandį)

Prekybos centras Damme yra Imanta Kurzeme prospekte, trečiame pagal gyventojų skaičių Rygos regione. Damme yra pirmaujantis regiono prekybos centras, kurio bendras plotas yra 16 000 m², o didžiausias nuomininkas jame yra Rimi Hyper. Parduotuvės ir aptarnavimo zonos siūlo platų pasirinkimą kiekvienam – kasdieniniam apsipirkimui, mados pirkiniams ir maitinimui.

KITŲ FINANSINIŲ METŲ NUMATOMŲ POKYČIŲ APŽVALGA

Konsolidavimo grupė planuoja tęsti kokybišką esamų projektų valdymą ir, atsiradus rinkos galimybėms, įsigyti naujų, kriterijus atitinkančių investicijų Baltijos šalyse.

Numatoma papildomai diversifikuoti Summus Capital finansavimo šaltinius arba įtraukiant papildomus bankus, arba išleidžiant naujas finansines priemones.

Po atskaitomybės, 2022 m. balandį Rygoje buvo įsigytas prekybos centras Damme, tai Citadele bankas finansavo 22 mln. eurų. Damme yra trečiasis Summus Capital nekilnojamojo turto pirkimas Latvijoje. Be to, konsolidavimo grupės portfelį sudaro prekybos ir laisvalaikio centras Riga Plaza bei Imanta Depo parduotuvė. Imanta yra trečia pagal gyventojų skaičių Rygos vieta, kurioje gyvena daugiau nei 43 300 gyventojų. Prekybos centro Damme plotas yra 16 000 kvadratinų metrų, didžiausias centro nuomininkas – Rimi Hyper.

Strategija yra padidinti naujo A klasės turto ir (arba) tvarios atnaujintos statybos ir energiška efektyvaus nekilnojamojo turto dalį portfelyje, o tai ilgalaikėje perspektyvoje užtikrintų stabilų pinigų srautą su saikingu augimu ir mažesniu ekologiniu pėdsaku. Taip pat planuojame tęsti esamo portfelio CO₂ mažinimo ir energijos vartojimo efektyvumo projektą.

2022 metais Summus Capital planuoja tęsti dabartinę veiklą. Vadovybė mano, kad konsolidavimo grupė toliau veiks ir vystysis per ateinančius 12 mėnesių ir vėliau. Vadovybė ir toliau nuolat stebės galimą poveikį aplinkai ir įgyvendins priemones, kurios sumažins bet kokią neigiamą poveikį. Savininkas aktyviai dalyvauja priimanč sprendimus.

II KONSOLIDAVIMO GRUPĖS BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

(eurais)	Priedas	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Apyvartinės lėšos				
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		15 086 089	11 477 121	21 687 855
Kitos trumpalaikės paskolos	8	10 035 749	1 964 743	0
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	9	4 615 330	1 938 309	4 125 712
Avansas	10	162 619	291 925	28 422
Paskolos		0	3 567 783	0
Atsargos		2 913	2 844	8 645
Apyvartinės lėšos iš viso		29 902 700	19 242 725	25 850 634
Ilgalaikis turtas				
Avansas	10	321 198	234 078	0
Paskolos		96 000	11 894 575	819 575
Materialusis ilgalaikis turtas	11	2 268 186	88 362	8 705
Nematerialusis ilgalaikis turtas ir prestižas	11	3 178 295	3 198 948	3 178 295
Investicijos į nekilnojamąjį turtą	12	370 968 082	311 412 080	164 870 000
Ilgalaikis turtas iš viso		376 831 761	326 828 043	168 876 575
Turtas iš viso		406 734 461	346 070 768	194 727 209
Įsipareigojimai				
Nuomos įsipareigojimai		316 228	0	0
Skolos tiekėjams ja kiti įsipareigojimai	15	7 112 805	5 527 758	12 766 740
Skoliniai įsipareigojimai	16	41 579 118	8 855 586	4 038 758
Mokesčių skolos	18	741 612	687 200	286 582
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	19	772 824	1 677 854	1 593 509
Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso		50 522 587	16 748 398	18 685 589
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė	18	8 543 408	7 075 816	6 874 124
Nuomos įsipareigojimai		2 253 008	0	0
Skolos tiekėjams ja kiti įsipareigojimai	15	0	2 407 224	0
Skoliniai įsipareigojimai	15	169 205 241	272 063 987	151 846 661
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	19	2 418 784	4 635 184	2 162 152
Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso		182 420 441	286 182 211	160 882 937
Įsipareigojimai iš viso		232 943 028	302 930 609	179 568 526
Nuosavas kapitalas				
Įstatinis kapitalas	20	1 200 000	67 500	67 500
Neprivalomas rezervas		78 913 462	0	0
Subordinuota paskola		27 594 495	0	0
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)		57 724 837	36 443 673	12 909 939
Patronuojančiosios įmonės dalininkams priklausantis nuosavas kapitalas		165 432 794	36 511 173	12 977 439
Nekontroliuojama dalis		8 358 639	6 628 986	2 181 243
Nuosavas kapitalas		173 791 433	43 140 159	15 158 682
Įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso		406 734 461	346 070 768	194 727 209

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 21 iki 55, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

II KONSOLIDAVIMO GRUPĖS BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(eurais)	Priedas	2021	2020
Pardavimo pajamos	21	29 251 767	17 743 109
Kitos verslo pajamos	23	16 265 991	40 997
Prekės, žaliava, medžiagos ir paslaugos	22	-8 832 721	-3 426 025
Kitos veiklos sąnaudos	25	-4 442 329	-2 581 788
Išlaidos darbuotojams	26	-180 318	-263 840
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas		-83 779	-164 193
Kitos verslo sąnaudos	23	-429 085	-5 100 525
Verslo pelnas (nuostoliai)		31 549 526	6 247 735
Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių	24	1 467 502	26 393 456
Palūkanų pajamos		23 092	277 670
Palūkanų išlaidos	27	-9 034 983	-9 350 961
Kitos finansinės pajamos ir išlaidos		2 186 003	235 302
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą pelno mokesčiu		26 191 139	23 803 201
Pelno mokestis		-1 083 000	-208 662
Ataskaitinio periodo grynasis pelnas (nuostoliai)		25 108 139	23 594 540
Patronuojančiosios įmonės savininkų grynojo pelno dalis		23 224 925	23 370 677
Nekontroliuojamos dalies grynojo pelno dalis		1 883 214	223 863
Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)			
Patronuojančiosios įmonės savininkų bendrojo pelno dalis		23 224 925	23 370 677
Nekontroliuojamos dalies bendrojo pelno dalis		1 883 214	223 863

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 21 iki 55, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

II KONSOLIDAVIMO GRUPĖS BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

(eurais)	2021	2020
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Verslo pelnas (nuostoliai)	31 549 526	6 247 735
Pakoregavimai:		
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas	89 814	164 193
Pelnas iš investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	-13 896 034	0
Kiti pakoregavimai	-53 763	4 125 825
Pakoregavimai iš viso	-13 859 983	4 290 018
Atsargų pakitimai	69	5 801
Su verslo veikla susijusių pareikalavimų pokytis	-2 634 835	-1 542 409
Su verslu susijusių gautinų sumų pokytis	4 414 563	1 206 642
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso	19 469 340	10 207 787
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Sumokėta įsigyjant nekilnojamąjį turtą	0	-52 222 387
Pinigų likučių padidėjimas įsigyjant patronuojamąją įmonę ir verslą	365 696	0
Pinigų likučių sumažėjimas perleidžiant patronuojamąją įmonę ir verslą	-1 052 920	0
	-12 748 992	-7 266 197
Sumokėta įsigyjant patronuojamąsias įmones	2 500	0
Gauta parduodant patronuojamąsias įmones	0	-60 345
Sumokėta įsigyjant materialų ilgalaikį turtą	52 299	0
Gauta iš materialaus ir nematerialaus ilgalaikio turto pardavimo	-1 510 000	-11 175 000
Suteiktos paskolos	1 527 194	102 500
Suteiktų paskolų grąžinimas	0	3 098
Gautos palūkanos	-13 364 223	-70 618 331
Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso		
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos	58 925 000	115 558 707
Gautos paskolos	-55 123 461	-61 754 819
Gautų paskolų grąžinimas	0	-182
Nuomos pagrindinės dalies grąžinimas	-7 430 187	-3 377 886
Sumokėtos palūkanos	0	-208 510
Sumokėti dividendai	0	-17 500
Sumokėtas įmonės pelno mokestis	1 132 500	0
Gauta didinant įstatinį kapitalą	-2 496 148	50 199 810
Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso	3 608 968	-10 210 734
Pinigų srautai iš viso	11 477 121	21 687 855
Pinigai ir pinigų ekvivalentai periodo pradžioje	15 086 089	11 477 121
Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitinio periodo pabaigoje		

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 21 iki 55, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

II KONSOLIDAVIMO GRUPĖS BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

Patronuojančiosios įmonės dalininkams priklausantis nuosavas kapitalas							
(eurais)	Įstatinis kap- italas	Savanoriškas rezervinis kapitalas	Subordinuota paskola	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso	Nekontroliuojama dalis	Nuosavas kapitalas
Saldo 2019-12-31 duomenimis	67 500	0	0	12 909 939	12 977 439	2 181 243	15 158 682
Ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)				22 605 489	22 605 489	151 029	22 756 518
IFRS taikymo pirmą kartą poveikis				765 188	765 188	72 834	838 022
Kiti pokyčiai nuosavame kapitale				140 222	140 222	4 296 714	4 436 936
Sandoriai su įmonės savininkais							
Paskelbti dividendai				-50 000	-50 000		-50 000
Sandoriai su įmonės savininkais iš viso	0	0	0	-50 000	-50 000		-50 000
Saldo 2020-12-31 duomenimis	67 500	0	0	36 443 673	36 511 173	6 628 986	43 140 159
Ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)				23 224 925	23 224 925	1 883 214	25 108 139
Kiti pokyčiai nuosavame kapitale				-757 488	-757 488	-153 561	-911 049
Sandoriai su įmonės savininkais							
Įstatinio kapitalo didinimas	1 132 500				1 132 500		1 132 500
Savanoriškojo rezervinio kapitalo sudarymas		78 913 462			78 913 462		78 913 462
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas			27 594 495		27 594 495		27 594 495
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos				-1 186 273	-1 186 273		-1 186 273
Sandoriai su įmonės savininkais iš viso	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 273	106 454 184		106 454 184
Saldo 2021-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	27 594 495	57 724 837	165 432 794	8 358 639	173 791 433

2021 metais įstatinis kapitalas buvo padidintas piniginis įnašas nuo buvusių 67 500 eurų iki 1 200 000 eurų, savininkų paskolos 78 913 462 eurai buvo konvertuoti į savanorišką rezervą, o likusios savininkų ir kitų susijusių asmenų paskolos 27 594 495 eurų buvo konvertuotos į subordinuotus įsipareigojimus ir dabar yra pripažįstamos nuosavo kapitalo sudėtyje. Subordinuotos paskolos priskiriamos nuosavo kapitalo

priemonėms, nes subordinuotos paskolos nesukelia sutartinio įsipareigojimo mokėti kreditoriams pinigų ar kitą finansinį turtą sutarta apimtimi.

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 21 iki 55, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

1 PRIEDAS. BENDROJI INFORMACIJA

Summus Capital OÜ (toliau ir patronuojančioji įmonė arba įmonė) yra Estijos Respublikoje 2015-04-22 įsteigta verslo bendrovė. Patronuojančioji įmonė yra registruota adresu Rotermanni g. 2-3b, Talinas 10111, Estijos Respublika. Per patronuojamąsias įmones aktyviai yra veikama ne tik Estijoje, bet ir Latvijoje ir Lietuvoje.

Summus Capital OÜ 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų konsoliduota finansinė atskaitomybė apima patronuojančią įmonę ir jos patronuojamas įmones (toliau koncernas). Pagrindinė koncerno veiklos sritis yra nekilnojamojo turto nuoma.

Ataskaitų sudarymo dieną Summus Capital OÜ turėjo akcijų šiose dukterinėse įmonėse:

Pavadinimas	Buvimo valstybė	Akcinis ar įstatinis kapitalas (nominalia verte)	Nuosavas kapitalas 2021-12-31	Grupės dalis 2021-12-31	Grupės dalis 2020-12-31
Lepidus Invest OÜ	Estija	2 500	-1 039 135	99%	99%
Votum Invest OÜ	Estija	2 500	1 923 172	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Estija	2 500	563 249	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Estija	2 500	346 130	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Estija	2 500	1 982 460	99%	99%
Arion Finance OÜ	Estija	0	0	0%	100%
Procedo Capital OÜ	Estija	2 500	728 143	99%	99%
UAB Vikingu 3, įskaitant jos patronuojamąsias įmones	Lietuva	8 000 000	13 634 556	89%	89%
UAB Nordika Prekybos slėnis	Lietuva	2 005 524	22 282 470	100%	100%
UAB PT Vakarai	Lietuva	2 000 000	3 357 110	100%	100%
UAB PT Rytai	Lietuva	4 000 000	4 654 560	100%	100%
UAB Zenith Turto Valdymas	Lietuva	2 050 000	4 428 940	100%	89%
Vikingi 2 SIA, įskaitant jos patronuojamąsias įmones	Latvija	1 402 800	1 198 305	100%	100%
Loft Office SIA	Latvija	2 800	16 259 772	44.5%	44.5%
D Imanta Project SIA	Latvija	1 402 800	1 064 048	100%	0%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Latvija	5 504 800	21 859 193	89%	89%
PLP SIA	Latvija	1 428 064	1 172 707	100%	100%

2021 m. sausio 29 d. buvo įsigytas 100 procentų bendrovės Pharma Plaza OÜ (įmonės kodas 11929650), kuriai priklauso komercinis nekilnojamasis turtas medicinos sektoriuje Taline, Töökoja gatvėje, akcijų. Tai buvo nepriklausomų šalių verslo jungimas, kuris buvo apskaitytas pirkimo metodu. Įsigijus Pharma Plaza OÜ susidarė 710 280 eurų neigiamas prestižas, kuris yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitos eilutėje „Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių“ (22 priedas). 2021 m. vasario 10 d. savininkas nusprendė sujungti Pharma Plaza OÜ su Procedo Capital OÜ. Pagal jungimosi tarp Pharma Plaza OÜ ir Procedo Capital OÜ sutartį, bendrovių susijungimas įvyko 2021 m. vasario 2 d. Prijungiančia įmone buvo Procedo Capital OÜ ir prijungiama bendrove Pharma Plaza OÜ.

2021 m. balandžio 1 d. Summus Capital OÜ pardavė dalį patronuojamoje bendrovėje Arion Finance OÜ koncerno savininkui už pardavimo kainą 2 500 eurų. Perleidimo sandoris neturėjo reikšmingos įtakos koncerno finansiniams rezultatams.

2021 metų gruodį buvo įsigyta 100% dalis Pārupes būmaņi SIA (Latvijos įmonės kodas 40103850793), kuriam Latvijoje priklauso DEPO DIY prekybos centras. Įsigyjančiu asmeniu yra Summus Capital OÜ patronuojamoji įmonė D Imanta Project SIA. Tai buvo nepriklausomų šalių verslo jungimas, kuris buvo apskaitytas pirkimo metodu. Įsigijus Pārupes būmaņi SIA susidarė 757 222 eurų neigiamas prestižas, kuris yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitos eilutėje „Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių“ (22 priedas).

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

2 PRIEDAS. ATASKAITOS SUDARYMO PAGRINDAI

Koncerno finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2021 m. gruodžio 31 d., yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje. Ši konsoliduota buhalterijos metinės atskaitomybė yra pirmoji koncerno IFRS konsoliduota buhalterijos metinės atskaitomybė. Informacija apie koregavimus, susijusius su perėjimu prie TFAS, yra paskelbta 31 priede.

Aprašyti apskaitos ir atskaitomybės principai buvo nuosekliai taikomi visiems atskaitomybėje pateiktiems laikotarpiais.

Šias konsoliduotas finansines ataskaitas koncerno valdyba parengė 2022 m. gegužės 2 d. Vadovaujantis Verslo kodeksu, metinį pranešimą tvirtina dalininkų susirinkimas. Dalininkų susirinkimas turi teisę nepritarti valdybos parengtam ir pateiktam metiniam pranešimui ir reikalauti, kad valdyba parengtų naują metinį pranešimą ir pateiktų jį akcininkų susirinkimui. Ribotos atsakomybės bendrovės stebėtojų taryba prie ataskaitos turi pridėti savo nuomonę.

Veiklos tęstinumo vertinimas

Koncerno vadovybė įvertino būsimą konsoliduotą finansinę būklę ir būsimus konsoliduotus finansinius rezultatus bei pinigų srautus ir padarė išvadą, kad veiklos tęstinumo prielaidos taikymas yra tinkamas.

3 PRIEDAS. APSKAITOS IR PATEIKIMO VALIUTA

Koncerno apskaitos ir pateikimo valiuta yra euras. Ši konsoliduota metinė finansinė atskaitomybė yra parengta eurai.

4. PRIEDAS. REIKŠMINGI APSKAITINIAI VERTINIMAI IR SPRENDIMAI

Rengdama finansines ataskaitas, valdyba rėmėsi įvertinimais ir sprendimais, kurie turi įtakos koncerno apskaitos politikos taikymui ir atskaitomybėje pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų sumoms. Tikrieji rezultatai gali skirtis nuo šių vertinimų.

Vertinimai ir pagrindinės prielaidos yra nuolat peržiūrimos. Įvertinimų pokyčiai pripažįstami perspektyviai.

Esminiai sprendimai

Žemiau pateikiama informacija apie taikant apskaitos politiką, kuri turi didžiausią įtaką finansinėse ataskaitose pripažintoms sumoms, atliktus sprendimus:

- 2020 metais koncernas įsigijo 44,5 proc. dalį įmonėje SIA LSREF3 Riga Plaza. Vykdamas sandorį buvo sudaryta Koncerno forward sutartis, kurios pagrindu koncernas įsipareigoja 2022 metais įsigyti papildomą 44,5 proc. dalį įmonėje SIA LSREF3 Riga Plaza. už nustatytą kainą. Kadangi už sutartį atsiskaitoma pinigais, Koncernas priimtą įsipareigojimą pripažino dabartine verte.

Valdybos vertinimu, nekontroliuojantys SIA LSREF3 Riga Plaza akcininkai neturi galimybės gauti SIA LSREF3 Riga Plaza pelno. Valdybos teigimu, visa prieiga prie pelno buvo perduota koncernui, nes:

- o Ekonominiu požiūriu priemonė realizuojasi visais atvejais (nes tai yra forward sutartis); ir
- o Forward sutarties kaina nėra jautri nuosavybės teisės tikrosios vertės pokyčiams (forward sutarties kaina iš esmės yra fiksuota ir bet kokie galimi kainos pokyčiai nėra susiję su SIA LSREF3 Riga Plaza nuosavo kapitalo tikrosios vertės pokyčiais).

