

SUMMUS CAPITAL

SAIMNIECISKĀ GADA PĀRSKATS 2021

Juridiskais nosaukums:	"Summus Capital OÜ"
Pamata nodarbošanās:	Nekustamā īpašuma noma
Komercreģistra numurs:	12838783
Adrese:	Rotermanni tn 2-3b, Tallina 10111, Igaunija
Atrašanās vietas valsts:	Igaunija
Tālrunis:	+372 578 78078
E-pasta adrese:	info@summus.ee
Mājaslapa:	www.summus.ee
Saimnieciskā gada sākums:	01.01.2021
Saimnieciskā gada beigas:	31.12.2021.
Juridiskā forma:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Revidents:	"KPMG Baltics OÜ"

SATURS	2
I VADĪBAS ZIŅOJUMS	3
II. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS	17
KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS	17
KONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS	18
KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	19
KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS	20
KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI	21
1. PIELIKUMS. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA	21
2. PIELIKUMS. PĀRSKATA SAGATAVOŠANAS PAMATI	22
3. PIELIKUMS. UZSKAITES UN UZRĀDĪŠANAS VALŪTA	22
4. PIELIKUMS. BŪTISKAS GRĀMATVEDĪBAS APLĒSES UN LĒMUMI	22
5. PIELIKUMS. JAUNIE STANDARTI, STANDARTU IZMAIŅAS UN INTERPRETĀCIJA	23
6. PIELIKUMS. BŪTISKĀKIE UZSKAITES PRINCIPI	24
7. PIELIKUMS. FINANŠU INSTRUMENTI – PATIESĀ VĒRTĪBA UN RISKĀ PĀRVALDĪBA	32
8. PIELIKUMS. PĀRĒJIE ĪSTERMIŅA FINANŠU AKTĪVI	35
9. PIELIKUMS. PRASĪBAS PRET PIRCĒJIEM UN CITAS PRASĪBAS	35
10. PIELIKUMS. AVANSA MAKSĀJUMI	36
11. PIELIKUMS. MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI UN NEMATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI	36
12. PIELIKUMS. IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI	38
13. PIELIKUMS. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN CITI PARĀDI	41
14. PIELIKUMS. KREDĪTSAISTĪBAS	42
15. PIELIKUMS. NOMAS LĪGUMI	42
16. PIELIKUMS. IENĀKUMU NODOKLIS UN NODOKĻU PARĀDI	44
17. PIELIKUMS. ATVASINĀTIE FINANŠU INSTRUMENTI	45
18. PIELIKUMS. DAĻU KAPITĀLS	45
19. PIELIKUMS. IEŅĒMUMI NO PĀRDOŠANAS	46
20. PIELIKUMS. PRECES, IZEJVIELAS, MATERIĀLI UN PAKALPOJUMI	46
21. PIELIKUMS. CITI UZŅĒMĒJDARBĪBAS IEŅĒMUMI UN IZDEVUMI	46
22. PIELIKUMS. PEĻŅA (ZAUDĒJUMI) NO MEITAS SABIEDRĪBĀM	47
23. PIELIKUMS. DAŽĀDAS AR DARBĪBU SAISTĪTAS IZMAKSAS	47
24. PIELIKUMS. DARBASPĒKA IZMAKSAS	47
25. PIELIKUMS. PROCENTU IZDEVUMI	47
26. PIELIKUMS. NEKONTROLĒJOŠAS LĪDZDALĪBAS	48
27. PIELIKUMS. SAISTĪTĀS PUSES	49
28. PIELIKUMS. IESPĒJAMĀS SAISTĪBAS	50
29. PIELIKUMS. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA DATUMA	50
30. PIELIKUMS. KONCERNA MĀTESUZŅĒMUMA FINANŠU INFORMĀCIJA	50
31. PIELIKUMS. PASKAIDROJUMS PAR PĀREJU UZ SFPS UN ATSAUCES INFORMĀCIJA	55
III. APSTIPRINĀJUMI UN PARAKSTI PAR 2021. GADA PĀRSKATU	56
IV. NEATKARĪGA ZVĒRINĀTA REVIDENTA ZIŅOJUMS	57

PADOMES PRIEKŠSĒDĒTĀJA PĀRSKATS

Godājamie draugi un partneri!

Visiem cilvēkiem un uzņēmumiem šobrīd ir grūti laiki, kas rada izaicinājumu arī mūsu visspēcīgākajām un noturīgākajām īpašībām. Tomēr grūti laiki sniedz arī iespējas, šis ir laiks ilgtspējīgai attīstībai un tam, lai mēs koncentrētos uz būtisko. “Summus Capital” var ar lepnumu teikt, ka savā darbībā esam sasnieguši labu kvalitāti un stabilitāti un kopā ar saviem klientiem un partneriem spējam augt un attīstīties.

Pateicoties jūsu uzticībai un atbalstam, esam spējuši panākt Baltijas uzņēmumu vidū ievērojamu pozīciju. “Summus Capital” vairs nav mazais uzņēmums – pēdējo divu gadu laikā esam būtiski paplašinājušies un attīstījušies. Mēs varam sacīt, ka esam ienākuši Baltijas tirgū, lai šeit arī paliktu, bet tas nenožīmē palikšanu uz vietas, bet gan ilgtspējīgas attīstības turpināšanu kopā ar ieinteresētajām grupām.

Tuvākajā nākotnē “Summus Capital” skaidri koncentrēsies uz apkārtējo vidi, sociālajiem jautājumiem un pārvaldību, jo šie aspekti ir mūsu uzņēmējdarbības filozofijas neatņemama sastāvdaļa. Mēs esam atzīmējuši nulles punkta starta līnijas standartus un izlēmuši, kur virzīties ilgtspējības ziņā. “Summus Capital” turpina meklēt veidus, kā panākt progresu efektivitātes un stratēģiskās attīstības jomā. Attīstoties ar apkārtējo vidi, sociālajiem jautājumiem un pārvaldību saistītajos aspektos, mēs paļaujamies uz vislabāko zinātību un ceļā uz panākumiem izmantojam savas zināšanas un pieredzi.

Baltijas tirgum ir svarīga loma Eiropas Savienības turpmākajā attīstībā, un mēs ar lepnumu varam teikt, ka darbojamies efektīvāk un produktīvāk nekā daudzi Rietumeiropas konkurenti. Mēs nebaidāmies no izaicinājumiem un, saskaroties ar šķēršļiem, esam elastīgi atraduši tiem risinājumus.

Mēs nemērām veiksmi un pārticību, pamatojoties uz kredītreitingiem, izsniegtajām obligācijām, investīcijām un iegādāto nekustamo īpašumu objektu skaitu. Mūsu labklājības un panākumu pamatā ir jēgpilnas attiecības ar cilvēkiem: ar “Summus Capital” darbiniekiem, dalībniekiem, partneriem, īrniekiem un visiem pārējiem, kas mūs atbalsta mūsu ceļā. Paldies Jums “Summus Capital” vārdā par uzticēšanos mums. Es ar aizrautību gaidīšu nākamo veiksmīgo sadarbības gadu.

Cieņā

Boris Skvortsov

“Summus Capital” padomes priekšsēdētājs

KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS PĀRSKATS

“Summus Capital OÜ” ir 2015. gadā dibināta nekustamā īpašuma ieguldījumu pārvaldītājsabiedrība (turpmāk – konsolidācijas grupa, concerns vai Summus Capital, kuras pirmā meitas sabiedrība tika dibināta 2013. gadā), kam uz pārskata iesniegšanas brīdi Baltijas valstīs piederēja trīspadsmit nekustamā īpašuma objekti. Konsolidācijas grupai ir daudzveidīgs tādu komerciālo nekustamo īpašumu portfelis, kas rada naudas plūsmu un kuru vērtība pārskata iesniegšanas brīdī pārsniedz 400 miljonus euro, aptverot gan ēkas, ko izmanto mazumtirdzniecībā, gan arī biroju un loģistikas un medicīnas nozares ēkas. Summus Capital savu darbību uzsāka Igaunijā, kur uzņēmums ir arī reģistrēts.

Konsolidācijas grupas galvenais ienākumu avots ir nekustamā īpašuma noma. Tomēr likviditātes pārvaldības nolūkā ir atļauts ieguldīt arī dažādos finanšu instrumentos, tostarp depozītos un obligācijās. “Summus Capital OÜ” īpašumā esošo uzņēmumu nekustamo īpašumu portfelī ir komerciālie nekustamā īpašuma objekti, kuriem ir naudas plūsma, un tas ir veidots, ņemot vērā ilgāku investīciju periodu, kas nozīmē, ka portfelim ir jābūt ilgtspējīgam gan nomas pieprasījuma, gan investīciju likviditātes kontekstā. Portfeļa sadalīšanai tiek izmantota diversifikācijas stratēģija - ieguldījumi tiek veikti tirdzniecības, biroju un rūpniecībā izmantojamajos nekustamajos īpašumos. Par būtisku tiek uzskatīta portfeļa naudas plūsmas stabilitāte, kas tiek nodrošināta ar ilglaicīgiem nomas līgumiem. Atsevišķa uzmanība tiek pievērsta enkurnomnieku īpatsvaram portfeļa naudas plūsmā, tam nevajadzētu samazināties krietni zem 50%. Izvērtējot riska scenāriju, ir ņemts vērā fakts, ka negatīvā ekonomiskā cikla laikā portfelī nebūtu dominējošā sektora vai īrnieku grupas, kas varētu būtiski ietekmēt portfeļa naudas plūsmu.

Summus Capital ir vērsts uz ilgtermiņa investīcijām, un konsolidācijas grupai ir spēcīga īrnieku bāze, kurā ir vairāk nekā 300 īrnieku. Summus Capital portfeļa iznomātā platība pārsniedz 200 000 m². Portfeļa vidējais svētais nomas līgumu ilgums (WAULT) bija 5,6 gadi, bet aizdevuma un tirgus vērtības attiecība (LTV) bija 51%.

Igaunijā konsolidācijas grupai pieder medicīnas centri Veerenni 1 un Veerenni 2, tirdzniecības centri de la Gardie un Auriga, daudzfunkcionālais biznesa centrs Punane 56, kā arī noliktavu ēku portfelis. Latvijā Summus Capital pieder tirdzniecības centri Riga Plaza un Damme, kā arī Imanta Depo būvniecības preču veikala nekustamais īpašums, Lietuvā - BOD Group augsto tehnoloģiju centrs, tirdzniecības centrs Nordika, kā arī biroju ēkas Park Town 1 un 2.

Summus Capital tic, ka ilgtspēja ir labākais veids, kā palielināt aktīvu vērtību investoriem, īrniekiem un darbiniekiem. Konsolidācijas grupa koncentrējas ne tikai uz “zaļo aktīvu” iegādi, bet centrālā misija ir esošās neefektīvās ēkas pārvērst par mūsdienīgu, pirmklasīgu īpašumu, kas būtiski samazina ekoloģiskās pēdas nospiedumu.

2021. gada septembrī Summus Capital no reitingu aģentūras Scope Ratings GmbH saņēma pirmā emitenta reitingu BB (stabils). 2021. gada oktobrī Nasdaq uzsāka tirgošanos ar Summus Capital obligācijām Nasdaq Baltic First North tirgū.

Summus Capital darbība ir pakļauta dažādiem tirgus riskiem, no kuriem nozīmīgākais ir risks, kas saistīts ar iespējamām procentu likmju izmaiņām. Šis risks ir saistīts ar ievērojama izmēra Baltijas mēroga nekustamo īpašumu portfeļa finansēšanu ar procentus nesošām kredītsaistībām, kuru procentu likmju iespējamās svārstības ietekmē uzņēmuma procentu izmaksas. Summus Capital vispārējā riska pārvaldības programma paredz potenciālo risku identificēšanu, novērtēšanu un, ja nepieciešams, risku mazināšanu, lai mazinātu iespējamo negatīvo ietekmi. Konsolidācijas grupa kā instrumentu, lai mazinātu ar procentu likmēm saistītos naudas plūsmas riskus, izmanto procentu likmju mijmaiņas līgumus (SWAP). Procentu likmju izmaiņas tiek rūpīgi uzraudzītas un, ja nepieciešams, grupa ir gatava noslēgt papildu riska ierobežošanas līgumus.

Konsolidācijas grupas dividenžu politika paredz, ka Summus Capital var dalībniekiem izmaksāt dividendes tādā apmērā, kas nepārsniedz summu, kas palikusi pāri pēc tam, kad no peļņas ir atskaitīts ar jauniem ieguldījumu projektiem saistītais pašfinansējums. Turklāt Summus Capital ir uzņēmies saistības pret obligāciju turētājiem neizmaksāt dividendes vairāk kā 50% no peļņas, kas koriģēta ar iepriekšējā gada nefinanšu līdzekļiem un vienreizējiem ieņēmumiem un izdevumiem.

Vairāk informācijas mājaslapā www.summus.ee.

BŪTISKĀKIE NOTIKUMI 2021. GADĀ

1. ceturksnis

Uzņēmumi, kuri izveidoja Igaunijā lielāko privāto medicīnas centru, pārdeva uzņēmumu OÜ "Pharma Plaza", kam piederēja medicīnas centra nekustamais īpašums, Summus Capital meitas sabiedrībai "Procedo Capital OÜ". 10.02.2021. "Pharma Plaza OÜ" un to pārņēmējs "Procedo Capital OÜ" tika apvienoti.

Izraēlas pilsonis, Igaunijas rezidents un nodokļu rezidents Boris Skvortsov, kurš konsolidācijas grupu iepriekš finansēja ar īpašnieka aizdevumiem, kļuva par Summus Capital 100% īpašnieku.

2. ceturksnis

Summus Capital pabeidza konsolidācijas grupas pirmo nenodrošināto obligāciju emisiju 10 miljonu euro apmērā ar termiņu uz trīs gadiem un kupona fiksēto procentu likmi 6,75%.

Tika pabeigta pašu kapitāla investīciju pārstrukturēšana – pamatkapitāls tika palielināts no 65 500 euro līdz 1,2 miljoniem euro, īpašnieku aizdevumi 78,9 miljonu euro apmērā tika konvertēti par pašu kapitāla rezervi, bet pārējie īpašnieku aizdevumi 20,9 miljonu euro apmērā tika pārveidoti par subordinētajām saistībām un tagad veido daļu no pašu kapitāla. Konsolidācijas grupa pārdeva kādreizējo finansēšanas uzņēmumu "Arion Finance OÜ".

Lietuvā tika refinansētas nekustamā īpašuma projekta BOD kredītsaistības.

3. ceturksnis

Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra apstiprināja atbalsta izmaksu Rīga Plaza tirdzniecības centram 0,9 miljonu euro apmērā saskaņā ar atbalsta programmu Covid-19 krīzē cietušajiem mazumtirdzniecības sektora uzņēmumiem.

Starptautiskā reitingu aģentūra Scope piešķīra Summus Capital pirmā emitenta reitingu BB (stabils).

4. ceturksnis

Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra izmaksāja Rīga Plaza tirdzniecības centram 2021. gada trešajā ceturksnī apstiprināto atbalstu 0,9 miljonu euro apmērā saskaņā ar atbalsta programmu Covid-19 krīzē cietušajiem mazumtirdzniecības sektora uzņēmumiem, kā arī apstiprināja nākamā atbalsta izmaksu 0,7 miljonu euro apmērā.

Ienākumi no portfeļa pārvērtēšanas 2021. gadā bija 14 miljoni euro.

Summus Capital ieguva savā īpašumā Imantas DEPO būvmateriālu veikala nekustamo īpašumu (adrese: Kurzemes prospekts 3b, Rīga). Nekustamais īpašums ir celts 2021. gadā, tā kopējā platība ir 19 000 m², no ietekmes uz vidi viedokļa tas ir būvēts kā ilgtspējīgs nekustamā īpašuma objekts.

Kopš 31.12.2021. Summus Capital grāmatvedība atbilst starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem SFPS.

Summus Capital portfeļa ieguldījums NØRDIKA Shopping Valley bija viens no pirmajiem tirdzniecības centriem Baltijā, kuram atbilstoši jaunākajai versijai V6 BREEAM In use tika izsniegts sertifikāts BREEAM.

19. oktobrī tika uzsākta tirgošanās ar Summus Capital obligācijām Nasdaq Baltic First North obligāciju sarakstā.

Summus Capital piesaistīja jaunu investīciju vadības partneri visam portfelim. Summus Capitali jaunais partneris ir "Green Formula Capital OÜ" (<https://greenformula.ee>) – uzņēmums, kas koncentrējies uz nekustamā īpašuma apsaimniekošanu saskaņā ar "zaļā nekustamā īpašuma" koncepciju.

Summus Capital parakstīja vienošanos ar Igaunijas tenisa savienību, uz kuras pamata Summus Capital turpmākajos gados atbalstīs Igaunijas jaunus tenisistus. Summus Capital atbalstīs tenisistus Grete Gulli un Georg Straschi.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Vienošanās un citas ar portfeli saistītas būtiskas tēmas

2021. gada ceturtajā ceturksnī konsolidētā pašu kapitāla attiecība pret kopējiem aktīviem bija 40% (saskaņā ar obligāciju nosacījumiem tai jābūt vismaz 30%). Konsolidētā saistību apkalpošanas seguma koeficients (DSCR) 2021. gada ceturtajā ceturksnī bija 1,26 x (saskaņā ar obligāciju nosacījumiem – vismaz 1,2 x). 2021. gadā tika izpildītas finanšu vienošanās, kuras bija noteiktas obligāciju nosacījumos un bankas finansēšanas līgumos.

Konsolidācijas grupas darbība ir stabila, un portfelis balstās uz ikmēneša nomas maksājumiem, kurus veic uzticami īrnieki ar ilgtermiņa nomas līgumiem. Portfeļa vakance uz 31.12.2021. bija 3,2%.

Konsolidācijas grupas komercdarbība nav sezonāla vai cikliska, un periodiskās atlaides, kas 2021. gada laikā piešķirtas nomniekiem, nav būtiski ietekmējušas tekošo darbību kopumā. 2021. gadā nomniekiem tika piešķirtas īslaicīgās nomas atlaides saistībā ar COVID-19 epidēmiju, īpaši tirdzniecības centru segmentā (un) Latvijā, kur ierobežojumi bija visstingrākie.