Kadangi nekontroliuojantys akcininkai neturi galimybės gauti SIA LSREF3 Riga Plaza pelno, koncerno valdyba nusprendė, kad pripažįstant *forward* sutartį turi būti taikomas tikėtino įsigijimo metodas. Taikant tikėtino įsigijimo metodą, nekontroliuojančių akcininkų dalių pripažinimas yra nutraukiamas, kai finansinis įsipareigojimas yra pirmą kartą apskaitomas. Taip yra dėl to, kad finansinio įsipareigojimo pripažinimas reiškia, kad laikoma, kad su *forward* sutartimi susijusios dalys jau yra laikomos įgytos koncerno. Dėl to koncerno konsoliduotose finansinėse ataskaitose atsispindi 89 proc. dydžio SIA LSREF3 Riga Plaza dalis.

Prielaidos ir su vertinimais susiję neapibrėžtumai

Informacija apie prielaidų ir įvertinimų neapibrėžtumus ataskaitų sudarymo dieną, kurie turi reikšmingą riziką turto ir įsipareigojimų balansinės vertės esminiam koregavimui kitais finansiniais metais, yra atskleista toliau nurodytuose prieduose:

- Nekilnojamojo turto investicijų tikrosios vertės nustatymas (12 pastaba). Investicijos į nekilnojamąjį turtą vertinamos tikrąja verte kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną. Investicijos į nekilnojamąjį turtą tikrajai vertei nustatyti, be vadovybės vertinimo, naudojama nepriklausomų atestuotų vertintojų ekspertinė išvada. Nustatant tikrąją vertę, dažniausiai naudojamas pelno metodas. Vertinimo metodai tiksliau yra apibūdinti 6 ir 12 prieduose.
- Prestižu dengiamos vertės testas: dengiamos vertės pagrindu esančios pagrindinės prielaidos (11 priedas). Tikrinant prestižo dengiamąją vertę, naudojami keli vadovybės pinigų srautų, infliacijos ir augimo tempų, atsirandančių naudojant ir parduodant turtą, vertinimai. Teikiant vertinimus pagrindu laikomos bendros ekonominės aplinkos

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

prognozės. Pasikeitus situacijai ateityje, gali būti taikomos papildomos nuolaidos arba iš dalies ar visiškai panaikintos anksčiau suteiktos nuolaidos. Prestižas priskiriamas pinigų kuriantiems vienetams, o kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje atliekamas pinigų kuriančio vieneto vertės testas. Prestižas nuvertinamas žemiau jo dengiamos vertės, jei jis yra mažesnis nei balansinė likutinė vertė. 2021-12-31 duomenimis vadovybė atliko prestižo dengiamos vertės testą. Parengti yra numatomi ateities pinigų srautai, kurie prestižo atveju yra pagrįsti rinkos tendencijomis ir koncerno verslo planu. Būsimi pinigų srautai diskontuojami naudojant numatomą kapitalo kainą (WACC).

Tikrosios vertės išmatavimas

Didelė dalis koncerno apskaitos principų ir informacijos atskleidimo reikalavimų reikalauja tikrosios vertės nustatymo.

Tikroji vertė yra kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta už įsipareigojimo perleidimą matavimo dieną įprasto sandorio tarp sandorių šalių eigoje. Vertinant tikrąją vertę, laikoma, kad sandoris parduoti turtą arba perleisti įsipareigojimą įvyksta:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimo rinkoje; arba
- nesant pagrindinės rinkos, palankiausioje turto ar įsipareigojimo rinkoje.

Grupė turi turėti prieigą prie pagrindinės arba naudingiausios rinkos vertinimo dieną.

Turto ar įsipareigojimo tikrosios vertės įvertinimas remiasi prielaidomis, kuriomis rinkos dalyviai naudotųsi nustatydami turto ar įsipareigojimo kainą, darydami prielaidą, kad rinkos dalyviai veikia geriausiais savo ekonominiais interesais. Nustatant nefinansinio turto tikrąją vertę atsižvelgiama į rinkos dalyvio gebėjimą gauti ekonominę naudą, naudojant turtą geriausiu būdu arba parduodant jį rinkos dalyviui, kuris naudotų turtą geriausiu būdu.

Grupė taiko vertinimo techniką, kuri yra tinkama konkrečioje situacijoje ir kurios tikrajai vertei nustatyti turima pakankamai duomenų, naudojant maksimaliai aktualias galimas stebėti įvestis ir minimaliai negalimų stebėti įvesčių, kurie yra svarbūs visam vertinimui:

- 1 lygis – kotiruojamos (nekotiruojamos) turto ar įsipareigojimų kainos aktyviose rinkose;
- 2 lygis – vertinimo technikos, kurių žemiausio lygio įvestį, svarbią visam matavimui, galima stebėti tiesiogiai ar netiesiogiai;
- 3 lygis – vertinimo technikos, kurių žemiausio lygio įvestį, svarbią visam matavimui, stebėti nėra įmanoma.

Papildoma informacija apie prielaidas, įvestis ir įvertinimus, padarytus nustatant tikrąją vertę, pateikiama šiose pastabose:

- 7 priedas. Finansinės priemonės
- 12 priedas. Investicijos į nekilnojamąjį turtą

5 PRIEDAS. NAUJIEJI STANDARTAI, STANDARTŲ PAKEITIMAI IR JŲ AIŠKINIMAS

Šie nauji standartai, aiškinimai ir pataisos dar nėra taikomi ataskaitiniam laikotarpiui, pasibaigusiam 2021 m. gruodžio 31 d., ir rengiant šias finansines ataskaitas jie nebuvo taikomi. Koncernas ketina pradėti taikyti šiuos standartus, aiškinimus ir pataisas tuomet, kai jie taps privalomi.

Standarto TAS 1 „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pakeitimai

Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau; taikoma atgaline data. Ankstesnis taikymas nėra draudžiamas.

Pakeitimais paaiškinama, kad įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius grindžiamas tik įmonės teise atidėti atsiskaitymą ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Ūkio subjekto teisė atidėti atsiskaitymą bent 12 mėnesių nuo atskaitomybės datos neturi būti besąlyginė, tačiau ji turi būti pagrįsta. Klasifikavimui įtakos neturi vadovybės ketinimai ar lūkesčiai dėl to, ar ir kada įmonė pasinaudos savo teise. Pakeitimais paaiškinamos situacijos, kurios laikomos įsipareigojimo apmokėjimu.

Nors Koncernas dar nėra baigęs pirminio galimo 1-ojo TAS pakeitimo poveikio vertinimo, pirmą kartą pritaikytas pakeitimas, vadovybės vertinimu, neturi reikšmingos įta-

kos koncerno finansinėms ataskaitoms.

Standarto TFAS 3 „Verslo jungimai“ pataisos

Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau. Ankstesnis taikymas nėra draudžiamas.

Pakeitimais atnaujinamas TFAS 3 taip, kad nuoroda į 1989 metų finansinės atskaitomybės konceptualią sistemą būtų pakeista nuoroda į 2018 metų sistemą. Tuo pačiu metu pataisomis į TFAS 3 įtraukiama nauja pasitraipa, kurioje paaiškinama, kad sąlyginis turtas negali būti pripažintas įsigijimo dieną.

Koncerno vertinimu pataisos, po pirmojo pritaikymo, neturi reikšmingos įtakos koncerno finansinėms ataskaitoms.

Kasmetiniai TFAS patobulinimai 2018–2020 m.

Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau. Ankstesnis taikymas nėra draudžiamas.

TFAS patobulinimai (2018–2020 m.) apima tris standartų pakeitimus, iš kurių du yra svarbūs ir koncernui:

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

- FAS 9 „Finansinės priemonės“ pakeitimais paaiškinama, kad vertinant, ar skolos priemonių keitimas tarp esamo paskolos gavėjo ir kreditoriaus vyksta labai skirtingomis sąlygomis, apima kartu su pinigų srautais diskontuotus su dabartine verte mokesčius tik naujų paskolų sudarymo tikslais tarp paskolos gavėjo ir kreditoriaus sumokėtus arba gautus mokesčius (apimant ir paskolos gavėjo ir kreditoriaus kitos šalies vardu sumokėtus ar gautus mokesčius).
- TFAS 16 „Nuomos sutartys“ pakeitimais pašalinamas iliustruojantis pavyzdys numeris 13, kuris praktikoje sukelia tiek nuomininkui, tiek ir nuomotojui painiavos,

susijusios su nuomojamo turto pagerinimo pripažinimu. Pakeitimo tikslas yra pašalinti painiavą sukeliantį iliustruojamą pavyzdį.

Koncerno vertinimu pataisos, po pirmojo pritaikymo, neturi reikšmingos įtakos koncerno finansinėms ataskaitoms.

Kiti pakeitimai

Likę nauji ar pakeisti standartai ar aiškinimai, kurie dar neįsigaliojo, neturėtų turėti reikšmingos įtakos koncerno finansinėms ataskaitoms.

6 PRIEDAS. REIKŠMINGOS APSKAITOS POLITIKOS

Pagrindiniai apskaitos principai, taikomi rengiant šias konsoliduotas finansines ataskaitas, yra išdėstyti žemiau. Aprašytos apskaitos politikos buvo taikomos nuosekliai, jei toliau pateiktame tekste nėra nurodyta kitaip.

A. Konsoliduotos ataskaitos sudarymas

Ši konsoliduota finansinė atskaitomybė apima Summus Capital OÜ ir jos patronuojamųjų įmonių finansines ataskaitas, konsoliduotas eilute po eilutės.

i. Verslo jungimai

Įsigijimo dienos duomenimis įsigyjantis ūkio subjektas pateikia savo dalį konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje įsigyjamo ūkio subjekto turte, įsipareigojimuose, neapibrėžtuosiuose įsipareigojimuose ir prestiže bei įsigyjamo ūkio subjekto pajamų ir sąnaudų ataskaitoje savo dalį įgyjamo ūkio subjekto pajamose ir sąnaudose. Verslo jungimai konsoliduotose finansinėse ataskaitose apskaitomi pirkimo metodu.

ii. Patronuojamosios įmonės

Patronuojamosios įmonės konsolidavimas prasideda, kai koncernas įgyja dukterinės įmonės kontrolę, ir baigiasi, kai koncernas praranda dukterinės įmonės kontrolę. Visas turtas, įsipareigojimai, pajamos ir sąnaudos, kurias per metus įsigijo ar perleido patronuojamosios įmonės, yra pripažįstamos konsoliduotoje finansinėje atskaitomybėje nuo kontrolės įgijimo pradžios iki tos dienos, kai koncernas praranda patronuojamosios įmonės kontrolę. Prireikus patronuojamųjų įmonių finansiniai rodikliai koreguojami, kad jie atitiktų koncerno apskaitos politiką.

iii. Nekontroliuojama dalis

Nekontroliuojama įsigyjamo ūkio subjekto dalis – tai nekontroliuojamiems dalininkams priklausanti dalis įgyjamo ūkio subjekto neto turto tikrąja verte.

Koncerno dalies pokyčiai patronuojamojoje įmonėje, dėl kurių neprarandama kontrolė, yra pripažįstami kaip nuosavo kapitalo sandoriai.

iv. Kontrolės praradimas

Kai koncernas praranda patronuojamosios įmonės kontrolę, ji nutraukia patronuojamosios įmonės turto ir įsipareigojimų bei susijusių nekontroliuojamų dalių ir kitų nuosavybės komponentų pripažinimą.

Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl kontrolės praradimo, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Buvusioje patronuojamojo įmonėje išlikusi dalis vertinama tikrąja verte.

V. Konsoliduojant eliminuoti sandoriai

Visas koncerno vidaus turtas ir įsipareigojimai, nuosavas kapitalas, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai, susiję su sandoriais tarp koncerno narių, yra visiškai eliminuojami konsoliduojant.

B. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai apima kasoje esančius grynuosius pinigus, indėlius iki pareikalavimo banke, kitas trumpalaikes labai likvidžias investicijas, kurių pradinis terminas yra iki trijų mėnesių ir kurių vertės pokyčio rizika nėra esminė.

Pinigų srautų ataskaita parengiama taikant netiesioginį metodą, kai grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai nustatomi koreguojant veiklos pelną arba nuostolį su investicine ar finansine veikla susijusio pelno arba nuostolių, nepiniginio pobūdžio sandorių ir pokyčių poveikiu su pagrindine veikla susijusiame apyvartiniame turte ir trumpalaikiuose įsipareigojimuose. Investicinės ir finansinės veiklos pinigų srautai pateikiami tiesioginiu metodu, o tai reiškia, kad įplaukos ir išmokos yra skelbiamos atskirose eilutėse. Nepiniginiai sandoriai eliminuojami.

C. Užsienio valiuta

Užsienio valiuta yra laikomos visos valiutos, išskyrus eurą. Sandoriai užsienio valiuta yra perskaičiuojami į apskaitos valiutą, taikant sandorio dieną galiojusius valiutų kursus. Užsienio valiuta fiksuotas monetarinis turtas ir įsipareigojimai konvertuojami į apskaitos valiutą pagal atskaitomybės sudarymo dieną galiojusį apskaitos valiutos keitimo kursą. Užsienio valiuta fiksuotas nemonetarinis turtas ir įsipareigojimai, pateikti įsigijimo kaina, konvertuojami į apskaitos valiutą pagal sandorio sudarymo dieną galiojusį apskaitos valiutos keitimo kursą. Skaičiavimams atlikti naudojamas oficialus Europos centrinio banko atitinkamos valiutos kotiravimas. Valiutos keitimo skirtumai, atsirandantys dėl konvertavimo, pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

D. Finansinis turtas ja įsipareigojimai

i. Pateikimas ir pirminis matavimas

Iš pirkėjų gautinos sumos balanse apskaitomos jų atsiradimo momentu. Visas kitas finansinis turtas ir įsipareigojimai pripažįstami tada, kai koncernas tampa priemonės sutarties šalimi.

Pirminio pripažinimo metu koncernas vertina finansinį turtą arba finansinį įsipareigojimą tikrąja verte, prie kurios yra priskaičiuotos arba nuo kurios yra atimtos visos sandorio išlaidos, kurios tiesiogiai yra priskirtinos finansinio turto įsigijimui arba finansinio įsipareigojimo emitavimui. Iš pirkėjų gautinos sumos, kurios nėra susijusios su reikšmingu finansavimo komponentu, iš pradžių pripažįstamos sandorio kaina.

ii. Klasifikavimas, tolesnis matavimas ir pelnas bei nuostoliai

Finansinis turtas

Koncernas finansinį turtą pripažįsta pakoreguota savikaina, tikrąją verte kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje arba tikrąją verte su pakeitimais per pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansinis turtas po pirminio pripažinimo neperklasifikuojamas, išskyrus atvejus, kai koncernas keičia savo finansinio turto valdymo verslo modelį; tokiu atveju visas paveiktas finansinis turtas perklasifikuojamas pirmą ataskaitinio laikotarpio po verslo modelio pakeitimo dieną.

Finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- finansinis turtas išlaikomas verslo modelio rėmuose, ko tikslas yra laikyti finansinį turtą sutartinių pinigų srautų rinkimui; ir
- pinigų srautai, atsirandantys dėl finansinio turto

sutartinių sąlygų nurodytomis dienomis, kurie yra tik pagrindinė dalis ir nuo nesumokėtos pagrindinės dalies sumos palūkanos.

Koncernas klasifikuoja pakoreguota įsigijimo kaina išmatuojamu finansiniu turtu pinigų ir pinigų ekvivalentus, iš pirkėjų gautinas sumas, paskolas ir kitas gautinas sumas.

Finansinis turtas vertinamas tikrąja verte per kitą bendrą pelną, jei jis atitinka abi toliau nurodytas sąlygas ir tai nėra priskirta prie turto, kuris pateikiamas tikrąja verte su pakeitimais per pelno ataskaitą:

- priemonės laikomos verslo modelyje, kurio tikslas yra sutartinių pinigų srautų surinkimas ir finansinio turto pardavimas;
- sutarties sąlygos numato nurodytomis dienomis pinigų srautus - tik pagrindinę dalį ir nuo nesumokėtos pagrindinės dalies apskaičiuotas palūkanas.

Visas finansinis turtas, kuris nėra klasifikuojamas pamatuoju pakoreguota savikaina arba tikrąją verte kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje kaip nurodyta aukščiau, matuojamas tikrąja verte su pakeitimais per pelno ataskaitą.

Pirminio pripažinimo metu koncernas gali tikrąją verte pelno ataskaitoje priskirti ir finansinį turtą, kuris atitinka pakoreguota įsigijimo savikaina ar tikrąją verte per kitą bendrą pelną pateikimo sąlygas, jei tai pašalina arba sumažina iš esmės matavimo ar pripažinimo nuoseklumą, kuris kitu atveju atsirastų iš turto arba įsipareigojimų matavimo arba iš jų gaunamo pelno ar nuostolių pripažinimo skirtingais pagrindais.

Toliau pateiktoje lentelėje pateikiama koncerno finansinio turto ir jo vertinimo bei pelno ir nuostolių pripažinimo apžvalga.

Pakoreguota įsigijimo kaina	Šis turtas pateikiamas pakoreguota įsigijimo kaina, taikant vidinių palūkanų normų metodą. Vertės sumažėjimo nuostoliai atimami iš pakoreguotos įsigijimo savikainos. Palūkanų pajamos, užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai bei vertės sumažėjimo nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Pelnas arba nuostoliai, atsiradę dėl pripažinimo nutraukimo, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.
Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte pelno (nuostolių) ataskaitoje	Koncernas naudoja išvestinių finansinių priemonių palūkanų normą swap, siekdamas padengti su palūkanų norma susijusią riziką. Šis turtas (tikroji vertė yra teigiama) yra vertinamas tikrąja verte. Grynas pelnas arba nuostoliai (įskaitant pajamas iš palūkanų arba dividendų) pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Finansiniai įsipareigojimai

Finansiniai įsipareigojimai klasifikuojami išmatavus į pakoreguotą įsigijimo savikainą arba tikrąją verte pelno su pakeitimais per pelno (nuostolių) ataskaitą. Finansinis įsipareigojimas priskiriamas tikrąja verte su pakeitimais per pelno (nuostolių) ataskaitą, jei jis laikomas prekybos tikslais, jis yra išvestinė finansinė priemonė arba yra tokiu būdu pripažįstamas pirminio pripažinimo metu. Finansiniai įsipareigojimai, apskaitomi tikrąja verte pelno (nuostolių) ataskaitoje, yra vertinami tikrąja verte, o grynas pelnas ir nuostoliai, įskaitant bet kokias palūkanų sąnaudas, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

Kiti finansiniai įsipareigojimai pateikiami pakoreguota įsigijimo kaina, taikant vidinių palūkanų normų metodą. Palūkanų pajamos ir užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Pelnas arba nuostoliai, atsiradę dėl pripažinimo nutraukimo, yra pripažįstami per grynąjį pelną.

Koncernas naudoja išvestinių finansinių priemonių palūkanų normą swap, siekdama padengti su palūkanų norma susijusią riziką. Tokios išvestinės finansinės priemonės iš pradžių pripažįstamos tikrąja verte sutarties sudarymo dieną, o vėliau yra pervertinamos pagal priemonės tikrosios vertės pokyčius. Kai tikroji vertė yra teigiama, išvestinės finansinės priemonės pateikiamos kaip turtas, jei neigiamas, kaip įsipareigojimas. Pelnas ir nuostoliai, atsirandantys dėl išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokyčių, yra pripažįstami ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus tas išvestines finansines priemones, kurios atitinka rizikos mažinimo tikslais įsigytų instrumentų pateikimo specialiąją taisyklę (hedge accounting). Pastarųjų ataskaitiniu laikotarpiu ir palyginamuoju laikotarpiu nebuvo.

iii. Pripažinimo nutraukimas

Finansinis turtas

Koncernas nutraukia finansinio turto pripažinimą tada ir tik tada, kai baigiasi sutartinės teisės į pinigų srautus iš finansinio turto arba koncernas perduoda finansinį turtą ir perdavimas atitinka pripažinimo nutraukimo kriterijus. Koncernas perduoda teisę gauti sutartyje numatytus pinigų srautus sandoryje, kurio atveju perduodama visa su finansinio turto nuosavybe susijusi rizika ir nauda arba kai koncernas neperleidžia su finansinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos, bet neišlaiko finansinio turto kontrolės.

Sandoriai, kurių metu koncernas perduoda savo finansinėse ataskaitose pripažintą turtą, tačiau koncernas pasilieka visą arba reikšmingą riziką ir naudą, susijusią su perduotu turtu, ir tokiu atveju koncernas nenutraukia perleisto turto pateikimo.

Finansiniai įsipareigojimai

Koncernas pašalina finansinį įsipareigojimą iš savo finansinės būklės ataskaitos tada ir tik tada, kai jo pripažinimas nutraukiamas. Tai reiškia, kai sutartyje nurodyta prievolė yra įvykdyta, atšaukta arba pasibaigusi. Koncernas nutraukia finansinio įsipareigojimo pripažinimą, jei finansinio įsipareigojimo sąlygos pakeičiamos taip, kad įsipareigojimo pinigų srautai reikšmingai skiriasi nuo pradinio įsipareigojimo. Šiuo atveju naujas finansinis įsipareigojimas pagal pakeistas sąlygas pripažįstamas tikrąja verte.

Skirtumas tarp nutraukto finansinio įsipareigojimo arba finansinio įsipareigojimo (ar finansinio įsipareigojimo dalies) perduoto kitai šaliai balansinės likutinės vertės ir sumokėto atlygio, įskaitant bet kokį perleistą nepiniginį turtą ar prisiimtus įsipareigojimus, yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

iv. Užskaitymas

Finansinis turtas ir įsipareigojimai yra užskaityti tarpusavyje ir finansinėse ataskaitose pripažįstami grynąja suma tada ir tik tada,

kai koncernas turi juridinę teisę užskaityti sumas ir koncernas ketina jas sumokėti grynąja verte arba realizuoti turtą bei sumokėti tuo pačiu metu įsipareigojimą.

v. Finansinio turto vertės smukimas

Koncernas, pateikdamas vertės smukimą, taiko finansiniam turtui, apskaitomam amortizuota savikaina, tikėtiną kredito nuostolio modelį.

Koncernas vertina vertės sumažėjimą suma, lygia tikėtinoms kredito nuostoliams per jo naudingo tarnavimo laiką, išskyrus finansinį turtą, kurio vertės sumažėjimas yra vertinamas suma, lygia tikėtinoms kredito nuostoliams per 12 mėnesių laikotarpį:

- kiti reikalavimai;
- pinigai ir pinigų ekvivalentai, kurių kredito rizika po pirmo pateikimo žymiai nepadidėjo.

Pripažindamas tikėtinus kredito nuostolius visoms iš pirkėjų gaunamoms sumoms, koncernas taiko TFAS 9 numatytą supaprastintą metodą, kuris leidžia sudaryti nuolaidų rezervą per galiojimo laikotarpį tikėtinų kredito nuostolių sumoje.

Koncernas visada pripažįsta iš pirkėjų gautinų nuolaidų sumas, lygias kredito nuostoliui, galinčiam atsirasti per jų galiojimo laikotarpį. Nurodyto turto tikėtiną kredito nuostolio įvertinimui yra taikoma atidėjinių sudarymo matrica, kuri remiasi koncerno istorine kredito nuostolių patirtimi, pakoreguota atsižvelgiant į specifinius veiksnius, susijusius su skolininkais, bendromis ekonominėmis sąlygomis ir, jei reikia, pinigų laiko verte.

Tikėtini kredito nuostoliai yra pagal tikimybę įvertinti kredito nuostoliai. Kredito nuostolis – tai skirtumas tarp sutartyje numatytų pinigų srautų ir koncerno tikėtinų pinigų srautų, diskontuojamas taikant vidinę finansinio turto grąžos normą.

Kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo dieną koncernas įvertina, ar nepablogėjo amortizuota savikaina apskaityto finansinio turto kredito kokybė. Finansinio turto kredito kokybė pablogėja, jei įvyksta vienas ar daugiau įvykių, kurie neigiamai veikia tikėtinus būsimus finansinio turto pinigų srautus. Aplinkybės, rodančios, kad pablogėjo finansinio turto kredito kokybė, yra šios:

- esminiai skolininko finansiniai sunkumai;
- sutarties pažeidimas (prievolės neįvykdymas ar nesumokėjimas laiku);
- paskolos ar avanso restruktūrizavimas tokiomis sąlygomis, kurių koncernas kitu atveju nebūtų atlikęs;
- tikėtina, kad skolininkas taps nemokus.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

Finansinio turto, apskaitomo amortizuota savikaina, vertės sumažėjimas sumažina šio turto apskaitinę vertę.

E. Materialusis ilgalaikis turtas

i. Apskaitymas ir pateikimas

Materialusis ilgalaikis turtas pateikiamas jo įsigijimo kaina, nuo kurios yra atskaičiuota akumuliuota amortizacija ir galimos su vertės smukimu susijusios nuolaidos.

Jei skirtingos ilgalaikio materialiojo turto dalys turi skirtingą naudingo tarnavimo laiką, jos apskaitomos kaip atskiri ilgalaikio materialiojo turto objektai (reikšmingi komponentai). Kiekvieno komponento nusidėvėjimo norma nustatoma atskirai, atsižvelgiant į numatomą komponento naudingo tarnavimo laiką.

Baigus ilgalaikio materialiojo turto pateikimą susidarantis pelnas ir nuostoliai pateikiami pelno ataskaitoje.

ii. Vėlesnės išlaidos

Materialiojo ilgalaikio turto objektams atliktos vėlesnės išlaidos priskaičiuojamos prie turto įsigijimo kainos tik tuo atveju, jei yra tikėtina, kad koncernas gaus iš ateityje atliktų išlaidų ekonominės naudos. Kitos priežiūros ir

remonto išlaidos pateikiamos kaip išlaidos jų atsiradimo momentu.

iii. Amortizacija

Amortizacija skaičiuojama linijiniu metodu, padalinant įsigijimo kainą iki galutinės vertės pagal numatomą turto naudingo tarnavimo laiką ir tai pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Materialiojo ilgalaikio turto numatomas naudingas tarnavimo laikas yra peržiūrimas ne rečiau kaip kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir kai nauji vertinimai skiriasi nuo senų, pokyčiai pateikiami kaip buhalterinių vertinimų pokyčiai, t. y. perspektyviai. Turtas yra amortizuojamas nuo to momento, kai jis yra paruoštas naudoti (atvežtas iki vadovybės nurodytos vietos ir yra tokios būklės, kad būtų galima naudoti).

Materialiojo ilgalaikio turto naudingas naudojimo laikas pagal ilgalaikio turto grupes (metais):

- kitas materialusis ilgalaikis turtas 3 metai

Turto vertės sumažėjimo vertinimas plačiau aprašytas apskaitos politikos dalyje „Turto vertės sumažėjimas“ prie apskaitos principų.

F. Nematerialusis ilgalaikis turtas ir prestižas

i. Apskaitymas ir pateikimas

Prestižas	Prestižas yra teigiamas skirtumas tarp verslo jungimo eigoje įgytos dalies įsigijimo kainos ir įgyto neto turto teisingos vertės, atspindint tą įsigijimo kainos dalį, kuri buvo sumokėta už tokį įgyto bendrovės turtą, kurio nėra įmanoma atskirti ir atskirai apskaityti. Įsigijimo dieną prestižas pateikiamas jo įsigijimo kaina kaip nematerialusis turtas. Jei neigiamas prestižas atsiranda dėl verslo jungimo, koncernas nedelsdamas turi pripažinti visą neigiamą prestižą konsoliduotoje pelno (nuostolių) ataskaitoje kaip pajamas.
Kitas nematerialusis ilgalaikis turtas	Kitas koncerno įgytas nematerialusis turtas, kurio naudingo tarnavimo laikas yra ribotas, yra apskaitomas savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir galimas nuolaidas..

ii. Vėlesnės išlaidos

Vėlesnės išlaidos kapitalizuojamos tik tada, kai jos padidina būsimą ekonominę naudą, kurią suteikia konkretus turtas, su kuriuo jos yra susijusios. Visos kitos sąnaudos, įskaitant įmonės viduje sukurtą prestižą ir prekių ženklų išlaidas, yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje tada, kai patiriamos.

iii. Amortizacija

Amortizacija skaičiuojama linijiniu metodu, padalinant įsigijimo kainą iki galutinės vertės pagal numatomą turto naudingo tarnavimo laiką ir tai paprastai pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Nematerialiojo ilgalaikio turto naudingas naudojimo laikas pagal ilgalaikio turto grupes (metais):

- kitas nematerialusis ilgalaikis turtas: 3 metai

Amortizacijos metodai, metinės amortizacijos normos ir likutinės vertės yra peržiūrimos kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną ir prireikus pakoreguojamos.

Turto vertės sumažėjimo vertinimas plačiau aprašytas apskaitos politikos dalyje „Turto vertės sumažėjimas“ prie apskaitos principų.

G. Turto vertės smukimas

i. Nefinansinio turto vertės smukimas

Turto, kuris nėra atsargomis, apskaitinė vertė yra peržiūrima ne rečiau kaip kartą per metus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Peržiūros tikslas – nustatyti, ar yra rodiklių, dėl kurių turtą reikėtų nukainoti. Jei yra pagrindo manyti, kad ilgalaikio materialiojo turto atsiperkamoji vertė galė-

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

jo nukristi žemiau jo apskaitinės vertės, atliekamas turto vertės sumažėjimo testas ir, jei reikia, turtas nukainojamas.

Turto atsiperkamoji vertė yra to turto arba pinigų kuriančio vieneto tikroji vertė, atėmus pardavimo išlaidas arba jo naudojimo vertę, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra didesnė.

Vertinant naudojimo vertę, numatyti būsimi pinigų srautai diskontuojami taikant diskonto norma, kuri atspindi to momento rinkos vertės kryptis ir su turtu susijusią specifinę riziką. Tikrinant, ar turto vertė nesumažėjo, turtas grupuojamas į mažiausias galimas turto grupes, nuo kurių nuolatinio naudojimo galima atskirti pinigų srautus ir kurios yra esmine dalimi nepriklausomos nuo kito turto ar turto grupių (pinigų kuriančių vienetų) gaunamų pinigų srautų. Vertės sumažėjimo testavimo tikslais prestižas, susidaręs verslo jungimo metu, yra paskirstomas tiems įmonės pinigų uždirbantiems vienetams, kurie, kaip tikimasi, turės naudos iš konkretaus verslo jungimo atsirandančios sinergijos.

Nuostolis dėl vertės sumažėjimo pripažįstamas, jei turto arba jo pinigų kuriančio vieneto apskaitinė vertė viršija jo įvertintą atsiperkamąją vertę. Turto vertės sumažėjimo nuostoliai pripažįstami ataskaitinio laikotarpio sąnaudomis. Pinigų kuriančio vieneto vertės sumažėjimo nuostoliai pirmiausia pripažįstami siekiant sumažinti vienetui priskirto prestižo apskaitinę vertę, o po to proporcingai sumažinti vieneto kito vieneto turto apskaitinę vertę.

Jei vertės sumažėjimo priežastis išnyksta, panaikinama anksčiau pripažinta nuolaida. Nuolaidos aplinkybių pasikeitimai analizuojami ne rečiau kaip kartą per metus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Nuolaidos panaikinamos ir turto vertė padidinamas iki maksimalios apskaitinės vertės, kuri būtų buvusi nustatyta, jei nuolaida nebūtų atlikta, atsižvelgiant ir į amortizaciją. Turto nuolaidos panaikinimas pateikiamas prie periodo pelno ar nuostolių, toje pačioje eilutėje, kur buvo pateikiama ankstesnė nuolaida.

ii. Finansinio turto vertės smukimas

Finansinio turto vertės sumažėjimo vertinimas plačiau aprašytas finansinio turto ir įsipareigojimų apskaitos principų dalyje.

H. Nuomos apskaičiavimas

Koncernas, sudarydamas sutartį, įvertina, ar sutartis yra nuomos sutartis, ar sutartis apima nuomą. Sutartis yra nuomos sutartis (arba apima nuomą), jei ji suteikia teisę už atlygį kontroliuoti ir naudoti tam tikrą turtą tam tikrą laikotarpį. Vertindamas, ar sutartis suteikia teisę kontroliuoti ir naudoti turtą, koncernas taiko TFAS 16 sąvoką.

i. Koncernas kaip nuomotojas

Jei koncernas veikia kaip nuomotojas, nuomos pradžioje koncernas nustato, ar nuomos sutartis yra finansinė nuoma ar veiklos nuoma.

Klasifikuodamas kiekvieną nuomos sutartį, koncernas įvertina, ar nuomos sutartimi yra iš esmės perduodama

visa su nuosavybe susijusi rizika ir nauda. Jei perduodama, tai yra finansinė nuoma.

Jei ne, tai yra veiklos nuoma. Atlikdama šį vertinimą, koncernas taip pat įvertina ir tam tikrus rodiklius (pavyzdžiui, tai, ar nuoma yra sudaryta didžiąją turto ekonominio naudojimo laiko dalį).

Jei nuoma apima ir nuomos, ir ne nuomos komponentus, koncernas taiko TFAS 15 apskaitos principus, kad paskirstytų nuomos sutarties mokestį tarp komponentų.

Koncernas taiko nuomotojo neto investicijos atžvilgiu standarte TFAS 9 nustatytus reikalavimus dėl pripažinimo nutraukimo ir vertės sumažėjimo. Koncernas reguliariai analizuoja apskaičiuotas negarantuotas likutines vertes, naudojamas skaičiuojant nuomotojo bruto investicijas.

Koncernas išperkamosios nuomos mokėjimus, gautus pagal veiklos nuomą, pripažįsta linijiniu metodu pelno (nuostolių) ataskaitoje.

I. Finansinės investicijos

Trumpalaikės ir ilgalaikės finansinės investicijos į akcijas ir kitas nuosavo kapitalo priemones (išskyrus investicijas į patronuojamąsias ir asocijuotas įmones) iš pradžių pripažįstamos įsigijimo savikaina. Po to pamatuojamos nuosavo kapitalo instrumentų tikrąja verte. Dividendai pateikiami pajamomis pelno ataskaitoje. Kitas grynasis pelnas ir nuostoliai pateikiami kaip kitas bendrasis pelnas ar nuostolis ir jie niekada nepriskiriami prie pelno ar nuostolių.

i. Patronuojamųjų įmonių akcijos

Investicijos į patronuojamas įmones pateikiamos kapitalo dalies metodu Patronuojančiosios įmonės nekonsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje. Taikant kapitalo dalies metodą, investicija iš pradžių pripažįstama įsigijimo savikaina, pakoreguota atsižvelgiant į bet kokius vėlesnius investuotojo dalies investicijų objekto nuosavo kapitalo pasikeitimus ir investicijos objekto turto, įsipareigojimų ir sąlyginių įsipareigojimų pirkimo analizėje apskaičiuota tikrąja verte ir balansinės vertės skirtumo eliminavimu arba amortizacija. Tarpusavio sandoriuose atsiradęs nerealuotas pelnas yra eliminuojamas pagal patronuojančiosios įmonės dalies dydį. Nerealizuotas nuostolis taip pat yra eliminuojamas, išskyrus atvejus, kai priežastimi yra turto vertės smukimas.

Tuo atveju, jei patronuojančiosios įmonės dalis kapitalo dalies metodu pateikiamo patronuojamosios įmonės nuostolyje viršija patronuojamosios įmonės balansinę vertę, investicijos balansinė vertė sumažinama iki nulio ir tokių ilgalaikių pareikalavimų, kurie iš esmės sudaro dalį investicijų, vertė yra sumažinama. Tolesni nuostoliai į finansinės būklės ataskaitą nėra įtraukiami. Jeigu patronuojanti įmonė garantavo arba yra įsipareigojusi vykdyti patronuojamosios įmonės įsipareigojimus, finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas tiek atitinkamas įsipareigojimas, tiek ir kapitalo dalies metodo nuostoliai.

J. Išmokos darbuotojams

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

i. Trumpalaikės išmokos darbuotojams

Trumpalaikės išmokos darbuotojui apima darbo užmokestį ir socialinio draudimo įmokas, išmokas, susijusias su laikinu darbo sutarties nutraukimu (atostoginiai ar kitos panašios išmokos), jei daroma prielaida, kad laikinas darbo sutarties nutraukimas įvyks per 12 mėnesių nuo laikotarpio, kuriuo darbuotojas dirbo, pabaigos, ir kitas išmokas, kurios turi būti išmokamos per 12 mėnesių nuo laikotarpio, kuriuo darbuotojas dirbo, pabaigos.

ii. Išmokos susijusios su darbo santykių pabaiga

Išieitinės išmokos pripažįstamos anksčiausią dieną, kai koncernas nebegali atsiimti šių išmokų siūlymo ir kai koncernas pripažįsta restruktūrizavimo išlaidas. Jei per 12 mėnesių nuo ataskaitinio laikotarpio pabaigos nenumatoma išmokėti visų išmokų, jos diskontuojamos iki dabartinės vertės.

K. Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami tuo atveju, jei koncernas turi dabartinį teisinį ar faktinį įsipareigojimą dėl praeities įvykio, įsipareigojimo realizavimas reikalauja resursų atsiskyrimo ir sumos dydį galima patikimai įvertinti. Atidėjiniai pripažįstami dabartine išlaidų, reikalingų įsipareigojimui įvykdyti, verte, naudojant palūkanų normą, kuri atspindi dabartinius rinkos vertinimus dėl pinigų ir su įsipareigojimu susijusią riziką. Atidėjinio sumos padidėjimas dėl laiko praleidimo pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis. Neapibrėžtieji įsipareigojimai, kurių realizavimas yra mažai tikėtinas arba su tuo susijusių išlaidų suma negali būti pakankamai patikimai įvertinta, bet kurie tam tikromis sąlygomis ateityje gali tapti įsipareigojimais, yra atskleisti konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte kaip neapibrėžtieji įsipareigojimai.