Konsolidācijas grupas saimnieciskā darbība nerada būtisku ietekmi uz apkārtējo un sociālo vidi. Ne saimnieciskā gada laikā, ne pārskata sagatavošanas laikā nav atklājušies riski, kas saistīti ar valūtas kursu, būtisku procentu likmju un biržas cenu izmaiņām.

Ēku nomnieki, pakalpojumu sniedzēji, banku finansējums un īpašnieki darbojas Baltijas tirgū. Tāpēc Krievijas uzbrukums Ukrainai, kas sākās 2022. gada 24. februārī, konsolidācijas grupai būtisku papildu risku nerada.

Nepārtraukti ir veikti remonta darbi, un tie tiek veikti arī 2022. gadā.

Konsolidācijas grupai ir attiecības ar visām svarīgākajām Baltijas bankām, lai nodrošinātu aktuālu informāciju par portfeli un iespējamajiem nākotnes finansējumiem.

Konsolidācijas grupa plāno turpināt līdzšinējo darbību 2022. gadā un turpmāk.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

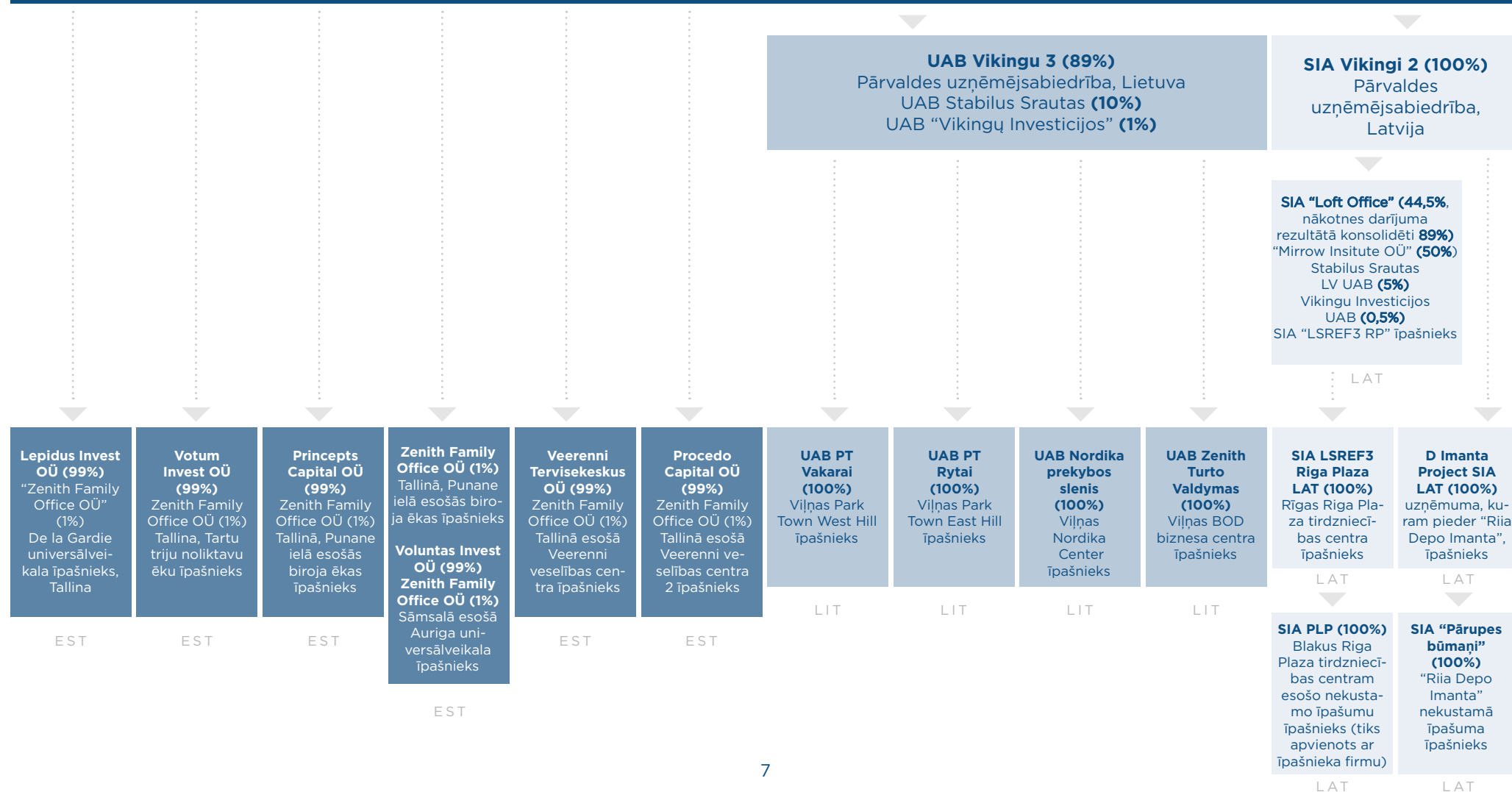
KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS STRUKTŪRA NOSLĒGTAJĀ FINANŠU GADĀ

Boris Skvortsov Izraēlas pilsonis, Igaunijas rezidents, Igaunijas nodokļu rezidents

Padome

Summus Capital OÜ (100%)

Pārvaldes uzņēmēj sabiedrība, Igaunijas sabiedrības ar ierobežotu atbildību.



I VADĪBAS ZIŅOJUMS

KOMERCSABIEDRĪBAS VADĪBA



2022. gada maijā tika izveidota Summus Capital padome. Padomes priekšsēdētājs ir Boris Skvortsov.

BORIS SKVORTSOV

Padomes priekšsēdētājs

Pārējie locekļi ir Elliott Rowan Auckland, Priit Pedaja, Renāts Lokomets un Vykintas Misiunas.



ELLIOTT ROWAN AUCKLAND

Padomes
loceklis



RENATS LOKOMETS

Padomes
loceklis



VYKINTAS MISIUNAS

Padomes
loceklis



PRIIT PEDAJA

Padomes
loceklis

Summus Capital valdē ir trīs locekļi: Aavo Koppel, Evaldas Cepulis un Hannes Pihl.



HANNES PIHL

Ieguldījumu
pārvaldība



AAVO KOPPEL

Finanses



EVALDAS CEPULIS

Aktīvu pārvaldība

Ar informāciju par valdes un padomes locekļiem var iepazīties adresē: <https://summus.ee/contact>

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

ILGTSPĒJĪBA

Summus Capital tic, ka ilgtspējīga pārvaldība ir labākais veids, kā palielināt īrnieku un darbinieku īpašuma vērtību un labklājību.

Konsolidācijas grupas padome apstiprināja Summus Capital ilgtspējības programmu 2021. gada ceturtajā ceturksnī. Kopš tā laikā ir jau sperti vairāki soļi šīs programmas īstenošanai. Mazumtirdzniecības sektors ir ar vislielāko enerģijas patēriņu, tāpēc šis segments ir konsolidācijas grupas pirmā prioritāte. Summus Capital uzsāka BREEAM sertifikāta pieprasīšanas procesu tirdzniecības centriem Riga Plaza un Auriga. Tirdzniecības centram Nordika ir jau piešķirts BREEAM sertifikāts. Līdz 2022. gada beigām mazumtirdzniecības segments tiks sertificēts 100% apmērā.

Papildus tam Summus Capital ir uzsācis energoauditu, lai samazinātu ēku enerģijas patēriņu un CO2 pēdas nospiedumu. 2022. gada pirmajā ceturksnī ir veiktas tirdzniecības centra Auriga un Töökoja ielas nekustamo īpašumu objektu revīzijas.

Enerģijas patēriņa samazināšana ir svarīga arī īrniekiem, jo enerģijas cenas ir krietni paaugstinājušās un dažādas prognozes liecina, ka augstās cenas saglabāsies vismaz vidēji ilgu periodu. Šajā jomā īstenoto pasākumu vidū ir, piemēram, parasto gaismekļu nomaiņa pret LED gaismekļiem tirdzniecības centrā Riga Plaza.

Papildus iepriekš aprakstītajai ilgtspējības programmai Summus Capital ir uzsācis arī starptautiskā ilgtspējīgo investīciju vērtētāja GRESB vērtēšanas procesu.

Ilgtspējība ir Summus Capital uzņēmējdarbības un darbības neatņemama sastāvdaļa. Summus Capital visās jomās, sākot ar sertifikāciju, enerģijas patēriņu, veselības aprūpi un materiāliem, cītīgi strādā ar visiem nekustamā īpašuma objektiem, darbiniekiem un klientiem, lai īstenojot ilgtermiņa iniciatīvas, pārvērstu savus aktīvus par attiecībā uz nākotni drošiem ikdienas darbības veidiem.

Summa Capital portfeļa ilgtspējības mērķi ir aprakstīti turpmākajā tabulā, kurā ir atspoguļota pašreizējā situācija.

Summus Capital portfeļa ilgtspējības mērķi		Pamats	Vidēji ilgš termiņš	Ilgš termiņš
Energoefektivitāte	kwh/m2 gadā	251	150	Energoefektivitāte ir tuvu pie 100, taču ir arī sektoram specifiski izņēmumi, piemēram, mazumtirdzniecība un veselības aprūpe.
Sertificēšana	Leed vai BREEAM % no aktīviem	17%	95%	95 procenti portfeļa ir sertificēti.
Zaļās elektrības īpatsvars	% no patēriņa	65%	90%	90 procenti no izmantotās enerģijas ir no atjaunojamajiem energoresursiem.
Zaļās degvielas īpatsvars	% no patēriņa	0%	80%	80 procenti no izmantotās degvielas ir no atjaunojamajiem energoresursiem.
Atkritumu reģenerācija	%	0%	50%	70% atkritumu tiek pārstrādāti.
Oglekļa dioksīda izmešu daudzums	tonnas	18528	11200	Būtiski samazināt oglekļa pēdu.
Zaļie nomas līgumi	% no kopējā daudzuma	0%	50%	Lielākā daļa jauno nomas līgumu atbilst ilgtspējas un vides ilgtspējas principiem.
Zaļā finansēšana	% no kopējā daudzuma	0%	50%	Lielāko daļu finansējuma var definēt kā zaļu.
Klientu apmierinātības indekss	vismaz 80	ne-piemēro	80	Klientu apmierinātības indekss ir lielāks par 80% Reizi 2 gados veicams pētījums.
Darbinieku apmierinātības indekss	vismaz 80	ne-piemēro	80	Darbinieku uzticamības indekss lielāks par 80%.
Piegādātāju izvēle	% no kopējā daudzuma	0%	90%	Visi stratēģiskie partneri tiek pārbaudīti un akceptēti (vismaz 90%).

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

DARBĪBAS VIDES VISPĀRĒJĀ MAKROEKONOMISKĀ ATTĪSTĪBA

IGAUNIJA 2021Q4

	PAŠLAIK	AGRĀK	NORĀDE
IKP gada pieauguma temps	8.6%	13%	sept.21
Bezdarbs	5.7%	6.9%	sept.21
Gada inflācijas līmenis	12.2%	8.8%	dec.21
Uzņēmumu uzticēšanās	108	108	dec.21
Patērētāju uzticēšanās	-8.8	-9.3	dec.21
Mazumtirdzniecība *	12.2%	1.8%	dec.21
Valsts reitings (S&P)	AA - PERSPEKTĪVAS POZITĪVAS		20.08.2021

MAKROEKONOMIKA 2021 Q4

- IKP pieaugums stabilizējas
- Vislielākās bažas rada ļoti augsta inflācija
- Straujš energoresursu cenu kāpums
- Uzņēmumu uzticības pieaugums
- Mazumtirdzniecības īslaicīgs kritums COVID ierobežojumu dēļ

LATVIJA 2021 Q4

	PAŠLAIK	AGRĀK	NORĀDE
IKP gada pieauguma temps	3.4%	5.1%	dec.21
Bezdarbs	7.2%	7.9%	sept.21
Gada inflācijas līmenis	7.9%	7.5%	dec.21
Uzņēmumu uzticēšanās	1.5	3.2	aug.21
Patērētāju uzticēšanās	-11.9	-17.3	aug.21
Mazumtirdzniecība *	7.2	-3.3%	dec.21
Valsts reitings (S&P)	A+ (STABILS)		21.02.2020

LIETUVA 2021 Q4

	PAŠLAIK	AGRĀK	NORĀDE
IKP gada pieauguma temps	4.7%	8.3%	sept.21
Bezdarbs	10.9%	11.3%	okt.21
Gada inflācijas līmenis	10.6%	9.2%	dec.21
Uzņēmumu uzticēšanās	-0.7	-1	dec.21
Patērētāju uzticēšanās	-3	-2	dec.21
Mazumtirdzniecība *	15/8%	-2.6%	dec.21
Valsts reitings (S&P)	A+ (STABILS)		21.02.2021

* izmaiņas mazumtirdzniecībā pa mēnešiem

** IKP rādītājs un bezdarba līmenis salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni

*** visi pārējie rādītāji salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi

- Avoti: valstu statistikas pārvaldes, Trading Economics

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

TIRGUS PĀRSKATS BALTIJAS VALSTIS 2021 Q4

Strauji augošo enerģijas cenu apstākļos, kā arī meklējot naudas izvietojanas iespējas, nekustamā īpašuma tirgū ienākošo investoru ietekmei ir arvien lielāka nozīme aktīvu aktīvajā pārvaldībā portfeļa vērtības veidošanā. Veidojot nekustamo īpašumu portfeli, arvien precīzāk jāreķinās ar situāciju dažādos tirgus segmentos. Pēc Summus Capital vērtējuma tirgus situācija un perspektīvas dažādos nekustamā īpašuma tirgus segmentos ir šādas:

2021 Q4 Très cenas un vakance

	TALLINA	RĪGA	VILŅA	PROGNOZE
ĪRE* (€ uz m²)				
TIPP Īre	18	17	17	➡ ➡
A-klase	16	15.5	15.5	➡ ➡
B-klase	11.75	11.5	11.5	➡ ➡
VAKANCE (%)				
A-klase	7.5%	19.5%	13.5%	➡ ↗
Vidēja	7.6%	14.5%	8.6%	➡ ↗

*vidējās īres maksas. novirze +/- 5%

2021 Q4 Īres cenas un vakance

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
ĪRE* (€ uz m²)				
Lielās vienības	9-13	7-11	9-13	➡ ➡
Vidējās vienības	15-40	12-25	15-40	➡ ↘
Mazās vienības	30-65	25-60	30-65	➡ ↘
Vidējā vakance, %	4.5%	6.7%	2.8%	

2021 Q4 lenesīguma likmes

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
Birojs	5.8%	5.5%	5.25%	→ →
Mazumtirdzniecība	6.40%	7.0%	7.0%	→ ↗
Rūpniecība un loģistika	6.8%	6.5%	6.5%	→ ↘
Dzīvojamās ēkas	5.5%	5.25%	5.5%	→ ↘

BIROJU TIRGUS

- 150 000 m2 tiek būvēti Tallinā (vairāk B1-klase)
- Pieprasījumu Tallinā palielina IKT, blokķēdes rūpniecība, veselības aprūpe
- Rīgā 2022. gadā tiks pabeigti 138 000 m2 biroju platību (74% A-klase)
- Prakse noslēgt priekšnomas līgumus atgriežas Rīgā
- Rīgā, salīdzinot ar 2020. gadu, lietotspēja pieaugusi 1,5 reizes
- Viļņā tiek būvēti 200 000 m2 biroju platību
- Slēpto brīvo biroju platību skaita pieaugums Viļņā

MAZUMTIRDZNIECĪBAS TIRGUS

- Pārtikas tirdzniecība, īpaši “Lidl”, turpina aktīvi attīstīties
- Tumšā veikala koncepts kļūst aizvien populārāks
- Rīgas mazumtirgotāju darbību spēcīgi ietekmēja visu laiku mainīgie ierobežojumi
- Tirdzniecības centru atbalstam Rīgā tika piešķirts valsts finansējums
- Akropole tirgus daļas pieaugums varētu ieviest izmaiņas Rīgas Īres tirgū
- Viļņā pabeigti 3 mazumtirdzniecības projekti ar kopējo platību 73 900 m²

IEGULDĪJUMU TIRGUS

- Investīciju apjoms sasniedza 1,9 miljardus euro
- Investīciju apjoms Rīgā strauji pieaudzis līdz 660 miljoniem euro
- Augstākā līmeņa biroju, loģistikas un biržas biroju ienesīgums kritās
- Mazumtirdzniecība joprojām pieprasīta, jo investori tic nozares ilgtermiņai ilgtermiņā un bauda augošu ienesīgumu
- Starpība starp biroja un loģistikas nekustamo īpašumu ienesīgumu būtiski samazinājās no 200 bāzes punktiem līdz 100 bāzes punktiem

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

TURUŪLEVADE BALTIMAAD 2021 Q4

2021 Q4 Īres cenas un vakance

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
ĪRE (€ uz m ²)				
Modernās noliktavas	3.8-5.1	4.0-4.7	4.2.-4.7	→ ↗
Noliktavu biroji	7.0-7.2	6.5-6.8	6.5-7.0	→ ↗
Vidējā vakance, %	3.3%	3.4%	0%	→ →

RŪPNIECĪBA UN LOĢISTIKA

- Tallinā tiek būvēti 168 000 m² rūpniecisko platību (52 projekti)
- 141 500 m² (34 projekti), par kuru pabeigšanu Tallinā ziņots no 2022. līdz 2023. gadam
- Latvijā tiek būvēti 177 000 m², 2/3 projektu ir būvētas atbilstoši vajadzībai
- Rīgas rūpniecības tirgū atgriežas priekšnomas līgumu prakse
- Viļņā tiek būvēti 91 700 m² rūpniecisko platību
- Bez jauniem pienesumiem Viļņas specifisko noliktavu platību tirgū konkrētajā brīdī Viļņā ir 0% brīvu platību, un lielākā daļa no gaidāmajiem piedāvājumiem ir jau iznomāti