L. Pelno mokestis

Pelno mokestis apima einamąjį ir atidėtą pelno mokestį. Jis pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus tuos atvejus, kai jis yra susijęs su verslo jungimu arba sumomis, tiesiogiai pripažįstamomis nuosavame kapitale arba kitose bendrosiose pajamose.

i. Mokėtinas pelno mokestis

Mokėtinas pelno mokestis apima mokesčius, kuriuos tikimasi mokėti arba susigrąžinti nuo tų metų apmokestinamųjų pajamų ar nuostolių, ir ankstesniais metais mokėtino ar gautino mokesčio koregavimus. Mokėtina arba gautina mokesčio suma yra geriausias mokėtinės ar gautinos mokesčio sumos įvertinimas, atspindintis neapibrėžtumą, susijusį su pelno mokesčiu (jei toks yra). Jis vertinamas naudojant mokesčių tarifus, kurie buvo priimti arba iš esmės buvo priimti ataskaitų sudarymo dieną. Mokėtinas pelno mokestis taip pat apima ir su dividendais susijusį pelno mokestį.

Mokėtino pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai užskaitomi tik tuo atveju, jei tenkinami tam tikri kriterijai.

ii. Įmonės pelno mokestis Estijoje

Pagal Estijoje galiojantį Pelno mokesčio įstatymą Estijoje nėra apmokestinamas įmonės ataskaitiniais metais uždirbtas pelnas. Pelno mokestis mokamas nuo dividendų, specialiųjų išmokų, dovanų, labdaros, reprezentacinių išlaidų, su verslu nesusijusių išlaidų ir sandorių kainos pakoregavimo. Iš nepaskirstytojo pelno išmokėti dividendai paprastai apmokestinami taikant 20 proc. tarifą (mokėtina mokesčio suma yra 20/80 grynosios paskirstytų dividendų sumos (2020 m.: 20%). Nuo 2019 m. dividendai bus apmokestinami 14 proc. tarifu (mokėtina mokesčio suma sudaro 14/86 grynosios paskirstytų dividendų sumos). Palankesnis mokesčio tarifas taikomas tai dividendų daliai, kuri neviršija įmonės paskutinių trejų metų vidutinės dividendų išmokos, nuo kurios Estijoje buvo sumokėtas pelno mokestis. Likusiai daliai taikomas 20 proc. tarifas. 2018 m. yra pirmieji metai, į kuriuos reikia atsižvelgti apskaičiuojant vidutinį dividendų mokėjimą už praėjusius trejus metus.

iii. Pelno mokestis Latvijoje

Latvijoje galioja panašus Pelno mokesčio įstatymas, kuriame įmonių pelnas neapmokestinamas, išmokami dividendai apmokestinami taikant 20 proc. tarifą.

iv. Pelno mokestis Lietuvoje

Pagal Lietuvos pelno mokesčio įstatymą, mokesčių mokėtojai atitinkamoje šalyje atsiranda prievolė mokėti pelno mokestį nuo per ataskaitinius metus uždirbto apmokestinamojo pelno. Lietuvoje 2021 metais galiojo 15% pelno mokesčio norma (2020: 15%).

v. Atidėtasis pelno mokestis

Atidėtasis pelno mokestis yra apskaitomas laikiniams skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų balansinės vertės finansinėje atskaitomybėje ir sumų, naudojamų apmokestinimo tikslais.

Atidėtasis pelno mokestis nepripažįstamas taip:

- laikinieji skirtumai, atsirandantys pirmą kartą pripažįstant turtą arba įsipareigojimus sandoryje, kuris nėra verslo jungimas ir kuris neturi įtakos buhalteriniam arba apmokestinamajam pelnui arba mokestiniams nuostoliams;
- laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į patronuojamas, asocijuotas ir bendras įmones, jei koncernas gali kontroliuoti laikinųjų skirtumų panaikinimo laiką ir tikėtina, kad jie artimiausiu metu nebus anuliuoti; ir
- apmokestinamieji laikinieji skirtumai, atsirandantys pirminio prestižo pripažinimo metu.
- Atidėtojo pelno mokesčio turtas yra pripažįstamas nepanaudotiems mokesčių nuostoliams, nepanaudotiems mokesčių kreditams ir atskaičiuojamiems laikiniams skirtumams ta apimtimi, kuri atitinka tikėtina ateityje gaunamą apmokestinamąjį pelną, kuriam bus galima jį panaudoti. Atidėtojo pelno

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

mokesčių turtas peržiūrimas kiekvieną atskaitomybės dieną ir sumažinamas ta apimtimi, kurios atveju nebėra tikėtina, kad mokestinė nauda bus realizuota; tokie sumažinimai atšaukiami, jei didėja būsimo apmokestinamojo pelno tikimybė.

Nepripažintas atidėtas mokesčių turtas yra iš naujo įvertinamas kiekvieną atskaitomybės sudarymo dieną tiek, kiek tikėtina, kad ateityje bus gauto apmokestinamojo pelno, kuriam tai bus galima panaudoti. Atidėtas pelno mokestis yra apskaitomas mokesčių tarifais, kurie atskaitomybės dieną nustatyti ar iš esmės nustatyti mokesčių tarifų pagrindu tikriausiai bus pritaikyti laikiniems skirtumams laikotarpiu, kai jie bus panaikinti ir tai atspindės su pelno mokesčiu susijusį neapibrėžtumą (jei toks yra).

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai užskaitomi tik tuo atveju, jei tenkinami tam tikri kriterijai.

M. Tikslinis finansavimas

Dotacijos, kompensuojančios koncerno patirtas išlaidas, sistemingai pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje kaip kitos pajamos per sąnaudų laikotarpį, nebent sąlygos gauti tikslinį finansavimą būtų pripažįstamos pripažinus susijusias išlaidas. Šiuo atveju dotacija pripažįstama tada, kai ji tampa gautina.

N. Pardavimų pajamos

Pardavimo pajamos matuojamos pagal kliento sutartyje numatytą mokestį. Koncernas pripažįsta pardavimo pajamas tuomet, kai suteikia klientui galimybę kontroliuoti prekę ar paslaugą. Toliau pateiktoje lentelėje pateikiama informacija apie apskaitos principus, taikomus veiklos įsipareigojimams, kylantiems iš klientų sutarčių, įvykdymo ir laiko bei atitinkamai pardavimo pajamų pripažinimo.

Gaminio/paslaugos rūšis	Prievolės įvykdymas ir terminas, svarbios mokėjimo sąlygos	Pardavimo pajamų apskaitos principai
Kitos perparduotos prekės ir paslaugos	Sąskaitos faktūros už perparduotas prekes ir paslaugas išrašomos kas mėnesį ir paprastai apmokamos per 21 dieną.	Pajamos iš komunalinių ir kitų paslaugų perpardavimo pripažįstamos laikui bėgant (pajamos pripažįstamos tuo pačiu laikotarpiu kaip ir susijusios sąnaudos).

O. vltInvesticijos į nekilnojamąjį turtą

Investicija į nekilnojamąjį turtą yra žemė ar pastatai, kurie laikomi nuomos gavimo ar rinkos vertės augimo tikslais, ir kurie nėra naudojami koncerno įmonės ūkinėje veikloje. Taip pat investicija į nekilnojamą turtą yra ir objektai, kurie laikomi ilgą laiką ir kurie turi visą eilę naudojimo tikslų. Investiciniais tikslais plėtojamas nekilnojamas turtas ir kilnojamuoju turtu laikomi pastatai (rekonstruojami komercinės paskirties pastatai) apskaitomi kaip investicija į nekilnojamą turtą.

Investicija į nekilnojamą turtą finansinės būklės ataskaitoje pirmiausiai yra apskaitoma jo įsigijimo kaina, kuri apima ir su įsigijimu tiesiogiai susijusius sandorius: notaro mokesčius, žyminius mokesčius, konsultantams sumokėtus mokesčius ir kitas išlaidas, be kurių pirkimo sandoris tikriausiai nebūtų įvykęs. Vėliau investicinis turtas yra pripažįstamas tikrąja verte kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną, kuri nustatoma remiantis faktinėmis rinkos sąlygomis ataskaitų sudarymo dieną.

Investicijos į nekilnojamą turtą tikrajai vertei nustatyti, be vadovybės vertinimo, naudojama nepriklausomų atestuotų vertintojų ekspertinė išvada. Tai reiškia, kad svarbiausių investicijų atveju, jei yra reikalinga, paraleliai gaunamas nepriklausomų nekilnojamo turto ekspertų vertinimas. Tikrajai vertei nustatyti taikomi šie metodai:

- Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų analizė arba pajamų kapitalizavimas). Pelno (nuostolių) ataskaitos metodas naudojamas nekilnojamojo tur-

to objekto, kurio nuomos srautas stabilus, vertei nustatyti arba nekilnojamojo turto objekto atveju, kai valdybos vertinimu palyginamasis metodas neatspindi tikrosios vertės (pavyzdžiui, likvidumo stoka nekilnojamojo turto rinkoje, nėra palyginamųjų sandorių arba yra didelis laiko tarpas tarp palyginamojo sandorio ir vertinimo dienos).

Norėdamas pajamų metodu nustatyti investicinio turto tikrąją vertę nekilnojamojo turto objektui, generuojančiam nuomos srautą, vertintojas turi numatyti būsimas nekilnojamojo turto nuomos pajamas (įskaitant 1 m² nuomą ir nuomojamų plotų užimtumą) ir eksploatacines išlaidas. Atsižvelgdamas į nuomininkų nuomos sutarčių nutraukimo paprastumą ir galimybę, vertintojas analizei parenka arba turimus pinigų srautus, arba vidutinius rinkoje esamus pinigų srautus. Taip pat diskontuotų pinigų srautų analizės atveju reikia pasirinkti tinkamą diskonto normą tam, kad būtų galima rasti dabartinę grynųjų pinigų srautų vertę, kuri geriausiai atspindi dabartines pinigų vertės rinkos tendencijas ir konkrečią su turtu susijusią riziką. Diskonto normos pasirinkimo pagrindas yra vidutinė rinkos kapitalo struktūra. Pajamų kapitalizavimo metodu taikoma kapitalizacijos norma yra pagrįsta vidutine tikėtina investuotojų grąža konkrečioje rinkoje už panašaus pobūdžio turtą.

- Palyginamasis metodas. Palyginamasis metodas taikomas nekilnojamajam turtui, kuris neturi nuomos srauto ir yra laikomas ateities plėtros potencialo arba vertės didinimo tikslais. Taikant palyginamą-

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

įj metodą, stebimi sandoriai, kurie vyksta palyginamosiomis sąlygomis su vertinamu objektu, o objekto rinkos vertė išvedama per įvykusių sandorių m2 kainą. Kadangi įvykę sandoriai, kuriais grindžiamas lyginamosios analizės metodas, beveik visiškai nėra panašūs į vertinamą objektą, taikant lyginamosios analizės metodą koreguojamas sandorių laikas, vieta, dydis ir detalus planas arba naudojamas kitoks vertinimo metodas (pvz., pajamų metodas), kuris, vadovybės vertinimu, geriau atspindi nekilnojamo turto tikrąją turto vertę.

Pelnas ir nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto tikrosios vertės pokyčių, yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Kitos veiklos pajamos“ arba „Kitos veiklos sąnaudos“.

Nekilnojamo turto investicijos pripažinimas finansinės būklės ataskaitoje nutraukiamas objekto perleidimo atveju arba nutraukus jo eksploatavimą, jei iš turto ateityje nesitikima jokios ekonominės naudos. Pelnas arba nuostoliai, kurie atsirado dėl nekilnojamo turto investicijos pateikimo baigimo, pateikiami bendrojoje pelno (nuostolių) ataskaitoje kitų verslo pajamų ar kitų verslo išlaidų eilutėje.

Jeigu pasikeičia nekilnojamojo turto objekto naudojimo tikslas, turtas finansinės būklės ataskaitoje perklasifikuojamas. Nuo pakeitimo dienos objektui taikoma tos turto grupės, kuriai perkeliamas turtas, apskaitos politika. Jei objektas, anksčiau pripažintas investicija į nekilnojamą turą, perklasifikuojamas į atsargas arba materialųjį ilgalaikį turą, nauja objekto išvestinė įsigijimo kaina yra jo tikroji vertė perklasifikavimo dienos duomenimis.

Jei nekilnojamas turtas perklasifikuojami iš ilgalaikio materialiojo turto į investiciją į nekilnojamą turą, turtas pateikiamas teisinga ir balansinės vertės teigiamu skirtumu perkvalifikavimo dienos duomenimis perkainojimo rezerve, neigiamas skirtumas pateikiamas bendrojo pelno ataskaitoje kaip ilgalaikio turto nuolaidos. Kai ilgalaikis materialusis turtas, pripažintas atsargomis, perklasifikuojamas į investiciją į nekilnojamą turą, skirtumas tarp turto tikrosios vertės ir jo balansinės vertės perklasifikavimo di-

eną pripažįstamas bendrojo pelno ataskaitoje kitų veiklos pajamų arba kitų veiklos sąnaudų eilutėje.

Remiantis TFAS 13 reikalavimais, tikrosios vertės nustatymo metodai klasifikuojami taip:

- identiško turto (nekoreguotos) kotiruojamos kainos aktyviosiose rinkose (1 lygis);
- kitos įvestys, išskyrus 1 lygio klasifikuojamas kotiruojamas kainas, kurios tiesiogiai ar netiesiogiai stebimos turto atveju (2 lygis);
- nepastebimos įvestys turto atveju (3 lygis).

Koncerno investicijų į nekilnojamą turą tikroji vertė buvo įvertinta taikant 3 lygio įvestis. Papildoma informacija apie naudojamas prielaidas pateikta 12 pastaboje.

P. Susijusios šalys

Koncernas šalis laiko susijusiomis tuo atveju, jei viena šalis kontroliuoja kitą šalį arba žymiai įtakoja kitos šalies verslo sprendimus. Koncerno susijusios šalys yra:

- patronuojančioji įmonė ja tema savininkai;
- kitos tai pačiai konsolidavimo grupei priklausančios įmonės;
- valdybos nariai;
- minėtų asmenų artimi giminiai ir su jais susijusios įmonės.

Q Įvykiai po ataskaitinio periodo pabaigos

Konsoliduotoje metinėje finansinėje atskaitomybėje atspindi esminės turą ir įsipareigojimų vertinimą lemiančios aplinkybės, kurios buvo žinomos nuo ataskaitinio periodo pabaigos iki atskaitomybės parengimo dienos, bet susijusios su ataskaitiniu laikotarpiu ar ankstesniais laikotarpiais įvykusiais sandoriais.

Įvykiai po ataskaitinio periodo pabaigos dienos, į kuriuos neatsižvelgta vertinant turą ir įsipareigojimus, bet kurie turi įtakos kitų finansinių metų rezultatui, pateikti konsoliduotos finansinės atskaitomybės prieduose.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

7 PRIEDAS. FINANSINĖS PRIEMONĖS – TIKROJI VERTĖ IR RIZIKOS VALDYMAS

A. Klasifikavimas ir tikrosios vertės

Koncerno vadovybė apskaičiavo, kad paskolų tikroji vertė yra lygi jų apskaitinei vertei, kadangi sutartyse taikomos palūkanų normos atitinka rinkos palūkanų normas.

Žemiau esančioje lentelėje pateikiamos finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų balansinės vertės ir tikrosios vertės, įskaitant jų lygius tikrosios vertės hierarchijoje. Ji neapima tikrosios vertės informacijos apie finansinį turtą ir įsipareigojimus, kurie nėra vertinami tikrąja verte, jei apskaitinė vertė yra pagrįstas tikrosios vertės įvertinimas.

(eurais)	Buhalterinė kaina		Tikroji vertė	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Finansinis turtas pamatuotas pakoreguota įsigijimo kaina				
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	15 086 089	11 477 121	-	-
Kitas trumpalaikis finansinis turtas (8 priedas)	10 035 749	1 964 743		
Pareikalavimai pirkėjams (9 priedas)	3 251 819	1 636 098	-	-
Pareikalavimai susijusioms šalims (9 priedas)	0	87 957	-	-
Kiti pareikalavimai (9 priedas)	1 363 511	214 254	-	-
Suteiktos paskolos	96 000	15 462 358	-	-
Finansinis turtas pamatuotas tikrąja verte				
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (17 priedas)	0	0	0	0
Finansinis turtas iš viso	29 833 168	30 842 531	0	0
Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti pakoreguota įsigijimo kaina				
Skolos tiekėjams (13 priedas)	3 046 695	715 348	-	-
Skoliniai įsipareigojimai (14 priedas)	210 784 359	280 919 573	-	-
Kitos skolos (13 priedas)	1 678 907	2 407 224	-	-
Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti tikrąja verte				
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (17 priedas)	3 191 608	6 313 038	3 191 608	6 313 038
Finansiniai įsipareigojimai iš viso	218 701 569	290 355 183	3 191 608	6 313 038

B. Finansinės rizikos valdymas

i. Kredito rizika

Kredito rizika yra koncerno finansinių nuostolių rizika, jei klientas ar finansinės priemonės šalis nevykdys savo sutartinių įsipareigojimų ir pirmiausia kyla iš koncerno reikalavimų pirkėjams. Pinigai iš banko indėlių ir kitos gautinos sumos bei finansinis turtas taip pat susiduria su kredito rizika. Finansinio ir sutartinio turto apskaitinė vertė atspindi maksimalią kredito riziką.

Siekdamas sumažinti kredito riziką, koncernas nustatė procedūras, užtikrinančias, kad nuomos sutartys būtų sudaromos su klientais, kurių kredito istorija atitinka reikalavimus. Grupė reguliariai stebi, kad klientai neviršytų priimtino kredito rizikos limito. Kredito rizika dar labiau mažinama reikalaujant iš nuomininkų užstato ir sudarant nuomos garantijos sutartis. Klientams išrašomų sąskaitų

faktūrų mokėjimo terminas paprastai yra iki 30 dienų, o tai padeda dar labiau apriboti kredito riziką, kuri gali atsirasti dėl reikalavimų pirkėjams.

Pelno ataskaitoje pripažinti nuostoliai, atsiradę dėl finansinio turto vertės sumažėjimo, buvo tokie.

(eurais)	2021	2020
Reikalavimų nuolaidos rezervas sausio 1 dieną	149 044	11 010
Nuolaidos didinimas (23 priedas)	279 023	138 034
Beviltiškais laikomi reikalavimai	0	0
Gauti mažai tikėtini reikalavimai	0	0
Reikalavimų nuolaidos rezervas gruodžio 31 d.	428 067	149 044

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

Koncernas visada pripažįsta iš pirkėjų gautinų nuolaidų sumas, lygias kredito nuostoliui, galinčiam atsirasti per jų galiojimo laikotarpį. Nurodyto turto tikėtino kredito nuostolio įvertinimui yra taikoma atidėjinių sudarymo matrica, kuri remiasi koncerno istorine kredito nuostolių patirtimi, pakoreguota atsižvelgiant į specifinius veiksnius, susijusius su skolininkais, bendromis ekonominėmis sąlygomis ir, jei reikia, pinigų laiko verte. Tikėtini kredito nuostoliai yra pagal tikimybę įvertinti kredito nuostoliai. Kredito nuostolis – tai skirtumas tarp sutartyje numatytų pinigų srautų ir koncerno tikėtinų pinigų srautų, diskontuojamas taikant vidinę finansinio turto grąžos normą.

Valdant kredito riziką, pirmiausiai stebima, kad koncerno neiškiltų esminių akumuliuotos kredito rizikos koncentracijų. Koncerno veikla, skirta kredito rizikos prevencijai ir mažinimui, susideda iš kasdienės klientų mokėjimo elgsenos stebėjimo ir nukreipimo, o tai įgalina operatyviai įgyvendinti veiklai reikalingas priemones. Kadangi daugelį nekilnojamojo turto sandorių sandorio šalys finansuoja per kredito įstaigas, rizikai sumažinti bendradarbiaujama su įvairius sandorius finansuojančiais bankais. Dėl to koncernas vertina koncerno klientų su nemokumu susijusią riziką, iš esmės apdrausta.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Koncernas 2021 m. gruodžio 31 d. turėjo pinigų ir pinigų ekvivalentų už 15 086 089 eurus (2020-12-31: 11 477 121 eurą). Papildomai koncernas 2021-12-31 dienos duomenimis turėjo 10 035 749 eurus tokių indėlių, kurių tikslinė paskirtis buvo suvaržyta konkretaus projekto pinigų srautais (8 priedas). Koncerno pinigai ir pinigų ekvivalentai laikomi įvairiuose bankuose, kas mažina su depozitu susijusią kredito riziką. Bankų, kurių paslaugomis koncernas naudojasi daugiausiai ir kur 2021-12-31 duomenimis yra laikomos beveik visos koncerno lėšos, kredito reitingai yra nuo Baa1 iki A3 nepriklausomos reitingų agentūros Moody's kredito reitingo pagrindu.

ii. Likvidumo rizika

Likvidumo rizika – tai rizika, kad koncernui bus sunku įvykdyti įsipareigojimus, susijusius su grynųjų pinigų ar kito finansinio turto perdavimu. Ilgalaikė likvidumo rizika – tai rizika, kad koncernas neturės pakankamai grynųjų pinigų ar kitų likvidumo šaltinių, kad galėtų patenkinti būsimus likvidumo poreikius savo verslo planams įgyvendinti ir įsipareigojimus įvykdyti arba kad dėl to koncernas turės skubiai pritraukti laisvas lėšas.

Koncerno likvidumą pirmiausia veikia šie veiksniai:

- koncerno įmonių gebėjimas savarankiškai iš pagrindinės veiklos generuoti teigiamus neto pinigų srautus ir šių pinigų srautų nepastovumas;
- turto ir įsipareigojimų terminų neatitikimas ir lankstumas juos keičiant;

- ilgalaikio turto tinkamumas antrinei rinkai;
- finansavimo struktūra.

Koncerno tikslas yra:

- Užtikrinti balansą tarp tęstinumo ir finansavimo lankstumo naudojant banko paskolas. Koncerno finansavimo politika numato, kad banko paskolos sudaromos ilgalaikiam terminui.
- Valdyti grynuosius pinigų srautus taip, kad investuojant į nekilnojamąjį turtą svetimo kapitalo dalis neviršytų 80 proc. investicijos įsigijimo savikainos.

Trumpalaikio likvidumo valdymas visų pirma grindžiamas nuolat stebima koncerno mėnesio pinigų srautų prognoze. Trumpalaikio likvidumo valdymo tikslas – užtikrinti, kad būtų pakankamai labai likvidžių lėšų. Trumpalaikis likvidumas valdomas Estijoje ir už Estijos ribų esančiose įmonėse, daugiausia skolinant grupės viduje iš patronuojančios įmonės.

Ilgalaikį likvidumo valdymą labiausiai įtakoja investiciniai sprendimai. Investuojama vadovaujantis principu, kad įmonių gryniesiems pinigų srautai iš pagrindinės veiklos kartu su grynaisiais investicinės veiklos pinigų srautais turi padengti koncerno finansavimo išlaidas. Taigi ilgalaikio likvidumo valdymo tikslas – užtikrinti pakankamą investicijų į nekilnojamąjį turtą portfelio likvidumą, suderinti investicijų ir finansavimo pinigų srautų laiką bei naudoti optimalią finansavimo struktūrą. Ilgalaikių projektų atveju yra stebima, kad investicinės veiklos pinigų srautų terminai ir sumos reikšmingai nesiskirtų nuo finansinės veiklos pinigų srautų terminų ir sumų.

Koncerno apyvartinis kapitalas 2021-12-31 duomenimis buvo neigiamas 20 620 tūkstančių eurų. 2021 metų antrąjį pusmetį vadovybė pradėjo derybas dėl „Luminor“ banko koncerno Estijos įmonėms suteiktų paskolų refinansavimo lygiomis sąlygomis. 2022 metų pirmąjį ketvirtį buvo pasiektas susitarimas dėl paskolų refinansavimo ir dėl to koncerno Estijos įmonėms „Luminor“ banko suteiktos paskolos 2021 m. gruodžio 31 d. duomenimis visu paskolos likučiu buvo (27 427 tūkstančių eurų) pripažinti trumpalaikiais įsipareigojimais. Banko paskolos buvo apmokėtos naujos, 2022-03-14 „Luminor“ banko išduotos ilgalaikės paskolos sąskaita.

Ataskaitiniu laikotarpiu koncernas turi laisvų finansinių lėšų 15 086 tūkstančius eurų (2020-12-31: 11 477 tūkstančių eurų). Dėl to vadovybė vertina koncerno likvidumo poziciją stipriai ir likvidumo riziką mažai tikėtina.

Likę sutartiniai finansinių įsipareigojimų terminai ataskaitų sudarymo dieną yra tokie. Sumos yra pateikiamos bruto ir nediskontuotos ir apima sutartines palūkanas.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

Pinigų srautai iš sutarčių					
2021-12-31 duomenimis (eurais)	Buhalterinė kaina	12 mėnesių	1-5 metai	Virš 5 metų	Iš viso
Skolos tiekėjams (13 priedas)	3 046 695	3 046 695	0	0	3 046 695
Skoliniai įsipareigojimai (14 priedas)	210 784 359	43 304 846	185 951 927	2 768 847	232 025 620
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (17 priedas)	3 191 608	772 824	2 418 784		3 191 608
Nuomos įsipareigojimai	2 569 237	76 694	383 470	2 760 983	3 221 147
Kitos skolos (13 priedas)	1 678 907	1 678 907	0	0	1 678 907
Iš viso	221 270 806	48 879 966	188 754 181	5 529 830	243 163 977

Līgumiskās naudas plūsmas					
2020-12-31 duomenimis (eurais)	Buhalterinė kaina	12 mėnesių	1-5 metai	Virš 5 metų	Iš viso
Skolos tiekėjams (13 priedas)	715 348	715 348	0	0	715 348
Skoliniai įsipareigojimai (14 priedas)	280 919 573	9 046 867	197 956 074	99 455 802	306 458 743
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (17 priedas)	6 313 038	1 677 854	4 635 184	0	6 313 038
Kitos skolos (13 priedas)	2 407 224	0	2 407 224	0	2 407 224
Iš viso	290 355 183	11 440 069	204 998 482	99 455 802	315 894 353

iii. Su rinka susijusi rizika

Rinkos rizika – tai rizika, kad rinkos kainų pokyčiai, tokie kaip nuomos kainos, prekės, valiutų kursai, palūkanų normos ir kapitalo kainos, turės įtakos koncerno pajamoms arba investicijų į finansines priemones vertei. Rinkos rizikos valdymo tikslas – valdyti ir išlaikyti rinkos rizikai tenkančias pozicijas priimtinoje ribose, optimizuojant grąžą.

iv. Valiutos rizika

Valiutos rizika yra rizika, kad finansinės priemonės būsimų pinigų srautų tikroji vertė svyruos dėl užsienio valiutų kursų pokyčių.

Pagrindinė koncerno valiuta yra euras. 2021 ir 2020 m. koncernas neturėjo reikšmingo turto ar įsipareigojimų jokia kita valiuta, išskyrus eurus, ir po tos datos koncernas neturėjo sudaryti jokių reikšmingų sandorių jokia kita valiuta, išskyrus eurus.

v. Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika yra rizika, kad finansinės priemonės būsimų pinigų srautų tikroji vertė svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Koncernas yra pasirengęs priimti palūkanų riziką, susijusią paskolų su kintamomis palūkanomis naudojimu, refinansuodama įsipareigojimus suėjus terminui ir pritraukdama naujų paskolų investavimo plano įgyvendinimui, kai finansų rinkose didėja nepastovumas ir keičiasi ekonominė aplinka.

Koncerno palūkanų normos rizika kyla iš paskolų, už

kurias mokamos palūkanos. Palūkanų normų svyravimai turi įtakos palūkanų sąnaudoms. Koncernas naudoja su palūkanų normomis susijusių pinigų srautų rizikos sumažinimo tikslais palūkanų normų keitimo sutartis (swap).

2021-12-31 duomenimis 90 proc.

pateikto skolinio įsipareigojimo yra su kintama palūkanų norma paskola (2020-12-31: 58 proc.).

Koncerno obligacijos, savininkų ir kitų susijusių šalių paskolos turi fiksuotą palūkanų normą ir nepriklauso nuo pinigų rinkos pokyčių. Tačiau ilgalaikės banko paskolos yra susietos su Euriboru, todėl jos priklauso nuo pokyčių tarptautinėse finansų rinkose. Svarbi veikla valdant koncerno palūkanų normos riziką yra pinigų rinkos palūkanų kreivės judėjimo stebėjimas, atspindintis rinkos dalyvių lūkesčius dėl rinkos palūkanų normų ir leidžiantis įvertinti palūkanų normų eurais formavimąsi. 2021 metais Euriboro normos buvo neigiamos, todėl 2021-12-31 ir 2020-12-31 duomenimis koncerno paskoloms Euriboras įtakos neturėjo.

Koncerno grynojo pelno, pagrįsto paskolų įsipareigojimais, pripažintais 188 768 tūkstančių eurų suma 2021-12-31, jautrumo analizė rodo, kad paskolų su kintamomis palūkanomis palūkanų normos padidėjimas 1 procentiniu punktu turėtų mažėjantį poveikį metiniam grynajam pelnui sumoje 1 888 tūkstančių eurų.

Palūkanų normų pokyčiai yra atidžiai stebimi ir, jei reikia, yra poreikis sudaryti papildomas rizikos mažinimo sutartis.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

C. Kapitalo valdymas

Koncerno politika yra išsaugoti tvirtą kapitalo bazę, kad išsaugoti investuotojų, kreditorių ir rinkos patikimumą bei užtikrinti tolesnę verslo plėtrą. Vadovybė stebi kapitalo atsipirkimą ir dalininkams mokamų dividendų lygį. Koncernas stebi kapitalą, naudodant neto skolos ir nuosavo kapitalo santykį. Neto skola apskaičiuojama kaip bendroji įsipareigojimų suma, nuo kurios yra atskaičiuojami pinigai ir pinigų ekvivalentai. Nuosavas kapitalas apima visus nuosavo kapitalo komponentus. Koncerno politika yra užtikrinti, kas šis santykis neviršytų 2.

Koncerno neto skola ir nuosavas kapitalas 2021-12-31 ir 2020-12-31 buvo toks:

(eurais)	31.12.2021	31.12.2020
Įsipareigojimai iš viso	232 943 028	302 930 609
Minusas: pinigai ir pinigų ekvivalentai	15 086 089	11 477 121
Skola neto	217 856 939	291 453 488
Nuosavas kapitalas iš viso	173 791 433	43 140 159
Skolos neto santykis bendrame kapitale	1,25	6,76

8 PRIEDAS. KITAS FINANSINIS TURTAS

Kita kaip trumpalaikis finansinis turtas konsoliduotas finansinė būklė ataskaitoje 2021-12-31 duomenimis yra sumoje 10 35 749 eurai bei yra pateiktas „Citadeles“ banke Escrow sąskaitoje deponuotomis piniginėmis lėšomis. Indėlyje deponuoti pinigai yra numatyti 100 proc. Pārūpes būmaņi SIA (Latvijos įmonės registracijos kodas 40103850793) daliai įsigyti. Įsigyjančiu asmeniu yra Summus Capital OÜ patronuojamoji įmonė D Imanta Project SIA (Latvijos įmonės registracijos kodas 40203271584). Įsigijimo sandoris yra baigtas 2022 m. sausio mėnesį.

2020-12-31 duomenimis koncernas buvo atlikęs avansą sumoje 1 964 743 eurų įmonei Pharma Plaza OÜ (14 742 eurų) ir D Imanta Project SIA (1 950 000 eurų) dalims įsigyti.

9 PRIEDAS. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITI REIKALAVIMAI

(eurais)	31.12.21	31.12.20
Pirkėjų įsiskolinimai	3 251 819	1 636 098
Pareikalavimai susijusioms šalims	0	87 957
Kiti reikalavimai	1 363 511	214 254
Iš viso	4 615 330	1 938 309
Ilgalaikės paskolos	0	0
Trumpalaikė dalis	4 615 330	1 938 309
Iš viso	4 615 330	1 938 309

Kredito rizika, rinkos rizika ir finansinio turto vertės smukimas

Informacija apie koncerno kredito ir rinkos riziką bei kredito nuostolius dėl gautinų sumų vertės sumažėjimo pateikta 7 priede.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

10 PRIEDAS. AVANSAS

(eurais)	31.12.21	31.12.20
Išankstiniai apmokėjimai	74 203	11 841
Avansu sumokėtos ateinančių periodų išlaidos	45 183	198 094
Kiti išankstiniai apmokėjimai	364 430	316 068
Iš viso	483 816	526 003
Ilgalaikės paskolos	321 197	234 078
Trumpalaikė dalis	162 619	291 925
Iš viso	483 816	526 003

11 PRIEDAS. NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS IR NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

Materialusis ilgalaikis turtas

(eurais)	Transporto priemonės	Kitas materialusis ilgalaikis turtas	Prieigos teisių turtas	Iš viso
Išsigijimo kaina 2020-12-31 duomenimis	60 344	30 029	0	90 373
Sukauptas nusidėvėjimas 2020-12-31 duomenimis	-2 011	0	0	-2 011
Likutinė vertė 2020-12-31 duomenimis	58 333	30 029	0	88 362
Prieigos teisių turto apskaitymas			2 268 139	2 268 139
Papildymai per verslo bendroves		53 797		53 797
Pardavimas ir nurašymas	-52 298			-52 298
Ataskaitinio periodo nusidėvėjimas	-6 035	-20 732	-63 047	-89 814
Likutinė vertė 2021-12-31 duomenimis	0	63 094	2 205 092	2 268 186
Išsigijimo kaina 2021-12-31 duomenimis	0	83 826	2 268 139	2 351 965
Sukauptas nusidėvėjimas 2021-12-31 duomenimis	0	-20 732	-63 047	-83 779

Koncernas nuo 2021 m. sausio 1 d. taiko standarto TFAS 16 „Nuoma“.

Taikydama TFAS 16, koncernas kaip naudojimo teisės turtą ir nuomos įsipareigojimą pripažino nuomą, kuri anksčiau buvo klasifikuojama kaip veiklos nuoma pagal ankstesnę buhalterinės apskaitos vedimo praktiką.

Kaip naudojimosi teisės turtas koncerno finansinės būklės ataskaitoje yra pateikta apstatymo teisė, kurios terminas 2056 metai, o adresas Viru g. 15 ir Viru g. 13, Talinas.

Taikant 2021-01-01 standartą, likę nuomos mokėjimai pagal lizingo sutartis buvo diskontuoti naudojant alternatyvią paskolos palūkanų normą, kuri yra 1,82proc.

Igyvendindamas standartą, koncernas taikė šiuos supaprastinimus:

- veiklos nuomos sutartys su likusiu nuomos terminu iki 12 mėnesių arba mažos vertės turtas pripažįstami trumpalaikė veiklos nuoma nuo 2021-01-01;
- tiesioginės išlaidos, patirtos sudarant lizinguojamo turto nuomos sutartį, yra eliminuojamos įgyvendinimo dieną;
- nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į sutartyje numatytas galimybes pratęsti ar nutraukti nuomos sutartį.

Naudojimosi teisės turtas pripažįstamas savikainos metodu.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

Nematerialusis ilgalaikis turtas

(eurais)	Prestižas	Kitas nematerialusis ilgalaikis turtas	Iš viso
Įsigijimo kaina 2019-12-31 duomenimis	3 178 295	0	3 178 295
Sukauptas nusidėvėjimas 2019-12-31 duomenimis	0		0
Likutinė vertė 2019-12-31 duomenimis	3 178 295	0	3 178 295
Pirkimai ir pagerinimai			0
Papildymai per verslo bendroves		20 653	20 653
Ataskaitinio periodo nusidėvėjimas			0
Įsigijimo kaina 2020-12-31 duomenimis	3 178 295	20 653	3 198 948
Sukauptas nusidėvėjimas 2020-12-31 duomenimis	0	0	0
Likutinė vertė 2020-12-31 duomenimis	3 178 295	20 653	3 198 948
Pirkimai ir pagerinimai			0
Ataskaitinio periodo nusidėvėjimas		-20 653	0
Įsigijimo kaina 2021-12-31 duomenimis	3 178 295	0	3 178 295
Sukauptas nusidėvėjimas 2021-12-31 duomenimis	0	0	0
Likutinė vertė 2021-12-31 duomenimis	3 178 295	0	3 178 295

Dengiamosios vertės testavimas pinigų kuriančiuose vienetuose, kai tai apima prestižą

Žemiau esančioje lentelėje pateikiama prestižo pasiskirstymo tarp grupės pinigų kuriančių vienetų apžvalga (pagal nekilnojamojo turto objektus). Prestižas yra susidaręs ir padalintas atitinkamų nekilnojamojo turto objektų įsigijimo rezultatu:

Nekilnojamojo turto objektas	Buveinė	31.12.2021	31.12.2020
De La Gardie (Lepidus Invest OÜ)	Estija	870 640	870 640
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Estija	10 396	10 396
Nordika Center, Vilnius (UAB Nordika prekybos slėnis)	Lietuva	1 586 071	1 586 071
BOD Group, Vilnius (UAB Zenith Turto Valdymas)	Lietuva	711 188	711 188
Prestižas iš viso		3 178 295	3 178 295

Koncerno vadovybė išanalizavo Koncerno ekonominės aplinkos ir veiklos pokyčius 2021 m. gruodžio 31 d. duomenimis ir padarė išvadą, kad reikia ištestuoti tų pinigų generuojančių turto grupių (pinigus generuojančių vienetų) atsiperkamąją vertę, kuri yra susijusi su De La Gardie pirkimo centru Estijoje ir Nordikos prekybos centru Lietuvoje.