2021 Q4

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
Vidējā dzīvojamo platību cena pilsētas centrā, € m ²	3 500	3 000	3 550	→ →
Dzīvojamās platības ienesīgums, pilsētas centrs	4.8%	3.7%	4.4%	→ →
Dzīvokļu cenu izmaiņas gadā, %	4.9%	-0.9%	4.8%	→ →
Vidējais noslogojums (starptautiskās viesnīcas), %	32%	28%	29%	→ →
Vidējā dienas cena, € (starptautiskās viesnīcas)	55	63	50	→ →
Viesnīcas numuriņu skaits	8 141	4 953	11 505	→ →
AIRBNB vidējā dienas cena, €	60	47	47	→ →
AIRBNB noslogojums, %	60%	48%	59%	→ ↘
Nomā esošo platību skaits	1 575	1 692	1 351	→ →

CITA INFORMĀCIJA

- Dzīvojamo platību cenas saglabājas stabilas, savukārt pieprasījums pēc mājokļiem nedaudz pieaug, pateicoties hipotekāro kredītu pieejamībai, valdības atbalstam ģimenēm un attālinātajam darbam
- Dzīvojamo telpu īres tirgus turpina būt aktīvs, tāpēc investoru uzmanība dzīvojamo telpu īres sektoram arvien pieaug
- Starptautiskās viesnīcas galvenokārt darbojas ar biznesa tūristu plūsmas palīdzību un uztur ADR vērtību virs 50 euro, savukārt noslogojums joprojām ir zems (~30%)
- Salīdzinājumā ar Lietuvu un Igauniju Latvijā ir bijuši visstingrākie ierobežojumi attiecībā uz izmitināšanas pakalpojumu sektoru

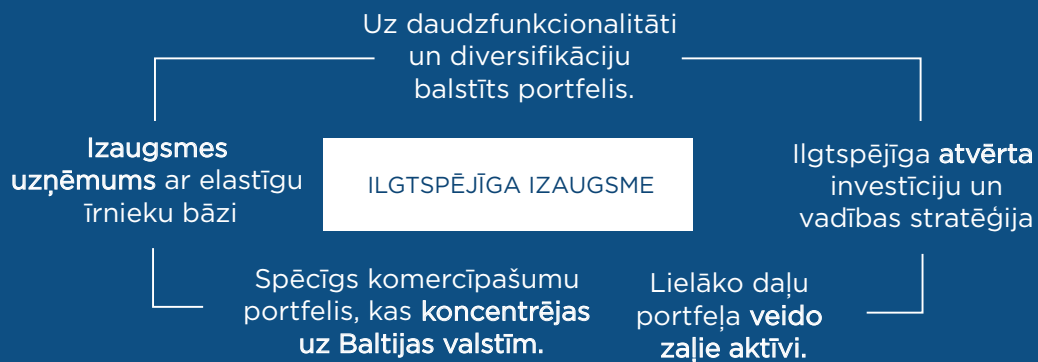
GALVENIE JAUTĀJUMI UN PROBLĒMAS

- Nekustamā īpašuma produktivitāti ietekmē izmaksu pieaugums atbilstoši vietējam PCI un īres cenu pieaugums atbilstoši ES PCI
- Pieaug pievienotās vērtības un attīstības investīciju potenciāls, jo trūkst kvalitatīvu pamatlīdzekļu
- Banku spiediens uz aizņēmējiem, lai tie ieviestu videi draudzīgas un ESG mērķiem atbilstošas prasības
- Pieaugoša privātā kapitāla līdzdalība tirgū, kas ietekmē nekustamā īpašuma likviditāti un cenu veidošanos

Summus Capital vadība uzskata, ka, sekojot tirgus segmentu attīstībai, ir iespējams turpināt pārvaldīt, paplašināt un uzlabot nekustamo īpašumu portfeli ienesīgā līmenī. Tomēr, ņemot vērā to, ka tirgū ienākušajiem ieguldītājiem ir liela pirkšanas interese, piemērota piedāvājuma gadījumā nav arī izslēgta dažu portfeļa nekustamo īpašumu pārdošana.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

PORTFEĻA PĀRSKATS



DE LA GARDIE TIRDZniecības centrs

Tallina, Igaunija

De La Gardie tirdzniecības centrs ir būvēts 2000. gadā un atrodas vienā no dzīvākajām Tallinas vecpilsētas ielām, kas ir ļoti iecienīta tūristu vidū. Atrodas vien 200 metru attālumā no Tallinas oficiālā centra - Viru laukuma. Nekustamais īpašums atrodas desmitiem viesnīcu, tirdzniecības centru un biroju tuvumā.



VEERENNI 1

Tallina, Igaunija

Veerenni ir lielākais privātais medicīnas centrs Igaunijā, kas zem viena jumta apvieno dažādus veselības aprūpes segmenta uzņēmumus. Šī ir pirmā ēka no plašākas teritorijas, kuras mērķis ir apkopot dažādus medicīnas pakalpojumus - sākot ar veselības aprūpi darbā un beidzot ar ķirurģiju. Labas kvalitātes īrnieki un nomas līgumi nodrošina kvalitatīvas investīcijas. Tā ir moderna ēka, kas darbojas kopš 2017. gada un atrodas Tallinas centrā.



NORDIKA

Viļņa, Lietuva

NORDIKA tirdzniecības centrs tika atklāts 2015. gada beigās. Tas ir vienīgais tirdzniecības centrs Viļņas dienvidu reģionā, kam ir sava autostāvvietā ar 1320 vietām. Tirdzniecības centrā ir vairāk nekā sešdesmit veikalu, pakalpojumu sniedzēju un restorānu, kas uz centru atved vidēji 13 000 apmeklētāju dienā.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

PORTFEĻA PĀRSKATS



AURIGA

Sāremā, Igaunija

AURIGA Centrs ir lielākais tirdzniecības centrs Sāremā, kas atrodas pie Sāres aprīņa būtiskākā krustojuma pirms iebraukšanas Kuresārē. Auriga tirdzniecības centrs tika atvērts 2008. gada oktobrī. Kopumā 2018. gadā centru apmeklēja divi miljoni apmeklētāju, kas bija rekordliels skaits, pirms kopš 2020. gada tika ieviesti dažādi ar COVID-19 radītie ierobežojumi.



PARK TOWN WEST HILL

Viļņa, Lietuva

PARK TOWN West Hill biznesa centrs atrodas Viļņas centra labākajā rajonā. No tā paveras brīnišķīgi skati, tas ir viegli pieejams un atrodas vislabākajā apkaimē. PARK TOWN WEST HILL nekustamais īpašums ir daļa no PARK TOWN biznesa centra. Biznesa centru veido biroju telpas septiņos stāvos, kas domātas modernā pasaulē darbojošiem mūsdienu uzņēmumiem. Park Town ir BREEAM sertificēts.



PARK TOWN EAST HILL

Viļņa, Lietuva

PARK TOWN East Hill kopā ar PARK TOWN West Hill veido vienotu biznesa centru apkārtējā parka teritorijā. Biznesa centru veido divas septiņstāvu biroju ēkas ar BREEAM sertifikātu, un tā ir viena no modernākajām A klases biroju ēkām Viļņā ar lielisku darba vidi un viediem tehniskajiem un inženiertehniskajiem risinājumiem. Ēkas ir pilnībā veidotas biroja vajadzībām, lai nomnieki varētu pilnvērtīgi izbaudīt darba vidi.



VEERENNI 2

Tallina, Igaunija

Veerenni 2 ir otrā Veerenni privātā medicīnas centra rajona ēka, kas atrodas pretī Veerenni medicīnas centra pirmajam namam. Veerenni ir lielākais privātais medicīnas centrs Igaunijā, kas zem viena jumta apvieno dažādus veselības aprūpes segmenta uzņēmumus. Centra ekspluatācija tika uzsākta 2020. gada rudenī.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

PORTFEĻA PĀRSKATS



RIGA PLAZA

Rīga, Latvija

2009. gadā būvētā Riga Plaza šobrīd pēc izmēra ir ceturtais lielākais tirdzniecības centrs Rīgā. Riga Plaza stratēģiski atrodas tikai 5 km attālumā no Rīgas vecpilsētas, viegli pieejamā brīvā laika pavadīšanas un uzņēmējdarbības rajonā, kas aktīvi attīstās, un gadu gaitā tai ir izdevies izveidot pastāvīgo klientu bāzi ar aptuveni 5 miljoniem apmeklētāju gadā. Centra nomnieku vidū ir vairāk nekā 170 vietējie un starptautiskie mazumtirgotāji, kā arī tiek piedāvāts plašs izklaides un ēdināšanas pakalpojumu klāsts, turklāt līdzšinējās izklaides zonas ir iespējams vēl paplašināt un modernizēt.



PUNANE 56

Tallina, Igaunija

Šis multifunkcionālais biznesa komplekss ar noliktavu un mazumtirdzniecības telpām atrodas Punase ielā, kas ir viens no aktīvākajiem uzņēmējdarbības rajoniem Lasnamē rajonā (visapdzīvotākajā Tallinas daļā). Atrašanās vieta ir piemērota mazumtirdzniecības/biroju/vieglās rūpniecības telpu (t.i. specializēto mazumtirdzniecības telpu) nomniekiem.



BOD GROUP

Viļņa, Lietuva

BOD Group augsto tehnoloģiju centrs atrodas Viļņas ziemeļu daļā, Visoriai infotehnoloģiju parkā. 2013. gadā, kad ēka tika uzcelta, Vācijas tirdzniecības kamera atzina rūpnīcas kompleksu par energoefektīvāko rūpniecisko kompleksu Eiropā. Pati BOD Group ir lielākais rūpnieciski ierakstīto CD, DVD un Blu-Ray disku ražotājs Baltijā. Koncernā ietilpst vairāki ražotāji.



DEPO DIY

Rīga, Latvija

DEPO būvniecības preču veikala nekustamais īpašums Rīgā ir būvēts 2021. gadā un atrodas redzamā un pieejamā vietā, kas ir galvenais tirdzniecības rajons Imantas apkaimē. Veikals ir viegli pieejams no pilsētas centra gan ar sabiedrisko, gan privāto transportu, tas atrodas netālu no šosejas, kas ved uz Rīgu, Jūrmalu, Tukumu, Talsiem un daudziem citiem galamērķiem. Ēka ir būvēta kā ilgtspējīgs nekustamais īpašums, ņemot vērā ietekmi uz vidi. DEPO ir Baltijā vadoša būvniecības preču veikalu ķēde.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

PORTFEĻA PĀRSKATS



NOLIKTAVU NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

Tallina, Igaunija

Portfeli veido trīs rūpniecības/noliktavu ēkas, kuras visas ir labi funkcionējošas un ar labu stratēģisko atrašanās vietu atzītos industriālajos parkos.

Nekustamie īpašumi tiek iznomāti starptautiski pazīstamiem un spēcīgiem nomniekiem "Stora Enso Packaging AS", "Hanza Mechanics Tartu AS" un "Mediq Eesti OÜ". Visi nomas līgumi ir noslēgti uz NNN nosacījumiem (nomnieki sedz visus izdevumus).



DAMME Rīga

Latvija (iegādāta 2022. g. aprīlī) lasīt vairāk

Damme tirdzniecības centrs atrodas Kurzemes prospektā, Imantā, kas pēc iedzīvotāju skaita ir Rīgas trešais lielākais reģions. Damme ir reģionā vadošais tirdzniecības centrs ar kopējo platību 16 000 m², tā lielākais nomnieks ir Rimi Hyper. Veikali un pakalpojumu sniedzēji piedāvā ik vienam plašu klāstu - ikdienas un modes preces, kā arī ēdināšanu.

PĀRSKATS PAR GAIDĀMAJĒM ATTĪSTĪBAS VIRZIENIEM NĀKAMAJĀ SAIMNIECISKAJĀ GADĀ

Konsolidācijas grupa plāno turpināt kvalitatīvi vadīt esošos projektus, kā arī, rodoties tirgus iespējām, iegādāties grupai jaunas kritērijiem atbilstošas investīcijas Baltijā.

Tiek plānota Summus Capital finansējuma avotu papildu diversifikācija, vai nu piesaistot papildu bankas, vai arī izlaižot jaunus finanšu instrumentus.

Pēc pārskata datuma 2022. gada aprīlī tika iegādāts tirdzniecības centrs "Damme" Rīgā, ko "Citadele" banka finansēja 22 miljonu euro apmērā. "Damme" ir trešais Summus Capital pirkums Latvijā. Konsolidācijas grupas portfelī ir iekļauts arī modes un izklaides centrs "Rīga Plaza" un Depo veikals Imantā. Imanta pēc iedzīvotāju skaita ir trešais lielākais apvidus Rīgā, kur dzīvo vairāk nekā 43 300 cilvēku. Tirdzniecības centra "Damme" platība ir 16 000 kvadrātmetru, centra enkurnomnieks ir "Rimi Hyper".

Stratēģija ir palielināt jaunu A klases aktīvu un/vai ilgtermiņīgu būvniecības procesu, kā arī energoefektīvu, pilnībā renovētu objektu īpašvaru portfeli, kas ilgtermiņā nodrošina stabilu naudas plūsmu ar mērenu izaugsmi un ir ar mazāku ekoloģisko pēdu. Turpinām samazināt esošā portfeļa CO₂ pēdu un īstenot energoefektivitātes projektus.

2022. gadā Summus Capital plāno turpināt līdzšinējo darbību. Pēc vadības vērtējuma konsolidācijas grupa nākamajos 12 mēnešos un turpmāk turpinās darboties un attīstīties. Vadība turpinās pastāvīgi uzraudzīt potenciālo ietekmi uz vidi un veiks pasākumus, lai mazinātu jebkādu negatīvu ietekmi. Īpašnieks ir aktīvi iesaistīts lēmumu pieņemšanā.

II KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS

KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

(euro)	Pielikums	31.12.2021	31.12.2020	01.01.2020
Apgrozāmie līdzekļi				
Nauda un naudas ekvivalenti		15 086 089	11 477 121	21 687 855
Pārējie īstermiņa finanšu aktīvi	8	10 035 749	1 964 743	0
Prasības pret pircējiem un citas prasības	9	4 615 330	1 938 309	4 125 712
Avansa maksājumi	10	162 619	291 925	28 422
Prasījumi pret aizņēmējiem		0	3 567 783	0
Krājumi		2 913	2 844	8 645
Apgrozāmie līdzekļi kopā		29 902 700	19 242 725	25 850 634
Pamatlīdzekļi				
Avansa maksājumi	10	321 198	234 078	0
Prasījumi pret aizņēmējiem		96 000	11 894 575	819 575
Materiālie pamatlīdzekļi	11	2 268 186	88 362	8 705
Nemateriālie pamatlīdzekļi un nemateriālā vērtība	11	3 178 295	3 198 948	3 178 295
Nekustamo īpašumu ieguldījumi	12	370 968 082	311 412 080	164 870 000
Pamatlīdzekļi kopā		376 831 761	326 828 043	168 876 575
Aktīvi kopā		406 734 461	346 070 768	194 727 209
Pasīvi				
Nomas saistības		316 228	0	0
Parādi piegādātājiem un citi parādi	15	7 112 805	5 527 758	12 766 740
Kredītsaistības	16	41 579 118	8 855 586	4 038 758
Nodokļu parādi	18	741 612	687 200	286 582
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	19	772 824	1 677 854	1 593 509
Īstermiņa pasīvi kopā		50 522 587	16 748 398	18 685 589
Atliktās ienākuma nodokļa saistības	18	8 543 408	7 075 816	6 874 124
Nomas saistības		2 253 008	0	0
Parādi piegādātājiem un citi parādi	15	0	2 407 224	0
Kredītsaistības	15	169 205 241	272 063 987	151 846 661
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	19	2 418 784	4 635 184	2 162 152
Ilgtermiņa pasīvi kopā		182 420 441	286 182 211	160 882 937
Pasīvi kopā		232 943 028	302 930 609	179 568 526
Pašu kapitāls				
Daļu kapitāls	20	1 200 000	67 500	67 500
Brīvprātīgā rezerve		78 913 462	0	0
Subordinētais aizdevums		27 594 495	0	0
Nesadalītā peļņa (zaudējumi)		57 724 837	36 443 673	12 909 939
Mātesuzņēmuma dalībniekiem piederošais pašu kapitāls		165 432 794	36 511 173	12 977 439
Nekontrolējoša līdzdalība		8 358 639	6 628 986	2 181 243
Pašu kapitāls kopā		173 791 433	43 140 159	15 158 682
Pasīvi un pašu kapitāls kopā		406 734 461	346 070 768	194 727 209

Konsolidētā pārskata pielikumi 21.–55. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

II KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS

KONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

(euro)	Pielikums	2021	2020
Apgrozījums	21	29 251 767	17 743 109
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	23	16 265 991	40 997
Preces, izejvielas, materiāli un pakalpojumi	22	-8 832 721	-3 426 025
Dažādas ar darbību saistītas izmaksas	25	-4 442 329	-2 581 788
Darbspēka izmaksas	26	-180 318	-263 840
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums		-83 779	-164 193
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	23	-429 085	-5 100 525
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības		31 549 526	6 247 735
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām	24	1 467 502	26 393 456
Procentu ieņēmumi		23 092	277 670
Procentu izdevumi	27	-9 034 983	-9 350 961
Citi finanšu ieņēmumi un izdevumi		2 186 003	235 302
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem		26 191 139	23 803 201
Ienākumu nodoklis		-1 083 000	-208 662
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)		25 108 139	23 594 540
Mātesuzņēmuma īpašnieku tīrās peļņas daļa		23 224 925	23 370 677
Nekontrolējošās līdzdalības tīrās peļņas daļa		1 883 214	223 863
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)			
Mātesuzņēmuma īpašnieku kopējās peļņas daļa		23 224 925	23 370 677
Nekontrolējošās līdzdalības kopējās peļņas daļa		1 883 214	223 863

Konsolidētā pārskata pielikumi 21.-55. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

II KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS

KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

(euro)	2021	2020
Pamatdarbības naudas plūsma		
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	31 549 526	6 247 735
Korekcijas:		
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums	89 814	164 193
Peļņa no ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības izmaiņām	-13 896 034	0
Pārējās korekcijas	-53 763	4 125 825
Korekcijas kopā	-13 859 983	4 290 018
Krājumu izmaiņas	69	5 801
Ar saimniecisko darbību saistīto prasību izmaiņas	-2 634 835	-1 542 409
Ar saimniecisko darbību saistīto pasīvu izmaiņas	4 414 563	1 206 642
Pamatdarbības naudas plūsma kopā	19 469 340	10 207 787
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Investīciju nekustamajā īpašumā iegādes izmaksas	0	-52 222 387
Naudas atlikuma pieaugums meitas sabiedrību un komercdarbību iegādei	365 696	0
Naudas atlikuma samazinājums meitas sabiedrību un komercdarbību iegādei	-1 052 920	0
Meitas sabiedrību iegādes izmaksas	-12 748 992	-7 266 197
Ieņēmumi no mietas sabiedrību pārdošanas	2 500	0
Materiālo pamatlīdzekļu iegādes izmaksas	0	-60 345
Ieņēmumi no materiālo un nemateriālo pamatlīdzekļu pārdošanas	52 299	0
Izsniegtie aizdevumi	-1 510 000	-11 175 000
Doto aizdevumu atmaksa	1 527 194	102 500
Procentu ieņēmumi	0	3 098
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā	-13 364 223	-70 618 331
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Aizņēmumi	58 925 000	115 558 707
Aizņēmumu atmaksa	-55 123 461	-61 754 819
Nomas pamatsummas atmaksa	0	-182
Samaksātie procenti	-7 430 187	-3 377 886
Izmaksātās dividendes	0	-208 510
Samaksātais uzņēmuma ienākuma nodoklis	0	-17 500
Ieņēmumi pamatkapitāla palielināšanai	1 132 500	0
Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā	-2 496 148	50 199 810
Naudas plūsma kopā	3 608 968	-10 210 734
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	11 477 121	21 687 855
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	15 086 089	11 477 121

Konsolidētā pārskata pielikumi 21.–55. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

II KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS

KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

Mātesuzņēmuma īpašniekiem piederošais pašu kapitāls							
(euro)	Daļu kapitāls	Brīvprātīgais rezerves kapitāls	Pakļautais aizdevums	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Kopā	Nekontrolējoša līdzdalība	Pašu kapitāls kopā
Atlikums uz 31.12.2019.	67 500	0	0	12 909 939	12 977 439	2 181 243	15 158 682
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)				22 605 489	22 605 489	151 029	22 756 518
SFPS sākotnējās piemērošanas ietekme				765 188	765 188	72 834	838 022
Pārējās pašu kapitāla izmaiņas				140 222	140 222	4 296 714	4 436 936
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem							
Pieteiktās dividendes				-50 000	-50 000		-50 000
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā	0	0	0	-50 000	-50 000		-50 000
Atlikums uz 31.12.2020.	67 500	0	0	36 443 673	36 511 173	6 628 986	43 140 159
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)				23 224 925	23 224 925	1 883 214	25 108 139
Pārējās pašu kapitāla izmaiņas				-757 488	-757 488	-153 561	-911 049
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem							
Daļu kapitāla palielināšana	1 132 500				1 132 500		1 132 500
Brīvprātīgā rezerves kapitāla veidošana		78 913 462			78 913 462		78 913 462
Aizdevumu saistību pakārtošana			27 594 495		27 594 495		27 594 495
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti				-1 186 273	-1 186 273		-1 186 273
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 273	106 454 184		106 454 184
Atlikums uz 31.12.2021.	1 200 000	78 913 462	27 594 495	57 724 837	165 432 794	8 358 639	173 791 433

2021. gadā pamatkapitāls tika palielināts no 67 500 euro līdz 1 200 000 euro, īpašnieku aizdevumi tika pārveidoti par brīvprātīgo rezervi 78 913 462 euro apmērā, bet pārējo īpašnieku un citu saistīto pušu aizdevumi 27 594 495 euro apmērā tika pārveidoti par pakārtotajām saistībām, un tagad tie tiek atspoguļoti pašu kapitāla sastāvā. Pakārtotie aizdevumi ir klasificēti kā pašu kapitāla instrumenti, jo pakārtotie

aizdevumi nerada līgumsaistības izmaksāt aizdevējiem naudu vai citus finanšu aktīvus norunātajā apmērā.

Konsolidētā pārskata pielikumi 21.-55. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

1. PIELIKUMS. VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

“Summus Capital OÜ” (turpmāk arī - mātesuzņēmums vai uzņēmums) ir Igaunijas Republikā 22.04.2015. dibināta komercsabiedrība. Uzņēmuma reģistrētā adrese ir Rotermanni tn 2-3b, Tallina 10111, Igaunijas Republika. Ar meitas sabiedrību starpniecību uzņēmums līdzās Igaunijai aktīvi darbojas arī Latvijā un Lietuvā.

“Summus Capital OÜ” konsolidētais grāmatvedības gada pārskats par 31.12.2021. noslēgto saimniecisko gadu ietver mātesuzņēmumu un tā meitas sabiedrības (turpmāk – koncerns). Koncerna pamatnodarbošanās ir nekustamā īpašuma noma.

Pārskata datumā “Summus Capital OÜ” piederēja daļas šādās meitas sabiedrībās:

Nosaukums	Atrašanās vietas valsts	Akciju vai daļu kapitāls (nominālvērtībā)	Pašu kapitāls 31.12.2021.	Grupās līdzdalība 31.12.2021.	Grupās līdzdalība 31.12.2020.
“Lepidus Invest OÜ”	Igaunija	2 500	-1 039 135	99%	99%
“Votum Invest OÜ”	Igaunija	2 500	1 923 172	99%	99%
“Princepts Capital OÜ”	Igaunija	2 500	563 249	99%	99%
“Voluntas Invest OÜ”	Igaunija	2 500	346 130	99%	99%
“Veerenni Tervisekeskus OÜ”	Igaunija	2 500	1 982 460	99%	99%
“Arion Finance OÜ”	Igaunija	0	0	0%	100%
“Procedo Capital OÜ”	Igaunija	2 500	728 143	99%	99%
UAB Vikingu 3, tai sk. tās meitas sabiedrības	Lietuva	8 000 000	13 634 556	89%	89%
UAB Nordika Prekybos sienis	Lietuva	2 005 524	22 282 470	100%	100%
UAB PT Vakaraī	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, tai sk. tās meitas sabiedrības	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. gada 29. janvārī tika iegādāti simts procenti uzņēmuma “Pharma Plaza OÜ” (reģistrācijas Nr. 11929650) daļu, kam Tallinā, Töökoja ielā pieder medicīnas sektora komercīpašums. Tā bija nesaistītu pušu uzņēmējdarbības apvienošana, kas tika atspoguļota pirkšanas metodē. Iegādājoties “Pharma Plaza OÜ”, ir radusies negatīva nemateriālā vērtība 710 280 euro apmērā, un tā uzrādīta peļņas un zaudējumu pārskata rindā “Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām” (22. pielikums). 2021. gada 10. februārī īpašnieks nolēma apvienot “Pharma Plaza OÜ” ar “Procedo Capital OÜ”. Saskaņā ar “Pharma Plaza OÜ” un “Procedo Capital OÜ” starpā noslēgto apvienošanās līgumu apvienošanās notika 2021. gada 2. februārī. Iegūstošā sabiedrība ir “Procedo Capital OÜ” un pievienojamā sabiedrība ir “Pharma Plaza OÜ”.

2021. gada 1. aprīlī “Summus Capital OÜ” pārdeva savu daļu meitas sabiedrībā “Arion Finance OÜ” koncerna īpašniekam par cenu 2 500 euro. Atsavināšanas darījumam nebija ievērojamas ietekmes uz koncerna finanšu rādītājiem.

2021. gada decembrī tika veikta 100% kapitāldaļu iegāde uzņēmumā “Pārupes būmaņi SIA” (Latvijas reģistrācijas Nr. 40103850793), kam Latvijā pieder tirdzniecības centrs DEPO DIY. Iegādi veica “Summus Capital OÜ” meitas sabiedrība “D Imanta Project SIA”. Tā bija nesaistītu pušu uzņēmējdarbības apvienošana, kas tika atspoguļota pirkšanas metodē. Iegādājoties “Pārupes būmaņi SIA”, ir radusies negatīva firmas vērtība 757 222 euro apmērā, un tā uzrādīta peļņas un zaudējumu pārskata rindā “Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām” (22. pielikums).

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

2. PIELIKUMS. PĀRSKATA SAGATAVOŠANAS PAMATI

Koncerna grāmatvedības pārskats par 2021. gada 31. decembrī noslēgto saimniecisko gadu ir sagatavots saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), kā tos ir pieņēmusi Eiropas Savienība. Šis konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir pirmais koncerna grāmatvedības gada pārskats, kas sastādīts saskaņā ar SFPS. Informācija par korekcijām, kas saistītas ar pāreju uz SFPS, ir sniegta 31. pielikumā.

Aprakstītie uzskaites un ziņošanas principi ir konsekventi piemēroti attiecībā uz visiem pārskatā norādītajiem periodiem.

Šo konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu ir sagatavojusi koncerna valde 2022. g. 2. maijā. Saskaņā ar Komerckodeksu saimnieciskā gada pārskatu apstiprina dalībnieku sapulce. Dalībnieku sapulcei ir tiesības valdes sastādīt un iesniegt saimnieciskā gada pārskatu neapstiprināt un pieprasīt, lai valde sastāda jaunu saimnieciskā gada pārskatu un iesniedz to dalībnieku sapulcei. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību padomei ir pārskatam jāpievieno padomes atzinums.

Vērtējums par darbības turpināšanu

Koncerna vadība ir izvērtējusi turpmāko konsolidēto finanšu stāvokli un turpmākos konsolidētos finanšu rezultātus un naudas plūsmas un secinājusi, ka ir lietderīgi piemērot pieņēmumu par darbības turpināšanu.

3. PIELIKUMS. UZSKAITES UN UZRĀDĪŠANAS VALŪTA

Koncerna uzskaites un uzturēšanas valūta ir *euro*. Šis konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir sastādīts *euro*.

4. PIELIKUMS. BŪTISKAS GRĀMATVEDĪBAS APLĒSES UN LĒMUMI

Sagatavojot grāmatvedības gada pārskatu, valde ir izmantojusi aplēses un lēmumus, kas ietekmē grupas uzskaites principu īstenošanu un pārskatā atspoguļoto aktīvu, pasīvu, ieņēmumu un izdevumu uzrādītās summas. Patiesie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un to pamatā esošie pieņēmumi tiek nepārtraukti pārskatīti. Aplēšu izmaiņas tiek atspoguļotas perspektīvā.

Būtiskie lēmumi

Zemāk ir sniegta informācija par lēmumiem, kas pieņemti, piemērojot uzskaites principus, kuriem ir vislielākā ietekme uz finanšu pārskatos uzrādītajām summām:

- 2020. gadā koncerns ieguva 44,5% lielu līdzdalību uzņēmumā SIA “LSREF3 Riga Plaza”. Darījuma ietvaros koncerns noslēdza *forward* līgumu, kas paredz, ka 2022. gadā koncerns apņemas iegādāties papildu daļas 44,5% apmērā uzņēm-

mumā “SIA LSREF3 Riga Plaza” par fiksētu cenu. Tā kā norēķināšanās par līgumu tiek veikta naudā, tad koncerns šīs saistības ir uzrādījis pašreizējā vērtībā.

Pēc valdes vērtējuma SIA “LSREF3 Riga Plaza” nekontrolējošajiem dalībniekiem nav pieejas SIA “LSREF3 Riga Plaza” peļņai. Pēc valdes vērtējuma visa pieeja peļņai ir pārgājusi koncernam, jo:

- Raugoties no ekonomiskā viedokļa, instruments realizējas visos gadījumos (jo tas ir *forward* līgums) un
- *Forward* līguma cena nav jutīga pret īpašuma tiesību patiesās vērtības izmaiņām (*forward* līguma cena būtībā ir fiksēta, un jebkādas iespējamās izmaiņas cenā nav saistītas ar SIA “LSREF3 Riga Plaza” pašu kapitāla patiesās vērtības izmaiņām).

Tā kā nekontrolējošajiem dalībniekiem nav piekļuves SIA “LSREF3 Riga Plaza” peļņai, tad koncerna vadība uzskata, ka būtu jāpiemēro paredzamās iegādes metode *forward* līguma atspoguļošanā. Saskaņā ar paredzamo iegādes metodi nekontrolējošo dalībnieku daļu uzrādīšana tiek pārtraukta finanšu saistību sākotnējās atzīšanas brīdī. Tas tādēļ, ka finanšu saistību uzrādīšana nozīmē, ka tiek uzskatīts, ka koncerns ir jau ieguvis ar *forward* līgumu saistīto līdzdalību. Šī iemesla dēļ koncerna konsolidētajos finanšu pārskatos “SIA LSREF3 Riga Plaza” līdzdalība tiek atspoguļota 89% apmērā.

Pieņēmumi un ar aplēsēm saistītās neskaidrības

Informācija par pieņēmumiem un aplēšu neskaidrībām pārskata datumā, kurām ir ievērojams risks būtiski koriģēt aktīvu un pasīvu uzskaites vērtību nākamajā saimnieciskajā gadā, ir sniegta šādos pielikumos:

- Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšana (12. pielikums). Ieguldījuma īpašums katrā pārskata datumā tiek vērtēts tā patiesajā vērtībā. Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšanai papildus vadības novērtējumam izmanto neatkarīgu, akreditētu vērtētāju ekspertu atzinumu. Patiesās vērtības noteikšanai galvenokārt izmantoti ienākumu metodi. Novērtēšanas metodes ir sīkāk aprakstītas 6. un 12. pielikumā.
- Nemateriālās vērtības atgūstamās vērtības tests: galvenie pieņēmumi, kas ir atgūstamās vērtības pamatā (11. pielikums). Nemateriālās vērtības atgūstamās vērtības testā izmanto vairākas vadības naudas plūsmas, inflācijas un izaugsmes rādītāju aplēses, kas izriet no aktīvu izmantošanas un pārdošanas. Aplēses balstās uz vispārējās ekonomiskās vides prognozēm. Ja situācija nākotnē mainīsies, tas var radīt nepieciešamību piešķirt papildu atlaides, vai arī daļēji vai pilnībā atcelt iepriekš piešķirtās atlaides. Nemateriālo vērtību sadala starp naudu ienesošām vienībām, un katra pārskata perioda beigās veic naudu iene-

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

sošās vienības vērtības testu. Nemateriālo vērtību novērtē zem tās atgūstamās vērtības, ja tā ir mazāka par uzskaites atlikušo vērtību. Uz 31.12.2021. vadība ir veikusi nemateriālās vērtības atgūstamās vērtības testu. Ir sagatavotas gaidāmās nākotnes naudas plūsmas, kas nemateriālās vērtības gadījumā balstās uz tirgus tendencēm un koncerna uzņēmējdarbības plānu. Nākotnes naudas plūsmas ir diskontētas, izmantojot paredzamo kapitāla cenu (WACC).

Patiesās vērtības noteikšana

Vairāki koncerna uzskaites principi un informācijas atklāšanas prasības prasa, lai tiktu noteikta patiesā vērtība.

Patiesā vērtība ir cena, kas tiek iegūta, pārdodot aktīvus vai maksājot par saistību nodošanu parasta starp tirgus dalībniekiem noslēgta darījuma ietvarā novērtēšanas datumā. Nosakot patieso vērtību, tiek pieņemts, ka aktīvu pārdošanas vai saistību nodošanas darījums notiek:

- vai nu aktīvu vai saistību galvenajā tirgū, vai arī,
- ja galvenā tirgus nav, tad attiecībā uz aktīviem vai saistībām izdevīgākajā tirgū.

Novērtēšanas datumā koncernam ir jābūt piekļuvei galvenajam vai izdevīgākajam tirgum.

Nosakot aktīvu vai saistību patieso vērtību, tiek izman-

totas aplēses, ko tirgus dalībnieki izmantotu aktīvu vai saistību cenas noteikšanai, pieņemot, ka tirgus dalībnieki darbojas savās labākajās saimnieciskajās interesēs. Novērtējot nefinanšu aktīvu patieso vērtību, ņem vērā tirgus dalībnieka spēju radīt ekonomiskos labumus, izmantojot aktīvus vislabākajā veidā vai pārdodot tos tirgus dalībniekam, kurš aktīvus izmantotu vislabākajā veidā.

Koncerns piemēro novērtēšanas metodes, kas ir piemērotas konkrētajai situācijai un kurām ir pieejami pietiekami dati patiesās vērtības noteikšanai, maksimāli izmantojot attiecīgos novērtējamus datus un minimāli - nenovērtējamus datus, kas ir būtiski no vērtības noteikšanas viedokļa:

- 1. līmenis – aktīvu vai saistību (nekoriģēto) kotētās cenas aktīvajos tirgos;
- 2. līmenis - novērtēšanas metodes, kuru zemākā līmeņa dati, kas ir būtiski no vērtības noteikšanas viedokļa, ir tieši vai netieši novērtējami;
- 3. līmenis - novērtēšanas metodes, kuru zemākā līmeņa dati, kas ir būtiski no vērtības noteikšanas viedokļa, nav novērtējami.

Sīkāka informācija par pieņēmumiem, datiem un aplēsēm, kas veiktas, nosakot patieso vērtību, ir sniegta šādos pielikumos:

- 7. pielikums. Finanšu instrumenti
- 12. pielikums. Nekustamo īpašumu ieguldījumi

5. PIELIKUMS. JAUNIE STANDARTI, STANDARTU IZMAIŅAS UN

INTERPRETĀCIJA

Turpmāk uzskaitītītie jaunie standarti, to interpretācija un izmaiņas vēl nav piemērojamas pārskata periodam, kas beidzās 2021. gada 31. decembrī, un tie nav piemēroti, arī sagatavojot šo grāmatvedības gada pārskatu. Koncerns plāno piemērot šos standartus, to interpretāciju un izmaiņas tad, kad tas kļūs par obligātu.

Standarta 1. SGS "Finanšu pārskatu sniegšana" grozījumi

Tiks piemēroti attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2023. g. 1. janvāri vai vēlāk; piemēro ar atpakaļejošu spēku. Ir atļauts piemērot arī agrāk.