De La Gardie

De La Gardie pinigų kuriančio vieneto atsiperkamoji vertė buvo nustatyta remiantis jo naudojimo verte, kuri buvo nustatyta diskontuojant būsimus pinigų srautus iš tolesnio pinigų kuriančio vieneto naudojimo. Pinigus kuriančio vieneto apskaitinė vertė yra 66 443 899 eurų, o atsiperkamoji vertė – 10 602 545 eurų. Atlikus atsiperkamosios vertės testą, buvo nustatyta, kad prestižo nuvertinti nereikia.

Pagrindinės prielaidos, naudotos vertinant naudojimo vertę, buvo šios:

Prielaidos:	31.12.2021
Vidutinė nuomos kaina €/m ²	21,22 EUR/m ²
Tikėtinos nuomos mokesčio augimas	2-6,9%
Laisvų patalpų rodiklis	5%
Diskonto norma (WACC)	6,01%
Augimo tempas, naudojamas galutinei vertei nustatyti	2%
Kapitalizavimo norma, naudojama nustatant turto pardavimo vertę pasibaigus jo naudingo tarnavimo laikui	6,00%

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

Naudojimo vertės įvertinimas grindžiamas šiomis prielaidomis:

- Vidutinė nuomos kaina nustatoma naudojant rinkos įvestis nuomos kainoms;
- Tikėtinas nuomos pajamų augimas yra susijęs su ilgalaikio Estijos vartotojų kainų indekso augimo pokyčio prognoze, kurią paskelbė Estijos bankas;
- Laisvų patalpų rodiklis yra pagrįstas panašių nekilnojamojo turto rinkoje esančių laisvų patalpų rodikliais;
- Naudojama diskonto norma yra pagrįsta rinkos duomenimis, pakoreguotais pagal papildomas rizikos premijas, siekiant atsižvelgti į specifinę konkretaus pinigų kuriančio vieneto riziką;
- Augimo tempas, naudojamas galutinei vertei nustatyti, grindžiamas Estijos banko ilgalaikiais infliacijos tikslais; ir
- Atsižvelgdama į pastato vietą, į jo projektavimo ir techninę būklę bei nuomininkų susitarimus, valdyba apskaičiavo, kad nekilnojamojo turto objektas rinkoje susilauktų vidutinio susidomėjimo, todėl rinkos dalyviai sutiktų už tai mokėti išėjimo grąžą apie 6 procentus.

Atlikus atsiperkamosios vertės testą, vadovybė nustatė, kad nėra poreikio nuvertinti prestižą.

Nordika

Nordika pinigų kuriančio vieneto atsiperkamoji vertė buvo nustatyta remiantis jo naudojimo verte, kuri buvo nustatyta diskontuojant būsimus pinigų srautus iš tolesnio pinigų kuriančio vieneto naudojimo. Pinigų kuriančio vieneto apskaitinė vertė yra 66 443 899 eurų, o atsiperkamoji vertė – 68 206 316 eurų. Atlikus atsiperkamosios vertės testą, buvo nustatyta, kad prestižo nuvertinti nereikia.

Pagrindinės prielaidos, naudotos vertinant naudojimo vertę, buvo šios:

Prielaidos:	31.12.2021
Vidutinė nuomos kaina €/m ²	22,67 EUR/m ²
Tikėtinos nuomos mokesčio augimas	2-4%
Laisvų patalpų rodiklis	2-5%
Diskonto norma (WACC)	7,37%
Augimo tempas, naudojamas galutinei vertei nustatyti	2%
Kapitalizavimo norma, naudojama nustatant turto pardavimo vertę pasibaigus jo naudingo tarnavimo laikui	6,75%

Naudojimo vertės įvertinimas grindžiamas šiomis prielaidomis:

- Vidutinė nuomos kaina nustatoma naudojant rinkos įvestis nuomos kainoms;
- Tikėtinas nuomos pajamų augimas yra susijęs su ilgalaikio Lietuvos vartotojų kainų indekso augimo pokyčio prognoze, kurią paskelbė Europos centrinis bankas ir Lietuvos finansų ministerija;
- Laisvų patalpų rodiklis yra pagrįstas panašių nekilnojamojo turto rinkoje esančių laisvų patalpų rodikliais;
- Naudojama diskonto norma yra pagrįsta rinkos duomenimis, pakoreguotais pagal papildomas rizikos premijas, siekiant atsižvelgti į specifinę konkretaus pinigų kuriančio vieneto riziką;
- Augimo tempas, naudojamas galutinei vertei nustatyti, grindžiamas Lietuvos finansų ministerijos ilgalaikiais infliacijos tikslais; ir
- Atsižvelgdama į pastato vietą, į jo projektavimo ir techninę būklę bei nuomininkų susitarimus, valdyba apskaičiavo, kad nekilnojamojo turto objektas rinkoje susilauktų didelio susidomėjimo, todėl rinkos dalyviai sutiktų už tai mokėti išėjimo grąžą apie 6,75 procentus.

Atlikus atsiperkamosios vertės testą, vadovybė nustatė, kad nėra poreikio nuvertinti prestižą.

12 PRIEDAS. INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ

Investicijų į nekilnojamąjį turtą balansinė vertė

(eurais)	2021	2020
Investicijos į nekilnojamąjį turtą sausio 1 d.	311 412 080	164 870 000
Pirkimai ir pagerinimai	0	52 212 032
Pelnas (nuostoliai) iš tikrosios vertės pasikeitimo	13 896 034	-5 033 228
Papildymai per verslo bendroves	45 659 968	99 363 276
Investicijos į nekilnojamąjį turtą gruodžio 31 d.	370 968 082	311 412 080

2021 metų pabaigoje Summus Capital OÜ priklausančių įmonių portfelyje buvo dvylika nekilnojamojo turto projektų. Daugiau informacijos interneto svetainėje adresu www.summus.ee

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

	Tikroji vertė iš viso (3 lygis)	Tarp 2021 metų pelno ar nuostolių pateiktas pelnas/ nuostoliai
Estija - DE LA GARDIE (prekyba)	8 550 000	140 000
Estija - VEERENNI 1 (medicinos centras)	15 370 000	853 600
Estija - VEERENNI 2 CONFIDO (medicinos centras + automobilių stovėjimo garažas)	24 660 000	530 281
Estija - AURIGA (prekyba)	15 750 000	0
Estija - sandėlių portfelis	10 677 082	-90 000
Estija - Punane 56 (mišraus naudojimo pastatai)	4 320 000	10 000
Lietuva - NORDIKA (prekyba)	64 710 000	4 783 061
Lietuva - THE PARK TOWN WEST HILL (verslo centras)	23 140 000	540 000
Lietuva - THE PARK TOWN EAST HILL (verslo centras)	52 310 000	1 740 000
Lietuva - THE BOD GROUP (aukštųjų technologijų centras)	26 700 000	1 600 000
Latvija - RIGA PLAZA (prekybos centras ir investicinė žemė)	103 071 000	3 789 092
Latvija - DEPO DIY (prekyba)	21 710 000	0
Iš viso	370 968 082	13 896 034

Investicinio turto tikrosios vertės nustatymo pagrindas yra OÜ NWC VALUATIONS EE nepriklausomų ekspertų išvados dėl Estijos objektų, UAB NWC VALUATIONS LT, UAB OBER HAUS – Lietuvos objektų ir SIA NWC VALUATIONS LV – Latvijos objektų. Ekspertų išvadose, siekiant nustatyti objekto rinkos vertę pagal turto vertinimo standartus, taikytas diskontuotų pinigų srautų metodas (Discounted Cash Flow Method) ir Pardavimų palyginimo metodas (Sales Comparison Method). Rengiant vertinimo ataskaitas buvo atsižvelgta į kiekvieno objekto ir rinkos specifiką, taip pat atitinkamai kiekvienam objektui nustatytos diskonto ir kapitalizacijos normos.

Investicinio turto tikroji vertė 2021-12-31 buvo nustatyta diskontuotų pinigų srautų metodu. Tikroji vertė nustatoma remiantis nepriklausomo eksperto vertinimu. Ataskaitų sudarymo dieną tikroji vertė buvo nustatyta remiantis būsimais pagrindinės veiklos pinigų srautais ir diskonto norma nuo 6,6 proc. iki 9,13 proc. ir kapitalizacijos normomis intervale nuo 6 proc. iki 8,25 proc. Naudojami laisvų patalpų rodikliai pagal objektus svyruoja nuo 0 proc. iki 10 proc.

Teisingos vertės pokyčiai pateikiami pelno ataskaitose atskiroje eilutėje „Pelnas/ nuostoliai nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą pervertinimo“. Nuo teisingos vertės meto-

du pateikiamų nekilnojamo turto investicijų amortizacija nėra skaičiuojama.

Nekilnojamo turto investicijos pripažinimas finansinės būklės ataskaitoje nutraukiamas objekto perleidimo atveju arba nutraukus jo eksploatavimą, jei iš turto ateityje nesitikima jokios ekonominės naudos. Pelnas arba nuostoliai, kurie atsirado dėl nekilnojamo turto investicijos pateikimo baigimo, pateikiami bendrojoje pelno (nuostolių) ataskaitoje kitų verslo pajamų ar kitų verslo išlaidų eilutėje.

Nuomos sutartys įvairiose šalyse ir pagal nekilnojamojo turto naudojimo būdą buvo sudarytos vadovaujantis rinkos praktika. Daugumos biurų ir sandėlių atveju, nuomos sutarčių išankstinio nutraukimo galimybės nėra. Tačiau, priklausomai nuo specifikos ir rinkos praktikos, tokios galimybės plačiau naudojamos prekyboje. Kadangi įvairiose šalyse sutarčių yra apie 300, vienoda sutarties forma nėra naudojama.

Tikrosios vertės išmatavimas

Tikrosios vertės hierarchija

Viso investicinio turto tikrosios vertės vertinimas yra klasifikuojamas kaip 3 lygio tikroji vertė, remiantis naudotos vertinimo technikos įvestimis.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

Vertinimo technika ir esminės nestebimos įvestys

Toliau nurodytoje lentelėje pateikiamas vertinimo metodas, naudojamas vertinant investavimo į nekilnojamą turtą tikrąją vertę, ir reikšmingos nestebimos būklės:

Sektorius	Tikroji vertė (eurais)	Vertinimo technika	Esminės nestebimos įvestys	Nestebimos įvesties ir tikrosios vertės matavimo tarpusavio ryšys
Pramonė	41 697 082	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina €/m2 (2021: 5,79 EUR/m2; 2020: 5,70 EUR/m2)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei:
			Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2021: 1,5-5%; 2020: 1,4-2,8%)	- vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė)
			Laisvų patalpų rodiklis (2021: 0-10%; 2020: 0-10%)	- tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis)
			Diskonto norma (2021: 8,0-9,1%; 2020: 8,0-9,1%)	- laisvų patalpų rodiklis būtų aukštesnis (žemesnis)
			Produktyvumas (2021: 7,5-8,3%; 2020: 8,0-8,5%)	- diskonto norma būtų aukštesnė (žemesnė)
Biuras	115 480 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina €/m2 (2021: 14,28 EUR/m2; 2020: 14,91 EUR/m2)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei:
			Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2021: 1,5-4,0%; 2020: 1,6-2,1%)	- vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė)
			Laisvų patalpų rodiklis (2021: 2-5%; 2020: 2-6%)	- tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis)
			Diskonto norma (2021: 6,6-8,2%; 2020: 7,4-8,2%)	- laisvų patalpų rodiklis būtų aukštesnis (žemesnis)
			Produktyvumas (2021: 6,0-7,0%; 2020: 5,5-7,0%)	- diskonto norma būtų aukštesnė (žemesnė)
Prekyba	212 230 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina €/m2 (2021: 11,98 EUR/m2; 2020: 14,50 EUR/m2)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei:
			Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2021: 1,0-4,0%; 2020: 1,1-5,0%)	- vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė)
			Laisvų patalpų rodiklis (2021: 2-5%; 2020: 2-10%)	- tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis)
			Diskonto norma (2021: 7,6-9,8%; 2020: 7,6-9,8%)	- laisvų patalpų rodiklis būtų aukštesnis (žemesnis)
			Produktyvumas (2021: 6,0-8,3%; 2020: 6,0-8,3%)	- diskonto norma būtų aukštesnė (žemesnė)

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

13 PRIEDAS. SKOLOS TIEKĖJAMS JA KITI ĮSIPAREIGOJIMAI

(eurais)	Priedas	31.12.2021	31.12.2020
Skolos tiekėjams		2 691 454	590 270
Skolos susijusioms šalims	27	355 241	125 078
Skolos tiekėjams iš viso		3 046 695	715 348
Skolos darbuotojams		4 764	2 239
Palūkanų skolos		200 123	1 834 620
Gauti nuomos užstatų ir kiti avansai		2 096 184	1 537 497
Skolos už įgytas dalis		1 678 907	2 407 224
Kitos atidėtos skolos		86 132	3 115 908
Kitos skolos iš viso		4 066 110	8 897 488
Iš viso		7 112 805	9 612 836
Ilgalaikės paskolos		0	2 407 224
Trumpalaikė dalis		7 112 805	7 205 612
Iš viso		7 112 805	9 612 836

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

14 PRIEDAS. SKOLINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

(eurais)	Pagrindinė valiuta	Palūkanų norma	Gražinimo galutinis terminas	Paskolos likutis 2021-12-31	Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
Trumpalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskolos	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	31 873 253	31 873 253		
Kitos trumpalaikės paskolos	EUR		2022	9 705 864	9 705 864		
Iš viso				41 579 118	41 579 118	0	0
Ilgalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskolos	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	156 894 252		156 894 252	
Obligacijos	EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	
Iš susijusių šalių gautos paskolos	EUR	2%-9%	2030	305 000			305 000
Kitos gautos paskolos	EUR	7%	2028-2030	2 005 989			2 005 989
Iš viso				169 205 241	0	166 894 252	2 310 989
					Paskolų gražinimas		
(eurais)	Pagrindinė valiuta	Palūkanų norma	Gražinimo galutinis terminas	Paskolos likutis 2021-12-31	Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
Trumpalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskola	EUR	EURIBOR+10%	2021	2 000 000	2 000 000	0	0
Banko paskolos	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2021-2026	6 855 586	6 855 586	0	0
Iš viso				8 855 586	8 855 586	0	0
Ilgalaikiai įsipareigojimai							
Banko paskolos	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2021-2026	153 160 867	0	153 160 867	0
Iš susijusių šalių gautos paskolos	EUR	2%-9%	2021-2030	118 903 120	0	25 499 850	93 403 270
Iš viso				272 063 987	0	178 660 717	93 403 270

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

Kaip banko paskolų užstatas yra įkeistas nekilnojamas turtas, kurio bendra balansinė vertė 370 968 082 eurų (2020-12-31 – 311 412 080 eurų).

Banko paskolų sutartys, be kita ko, apima ir tam tikras sąlygas (loan covenants) dėl grupės rodiklių, kurias turi atitikti konsoliduoti finansiniai rodikliai – priešingu atveju bankas turi teisę paskolą atgauti nedelsiant. Ataskaitų sudarymo dieną koncernu nebuvo tokių rodiklių nesilaikymo atvejų, dėl kurių paskolos būtų priskirtos trumpalaikėms paskoloms.

2021 metais Summus Capital OÜ baigė pirmąjį bendrovės be užstato obligacijų išleidimą už 10 milijonų eurų, kurių terminas yra treji metai ir kupono fiksuota palūkanų nor-

ma 6,75 proc. Obligacijos buvo išleistos už kainą, lygią jų nominaliajai vertei.

2022 metais buvo sudaryti banko paskolos sutarčių pakeitimai, pagal kuriuos paskolos įsipareigojimas atsiskaitomas įprasta tvarka pagal daugiamečių mokėjimo grafiką. Kitos ilgalaikės paskolos apima paskolas iš susijusių šalių 2021-12-31 sumoje 305 000 eurų (2020-12-31: 99 742 696 eurai).

2021 metais savininkų paskolos 78 913 462 eurai buvo konvertuoti į savanorišką rezervą, o likusios savininkų ir kitų susijusių asmenų paskolos sumoje 27 27 594 eurų buvo konvertuotos į subordinuotus įsipareigojimus ir yra pripažįstamos nuosavo kapitalo sudėtyje.

15 PRIEDAS. NUOMOS SUTARTYS

Koncernas kaip nuomininkas

Žemiau pateikiama informacija apie nuomos sutartis, kuriuose nuomininku yra koncernas.

Kaip naudojimosi teisės turtas (11 priedas) koncerno finansinės būklės ataskaitoje yra pateikta apstatymo teisė, kurios terminas 2056 metai, o adresas Viru g. 15 ir Viru g. 13, Talinas.

Šios sumos buvo pripažintos ataskaitinio laikotarpio bendrųjų pajamų ataskaitoje, susijusioje su šios apstatymo teisės sutartimi:

- Teisės naudoti turtą amortizacijos išlaidos 63 047 eurai (2020: 0 euro)
- Palūkanų išlaidos nuo nuomos įsipareigojimų 41 980 eurų (2020: 0 euro)

Koncernas kaip nuomotojas

Finansinė nuoma

Koncernas nėra išnuomojęs turto trečiosioms šalims pagal finansinės nuomos sąlygas.

Veiklos nuoma

Koncernas nuomoja komercinį nekilnojamąjį turtą. Šios nuomos sutartys yra priskiriamos veiklos nuomai, nes jos neperduoda iš esmės visos su pagrindinio turto nuosavybės susijusios rizikos ir naudos nuomininkui.

Žemiau esančioje lentelėje pateikiama koncerno veiklos nuomos pajamų apžvalga.

Veiklos nuomos įmokos už laikotarpį

(eurais)	2021	2020
Nuomos pajamos	22 074 452	14 142 236
Iš viso	22 074 452	14 142 236

Žemiau esančioje lentelėje pateikta nuomos įmokų terminų analizė, kurioje parodomos nediskontuotos nuomos įmokos, gautinos po ataskaitinės datos.

Veiklos nuomos įmokos už ateinantį laikotarpį

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

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

16 PRIEDAS. PELNO MOKESTIS JA MOKESČIŲ SKOLOS

	2021	2020
Pelno mokesčio sudedamosios dalys		
Ataskaitinio laikotarpio išlaidų pelno mokestis	6 385	44 207
Nuo dividendų mokamas pajamų mokestis	-	17 500
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė	1 171 139	206 400
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis	1 177 524	268 107

	2021	2020
Atidėtasis pelno mokestis nuo turto		
Mokesčių nuostoliai	787 233	897 176
Prestižo amortizacija	200 425	171 331
Atidėtasis pelno mokestis nuo turto prieš vertės pasikeitimus	767 718	1 068 507
Atidėtasis pelno mokestis nuo turto iš viso	767 718	1 068 507

	2021	2020
Atidėtasis pelno mokestis nuo įsipareigojimų		
Investicijų tikrosios vertės pokytis	-6 700 230	-5 983 231
Investicijų nusidėvėjimas	-2 563 007	-2 188 089
Atidėtasis pelno mokestis nuo įsipareigojimų prieš vertės pasikeitimus	-9 263 237	-8 171 319
Atidėtasis pelno mokestis nuo įsipareigojimų iš viso	-9 263 237	-8 171 319
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė iš viso	-8 495 519	-7 102 812

Atidėtojo pelno mokesčio prievolė susidarė iš Lietuvos dukterinių įmonių pelno mokesčio apskaitos.

Mokesčių skolos

Pridėtinės vertės mokestis	215 831	398 225
Gyventojų pajamų mokestis	2 000	1 260
Įmonės pelno mokestis	520 481	155 612
Socialinis mokestis	3 300	2 147
Kitos mokesčių skolos	0	129 956
Iš viso	741 612	687 200
Ilgalaikės paskolos	0	0
Trumpalaikė dalis	741 612	687 200
Iš viso	741 612	687 200

Pradinis saldo, atidėtojo pelno mokesčio prievolė

2021 m. gruodžio 31 d. atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas investicijoms į Estijos ir Latvijos patonuojamąsias įmones buvo 3 377 562 eurai (2020 m.: 1 430 343 eurai) dėl laikinųjų skirtumų. 1430343 eurai, 843,5 eurai, 843,5 eurai. Šis įsipareigojimas nebuvo pripažintas, nes koncernas kontroliuoja savo patonuojamųjų įmonių dividendų politiką, o tai reiškia, kad koncernas kontroliuoja susijusių apmokestinamųjų laikinųjų skirtumų panaikinimo laiką ir vadovybė yra įsitikinusi, kad artimiausiu metu jie nepasikeis.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

17 PRIEDAS. IŠVESTINĖS FINANSINĖS PRIEMONĖS

(eurais)	31.12.21	31.12.20
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių		
Iš viso	0	0

(eurais)	31.12.21	31.12.20
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	3 191 608	6 313 038
Iš viso	3 191 608	6 313 038

Išvestinės finansinės priemonės	Vertinimo technikos	Tikrosios vertės hierarchijos lygis
Palūkanų normos swap	Palūkanų normų swap sutarčių tikroji vertė nustatoma kaip dabartinė laukiamų būsimų pinigų srautų vertė, remiantis rinkos palūkanų normų kreivėmis.	2

18. PIELIKUMS. DAŽŲ KAPITĀLS

(eurais)	31.12.21	31.12.20
Įstatinio kapitalo nominalioji vertė	1 200 000	67 500
Kapitalo dalių skaičius	1	1

Kapitalo dalis suteikia dalininkui teisę dalyvauti ribotos atsakomybės bendrovės valdyme ir pelno padalinime bei ribotos atsakomybės bendrovės veiklos baigimo atveju likusio turto padalinime, o taip pat ir kitas įstatyme ir įstatuose numatytas teises.

Summus Capital OÜ dalininkų sudėtis ataskaitiniu laikotarpiu pakito: 2020-12-31 duomenimis vieninteliu bendrovės dalininku buvo Galina Skvortsova, 2021-12-31 duomenimis buvo dalininku Boris Skvortsov.

Vienintelis akcininkas ataskaitinio laikotarpio kovo mėnesį papildomu piniginiu įnašu padidino įstatinį kapitalą iki 1 200 120 000 eurų.

Pagal įstatus minimalus įstatinis kapitalas 2021-12-31 yra 1 200 000, o didžiausias – 4 800 000 eurų (2020-12-31: minimalus dydis yra 67 500 eurų, o maksimalus dydis 100 000 eurų).

Summus Capital OÜ dalys yra registruotos Estijos Respublikos Vertybinių popierių registre.

Savanoriškas rezervinis kapitalas

2021 metais buvo suformuotas savanoriškasis rezervinis kapitalas, kurio dydis buvo 78 913 789 134 62 eurų. Įnašas į savanoriškąjį rezervinį kapitalą buvo įneštas natūra, savanoriškąjį rezervinį kapitalą sudaro savininko grąžintos paskolos. Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti naudojamas šiems tikslams:

- Verslo kodekse nustatyto grynojo turto užtikrinimui;
- Ribotos atsakomybės bendrovės nuostoliams padengti, jei jų nėra įmanoma padengti iš praėjusių periodų nepaskirstyto pelno ir įstatuose numatyto rezervinio kapitalo sąskaita bei kitų įstatuose numatytų rezervų ir kurso viršijimo sąskaita; ir
- Įstatiniam kapitalui didinti fondo emisijos būdu.

Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti grąžinamas dalininkams su sąlyga, kad Verslo kodekse nustatytas minimalus leistinas bendrovės neto turtas, atlikus išmoką, ir toliau yra užtikrintas.

Subordinuota paskola

Ataskaitiniu laikotarpiu savininkų ir kitų susijusių asmenų paskolos sumoje 27 27 594 495 eurų buvo konvertuotos į subordinuotus įsipareigojimus ir dabar yra pripažįstamos nuosavo kapitalo sudėtyje. Subordinuotos paskolos priskiriamos nuosavo kapitalo priemonėms, nes subordinuotų paskolų susitarimai nesukelia sutartinio įsipareigojimo mokėti kreditoriams pinigus ar kitą finansinį turtą sutarta apimtimi.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

19 PRIEDAS. PARDAVIMŲ PAJAMOS

(eurais)	2021	2020
Pardavimas Europos Sąjungos valstybėms		
Lietuva		
Latvija	13 362 130	11 878 535
Estija	8 727 607	727 565
Pardavimas Europos Sąjungos valstybėms iš viso	7 162 030	5 137 009
Pardavimo pajamos iš viso	29 251 767	17 743 109
Veiklos sritys	29 251 767	17 743 109
Nuomos pajamos		
Kitos perparduotos prekės ir paslaugos	22 074 452	14 142 236
Pajamos iš reklamos	7 139 480	3 568 369
Pardavimo pajamos iš viso	37 835	32 504
Pardavimo pajamų pripažinimo laikas	29 251 767	17 743 109
Su laiku		
Pardavimo pajamos iš viso	29 251 767	17 743 109
Ieņēmumi no pardošanas kopā	29 251 767	17 743 109

Klientų sutarčių saldo

Žemiau esančioje lentelėje pateikiama gautinų sumų, sutartinio turto ir sutartinių įsipareigojimų klientams apžvalga.

(eurais)	Priedas	31.12.2021	31.12.2020
Pirkėjų įsiskolinimai	9	3 251 819	1 724 055
Gauti nuomos užstatai ir kiti avansai	13	-2 096 184	-1 537 497
Neto pozicija		1 155 635	186 558

20 PRIEDAS. PREKĖS, ŽALIAVA, MEDŽIAGOS IR PASLAUGOS

(eurais)	Priedas	2021	2020
Pardavimo tikslais pirktos paslaugos	11	-8 832 721	-3 426 025
Iš viso		-8 832 721	-3 426 025

Par pardošanas nolūkā iegādāto pakalpojumu izmaksām atzītas nekustamo īpašumu ieguldījumu tiešās apsaimniekošanas izmaksas, kurās iekļauti pakalpojumi, kas tieši saistīti ar nekustamā īpašuma objektu darbību, tai skaitā komunālie, apsardzes, administrācijas, apdrošināšanas, uzkopšanas, sakaru, tekošā remonta un uzturēšanas izdevumi, kā arī citi saistītie nodokļi un maksājumi.

21 PRIEDAS. KITOS VERSLO PAJAMOS JA SĀNAUDOS

(eurais)	2021	2020
Kitos verslo pajamos		
Pelnas nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą pervedinimo	2 279 957	40 997
Kitos verslo pajamos iš viso	13 986 034	
Kitos verslo sąnaudos	16 265 991	40 997
Kita sąnaudos		
Nuostoliai nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą pervedinimo	2021	2020
Kitos verslo sąnaudos iš viso	339 085	67 297
Kinnisvarainvesteeringute ūmberhindluse kahjum	90 000	5 033 228
Pārējie uzņēmējdarbības izdevumi kopā	429 085	5 100 525

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

Straipsnyje „Kitos veiklos pajamos“ 2021 m., be kita ko, yra Latvijos investicijų ir plėtros agentūros Summus Capital OÜ dukterinei įmonei LSREF3 Riga Plaza SIA suteikta parama, kurios suma 1 656 232 eurai (2020 m.: 0 eurų), skirta su Covid-19 susijusiam poveikiui mažinti.

22 PRIEDAS. PELNAS (NUOSTOLIAI) IŠ PATRONUOJAMŲJŲ ĮMONIŲ

(eurai)	2021	2020
Finansinės pajamos ir išlaidos nuo patronuojamųjų įmonių akcijų ir dalių		
Neigiamas prestižas	1 467 502	26 393 456
Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių	1 467 502	26 393 456

2020 m. lapkričio 30 d. Summus Capital OÜ patronuojamoji įmonė Vikingi 2 SIA įsigijo 44,5 proc. dalį įmonėje SIA LSREF3 Riga Plaza, kuriai priklauso 100 %proc. patronuojamosios įmonės SIA PLP dalių ir papildomai buvo pasirašyta papildomos 44,5 proc. dydžio dalies įsigijimo 2022 metų gruodį sutartis. Sandoriais ir tarp įgijėjų sudarytu akcininkų susitarimu koncerno įmonė Vikingi 2 SIA įgijo SIA LSREF3 Riga Plaza ir jos 100 proc. dukterinę įmonę SIA PLP kontrolę (kasdienio valdymo kontrolę), o įsigytos įmonės konsoliduojamos 89 proc. dalimi. Dalių įsigijimo kaina buvo 9,2 mln. eurų, įskaitant 2022 m. gruodį įgysimą 45% akcijų paketą ir su akcijų paketą

įsigijimu susijusias išlaidas.

Įsigyto neto turto vertė buvo 40,0 mln. eurų, iš kurių, atėmus 4,4 mln. eurų dydžio mažumos dalį, sandorio eigoje susidarė 26,4 mln. eurų neigiamas prestižas, kuris pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių“.

2021 metais buvo pateikiama neigiama prestižo suma iš viso 1 146 7501 euro iš dviejų sandorių: (1) Procedo Kapitalas (Summus patronuojamoji įmonė) įsigijo patronuojamoji įmonė Pharma Plaza OÜ bei (2) D Imanta Project SIA įsigijo patronuojamoji įmonė Pārūpes būmaņi SIA.

23 PRIEDAS. ĮVAIRIOS VEIKLOS SĄNAUDOS

(eurai)	2021	2020
Įvairios biuro sąnaudos	-34 804	-146 663
Pirkėjų neapmokėtų sąskaitų vertės smukimas	-279 023	-138 034
Reklamos išlaidos	-13 000	-709 565
Juridinės sąnaudos	-1 670 340	-424 828
Konsultavimo sąnaudos	-1 125 242	-518 123
Banko mokesčiai	-449 494	-280 675
Mokėjimai už valdymo paslaugas	-222 994	-349 000
Kita	-647 432	-14 900
Kitos įvairios veiklos sąnaudos	-4 442 329	-2 581 788

24 PRIEDAS. IŠLAIDOS DARBUOTOJAMS

(eurai)	2021	2020
Darbo užmokestis	-161 401	-250 190
Socialinis mokestis	-18 891	-13 538
Pensijų sąnaudos	-25	-112
Su darbo santykiais susijusių išlaidų iš viso	-180 318	-263 840
Vidutinis visą darbo dieną dirbančių darbuotojų skaičius	6	6

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

25 PRIEDAS. PALŪKANŲ IŠLAIDOS

(eurais)	2021	2020
Palūkanų sąnaudos nuo banko paskolų	-5 154 402	-3 269 821
Palūkanų išlaidos nuo obligacijų	-363 320	0
Palūkanų sąnaudos nuo su šalimis susijusių paskolų	-1 879 027	-5 343 604
Palūkanų sąnaudos nuo trečiųjų asmenų paskolų	-1 269 587	-370 452
Kitos palūkanų sąnaudos	-368 647	-367 084
Palūkanų sąnaudos iš viso	-9 034 983	-9 350 961

26 PRIEDAS. NEKONTROLIUOJAMOS DALYS

Žemiau esančioje lentelėje pateikiama informacija apie patronuojamąsias įmones, turinčias reikšmingą (daugiau nei 10 proc.) nekontroliuojančią dalį. Informacija pateikiama prieš eliminuojant koncerno vidaus sandorius.

	2021	
	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mažumos savininkų dalyvavimas	11%	11%
Ilgalaikis turtas	49 255 279	18 330 393
Apyvartinės lėšos	728 388	85 907
Ilgalaikiai įsipareigojimai	34 169 937	2 150 809
Trumpalaikiai įsipareigojimai	2 179 174	5 719
Neto turtas	13 634 556	16 259 772
Mažumos savininkų dalyvavimas neto turte	1 499 801	1 788 575
Pardavimo pajamos	0	0
Ataskaitinio periodo grynas pelnas	7 958 715	657 576
Mažumos savininkų dalis pelne	875 459	72 333
Pagrindinės veiklos pinigų srautai	-146 909	-270 141
Investicinės veiklos pinigų srautai	15 193 563	0
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos	-15 045 519	255 999
Pinigų srautų pokyčiai	1 135	-14 142
	2020	
	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mažumos savininkų dalyvavimas	11%	11%
Ilgalaikis turtas	55 948 842	26 604 922
Apyvartinės lėšos	586 266	100 049
Ilgalaikiai įsipareigojimai	41 867 500	26 596 007
Trumpalaikiai įsipareigojimai	7 491 696	262 432
Neto turtas	7 175 912	-153 468
Mažumos savininkų dalyvavimas neto turte	789 350	-16 881
Pardavimo pajamos	0	0
Ataskaitinio periodo grynas pelnas	-843 887	-105 831
Mažumos savininkų dalis pelne	-92 828	-11 641
Pagrindinės veiklos pinigų srautai	-360 316	154 244
Investicinės veiklos pinigų srautai	-31 213 500	-26 604 922
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos	31 574 517	26 498 133
Pinigų srautų pokyčiai	701	47 455

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

2020 metų lapkritį SIA Loft Office savininkai sudarė pirkimo-pardavimo sutartį, pagal kurią koncernas papildomai įsigis 44,5 proc. SIA Loft Office akcijų. Papildomo akcijų paketo nuosavybė koncernui pereis sumokėjus pirkimo kainą ne vėliau kaip iki

2022 m. gruodžio 6 d., dėl ko koncerno turimas SIA Loft Office akcijų paketas padidės iki 89 proc. Kadangi sandoriu koncernas įgijo įmonės veiklos kontrolę, SIA Loft Office pateikiamas 89 proc. akcijų paketas, o 1 proc. priklauso smulkiesiems akcininkams.

27 PRIEDAS. SUSIJUSIOS ŠALYS

Šalis, galutinai kontroliuojanti koncerną, yra atskleista 18 priede.

Su šalimis susijęs likutis (saldo) pagal grupes

Prasījumi (eurais)	31.12.21	31.12.20
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	0	0
Vykdomosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės	0	87 957
Pasīvi (eurais)	31.12.21	31.12.20
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	28 272 320	0
Vykdomosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės	0	98 708 839

Gautos paskolos

2021 (eurais)	Gautos paskolos	Gautų paskolų įmokos	Sumokėtos palūkanos	Palūkanų norma	Pagrindinė valiuta	Galutinis terminas
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės						
Paskola	1 770 000	1 916 842	1 130 205	7-9%	EUR	2024-2030
Vykdomosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės						
Paskola			152 489	7	EUR	2030

Gautos paskolos

2020 (eurais)	Gautos paskolos	Gautų paskolų įmokos	Sumokėtos palūkanos	Palūkanų norma	Pagrindinė valiuta	Galutinis terminas
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės						
Paskola			20 267	7-9%	EUR	2024-2027
Vykdomosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės						
Paskola			638 030	7-9%	EUR	2028-2029
Paskola	30 078 262			7-9%	EUR	2030

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

2021-12-31 duomenimis įsipareigojimai susijusioms šalims sumoje 28 272 320 eurų apima savininko ir ir kitų susijusių asmenų paskolas sumoje 27 27 594 495 eurų, kurios pagal paskolų subordinavimo susitarimą buvo konvertuotos 2021 metais į subordinuotus įsipareigojimus ir dabar yra pripažįstamos 2021-12-31 duomenimis nuosavo kapitalo sudėtyje.

2021 metais buvo suformuotas savanoriškasis rezervinis kapitalas, kurio dydis buvo 78 913 462 eurų. Įnašas į savanoriškąjį rezervinį kapitalą buvo įneštas natūra, savanoriškąjį rezervinį kapitalą sudaro savininko grąžintos paskolos.

Prekių ir paslaugų pirkimai ir pardavimai

Prekių ir paslaugų pirkimai (eurais)	2021	2020
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	1 768 372	0
Vykdomosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės	0	600 005

Prekių ir paslaugų pirkimai (eurais)	2021	2020
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	60 345	0
Vykdomosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės	0	0

Įmonės vykdomajai ir aukštesniajai vadovybei apskaičiuoti atlyginimai ir kitos svarbios lengvatinės išmokos

(eurais)	2021	2020
Apskaičiuotas atlyginimas	49 000	24 000
Iš viso	49 000	24 000

28 PRIEDAS. SĄLYGINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Koncerno nepaskirstytas pelnas ataskaitinio periodo pabaigoje sudarė 56 703 385 eurus (2020-12-31: 36 443 673 eurus). Didžiausia galima pelno mokesčio prievolės suma, kuri gali atsirasti dėl viso nepaskirstytojo pelno išmokėjimo dividendais yra 11 340 677 eurų (2020-12-31: 7 288 735 eurų), taigi grynaisiais dividendais galima būtų išmokėti ne daugiau kaip 45 362 708 eurų (2020-12-31: 29 154 993 eurus).

Apskaičiuojant maksimalią pelno mokesčio prievolę, daroma prielaida, kad bendra išmokėtinų grynųjų dividendų suma ir su jų išmokėjimu susijusios pelno mokesčio sąnaudos negali viršyti paskirstytino konsoliduoto pelno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Be to, Summus Capital OÜ įsipareigojo obligacijų savininkams nemokėti dividendų daugiau nei 50 proc. pelno, pako-reguoto į nepinigines lėšas ir vienkartinės praėjusių metų pajamas ir sąnaudas. Taigi pagal obligacijų sąlygas Summus Capital OÜ turi galimybę išmokėti 25 25 282 851 eurų grynųjų dividendų, nuo kurių turėtų būti sumokėtas 6 320 713 eurų pelno mokestis.