Grozījumi precizē, ka saistību klasifikācija īstermiņa vai ilgtermiņa saistībās balstās tikai uz uzņēmuma tiesībām atlikt norēķinus pārskata perioda beigās. Uzņēmuma tiesībām atlikt norēķinus vismaz uz 12 mēnešiem no pārskata datuma nav jābūt beznosacījuma, bet tām ir jābūt ar saturu. Klasifikāciju neietekmē vadības nodoms, kā arī tas, vai un kad ir sagaidāms, ka uzņēmums izmantos savas tiesības. Grozījumi arī precizē situācijas, kas uzskatāmas par saistību apmaksu.

Lai gan koncerns vēl nav pabeidzis 1. SGS grozījumu iespējamās ietekmes sākotnējo novērtējumu, valde uzskata, ka grozījumu piemērošana būtiski neietekmēs koncerna finanšu pārskatus.

Standarta 3. SFPS „Uzņēmējdarbības apvienošana” grozījumi

Tiks piemēroti attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2022. g. 1. janvāri vai vēlāk. Ir atļauts piemērot arī agrāk.

Grozījumi atjaunina 3. SFPS, aizstājot atsauci uz 1989. gada finanšu pārskatu konceptuālo regulējumu ar atsauci uz 2018. gada regulējumu. Vienlaikus grozījumi ievieš jaunu 3. SFPS daļu, kurā paskaidrots, ka iespējamais aktīvs nevar atzīt iegādes datumā.

Pēc koncerna vērtējuma grozījumu sākotnējā piemērošana būtiski neietekmēs koncerna grāmatvedības pārskatu.

Ilgadējie SFPS grozījumi 2018-2020

Tiks piemēroti attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2022. g. 1. janvāri vai vēlāk. Ir atļauts piemērot arī agrāk.

SFPS grozījumi (2018-2020) ietver trīs standartos veiktas izmaiņas, no kurām divas ir piemērojamas attiecībā uz koncernu:

- Grozījumi 9. SFPS "Finanšu instrumenti" precizē, ka, novērtējot, vai parāda instrumentu apmaiņa starp esošo aizņēmēju un aizdevēju notiek uz ievērojami atšķirīgiem nosacījumiem, samaksa, kas iekļaujama kopā ar naudas plūsmu diskontēto pašreizējo vērtību, ietver tikai samaksu, kas samaksāta vai saņem-

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

ta, lai norunātu jaunus nosacījumus starp aizņēmēju un aizdevēju (ietverot arī samaksu, ko aizņēmējs vai aizdevējs samaksājis vai saņēmis otras puses vārdā).

- Ar grozījumiem standartā 16. SFPS “Nomas līgumi” tiek svītrots ilustratīvais piemērs Nr. 13, kas praksē gan nomniekam, gan iznomātājam rada neskaidrības attiecībā uz iznomāto aktīvu uzlabojumu atzīšanu. Grozījumi mērķis ir izslēgt ilustratīvo piemēru, kas rada neskaidrības.

Pēc koncerna vērtējuma grozījumu sākotnējā piemērošana būtiski neietekmēs koncerna grāmatvedības pārskatu.

Citi grozījumi

Paredzams, ka pārējie jaunie vai grozītie standarti vai interpretācijas, kas vēl nav spēkā, būtiski neietekmēs koncerna grāmatvedības pārskatu.

6. PIELIKUMS. BŪTISKĀKIE UZSKAITES PRINCIPI

Turpmāk sniegts kopsavilkums par būtiskākajiem grāmatvedības principiem, kas izmantoti, sagatavojot šo konsolidēto pārskatu. Aprakstītie grāmatvedības principi tiek piemēroti konsekventi, ja vien turpmākajā tekstā nav norādīts pretējais.

A. Konsolidēto pārskatu sastādīšana

Šajā konsolidētajā grāmatvedības gada pārskatā ir ietverti “Summus Capital OÜ” un tās meitasuzņēmumu finanšu rādītāji, kas konsolidēti no rindas uz rindu.

i. Uzņēmējdarbības apvienošana

Iegādes datumā pircējs atspoguļo konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā savu daļu no iegādātā uzņēmuma aktīviem, saistībām, iespējamām saistībām un nemateriālajām vērtībām, bet konsolidētajā peļņas vai zaudējumu un citu ienākumu pārskatā - savu daļu no iegādātā uzņēmuma ieņēmumiem un izdevumiem. Uzņēmējdarbības apvienošana konsolidētajos finanšu pārskatos tiek atspoguļota, izmantojot iegādes metodi.

ii. Meitas sabiedrības

Meitas sabiedrības konsolidācija tiek uzsākta no brīža, kad koncerns ieguvis kontroli pār attiecīgo meitas sabiedrību, bet izbeidz ar brīdi, kad koncerns zaudējis kontroli pār meitas sabiedrību. Visus aktīvus, saistības, ieņēmumus un izdevumus, ko gada laikā iegādājušās vai pārdevušās meitas sabiedrības, atspoguļo konsolidētajos finanšu pārskatos no dienas, kad panākta kontrole, līdz dienai, kad koncerns zaudē kontroli pār meitas sabiedrību. Ja nepieciešams, meitasuzņēmumu finanšu rādītāji tiek koriģēti, lai tie atbilstu koncerna uzskaites principiem.

iii. Nekontrolējoša līdzdalība

Nekontrolējoša līdzdalība iegādātajā uzņēmumā ir nekontrolējamiem dalībniekiem piederoša daļa iegādātā uzņēmuma neto aktīvu patiesajā vērtībā.

Koncerna līdzdalības izmaiņas meitasuzņēmumā, kas neizraisa kontroles zaudēšanu, atspoguļo kā pašu kapitāla darījumus.

iv. Kontroles zaudēšana

Ja koncerns zaudē kontroli pār meitasuzņēmumu, tas pārtrauc meitasuzņēmuma aktīvu un saistību, kā arī ar

tiem saistītās nekontrolējošās līdzdalības un citu pašu kapitāla komponentu atspoguļošanu. Peļņa vai zaudējumi, kuri izriet no kontroles zaudēšanas, tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu pārskatā. Līdzdalība, kas saglabājusies kādreizējā meitas sabiedrība, tiek noteikta patiesajā vērtībā.

V. Konsolidācijas gadījumā izslēdzamie darījumi

Konsolidācijas gadījumā pilnībā izslēdz visus koncerna iekšējos aktīvus un saistības, pašu kapitālu, ieņēmumus, izdevumus un naudas plūsmas, kas saistītas ar koncernu dalībnieku savstarpējiem darījumiem.

B. Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un tās ekvivalenti ietver skaidru naudu kasē, pieprasījuma noguldījumus bankā, citus īstermiņa likvidos ieguldījumus, kuru sākotnējais termiņš nepārsniedz trīs mēnešus un kuru vērtības izmaiņu risks ir nenozīmīgs.

Naudas plūsmas pārskatu sagatavo, izmantojot netiešo metodi, kurā neto naudas plūsmu no pamatdarbības nosaka, koriģējot uzņēmējdarbības peļņu vai zaudējumus ar peļņu un zaudējumiem, kas saistīti ar ieguldīšanas vai finansēšanas darbībām, ar naudu nesaistītiem darījumiem un izmaiņām pamatdarbības apgrozāmajos aktīvos un īstermiņa saistībās. Naudas plūsmas no ieguldīšanas un finansēšanas darbībām uzrāda, izmantojot tiešo metodi, kas nozīmē, ka ieņēmumi un maksājumi ir sniegti atsevišķos posteļos. Beznaudas darījumi tiek izslēgti.

C. Ārvalstu valūta

Par ārvalstu valūtu tiek uzskatīta jebkura valūta, izņemot euro. Darījumus, kas fiksēti ārvalstu valūtā, pārrēķina funkcionālajā valūtā pēc valūtas kursa, kas bijis spēkā darījuma dienā. Ārvalstu valūtā fiksētus monetāros aktīvus un saistības konvertē funkcionālajā valūtā pēc pārskata datumā spēkā esošā funkcionālās valūtas maiņas kursa. Ārvalstu valūtā fiksētus nemonetāros aktīvus un saistības, kas atspoguļotas pēc iegādes izmaksām, konvertē funkcionālajā valūtā pēc darījuma datumā spēkā esošā funkcionālās valūtas maiņas kursa. Konvertēšanai izmanto Eiropas Centrālās bankas attiecīgās valūtas oficiālo kotāciju. Pārrēķina rezultātā radušās kursa starpības tiek atspoguļotas pie peļņas vai zaudējumiem.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

D. Finanšu aktīvi un pasīvi

I. Atspoguļošana un sākotnējā novērtēšana

Prasījumi pret pircējiem tiek atspoguļoti to rašanās brīdī. Visus pārējos finanšu aktīvus un saistības atspoguļo, kad instrumentu no koncerna saņem līgumslēdzēja puse.

Veicot sākotnējo atzīšanu, koncerns novērtē finanšu aktīvus vai saistības to patiesajā vērtībā, kam pieskaitītas vai atskaitītas darījuma izmaksas, kas tieši saistītas ar finanšu aktīvu iegādi vai finanšu saistību emisiju. Prasības pret pircējiem, kas nav saistīti ar būtisku finansējuma komponentu, ņem sākotnējā uzskaitē par darījuma cenu.

ii. Klasifikācija, turpmāka novērtēšana, peļņa un zaudējumi

Finanšu aktīvi

Koncerns turpmāk atzīst finanšu aktīvus korigētajās iegādes izmaksās, patiesajā vērtībā, izmantojot citus kopējos ienākumus, vai patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus.

Finanšu aktīvi netiek pārklasificēti pēc to sākotnējās atzīšanas, ja vien koncerns nemaina savu finanšu aktīvu pārvaldības uzņēmējdarbības modeli, tādā gadījumā visus skartos finanšu aktīvus pārklasificē pirmā pārskata perioda pirmajā dienā pēc tam, kad notikušas izmaiņām uzņēmējdarbības modelī.

Finanšu aktīvi tiek atspoguļoti korigētajās iegādes izmaksās, ja ir izpildīti abi turpmāk norādītie nosacījumi:

- finanšu aktīvi tie turēti saskaņā ar uzņēmējdarbības modeli, kura mērķis ir turēt finanšu aktīvus, lai iekasētu līgumiskās naudas plūsmas; un
- noteiktos datumos finanšu aktīvu līguma nosacījumi rada naudas plūsmas, kas ir tikai pamat-

summa un no nenomaksātās pamatsummas aprēķinātie procenti.

Koncerns klasificē naudu un naudas ekvivalentus, pircēju parādus, piešķirtos aizdevumus un citus prasījumus kā finanšu aktīvus, kas novērtēti korigētajās iegādes izmaksās.

Finanšu aktīvus novērtē patiesajā vērtībā ar izmaiņām pie citiem kopējiem ienākumiem, ja tie atbilst abiem turpmāk sniegtajiem nosacījumiem un tie nav identificēti kā aktīvi, kas atzīti patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus:

- instrumenti tiek turēti uzņēmējdarbības modelī, kura mērķis ir gan iegūt līgumiskās naudas plūsmas, gan pārdot finanšu aktīvus; un
- noteiktos datumos finanšu aktīvu līguma nosacījumi nodrošina naudas plūsmas, kas ir tikai pamatsumma un no nenomaksātās pamatsummas aprēķinātie procenti.

Visus finanšu aktīvus, kas nav klasificēti kā novērtējami korigētajās izmaksās vai patiesajā vērtībā, izmantojot citus kopējos ienākumus, kā aprakstīts iepriekš, novērtē patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus.

Sākotnējās atzīšanas gadījumā koncerns var novērtēt patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus, arī finanšu aktīvus, kas atbilst nosacījumiem, kas tiek piemēroti, atzīstot tos vai nu korigētajās iegādes izmaksās vai patiesajā vērtībā, izmantojot citus kopējos ienākumus, ja tas vai nu novērš, vai būtiski samazina novērtēšanas vai atzīšanas nekonsekvenci, kas citādi rastos, novērtējot aktīvus vai saistības vai atzīstot no tiem gūto peļņu vai zaudējumus uz cita pamata.

Turpmākajā tabulā sniegts pārskats par grupas finanšu aktīviem un to novērtēšanu, kā arī peļņas un zaudējumu atzīšanu.

Korigētās iegādes izmaksas	Šie aktīvi tiek atspoguļoti pēc korigētajām iegādes izmaksām, izmantojot efektīvo procentu metodi. No korigētajām iegādes izmaksām tiek atskaitīti zaudējumi no aktīvu vērtības samazināšanās. Procentu ienākumus, peļņu vai zaudējumus no valūtas kursa izmaiņām un vērtības samazinājumu atspoguļo peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas radušies atspoguļošanas pārtraukšanas rezultātā, atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.
Finanšu aktīvi patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus	Koncerns izmanto atvasināto finanšu instrumentu procentu likmes <i>swap</i> , lai segtu ar procentu likmi saistītos riskus. Šos aktīvus (patiesā vērtība ir pozitīva) novērtē patiesajā vērtībā. Neto peļņa un zaudējumi (t.sk. procentu vai dividenžu ienākumi) tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Finanšu saistības

Finanšu saistības klasificē pēc korigētajām iegādes izmaksām vai patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus. Finanšu saistības klasificē patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus, ja tās tur tirdzniecības nolūkā, tās ir atvasinātais finanšu instruments vai tās šādā veidā ir atspoguļotas sākotnējās atzīšanas nolūkā. Finanšu saistības patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus, novērtē patiesajā vērtībā, bet neto peļņu un zaudējumus, tostarp jebkādu procentu izdevumus, atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Citas finanšu saistības tiek atspoguļotas pēc koriģētajām iegādes izmaksām, izmantojot efektīvo procentu metodi. Procentu izdevumus, kā arī peļņu vai zaudējumus no valūtas kursa izmaiņām atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas radušies atspoguļošanas pārtraukšanas rezultātā, atzīst, izmantojot neto peļņu.

Koncerns izmanto atvasināto finanšu instrumentu procentu likmes *swap*, lai segtu ar procentu likmi saistītos riskus. Šādus atvasinātos finanšu instrumentus sākotnēji atzīst to patiesajā vērtībā līguma noslēgšanas datumā un vēlāk pārvērtē saskaņā ar instrumenta patiesās vērtības izmaiņām. Ja patiesā vērtība ir pozitīva, atvasināto finanšu instrumentu atzīst par aktīvu, bet, ja tā ir negatīva, – par saistībām. Peļņu vai zaudējumus no atvasināto finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām atzīst pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izņemot tos atvasinātos finanšu instrumentus, kuri iegādāti riska ierobežošanas nolūkā un uz kuriem tāpēc attiecas īpašais atvasināto instrumentu atzīšanas noteikums (*hedge accounting*). Šādu finanšu instrumentu pārskata periodā nav bijis.

iii. Atspoguļošanas (atzīšanas) pārtraukšana

Finanšu aktīvi

Koncerns pārtrauc atzīt finanšu aktīvus tikai tad, ja beidzas līgumā noteiktās tiesības uz naudas plūsmām no finanšu aktīva vai ja koncerns pārved finanšu aktīvu un šāds pārvedums atbilst atzīšanas pārtraukšanas kritērijiem. Koncerns nodod līgumiskās tiesības uz naudas plūsmām darījumā, kurā tiek nodoti visi riski un ieguvumi, kas saistīti ar finanšu aktīva turēšanu, vai kurā koncerns, veicot nodošanu, nepiešķir riskus un ieguvumus, kas saistīti ar finanšu aktīva turēšanu, bet koncernam nesaglabājas kontrole pār konkrēto finanšu aktīvu.

Tādu darījumu gadījumā, ar kuriem koncerns nodod savus finanšu pārskatos uzrādītos aktīvus, bet saglabā visus vai galvenos pārvesto aktīvu riskus un ieguvumus, pārvesto aktīvu atzīšanu koncerns nepārtrauc.

Finanšu saistības

Koncerns izslēdz finanšu saistības no sava finanšu stāvokļa pārskata tikai tad, ja tās ir dzēstas. Tas nozīmē, ka līgumā noteiktās saistības ir izpildītas, atceltas vai noilgušas. Koncerns pārtrauc atzīt finanšu saistības, ja finanšu saistību noteikumi tiek mainīti tā, ka saistību naudas plūsmas būtiski atšķiras no sākotnējām saistībām. Šādā gadījumā jaunās finanšu saistības, kuru pamatā ir grozīti noteikumi, atzīst patiesajā vērtībā.

Atšķirību starp izbeigto finanšu saistību vai citai pusei nodoto finanšu saistību (vai finanšu saistību daļas) uzskaites atlikušo vērtību un samaksāto samaksu, tostarp starp visiem pārvestajiem nemonetārajiem aktīviem vai uzņemtajām saistībām, atzīst, izmantojot neto peļņu.

iv. Ieskaitīšana

Finanšu aktīvus un finanšu saistības ieskaita un atzīst kā neto summu finanšu pārskatos tikai tad, ja koncernam tajā

brīdī ir likumīgas tiesības veikt ieskaitu un ja koncernam ir apzināts nodoms tos apmaksāt vai nu neto veidā, vai attiecīgo aktīvu realizēt un vienlaikus apmaksāt saistības.

v. Finanšu aktīvu vērtības samazināšanās

Lai atzītu vērtības samazinājumu, koncerns piemēro paredzamo kredītzaudējumu modeli attiecībā uz finanšu aktīviem, kas atzīti koriģētajās iegādes izmaksās.

Koncerns novērtē vērtības samazinājumu par summu, kas vienāda ar kredītzaudējumiem, kuri paredzami visā to pastāvēšanas laikā, izņemot finanšu aktīvus, kuru vērtības samazinājumu novērtē par summu, kas vienāda ar 12 mēnešu laikā paredzamajiem kredītzaudējumiem:

- citi prasījumi;
- nauda un naudas ekvivalenti, kuru kredītrisks pēc sākotnējās atzīšanas nav būtiski palielinājies.

Lai atzītu paredzamos kredītzaudējumus visiem pircēju parādiem, koncerns piemēro 9. SFPS noteikto vienkāršoto metodi, kas ļauj veidot diskontu par kredīta zaudējumiem, kuri ir sagaidāmi rezerves darbības laikā.

Koncerns vienmēr atzīst prasījumus pret pircējiem veidotā diskonta apmērā, kas vienāda ar kredītzaudējumiem, kuri sagaidāmi šo prasījumu darbības laikā. Lai novērtētu paredzamos kredītzaudējumus šiem aktīviem, izmanto uzkrājumu veidošanas matricu, kuras pamatā ir koncerna vēsturiskā kredītzaudējumu pieredze, ko koriģē ar konkrētiem debitoru faktoriem, vispārējiem ekonomiskajiem apstākļiem un, ja nepieciešams, naudas laukvērtību.

Paredzamie kredītzaudējumi ir aplēstie kredītzaudējumi, kas svērti ar varbūtību. Kredītzaudējumi ir starpība starp līgumiskajām naudas plūsmām un koncerna gaidāmajām naudas plūsmām, kas diskontētas ar finanšu aktīvu iekšējo procentu likmi.

Katrā pārskata datumā koncerns novērtē, vai koriģētajās iegādes izmaksās uzrādīto finanšu aktīvu kredītqualitāte ir samazinājusies. Finanšu aktīva kredītqualitāte ir samazinājusies, ja ir noticis viens vai vairāki notikumi, kas negatīvi ietekmē šā finanšu aktīva paredzamās nākotnes naudas plūsmas. Apstākļi, kas liecina, ka finanšu aktīva kredītqualitāte ir samazinājusies, ir šādi:

- būtiskas parādnieka finanšu grūtības;
- līguma pārkāpums (saistību nepildīšana vai nesamaksāšana paredzētajā termiņā);
- aizdevuma vai avansa pārstrukturēšana uz nosacījumiem, ko koncerns citādi nebūtu pieļāvis;
- pastāv iespēja, ka parādnieks nokļūs finansiālās grūtībās.

Aktīvu uzskaites vērtība tiek samazināta par finanšu aktīvu vērtības samazinājumu, kas atzīti koriģētajās iegādes izmaksās.

E. Materiālie pamatlīdzekļi

I. Nemšana uzskaitē un atzīšana

Materiālie pamatlīdzekļi tiek atspoguļoti to iegādes izmaksu apmērā, no kā atskaita akumulēto nolietojumu

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

un iespējamo cenas samazinājumu, kas saistīts ar aktīvu vērtības kritumu.

Ja dažādām pamatlīdzekļu daļām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks, tās uzskaita atsevišķi kā pamatlīdzekļu posteņus (kā būtiskās sastāvdaļas). Katra komponenta nolietojuma normu nosaka atsevišķi, pamatojoties uz komponenta paredzamo lietderīgās lietošanas laiku.

Peļņu un zaudējumus no materiālo pamatlīdzekļu atzīšanas pārtraukšanas atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

ii. Vēlākas izmaksas

Vēlākos izdevumus, kas veikti saistībā ar materiālo pamatlīdzekļu objektu, iekļauj aktīva iegādes izmaksās tikai tad, ja ir ticams, ka concerns gūs saimniecisku labumu no nākotnē veicamiem izdevumiem. Citas ar uzturēšanu un remontu saistītas izmaksas atspoguļo izdevumos to rašanās brīdī.

iii. Nolietojums

Amortizāciju uzskaita pēc lineārās metodes, sadalot iegādes izmaksas līdz galīgajai vērtībai uz aktīva paredzamo lietderīgās lietošanas laiku, un to atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Materiālo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiku pārskata vismaz katra saimnieciskā gada beigās, un, ja jaunās aplēses atšķiras no iepriekšējām aplēsēm, izmaiņas atzīst kā grāmatvedības aplēšu izmaiņas, t. i., perspektīvā. Aktīva objektu sāk amortizēt no brīža, kad tas ir gatavs lietošanai (nogādāts vadības norādītajā vietā un darba stāvoklī).

Materiālo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiks pa pamatlīdzekļu grupām (gados):

- citi materiālie pamatlīdzekļi: 3 gadi

Aktīva vērtības samazinājuma novērtējums ir sīkāk aprakstīts uzskaites principu sadaļā "Aktīvu vērtības samazināšanās".

F. Nemateriālie pamatlīdzekļi un nemateriālā vērtība

I. Ņemšana uzskaitē un atzīšana

Nemateriālā vērtība	Nemateriālā vērtība ir pozitīva starpība starp uzņēmējdarbības apvienošanā iegādātās līdzdalības iegādes izmaksām un iegādātā neto aktīva patieso vērtību, atspoguļojot to kā iegādes izmaksu daļu, kas samaksāta par tādiem iegādātā uzņēmuma aktīviem, kurus nevar nošķirt un uzskaitīt atsevišķi. Iegādes datumā nemateriālo vērtību atzīst iegādes izmaksās kā nemateriālos aktīvus. Ja uzņēmējdarbības apvienošana rada negatīvu nemateriālo vērtību, tad concerns nekavējoties atzīst kopējo negatīvo nemateriālo vērtību konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ieņēmumus.
Citi nemateriālie pamatlīdzekļi	Citus nemateriālos pamatlīdzekļus, ko iegādājies concerns un kam ir ierobežots lietderīgās lietošanas laiks, novērtē iegādes izmaksās, no kurām atskaitīts uzkrātais nolietojums un iespējamās atlaides.

ii. Vēlākas izmaksas

Vēlākus izdevumus kapitalizē tikai tad, ja tie palielina nākotnē iegūstamos saimnieciskos labumus, kas ietverti konkrētajā aktīvā, uz kuru tie attiecas. Visas pārējās izmaksas, tostarp iekšēji radītās nemateriālās vērtības un preču zīmju izmaksas, atzīst to rašanās brīdī peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

iii. Nolietojums

Amortizāciju uzskaita pēc lineārās metodes, sadalot iegādes izmaksas līdz galīgajai vērtībai uz aktīva paredzamo lietderīgās lietošanas laiku, un to parasti atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Nemateriālo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiks pa pamatlīdzekļu grupām (gados):

- citi nemateriālie pamatlīdzekļi: 3 gadi

Amortizācijas metodes, gada amortizācijas likmes un atlikušās vērtības pārskata katrā pārskata datumā un vajadzības gadījumā koriģē.

Aktīva vērtības samazinājuma novērtējums ir sīkāk aprakstīts uzskaites principu sadaļā "Aktīvu vērtības samazināšanās".

G. Aktīvu vērtības samazināšanās

i. Nefinanšu aktīvu vērtības samazināšanās

Aktīvu, kas nav krājumi, uzskaites vērtību pārskata vismaz reizi gadā pārskata perioda beigās. Pārskatīšanas mērķis ir noteikt, vai nav rādītāju, kas prasītu aktīvu norakstīšanu. Ja ir pamats uzskatīt, ka kāda pamatlīdzekļa posteņa atgūstamā summa varētu būt samazinājusies zem tā grāmatvedības vērtības, veic aktīva vērtības pārbaudi un, ja nepieciešams, aktīvu noraksta.

Aktīva atgūstamā vērtība ir aktīva vai naudu ienesošās

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

vienības patiesā vērtība, no kuras atņemtas pārdošanas izmaksas vai lietošanas vērtība atkarībā no tā, kura ir lielāka.

Novērtējot lietošanas vērtību, aplēstās nākotnes naudas plūsmas diskontē ar diskonta likmi, kas atspoguļo pašreizējās tirgus vērtības tendences un ar aktīviem saistītos īpašos riskus. Lai pārbaudītu aktīva vērtības samazināšanos, aktīvus grupē vismazākajā iespējamā aktīvu grupā, no kuras pastāvīgas izmantošanas var nošķirt naudas plūsmas un kura lielā mērā ir neatkarīga no naudas plūsmām, kas gūtas no citiem aktīviem vai aktīvu grupām (naudu ienesošām vienībām). Lai pārbaudītu vērtības samazināšanos, nemateriālās vērtības, kas rodas no uzņēmējdarbības apvienošanas, ir iedalītas tām uzņēmuma naudu ienesošajām vienībām, kurām būtu jāgūst saimniecisks labums no konkrētās uzņēmējdarbības apvienošanas radītās sinerģijas.

Aktīva vērtības samazinājumu atzīst par zaudējumiem, ja aktīva vai naudu ienesošās vienības uzskaites vērtība pārsniedz tā aplēsto atgūstamo vērtību. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst perioda izdevumos. Zaudējumus no naudas ienesošās vienības vērtības samazināšanās atzīst, pirmkārt, lai samazinātu uzņēmumam piešķirto nemateriālās vērtības uzskaites vērtību un, otrkārt, lai proporcionāli samazinātu uzņēmuma citu aktīvu uzskaites vērtību.

Ja vērtības samazinājuma iemesls izzūd, iepriekš atzīto diskontu anulē. Diskonta apstākļu izmaiņas analizē vismaz reizi gadā pārskata perioda beigās. Diskonts tiek atcelts un aktīva vērtība tiek palielināta maksimāli līdz grāmatvedības vērtībai, kāda aktīvam būtu izveidojusies, ja nebūtu veikts diskonts, ņemot vērā amortizāciju. Aktīva diskonta anulēšanu atzīst perioda peļņā vai zaudējumos tajā pašā rindā, kurā tika atzīts diskonts.

ii. Finanšu aktīva vērtības samazināšanās

Finanšu aktīva vērtības samazināšanās novērtējums ir sīkāk aprakstīts uzskaites principu sadaļā "Finanšu aktīvi un pasīvi".

H. Nomas uzskaitē

Noslēdzot līgumu, koncerns izvērtē, vai līgums ir nomas līgums, vai arī līgumā ir ietverta nomas maksa. Līgums ir nomas līgums (vai ietver nomas maksu), ja līgums dod tiesības noteiktā laika periodā kontrolēt un izmantot noteiktu aktīvu par atlīdzību. Lai novērtētu, vai līgums dod tiesības kontrolēt un izmantot aktīvu, koncerns izmanto 16. SFPS standartā noteikto nomas definīciju.

i. Koncerns kā iznomātājs

Ja koncerns darbojas kā iznomātājs, tad nomas sākumā tas nosaka, vai nomas līgums ir finanšu noma vai operatīvā noma.

Lai klasificētu katru nomas līgumu, koncerns izvērtē, vai ar nomas līgumu tiek nodoti praktiski visi riski un ieguvumi, kas saistīti ar pamatā esošā aktīva īpašumu. Ja tiek nodoti, tad tā ir finanšu noma. Ja netiek nodoti, tad tā ir

operatīvā noma. Kā daļu no šī vērtējuma koncerns izvērtē arī atsevišķus indikatorus (piemēram, vai noma ir noslēgta uz lielāko daļu aktīva ekonomiskā mūža ilgumu).

Ja nomas līgums ietver gan nomas, gan nenomas komponentus, koncerns piemēro 15. SFPS standarta grāmatvedības principus, lai nomas līguma maksu sadalītu starp komponentiem.

Koncerns attiecībā uz iznomātāja neto ieguldījumu piemēro 9. SFPS standartā noteiktās prasības par atzīšanas pārtraukšanu un vērtības samazināšanos. Koncerns regulāri analizē aplēstās negarantētās atlikušās vērtības, ko izmanto, lai aprēķinātu iznomātāja bruto ieguldījumu.

Koncerns nomas maksājumus, kas saņemti saskaņā ar operatīvo nomu, nomas periodā atzīst lineārā veidā kā ieņēmumus peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

I. Finanšu ieguldījumi

Īstermiņa un ilgtermiņa finanšu ieguldījumus akcijās un citos pašu kapitāla instrumentos (izņemot ieguldījumus meitasuzņēmumos un asociētajos uzņēmumos) sākotnēji atzīst iegādes izmaksās. Pēc tam pašu kapitāla instrumentus novērtē patiesajā vērtībā. Dividendes atzīst kā ienākumus peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Pārējo neto peļņu un zaudējumus atzīst kā citu kopējo peļņu vai zaudējumiem, un tos nekad neklasificē kā peļņu vai zaudējumus.

i. Meitas sabiedrību akcijas

Ieguldījumus meitas sabiedrībās uzrāda saskaņā ar pašu kapitāla metodi mātesuzņēmuma nekonsolidētā finanšu stāvokļa pārskatā. Saskaņā ar pašu kapitāla metodi ieguldījumu sākotnēji uzskaita tā iegādes izmaksās, ko turpmākajos periodos koriģē ar ieguldītāja līdzdalību ieguldījuma saņēmēja pašu kapitāla izmaiņās, kā arī, novēršot starpību starp ieguldījuma saņēmēja aktīvu, saistību un iespējamo saistību iegādes analīzē atklāto patieso vērtību un uzskaites vērtību, vai ar amortizāciju. Nerealizētā peļņa, kas radusies savstarpējo darījumu rezultātā, tiek izslēgta atbilstoši mātesuzņēmuma dalības apmēram. Tiek izslēgti arī nerealizētie zaudējumi, izņemot gadījumā, ja zaudējumu iemesls ir aktīvu vērtības kritums.

Ja mātesuzņēmuma līdzdalība meitasuzņēmuma zaudējumos, kas uzrādīti saskaņā ar pašu kapitāla metodi, pārsniedz meitasuzņēmuma uzskaites vērtību, ieguldījuma uzskaites vērtību samazina līdz nullei un noraksta tādas ilgtermiņa prasībām, kas būtībā veido daļu no ieguldījuma. Turpmākos zaudējumus uzrāda ārpus finanšu stāvokļa pārskata. Ja mātes uzņēmums ir garantējis vai tam ir pienākums apmierināt meitas sabiedrības saistības, tad finanšu stāvokļa pārskatā tiek atspoguļotas gan atbilstošās saistības, gan arī pašu kapitāla metodes zaudējumi.

J. Darbinieku pabalsti

i. Īslaicīgie darbinieku pabalsti

Darbinieku īstermiņa pabalsti ietver algu un sociālās iemaksas, pabalstus, kas saistīti ar darba līguma īslaicīgu

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

pārtraukšanu (atvaļinājuma izmaksas vai līdzīgas maksas), ja tiek pieņemts, ka darba līguma īslaicīgā pārtraukšana notiek 12 mēnešu laikā pēc tā perioda beigām, kurā darbinieks veicis darbu, un citus pabalstus, kas izmaksājami 12 mēnešu laikā pēc tā perioda beigām, kurā darbinieks veicis darbu.

ii. Darba attiecību izbeigšanas pabalsti

Darba attiecību izbeigšanas pabalstus atzīst agrākajā nākamajā datumā: ja koncerns vairs nevar atsaukt šo pabalstu piedāvājumu un ja koncerns atzīst pārstrukturēšanas izmaksas. Ja pabalstus nav paredzēts pilnībā izmaksāt 12 mēnešu laikā pēc pārskata perioda beigām, tos diskontē pašreizējā vērtībā.

K. Uzkrājumi

Uzkrājumus atzīst, ja grupai ir likumīgas vai faktiskas saistības, kas izriet no pagātnes notikumiem, saistību realizācija prasa atteikšanos no resursiem un summu var ticami novērtēt. Uzkrājumus atzīst saistību izpildei nepieciešamo izdevumu pašreizējā vērtībā, izmantojot procentu likmi, kas atspoguļo tirgus aplēses par naudas pašreizējo vērtību un saistībām raksturīgajiem riskiem. Uzkrājuma summas palielinājumu, kas radies laika gaitā, atzīst kā finanšu izdevumus. Potenciālas saistības, kuru realizācija ir maz ticama vai kuru izmaksas nevar pietiekami ticami novērtēt, bet kuras noteiktos apstākļos nākotnē var kļūt par saistībām, konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumos uzrāda kā iespējamās saistības.

L. Ienākumu nodoklis

Ienākuma nodoklī iekļauj maksājamo ienākuma nodokli un atlikto nodokli. To atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ja vien tas nav saistīts ar uzņēmējdarbības apvienošanu vai summām, kas tieši atzītas pašu kapitālā vai pie citiem kopējiem ienākumiem.

i. Maksājamais ienākuma nodoklis

Maksājamais ienākuma nodoklis ietver nodokli, kas, iespējams, maksājams vai atgūstams no gada apliekamajiem ienākumiem vai zaudējumiem, kā arī iepriekšējo gadu maksājamo vai saņemamo nodokļu summu korekcijas. Maksājamā vai saņemamā nodokļa summa, visticamāk, ir vislabākā aplēse par maksājamo vai saņemamo nodokļa summu, kas atspoguļo ar ienākuma nodokli saistīto ne-noteiktību (ja tāda ir). To mēra, izmantojot nodokļa likmes, kas noteiktas vai būtībā noteiktas pārskata datumā. Maksājamais ienākuma nodoklis ietver arī dividenžu ienākuma nodokli.

Maksājamā nodokļa aktīvus un saistības ieskaita tikai tad, ja ir izpildīti noteikti kritēriji.

ii. Uzņēmumu ienākuma nodoklis Igaunijā

Saskaņā ar Igaunijā spēkā esošo Ienākuma nodokļa likumu Igaunijā netiek aplikta ar nodokli uzņēmuma pārskata gadā gūtā peļņa. Ienākuma nodoklis tiek maksāts no dividendēm, īpašām priekšrocībām, dāvanām, ziedojumiem, pieņemšanas izmaksām, ar uzņēmējdarbību nesaistītām

izmaksām un pārvedumu cenu korekcijām. Dividendes, kas tiek izmaksātas no nesadalītās peļņas, parasti aplik ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa likmi 20% apmērā (maksājamā nodokļa summa ir 20/80 no izmaksājamo dividenžu neto summas (2020: 20%). Dividendes kopš 2019. gada aplik ar likmi 14% (maksājamā nodokļa summa ir 14/86 no izmaksājamo dividenžu neto summas). Labvēlīgāka nodokļa likme tiek piemērota tai dividenžu daļai, kas nepārsniedz uzņēmuma pēdējo trīs gadu vidējo dividenžu izmaksu, par kuru Igaunijā ir samaksāts ienākuma nodoklis. Atlikušajai daļai piemēro 20% likmi. Aprēķinot vidējo dividenžu izmaksu par iepriekšējiem trim gadiem, pirmais vērā ņemamais gads ir 2018. gads.

iii. Ienākuma nodoklis Latvijā

Latvijā ir spēkā līdzīgs ienākuma nodokļa likums, kur uzņēmuma peļņa netiek aplikta ar nodokli, bet izmaksātas dividendes tiek apliktas ar 20% ienākuma nodokļa likmi.

iv. Ienākuma nodoklis Lietuvā

Saskaņā ar Lietuvas ienākuma nodokļa tiesisko regulējumu nodokļu maksātājam, kas ir attiecīgās valsts uzņēmums, rodas pienākums maksāt ienākuma nodokli par pārskata gadā gūto ar nodokli aplikamo peļņu. Lietuvā 2021. gadā bija spēkā ienākuma nodokļa likme 15% (2020: 15%).

v. Atliktais ienākuma nodoklis

Atlikto nodokli atzīst, ņemot vērā pagaidu atšķirības starp aktīvu un saistību uzskaites vērtību un ar nodokli aplikamajām summām.