29 PRIEDAS. ĮVYKIAI PO ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO DIENOS

Po atskaitomybės sudarymo datos, 2022 m. balandžio mėnesį, Latvijoje buvo įsigytas prekybos centras „Damme“, o tai buvo „Citadele“ banko finansuojama 22 mln. eurų apimtyje. „Damme“ yra trečiasis grupės nekilnojamojo turto įsigijimas Latvijoje.

2022 metų vasario 24 dieną Rusija pradėjo didelio masto karinį puolimą prieš Ukrainą. Dėl to Europos Sąjunga, JAV, Jungtinė Karalystė ir kitos valstybės Rusijai ir Baltarusijai pritaikė visą eilę sankcijų. Karinio konflikto sukeltą situaciją, padidėjusią geopolitinę įtampą ir sankcijas bei galimus jos padarinius koncernas vertina kaip nekoreguojantį įvykį po atskaitomybės sudarymo dienos. Galimi finansiniai padariniai atsispindės koncerno finansinėse ataskaitose 2022 metais. Dabartinė situacija yra neapibrėžta ir greitai kinta, dėl to vadovybė negali teikti kiekybinių vertinimų dėl galimo poveikio koncerno konsoliduotos finansinės atskaitomybės patvirtinimo metu. Vadovybė įvertino tikėtinus rizikos sce-

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

narius, galinčius turėti įtakos koncerno veiklai. Remdamasi ataskaitos rengimo metu atlikta analize ir esama situacija, vadovybė vertina, kad karo sukelti ekonominiai pokyčiai neturės didelės įtakos koncerno veiklos tęstinumui.

Jokių kitų įvykių po ataskaitinio laikotarpio, kuriuos reiktų pripažinti ar atskleisti konsoliduotose finansinėse ataskaitose, nėra.

30 PRIEDAS. KONCERNO PATRONUOJANČIOSIOS ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA

Patronuojančios įmonės finansinė informacija apima pagrindines patronuojančios įmonės ataskaitas, kurios turi būti atskleistos pagal Estijos apskaitos įstatymą. Pagrindinės patronuojančios įmonės finansinės ataskaitos buvo parengtos taikant tuos pačius apskaitos principus, kurie buvo naudojami rengiant konsoliduotas finansines ataskaitas, išskyrus tai, kad investicijos į dukterines įmones buvo apskaitytos nuosavybės metodu.

NEKONSOLIDUOTA FINANSINĖ ATASKAITA

(eurais)	31.12.21	31.12.20
Apyvartinės lėšos		
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10 797 039	3 209
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	6 193 819	3 600
Avansas	8 539	8 809
Apyvartinės lėšos iš viso	16 999 397	15 618
Ilgalaikis turtas		
Materialusis ilgalaikis turtas	0	58 333
Investicijos į patronuojamąsias įmones	61 491 508	45 433 587
Suteiktos paskolos	95 449 759	0
Ilgalaikis turtas iš viso	156 941 267	45 491 920
Turtas iš viso	173 940 664	45 507 538
Įsipareigojimai		
Skolos tiekėjams ir kiti įsipareigojimai	1 066 685	1 323 188
Mokesčių skolos	5 300	2 720
Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso	1 071 985	1 325 908
Skoliniai įsipareigojimai	10 000 000	8 447 331
Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso	10 000 000	8 447 331
Įsipareigojimai iš viso	11 071 985	9 773 239
Nuosavas kapitalas		
Įstatinis kapitalas	1 200 000	67 500
Neprivalomas rezervas	78 913 462	0
Subordinuota paskola	27 594 496	0
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	55 160 719	35 666 798
Nuosavas kapitalas	162 868 677	35 734 298
Įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso	173 940 662	45 507 537

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

NEKONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(eurais)	2021	2020
Pardavimo pajamos	12 000	12 000
Kitos veiklos sąnaudos	-631 385	-588 432
Išlaidos darbuotojams	-68 296	-31 920
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas	-6 035	-2 011
Kitos verslo sąnaudos	-1 870	0
Verslo pelnas (nuostoliai)	-695 585	-610 363
Pelnas (nuostoliai) iš patrunuojamųjų įmonių	17 063 001	22 086 974
Pelnas (nuostoliai) iš finansinių investicijų	-61 880	0
Palūkanų pajamos	5 405 323	29
Palūkanų išlaidos	-1 030 715	-483 190
Kitos finansinės pajamos ir išlaidos	50	-2
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą pelno mokesčiu	20 680 194	20 993 448
Pelno mokestis		
Ataskaitinio periodo grynas pelnas (nuostoliai)	20 680 194	20 993 448
Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)	20 680 194	20 993 448

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

NEKONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

(eurais)	2021	2020
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Ataskaitinio periodo grynasis pelnas (nuostoliai)	-695 585	-610 363
Pakoregavimai:		
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas	6 035	2 012
Pakoregavimai iš viso	6035	2012
Su verslo veikla susijusių pareikalavimų pokytis	5 708	-3 025
Išankstinių mokėjimų pokytis	-271	-3 707
Su verslu susijusių gautinų sumų pokytis	10 391	7 327
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso	-673 722	-607 756
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Gauta iš materialaus ir nematerialaus ilgalaikio turto pardavimo	52 299	0
Sumokėta įsigyjant materialų ilgalaikį turtą	0	60 345
Gauta parduodant patronuojamąsias įmones	1 131 910	0
Suteiktos paskolos	-3 895 005	0
Suteiktų paskolų grąžinimas	4 379 059	5 080
Gautos palūkanos	2 128 683	0
Gauta dividendų	267 000	0
Sumokėta didinant patronuojamųjų įmonių akcinį kapitalą	-1 400 000	0
Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso	2 663 946	65 425
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos		
Gautos paskolos	10 000 000	915 900
Gautų paskolų grąžinimas	-1 132 500	-1 581 051
Sumokėtos palūkanos	-1 196 393	-73 186
Sumokėti dividendai	0	-50 000
Kiti gavimai iš finansavimo veiklos	1 132 500	0
Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso	8 803 607	-788 337
Pinigų srautai iš viso	10 793 830	-1 330 668
Pinigai ir pinigų ekvivalentai periodo pradžioje	3 209	1 333 877
Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitinio periodo pabaigoje	10 797 039	3 209

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

NEKONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

(eurais)	Išstatinis kapitalas	Savanoriškas rezervinis kapitalas	Subordinuota paskola	Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	Nuosavas kapitalas
Saldo 2019-12-31 duomenimis	67 500	0	0	14 302 897	14 370 397
Ataskaitinio periodo pelnas (nuostoliai)				20 993 448	20 993 448
Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)				20 993 448	20 993 448
Sandoriai su įmonės savininkais					
Paskelbti dividendai				-50 000	-50 000
Kiti pokyčiai nuosavame kapitale				420 453	420 453
Sandoriai su įmonės savininkais iš viso	0	0	0	370 453	370 453
Saldo 2020-12-31 duomenimis	67 500	0	0	35 666 798	35 734 298
Ataskaitinio periodo pelnas (nuostoliai)				20 680 194	20 680 194
Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)				20 680 194	20 680 194
Sandoriai su įmonės savininkais					
Išstatinio kapitalo didinimas	1 132 500				1 132 500
Savanoriškojo rezervinio kapitalo sudarymas		78 913 462			78 913 462
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas			27 594 495		27 594 495
Nuo subordinuotų paskolų apskačiuotos palūkanos				-1 186 272	-1 186 272
Sandoriai su įmonės savininkais iš viso	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 272	106 454 185
Saldo 2021-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	27 594 495	55 160 720	162 868 677

Remiantis Estijos buhalterinės apskaitos įstatymu, pakoreguotas nekonsoliduotas nepaskirstytasis pelnas atspindi sumą, kurią galima paskirstyti akcininkams.

Vienintelis akcininkas ataskaitinio laikotarpio kovo mėnesį papildomai piniginiu įnašu padidino įstatinį kapitalą iki 1 200 000 eurų.

Savanoriškas rezervinis kapitalas

2021 metais buvo suformuotas savanoriškasis rezervinis kapitalas, kurio dydis buvo 78 913 462 eurų. Įnašas į savanoriškąjį rezervinį kapitalą buvo įneštas natūra, savanoriškąjį rezervinį kapitalą sudaro savininko grąžintos paskolos.

Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti naudojamas šiems tikslams:

- Verslo kodekse nustatyto grynojo turto užtikrinimui;
- Ribotos atsakomybės bendrovės nuostoliams padengti, jei jų nėra įmanoma padengti iš praėjusių periodų nepaskirstyto pelno ir įstatuose numatyto rezervinio kapitalo sąskaita bei kitų įstatuose numatytų rezervų ir kurso viršijimo sąskaita; ir
- Įstatiniam kapitalui didinti fondo emisijos būdu

Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti grąžinamas dalininkams su sąlyga, kad Verslo kodekse nustaty-

tas minimalus leistinas bendrovės neto turtas, atlikus išmoką, ir toliau yra užtikrintas.

Subordinuota paskola

Savininkų paskolos 78 913 462 eurai buvo konvertuotos į savanorišką rezervą, o likusios savininkų ir kitų susijusių asmenų paskolos sumoje 27 27 594 495 eurų buvo konvertuotos į subordinuotus įsipareigojimus ir yra pripažįstamos dabar nuosavo kapitalo sudėtyje.

Subordinuotos paskolos priskiriamos nuosavo kapitalo priemonėms, nes subordinuotos paskolos nesukelia sutartinio įsipareigojimo mokėti kreditoriams pinigus ar kitą finansinį turtą sutarta apimtimi.

KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS

PRIEDAI

31 PRIEDAS. PERĖJIMO PRIE TFAS PAAIŠKINIMAS IR PALYGINAMOJI INFORMACIJA

a) Pagal ankstesnę apskaitos politiką (Estijos finansinės apskaitos standartas) pateikto nuosavo kapitalo palyginimas su TFAS atitinkančiu nuosavu kapitalu perėjimo dieną ir paskutiniuju laikotarpiu, kuris yra pateiktas koncerno paskutinėje metinėje atskaitomybėje ankstesnės finansinės atskaitomybės pagrindu:

(eurais)	Išstatinis kapitalas	Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	Mažumos dalis	Nuosavas kapitalas
Nuosavas kapitalas 2020-01-01 pagal ankstesnę apskaitos politiką				
Koregavimai dėl apskaitos politikos pakeitimų				
Prestižo amortizacijos panaikinimas				0
Nuosavas kapitalas 2020-01-01 pagal TFAS	67 500	12 909 939	2 181 243	15 158 682
Nuosavas kapitalas 2020-01-01 pagal ankstesnę apskaitos politiką				
Koregavimai dėl apskaitos politikos pakeitimų	67 500	35 678 486	6 556 151	42 302 137
Prestižo amortizacijos panaikinimas				
Nuosavas kapitalas 2020-12-31 pagal IFRS		765 188	72 834	838 022
Pašu kapitāls uz 31.01.2020. saskaņā ar SFPS	67 500	36 443 673	6 628 986	43 140 159

b) Pagal ankstesnę apskaitos politiką (Estijos finansinės apskaitos standartas) pateikto ataskaitinio laikotarpio bendrojo pelno (nuostolio) palyginimas su TFAS atitinkančiu ataskaitinio laikotarpio bendrojo pelno (nuostolio) perėjimo dieną ir paskutiniuju laikotarpiu, kuris yra pateiktas koncerno paskutinėje metinėje atskaitomybėje ankstesnės finansinės atskaitomybės pagrindu:

	2020
2020 metų ataskaitinio laikotarpio bendrasis pelnas (nuostoliai) pagal ankstesnę apskaitos praktiką	22 756 518
Koregavimai dėl apskaitos politikos pakeitimų	
Prestižo amortizacijos panaikinimas	838 022
2020 metų ataskaitinio laikotarpio bendrasis pelnas (nuostoliai) pagal TFAS	23 594 540

c) Pagal ankstesnę apskaitos politiką (Estijos finansinės apskaitos standartas) pateikto ataskaitinio laikotarpio pinigų srautų palyginimas su TFAS atitinkančiu ataskaitinio laikotarpio pinigų srautais paskutiniuju laikotarpiu, kuris yra pateiktas koncerno paskutinėje metinėje atskaitomybėje ankstesnės finansinės atskaitomybės pagrindu:

PRITAIKYTOS IŠIMTYS

TFAS 1 leidžia pirmą kartą besinaudojantiems vartotojams daryti tam tikras išimtis iš bendro reikalavimo taikyti TFAS, kuris galioja 2020-01-01 pasibaigiančių metų atžvilgiu retrospektyviai. Koncernas pritaikė toliau nurodytas išimtis:

- TFAS 1 numato neprivalomą išimtį, pagal kurią pirmą kartą taikantis TFAS gali nuspręsti netaikyti TFAS retrospektyviai verslo jungimams, įvykusiems iki pereinamojo laikotarpio datos. Verslo jungimų, įvykusių iki perėjimo datos (2020-01-01), atveju koncernas turi galimybę pasirinkti vieną iš šių variantų:
 - o Atlikti naują verslo jungimų pirkimo analizę;
 - o Iš naujo atlikti verslo jungimų, įvykusių po konkrečios datos, pirkimo analizę; arba
 - o Nekoreguoti ankstesnių verslo jungimų.

Koncernas priėmė sprendimą nekoreguoti ankstesnių verslo jungimų.

III ATSKAITOMYBĖS PARAŠAI

Valdybos patvirtinimas koncerno finansinėms ataskaitoms

Summus Capital OÜ valdyba pareiškia savo atsakomybę už 2021 m. koncerno konsoliduotų finansinių ataskaitų sudarymą ir patvirtina, kad:

- Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje;
- konsoliduotos finansinės ataskaitos, parengtos pagal taikomą finansinės atskaitomybės tvarką, tiksliai ir teisingai pateikia Summus Capital OÜ ir visos konsolidavimo grupės įmonių turta, įsipareigojimus, finansinę būklę ir pelną arba nuostolius bei pinigų srautus;
- į visas žinomas aplinkybes, kurios paaiškėjo iki ataskaitos patvirtinimo dienos (2022-05-02), buvo tinkamai atsižvelgta ir jos yra pateiktos konsoliduotoje finansinėje atskaitomybėje;
- Summus Capital OÜ ir jos patronuojamos įmonės toliau tęsia veiklą.

2022 m. gegužės 2 d.

Valdybos narių parašai

Aavo Koppel

Evaldas Cepulis

Hannes Pihl

/pasirašyta elektroniniu parašu/

Summus Capital OÜ dalininkui

Nuomonė

Patikrinome Summus Capital OÜ ir jos patronuojamųjų įmonių (grupę) konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, kurioje konsoliduota finansinės būklės ataskaita pateikta 2021 m. gruodžio 31 d. duomenimis, taip pat tą pačią dieną pasibaigusių konsoliduotą finansinių metų pelno ir bendro pelno ataskaitą, konsoliduotų pinigų srautų ataskaitą ir konsoliduotą nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitą, konsoliduotos metinės finansinės atskaitomybės paaiškinamuosius priedus bei sudarant metinę finansinę atskaitomybę taikytų pagrindinių apskaitos principų santrauką.

Manome, kad aukščiau nurodyta konsoliduota metinė finansinė atskaitomybė visais svarbiausiais aspektais 2021 m. gruodžio 31 d. duomenimis teisingai atspindi grupės konsoliduotą finansinę būklę ir minėtą dieną pasibaigusių finansinių metų konsoliduotus finansinius veiklos rodiklius bei konsoliduotus pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės apskaitos standartus, kaip juos yra priėmusi Europos Sąjunga.

Išvada

Auditą atlikome vadovaujantis tarptautiniais audito atlikimo standartais (Estija). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Prisiekusiojo auditoriaus atsakomybė už konsoliduotą finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo grupės pagal profesinių apskaitos ekspertų etikos kodeksą (įskaitant nepriklausomybės standartai) (Estija), savo įsipareigojimus atlikome vadovaudamiesi etikos kodeksu. Manome, kad gauti audito įrodymai yra pakankami nuomonei dėl metinės finansinės atskaitomybės pagrįsti.

Kita informacija

Vadovybė yra atsakinga už kitą informaciją. Kitą informaciją sudaro veiklos ataskaita, tačiau ji neapima konsoliduotų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas.

Mūsų nuomonė apie konsoliduotas finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją. Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotose finansinėse ataskaitose ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji neatrodo kitaip reikšmingai iškraipyta. Be to mūsų pareiga yra atskleisti, ar veiklos ataskaitoje pateikta informacija atitinka teisės aktais nustatytus reikalavimus. Jeigu remiantis mūsų atliktu darbu, mes pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime nieko apie ką pranešti ir teigiame, kad vadovybės ataskaitoje pateikta informacija iš esmės atitinka konsoliduotas finansines ataskaitas ir taikomų įstatymų reikalavimus.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotas finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už konsoliduotų metinių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal tarptautinius finansinės apskaitos tvarkymo standartus, kaip juos priėmė Europos Sąjunga, ir pagal atitinkamą vidaus kontrolės sistemą, kuria užtikrinamas konsoliduotos metinės finansinės atskaitomybės korektiškas sudarymas ir pateikimas be reikšmingų iškraipymų dėl apgavysčių ar klaidų.

Rengdama konsoliduotas finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti grupės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei reikalinga) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasiegti.

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų rengimo proceso priežiūrą.

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotos finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra, visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal TAS (Estija). Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis konsoliduotomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir laikomės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- nustatome ir įvertiname konsoliduotų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas;
- įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie grupės vidaus kontrolės veiksmingumą;
- įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą;

IV NEPRIKLAUSOMO PRISIEKUSIOJO AUDITORIAUS ATASKAITA



- o nusprendžiame dėl vadovybės taikomo veiklos testinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl grupės gebėjimo testuoti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad grupė negalės toliau testuoti savo veiklos;
- o įvertiname bendrą konsoliduotų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidi-

mus, ir tai, ar konsoliduotos finansinės ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;

- o surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų apie grupės finansinę informaciją ar verslo veiklą, kad galėtume pareikšti nuomonę apie grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

Mes, be visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

KPMG Baltics OÜ
Auditoriaus veiklos licencija Nr. 17

Prisiekusiojo auditoriaus parašai

Helen Veetamm
Prisiekusiojo auditoriaus numeris 606

Vadim Titov
Prisiekusiojo auditoriaus numeris 730

/pasirašyta elektroniniu parašu/

Talinas, 2022 m. gegužės 2 d.

S U M M U S
C A P I T A L

Rotermanni tn 2-3b,
10111 Talinas, Estija
+372 578 78078
info@summus.ee
www.summus.ee