Atlikto nodokli neatzīst šādos gadījumos:

- pagaidu atšķirības, sākotnēji atzīstot aktīvus vai saistības darījumā, kas nav uzņēmējdarbības apvienošana un kas neietekmē grāmatvedības vai ar nodokli aplikamo peļņu vai nodokļu zaudējumus;
- pagaidu atšķirības, kas saistītas ar ieguldījumiem meitasuzņēmumos, asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos, ja koncerns spēj kontrolēt pagaidu atšķirību laika atcelšanu un ir ticams, ka tās netiks atceltas tuvākajā nākotnē; un
- ar nodokli aplikamās pagaidu atšķirības, kas rodas, sākotnēji atzīstot nemateriālo vērtību.

Atlikto ienākuma nodokļa aktīvus atzīst neizmantoto nodokļa zaudējumu, neizmantoto nodokļa kredītu un atskaitāmo pagaidu atšķirību gadījumā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli aplikamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atlikto ienākuma nodokļa aktīvus pārskata katrā pārskata datumā un samazina tādā apmērā, kura gadījumā ir maz ticams, ka attiecīgie nodokļu atvieglojumi realizēsies; šādus samazinājumus atceļ, ja palielinās ar nodokli aplikamās peļņas varbūtība nākotnē. Neatzītus atlikto ienākuma nodokļa aktīvus katrā pārskata datumā pārvērtē un atzīst tādā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli aplikamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atlikto ienākuma nodokli mēra ar nodokļa likmēm, kuras, pamatojoties uz nodokļa likmēm, kas noteiktas vai būtībā noteiktas pārskata datumā,

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

var tikt piemērotas pagaidu atšķirībām periodā, kurā tās tiek atceltas, un atspoguļo nenoteiktību, kas saistīta ar ienākuma nodokli (ja tāda ir).

Atliktos ienākuma nodokļa aktīvus un pasīvus ieskaita tikai tad, ja ir izpildīti noteikti kritēriji.

M. Dotācijas

Dotācijas, kas kompensē grupas izdevumus, sistemātiski atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā cita veida ienākumus izdevumu atzīšanas periodos, izņemot gadījumā, ja nosacījumi dotācijas saņemšanai tiek izpildīti pēc saistī-

to izdevumu atzīšanas. Šādā gadījumā pabalstu atzīst, tiklīdz tas kļūst iekasējams.

N. Ienākumi no pārdošanas

Ienākumus no pārdošanas mēra, pamatojoties uz klienta līgumā noteikto atlīdzību. Koncerns atzīst ienākumus no pārdošanas tad, kad tas nodevis klientam kontroli pār precī vai pakalpojumu. Turpmākajā tabulā sniegta informācija par no klientu līgumiem izrietošo operacionālo saistību izpildi un laiku, kā arī attiecīgi par grāmatvedības principiem pārdošanas ieņēmumu atzīšanai.

Produkts/pakalpojuma veids	Darbības saistību izpilde un termiņi, būtiski maksājumu nosacījumi	Ienākumu uzskaites principi
Citas tālākpārdotās preces un pakalpojumi	Rēķinus par tālākpārdotajām precēm un pakalpojumiem izsniedz reizi mēnesī, un parasti to apmaksas termiņš ir 21 dienas.	Ieņēmumus no komunālo pakalpojumu un citu pakalpojumu tālākpārdošanas par nekustamā īpašuma iznomāšanu atzīst laika gaitā (ieņēmumus atzīst tajā pašā periodā, kad radušos izdevumus).

O. Ieguldījumu īpašumi

Par ieguldījuma īpašumu uzskata zemi un ēkas, kas tiek turētas ar mērķi gūt ienākumus no nomas vai palielināt tirgus vērtību un kas netiek izmantotas koncerna uzņēmuma saimnieciskajā darbībā. Tāpat par ieguldījuma īpašumu uzskatāmi objekti, kas tiek turēti ilgstoši un kuriem ir vairāki iespējamie lietošanas mērķi. Nekustamos īpašumus, kas tiek attīstīti kā ieguldījuma īpašumi, un būves, kas tiek uzskatītas par kustamo īpašumu (rekonstruējamās komercēkas), atzīst kā ieguldījuma īpašumus.

Finanšu stāvokļa pārskatā ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek atzīti iegādes izmaksās, kas ietver ar iegādi tiešā veidā saistītas darbības izmaksas: notāra atlīdzību, valsts nodevas, samaksu konsultantiem un citus izdevumus, bez kuriem pirkuma darījumu, visticamāk, nevarētu noslēgt. Turpmāk ieguldījuma īpašumu katrā pārskata datumā atzīst patiesajā vērtībā, ko nosaka, pamatojoties uz faktiskajiem tirgus apstākļiem pārskata dienā.

Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšanai papildus vadības novērtējumam nepieciešamības gadījumā izmanto neatkarīgu, akreditētu vērtētāju ekspertu atzinumu. Tas nozīmē, ka nozīmīgāko ieguldījumu gadījumā nepieciešamības gadījumā paralēli vērtējumi tiek ņemti no neatkarīgiem nekustamo īpašumu ekspertiem. Patiesās vērtības noteikšanai piemēro šādas metodes:

- Ienākumu metode (diskontētās naudas plūsmas analīze vai ienākumu kapitalizācija). Ienākumu metodi izmanto, lai noteiktu tādu nekustamā īpašuma objektu vērtību, kuriem ir stabila nomas plūsma, vai tādu objektu vērtību, kuros, pēc valdes vērtējuma, salīdzināšanas metode neatspoguļo patieso vērtību (piemēram, nekustamā īpašuma tirgus likviditātes

trūkums novērtējamā nekustamā īpašuma objekta reģionā, salīdzināmo darījumu trūkums vai liela laika starpība starp salīdzināmo darījumu un novērtēšanas datumu). Lai noteiktu ieguldījuma īpašuma patieso vērtību, izmantojot ienākumu metodi, attiecībā uz nekustamo īpašumu, kas rada nomas plūsmu, vērtētajam ir jāprognozē nekustamā īpašuma nākotnes nomas ieņēmumi (tostarp īre uz 1 m² un nomas platību piepildījums) un darbības izmaksas. Atkarībā no tā, cik viegli nomniekiem ir iespējams pārtraukt nomas līgumus, vērtētājs analīzes veikšanai izvēlas vai nu esošās naudas plūsmas, vai tirgū vidēji esošās naudas plūsmas. Tāpat, analizējot diskontētās naudas plūsmas, lai noteiktu neto naudas plūsmas pašreizējo vērtību, ir jāizvēlas piemērota diskonta likme, kas vislabāk atspoguļo pašreizējās naudas vērtības tirgus tendences un ar aktīviem saistītos īpašos riskus. Par pamatu diskonta likmes izvēlei izmanto tirgus vidējo kapitāla struktūru. Kapitalizācijas apmēru, ko piemēro, izmantojot ienākumu kapitalizācijas metodi, nosaka, pamatojoties uz vidējo sagaidāmo ieguldītāju ienesīgumu konkrētā tirgū attiecībā uz līdzīga veida aktīviem.

- Salīdzināšanas metode. Salīdzināšanas metodi izmanto to nekustamā īpašuma objektu gadījumā, kuriem nav nomas plūsmas un kuri tiek turēti nākotnes attīstības potenciālam vai vērtības palielināšanai. Salīdzināšanas metodes gadījumā tiek aplūkoti darījumus, kuri noslēgti uz līdzīgiem nosacījumiem kā vērtējamā objekta gadījumā, un objekta tirgus vērtību atvasina no veikto darījumu m² cenas. Tā kā darījumi, kas ir salīdzināšanas metodes pamatā, praktiski nekad nav pilnīgi līdzīgi vērtējamajam objektam, salīdzināšanas metodes ietvaros notikušo darījumu rādītāji tiek koriģēti attiecībā uz laiku, atrašanās vietu,

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

lielumu un detālplānojumu, vai arī tiek izmantota pašam cita vērtēšanas metode (piemēram, ienākumu metode), kas, pēc valdes vērtējuma, labāk atspoguļo nekustamā īpašuma objekta patieso vērtību.

Peļņu vai zaudējumus no ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņām uzrāda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības".

Ieguldījuma īpašuma atzīšanu finanšu stāvokļa pārskatā pārtrauc, ja objektu atsavina vai izņem no lietošanas, ja nav sagaidāms, ka šis aktīvs nākotnē radīs saimniecisko labumu. Peļņu un zaudējumus no ieguldījuma īpašuma atzīšanas pārtraukšanas atzīst pārskata perioda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības".

Ja mainās nekustamā īpašuma objekta lietošanas mērķis, aktīvs finanšu stāvokļa pārskatā tiek pārklasificēts. Sākot ar izmaiņu datumu, attiecībā uz objektu piemēro tās aktīvu grupas uzskaites principus, uz kuru objekts ir pārnests. Ja objekts, kas iepriekš atzīts kā ieguldījuma īpašums, tiek pārklasificēts par krājumu vai materiālajiem pamatlīdzekļiem, tad objekta jaunās domātās izmaksas ir tā patiesā vērtība uz pārklasificēšanas datumu.

Ja nekustamo īpašumu pārklasificē no materiālajiem pamatlīdzekļiem par ieguldījuma īpašumu, tad pozitīvo starpību starp aktīva patieso un uzskaites vērtību pārklasifikācijas datumā uzrāda pārvērtēšanas rezervē, negatīvo starpību atzīst kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā pamatlīdzekļu norakstīšanas izmaksu veidā. Ja nekustamā īpašuma objekts, kas atzīts par aktīvu, tiek pārklasificēts par ieguldījuma īpašumu, tad starpību starp aktīva patieso vērtību un uzskaites vērtību pārklasificēšanas datumā atzīst kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības".

Saskaņā ar 13. SFPS standarta prasībām patiesās vērtības novērtēšanas metodes klasificē šādi:

- kotētās cenas (nekorrigētās) aktīvos tirgos par identiskiem aktīviem vai saistībām (1.līmenis);
- dati, kas nav 1.līmenī ietilpstošās kotētās cenas un ko tieši (t.i., kā cenas) vai netieši (t.i., atvasināti no cenām) novēro saistībā ar aktīviem vai saistībām (2.līmenis);
- dati par aktīviem vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojamie dati) (3.līmenis).

Koncerna ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība ir novērtēta, izmantojot 3. līmeņa datus. Papildu informācija par izmantotajiem pieņēmumiem ir sniegta 12. pielikumā.

P. Saistītās puses

Koncerns puses uzskata par saistītām gadījumā, ja vienai no pusēm ir kontrole pār otru pusi, vai arī būtiska ietekme uz otras puses uzņēmējdarbības lēmumiem. Koncerna saistītās puses ir:

- mātesuzņēmums un tā īpašnieki;
- citi tai pašai konsolidācijas grupai piederošie uzņēmumi;
- valdes locekļi;
- iepriekš uzskaitīto personu tuvinieki un ar tiem saistītie uzņēmumi.

Q. Notikumi pēc pārskata perioda beigām

Konsolidētajā grāmatvedības gada pārskatā atspoguļo būtiskos apstākļus, kas ietekmē aktīvu un saistību novērtēšanu un kas atklājušies līdz pārskata perioda beigām un pirms pārskata sagatavošanas dienas, bet attiecas uz pārskata periodā vai iepriekšējos periodos veiktajiem darījumiem.

Notikumi, kas pārskata perioda beigās nav ņemti vērā aktīvu un saistību novērtēšanā, bet kas būtiski ietekmē nākamā finanšu gada rezultātus, ir atklāti konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumos.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

7. PIELIKUMS. FINANŠU INSTRUMENTI – PATIESĀ VĒRTĪBA UN RISKĀ PĀRVALDĪBA

A. Klasificēšana un patiesā vērtība

Koncerna vadība ir novērtējusi, ka aizdevumu patiesā vērtība ir vienāda ar to uzskaites vērtību, jo līgumiem piemērotās procentu likmes atbilst tirgus procentu likmēm.

Zemāk sniegtā tabula parāda finanšu aktīvu un pasīvu uzskaites un patiesās vērtības, tostarp to līmeņus patiesās vērtības hierarhijā. Tajā neietver informāciju par tādu finanšu aktīvu un pasīvu patieso vērtību, kas nav novērtēti patiesajā vērtībā, ja uzskaites vērtība aptuveni atbilst patiesajai vērtībai.

(euro)	Uzskaites vērtība		Patiesajā vērtībā	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Finanšu aktīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās				
Nauda un naudas ekvivalenti	15 086 089	11 477 121	-	-
Pārējie īstermiņa finanšu aktīvi (8. pielikums)	10 035 749	1 964 743		
Pircēju un pasūtītāju parādi (9. pielikums)	3 251 819	1 636 098	-	-
Saistīto pušu parādi (9. pielikums)	0	87 957	-	-
Citi prasījumi (9. pielikums)	1 363 511	214 254	-	-
Izsniegtie aizdevumi	96 000	15 462 358	-	-
Finanšu aktīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā				
Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem	0	0	0	0
Finanšu aktīvi kopā	29 833 168	30 842 531	0	0
Finanšu pasīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās				
Parādi piegādātājiem (13. pielikums)	3 046 695	715 348	-	-
Aizdevumu saistības (14. pielikums)	210 784 359	280 919 573	-	-
Citi parādi (13. pielikums)	1 678 907	2 407 224	-	-
Finanšu pasīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā				
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem	3 191 608	6 313 038	3 191 608	6 313 038
Finanšu pasīvi kopā	218 701 569	290 355 183	3 191 608	6 313 038

B. Finanšu risku vadība

i. Kredītrisks

Kredītrisks ir koncerna finanšu zaudējumu risks, ja klients vai finanšu instrumenta partneris nepilda savas līgum-saistības, un tas galvenokārt izriet no koncerna prasījumiem pret pircējiem. Kredītriskam ir pakļauta arī nauda, kas noguldīta bankā, un citi prasījumi un finanšu aktīvi. Finanšu un līguma aktīvu uzskaites vērtība atspoguļo maksimālo kredītrisku.

Lai mazinātu kredītrisku, koncerns ir ieviesusi procedūras, kas nodrošina, ka nomas līgumi tiek noslēgti ar klientiem, kuriem ir prasībām atbilstoša kredītvēsture. Koncerns regulāri uzrauga, lai klienti nepārsniegtu pieļaujamo kredītriska sliekšni. Papildus tiek samazināts kredītrisks, pieprasot no nomniekiem garantijas naudu un noslēdzot nomas garantijas līgumus. Klientiem izrakstīto rēķinu samaksas termiņš parasti ir līdz 30 dienas, kas palīdz vēl vairāk ierobežot kredītrisku, kas var rasties no prasījumiem pret pircējiem.

Zaudējumi no peļņas vai zaudējumu aprēķinā atzīto finanšu aktīvu vērtības samazināšanās, bija šādi:

(euro)	2021	2020
Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve 1. janvārī	149 044	11 010
Norakstīšanas palielināšana (23. pielikums)	279 023	138 034
Neatgūstamas summas	0	0
Saņemtie šaubīgie parādi	0	0
Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve 31. decembrī	428 067	149 044

Koncerns vienmēr atzīst prasījumus pret pircējiem veidotā diskonta apmērā, kas vienāda ar kredītzaudējumiem, kuri sagaidāmi šo prasījumu darbības laikā. Lai novērtētu paredzamos kredītzaudējumus šiem aktīviem, izmanto uzkrājumu veidošanas matricu, kuras pamatā ir koncerna vēsturiskā kredītzaudējumu pieredze, ko koriģē ar konkrētiem debitoru faktoriem, vispārējiem ekonomiska-

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

jiem apstākļiem un, ja nepieciešams, naudas laukvērtību. Paredzamie kredītzaudējumi ir aplēstie kredītzaudējumi, kas svērti ar varbūtību. Kredītzaudējumi ir starpība starp līgumiskajām naudas plūsmām un koncerna gaidāmajām naudas plūsmām, kas diskontētas ar finanšu aktīvu iekšējo procentu likmi.

Veicot kredītriska pārvaldību, tiek galvenokārt uzraudzītas, lai koncernam nerastos nozīmīgas uzkrātā kredītriska koncentrācijas. Koncerna darbība kredītriska novēršanai un mazināšanai izpaužas kā nepārtraukta klientu maksājumu uzvedības uzraudzība un virzīšana, kas ļauj operatīvi veikt nepieciešamos pasākumus. Tā kā daudzos darījumos ar nekustamo īpašumu darījuma partneri finansē kredītiestādes, tad risku mazināšanai tiek veikta sadarbība arī ar bankām, kas finansē dažādus darījumus. Līdz ar to koncerns uzskata, ka kopējais risks, ko rada klientu maksātnespēja, ir lielā mērā mazināts.

Nauda un naudas ekvivalenti

2021. gada 31. decembrī koncernam bija nauda un tās ekvivalenti 15 086 089 *euro* apmērā (31.12.2020.: 11 477 121 *euro*). Turklāt uz 31.12.2021. koncernam 10 035 749 *euro* ir atzīti tādā noguldījumā, kura mērķis ir ierobežots ar konkrētā projekta naudas plūsmu (8. pielikums). Koncerna nauda un tās ekvivalenti tiek turēti dažādās bankās, tādējādi mazinot kredītrisku, kas saistīts ar bankas depozītiem. Banku, kuru pakalpojumus koncerns izmanto visvairāk un kurās uz 31.12.2021. ir noguldīti gandrīz visi koncerna finanšu līdzekļi, kredītreitingi ir no Baa1 līdz A3, pamatojoties uz neatkarīgās kredītreitingu aģentūras Moody's kredītreitingiem.

ii. Likviditātes risks

Likviditātes risks ir risks, ka grupa saskarsies ar grūtībām izpildīt savas finanšu saistības, kuru segšanai ir jānodod nauda vai citi finanšu aktīvi. Ilgtermiņa likviditātes risks ir risks, ka koncernam nepietiks naudas vai citu likviditātes avotu, lai segtu nākotnes likviditātes vajadzības sava biznesa plāna īstenošanai un saistību izpildei, vai ka koncernam brīvie līdzekļi tāpēc ir jāpiesaista steigā.

Koncerna likviditāti jo īpaši ietekmē šādi faktori:

- koncerna uzņēmumu spēja patstāvīgi ģenerēt pozitīvas neto naudas plūsmas un šo naudas plūsmu nepastāvīgums;
- aktīvu un pasīvu termiņu atšķirības un elastība to grozīšanā;
- ilgtermiņa aktīvu tirgojamība;
- finansēšanas struktūra.

Koncerna mērķis ir:

- Nodrošināt līdzsvaru starp finansējuma nepārtrauktību un elastību, izmantojot banku aizdevumus. Koncerna finansēšanas politika paredz, ka banku aizdevumi tiek slēgti ilgtermiņā.

- Pārvaldīt neto naudas plūsmas tā, lai, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā, ārvalstu kapitāls veidotu ne vairāk kā 80% no ieguldījuma iegādes izmaksām.

Īstermiņa likviditātes pārvaldība galvenokārt balstās uz koncerna pastāvīgi uzraudzītām ikmēneša naudas plūsmas prognozēm. Īstermiņa likviditātes pārvaldības mērķis ir nodrošināt pietiekami daudz ļoti likvidu līdzekļu. Īstermiņa likviditātes pārvaldība Igaunijas un ārvalstu uzņēmumos galvenokārt notiek, izmantojot grupas iekšējos aizdevumus no mātesuzņēmuma.

Ilgtermiņa likviditātes pārvaldību visvairāk ietekmē ieguldījumu lēmumi. Ieguldījumus veic, pamatojoties uz principu, ka uzņēmumu neto uzņēmējdarbības naudas plūsmām kopā ar neto naudas plūsmām no ieguldījumu darbībām jāsedz visas ar finansēšanu saistītās koncerna izmaksas. Tādējādi ilgtermiņa likviditātes pārvaldības mērķis ir nodrošināt pietiekamu nekustamā īpašuma ieguldījumu portfeļa likviditāti, saskaņot ieguldījumu un finanšu naudas plūsmu rašanās laiku un optimāli izmantot finansēšanas struktūru. Ilgtermiņa projektiem uzrauga, lai ieguldījumu darbības naudas plūsmas termiņi un summas būtiski neatšķirtos no finansēšanas darbības naudas plūsmas termiņiem un summām.

Koncerna apgrozāmais kapitāls uz 31.12.2021. ir negatīvs 20 620 tūkstoš *euro* apmērā. 2021. gada otrajā pusgadā vadība uzsāka sarunas ar Luminor banku par koncerna Igaunijas uzņēmumiem izsniegto aizdevumu refinansēšanu uz vienādiem nosacījumiem. Vienošanās par aizdevumu refinansēšanu tika panākta 2022. gada pirmajā ceturksnī, un līdz ar to Luminor bankas izsniegtie aizdevumi koncerna Igaunijas uzņēmumiem uz 31.12.2021. kopējā aizdevuma atlikuma apmērā (27 427 tūkstoš *euro*) ir atzīti kā īstermiņa saistības. Bankas aizdevumi tika apmaksāti uz jaunā, 14.03.2022. izsniegtā Luminor bankas ilgtermiņa aizdevuma rēķina.

Pārskata perioda beigās koncernam ir brīvie finanšu līdzekļi 15 086 tūkstoš *euro* apmērā (31.12.2020.: 11 477 tūkstoš *euro*). Līdz ar to vadība uzskata, ka koncerna likviditātes pozīcija ir spēcīga un likviditātes risks ir maz ticams.

Turpmākie ir finanšu saistību atlikušie līgumiskie termiņi pārskata datumā. Summas ir bruto un nediskontētas, un tās ietver līgumiskos procentu maksājumus.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Līgumiskās naudas plūsmas					
Uz 31.12.2021. (euro)	Uzskaites vērtība	12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem	Kopā
Parādi piegādātājiem (13. pielikums)	3 046 695	3 046 695	0	0	3 046 695
Aizdevumu saistības (14. pielikums)	210 784 359	43 304 846	185 951 927	2 768 847	232 025 620
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem	3 191 608	772 824	2 418 784		3 191 608
Nomas saistības	2 569 237	76 694	383 470	2 760 983	3 221 147
Citi parādi (13. pielikums)	1 678 907	1 678 907	0	0	1 678 907
Kopā	221 270 806	48 879 966	188 754 181	5 529 830	243 163 977

Līgumiskās naudas plūsmas					
Uz 31.12.2020. (euro)	Uzskaites vērtība	12 mēneši	1-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem	Kopā
Parādi piegādātājiem (13. pielikums)	715 348	715 348	0	0	715 348
Aizdevumu saistības (14. pielikums)	280 919 573	9 046 867	197 956 074	99 455 802	306 458 743
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem	6 313 038	1 677 854	4 635 184	0	6 313 038
Citi parādi (13. pielikums)	2 407 224	0	2 407 224	0	2 407 224
Kopā	290 355 183	11 440 069	204 998 482	99 455 802	315 894 353

iii. Tirgus risks

Tirgus risks ir risks, ka izmaiņas tirgus cenās, piemēram, īres un preču cenas, valūtas kursi, procentu likmes un kapitāla cenas, ietekmēs koncerna ienākumus vai finanšu instrumentos veikto ieguldījumu vērtību. Tirgus riska pārvaldības mērķis ir pārvaldīt un turēt tirgus riskam pakļautās pozīcijas pieņemamās robežās, vienlaikus optimizējot ieņēmumus.

iv. Valūtas risks

Valūtas risks ir risks, ka finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu patiesā vērtība ir svārstīga valūtas maiņas kursa izmaiņu dēļ.

Koncerna galvenā valūta ir euro. 2021. un 2020. gadā koncernam nebija būtisku aktīvu vai pasīvu nevienā citā valūtā, izņemot euro, un koncernam pēc šī datuma nebija jāveic nekādi būtiski darījumi nevienā citā valūtā, izņemot euro.

v. Procentu likmju risks

Procentu likmju risks ir risks, ka finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu patiesā vērtība svārstīsies tirgus procentu likmju izmaiņu dēļ. Koncerns ir pakļauts procentu likmju riskam, izmantojot aizdevumus ar mainīgu procentu likmi, refinansējot saistības, iestājoties beigu termiņam, kā arī piesaistot jaunus aizdevumus investīciju plāna īstenošanai situācijā, kad finanšu tirgos pieaug svārstīgums un mainās ekonomiskā vide.

Koncerna procentu likmju risks izriet no procentus neesošām kredītsaistībām. Procentu likmju svārstības ietekmē procentu izmaksas. Koncerns kā instrumentu, lai mazinātu ar procentu likmēm saistītos naudas plūsmas riskus, izmanto procentu likmju mijmaiņas līgumus (SWAP).

Uz 31.12.2021. no atzītajām kredītsaistībām 90% ir kredītsaistības ar mainīgo procentu likmi (31.12.2020.: 58%).

Koncerna obligācijas, īpašnieka un citu saistīto pušu aizdevumi ir ar fiksētu procentu likmi un nav atkarīgi no izmaiņām naudas tirgū. Tomēr ilgtermiņa banku aizdevumi ir saistīti ar Euribor, tāpēc tie ir atkarīgi no notikumiem starptautiskajos finanšu tirgos. Koncerna procentu likmju riska vadībā būtiski ir sekot līdzi naudas tirgus procentu likmju līknes izmaiņām, kas atspoguļo tirgus dalībnieku cerības attiecībā uz tirgus procentiem un ļauj novērtēt euro procentu likmju attīstības tendenci. 2021. gadā Euribor likmes ir bijušas negatīvas, līdz ar to uz 31.12.2021. un arī uz 31.12.2020. koncerna aizdevumus Euribor neietekmēja.

Koncerna neto peļņas jutīguma analīze, pamatojoties uz kredītsaistībām 188 768 tūkstoš euro apmērā uz 31.12.2021., liecina, ka aizdevumu ar mainīgo procentu likmi procentu likmes pieaugums par 1% procentpunktu ietekmētu gada neto peļņu 1 888 tūkstoš euro apmērā samazinājuma virzienā.

Procentu likmju izmaiņas tiek rūpīgi uzraudzītas un, ja nepieciešams, grupa ir gatava noslēgt papildu riska ierobežošanas līgumus.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

C. Kapitāla pārvaldība

Koncerna politika ir saglabāt stabilu kapitāla bāzi, lai saglabātu investoru, kreditoru un tirgus uzticību, kā arī saglabātu biznesa tālāko attīstību. Vadība uzrauga kapitāla atdevi un dalībniekiem izmaksājamo dividenžu līmeni. Koncerns uzrauga kapitālu, izmantojot neto parāda un pašu kapitāla attiecību. Neto parādu aprēķina kā saistību kopsummu, no kuras atņemta nauda un tās ekvivalenti. Pašu kapitāls ietver visas pašu kapitāla sastāvdaļas. Koncerna politika ir uzturēt attiecību zem 2.

Koncerna neto parāda attiecība pret pašu kapitālu uz 31.12.2021. un uz 31.12.2020. bija šāda:

(euro)	31.12.2021	31.12.2020
Pasīvi kopā	232 943 028	302 930 609
Mīnuss: nauda un naudas ekvivalenti	15 086 089	11 477 121
Neto parāds	217 856 939	291 453 488
Pašu kapitāls kopā	173 791 433	43 140 159
Neto parāda un pašu kapitāla attiecība	1,25	6,76

8. PIELIKUMS. PĀRĒJIE ĪSTERMIŅA FINANŠU AKTĪVI

Kā pārējie īstermiņa finanšu aktīvi konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā uz 31.12.2021. 10 035 749 euro apmērā ir uzrādīti naudas līdzekļi, kas noguldīti Citadele bankas darījuma (escrow) kontā (nosacītais noguldījums). Darījuma kontā deponētā nauda ir paredzēta, lai iegādātos 100% Pārupes būmaņi SIA (Latvijas reģistrācijas numurs 40103850793) kapitāldaļu. Iegūstošā sabiedrība ir "Summus Capital OÜ" meitas sabiedrība D Imanta Project SIA (Latvijas reģistrācijas Nr. 40203271584). Iegādes darījums pabeigts 2022. gada janvārī.

Uz 31.12.2020. koncernam bija izmaksāts avanss 1 964 743 euro apmērā, lai iegādātos uzņēmumu "Pharma Plaza OÜ" (14 742 euro) un D Imanta Project SIA (1 950 000 euro) kapitāldaļas.

9. PIELIKUMS. PRASĪBAS PRET PIRCĒJIEM UN CITAS PRASĪBAS

(euro)	31.12.21	31.12.20
Pircēju un pasūtītāju parādi	3 251 819	1 636 098
Saistīto pušu parādi	0	87 957
Citi prasījumi	1 363 511	214 254
Kopā	4 615 330	1 938 309
Ilgtermiņa daļa	0	0
Īstermiņa daļa	4 615 330	1 938 309
Kopā	4 615 330	1 938 309

Kredītrisks, tirgus risks un finanšu aktīvu vērtības samazināšanās

Informācija par kredītaudējumiem, ko rada koncerna kredītriski, tirgus riski un prasījumu vērtības samazināšanās, ir sniegta 7. pielikumā.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

10. PIELIKUMS. AVANSA MAKSĀJUMI

(euro)	31.12.21	31.12.20
Nodokļu avansa maksājumi	74 203	11 841
Iepriekš apmaksātās nākamo periodu izmaksas	45 183	198 094
Citi avansa maksājumi	364 430	316 068
Kopā	483 816	526 003
Ilgtermiņa daļa	321 197	234 078
Īstermiņa daļa	162 619	291 925
Kopā	483 816	526 003

11. PIELIKUMS. MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI UN NEMATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

Materiālie pamatlīdzekļi

(euro)	Transporta līdzekļi	Pārējie materiālie pamatlīdzekļi	Lietošanas tiesību aktīvi	Kopā
Iegādes izmaksas uz 31.12.2020.	60 344	30 029	0	90 373
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2020.	-2 011	0	0	-2 011
Atlikusī vērtība uz 31.12.2020.	58 333	30 029	0	88 362
Lietošanas tiesību aktīvu ņemšana uzskaitē			2 268 139	2 268 139
Papildinājumi no uzņēmējdarbības apvienošanas		53 797		53 797
Pārdošana un norakstīšana	-52 298			-52 298
Pārskata perioda nolietojums	-6 035	-20 732	-63 047	-89 814
Atlikusī vērtība uz 31.12.2021.	0	63 094	2 205 092	2 268 186
Iegādes izmaksas uz 31.12.2021.	0	83 826	2 268 139	2 351 965
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2021.	0	-20 732	-63 047	-83 779

Kopš 2021. gada 1. janvāra grupa piemēro 16. SFPS standartu "Noma".

Piemērojot 16. SFPS, koncerns kā lietošanas tiesību aktīvus un nomas saistības atzina nomas maksas, kas iepriekš bija klasificētas kā operatīvā noma saskaņā ar iepriekšējiem vispārpieņemtiem grāmatvedības principiem.

Kā lietošanas tiesību aktīvs koncerna finanšu stāvokļa pārskatā ir uzrādītas apbūves tiesības ar termiņu līdz 2056. gadam Viru tn 15 un Viru tn 13, Tallina.

Piemērojot standartu, no 01.01.2021. atlikušie nomas maksājumi ir diskontēti, izmantojot alternatīvo kredītprocentu likmi 1,82% apmērā. Piemērojot šo standartu, koncerns ir izmantojusi šādus vienkāršojumus:

- operatīvās nomas līgumus ar atlikušo nomas periodu līdz 12 mēnešiem vai mazvērtīgos aktīvus kopš 01.01.2021. atzīst kā īstermiņa operatīvās nomas līgumus;
- tiešās izmaksas, kas saistītas ar iznomātā aktīva nomas līguma noslēgšanu, ir izslēgtas īstenošanas dienā;
- nomas termiņu nosaka, ņemot vērā līgumā paredzētās iespējas pagarināt vai izbeigt nomas līgumu.

Lietošanas tiesību aktīvu atzīst pēc iegādes izmaksu metodes.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Nemateriālie pamatlīdzekļi

(euro)	Nemateriālā vērtība	Citi nemateriālie pamatlīdzekļi	Kopā
Iegādes izmaksas uz 31.12.2019.	3 178 295	0	3 178 295
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2019.	0		0
Atlikusī vērtība uz 31.12.2019.	3 178 295	0	3 178 295
Iegāde un uzlabojumi			0
Papildinājumi no uzņēmējdarbības apvienošanas		20 653	20 653
Pārskata perioda nolietojums			0
Iegādes izmaksas uz 31.12.2020.	3 178 295	20 653	3 198 948
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2020.	0	0	0
Atlikusī vērtība uz 31.12.2020.	3 178 295	20 653	3 198 948
Iegāde un uzlabojumi			0
Pārskata perioda nolietojums		-20 653	0
Iegādes izmaksas uz 31.12.2021.	3 178 295	0	3 178 295
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2021.	0	0	0
Atlikusī vērtība uz 31.12.2021.	3 178 295	0	3 178 295

Atgūstamās vērtības pārbaude naudu ģenerējošajās vienībās, kas ietver nemateriālo vērtību

Šajā tabulā sniegts pārskats par nemateriālās vērtības sadalījumu starp grupas naudu ģenerējošajām vienībām (pa nekustamā īpašuma objektiem). Nemateriālās vērtības radušās un sadalītas attiecīgo nekustamā īpašuma objektu iegādes rezultātā:

Nekustamā īpašuma objekts	Atrašanās vieta	31.12.2021	31.12.2020
De La Gardie ("Lepidus Invest OÜ")	Igaunija	870 640	870 640
"Veerenni Tervisekeskus OÜ"	Igaunija	10 396	10 396
Nordika Center, Viļņa (UAB Nordika prekybos slēnis)	Lietuva	1 586 071	1 586 071
BOD Group, Viļņa (UAB Zenith Turto Valdymas)	Lietuva	711 188	711 188
Nemateriālā vērtība kopā		3 178 295	3 178 295

Koncerna vadība 2021. gadā analizēja izmaiņas grupas ekonomiskajā vidē un darbībā uz 2021. gada 31. decembri un secināja, ka jātestē to naudas pelnošo aktīvu grupu (naudu pelnošo vienību) atgūstamā vērtība, kas saistīta ar De La Gardie iepirkšanās centru Igaunijā un Nordika iepirkšanās centru Lietuvā.

De La Gardie

De La Gardie naudu pelnošās vienības atgūstamā summa tika noteikta, pamatojoties uz lietošanas vērtību, kas noteikta, diskontējot nākotnes naudas plūsmas, kas rodas, turpinot izmantot naudu pelnošo vienību. Naudu pelnošās vienības uzskaites vērtība ir 9 317 878 euro, un atgūstamā summa ir 10 602 545 euro. Atgūstamās vērtības testā tika konstatēts, ka nav nepieciešams norakstīt nemateriālo vērtību.

Galvenie lietošanas vērtības novērtēšanā izmantotie pieņēmumi bija šādi:

Pieņēmumi	31.12.2021
Vidējā nomas cena €/m ²	21,22 EUR/m ²
Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums	2-6,9%
Vakances likme	5%
Diskonta likme (WACC)	6,01%
Terminālās vērtības noteikšanai izmantotais pieauguma rādītājs	2%
Kapitalizācijas likme, kas izmantota, lai noteiktu pārdošanas vērtību aktīva lietderīgās lietošanas laika beigās	6,00%

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Lietošanas vērtību nosaka, pamatojoties uz šādiem pieņēmumiem:

- Vidējā īres maksa ir noteikta, izmantojot tirgus datus par īres cenām;
- Paredzamais īres ienākumu pieaugums ir saistīts ar Igaunijas patēriņa cenu indeksa pieauguma izmaiņu ilgtermiņa prognozi, ko publiskojusi Igaunijas Banka;
- Vakances likmes pamatā ir līdzīgu tirgū esošu objektu vakances likmes;
- Izmantotās diskonta likmes pamatā ir tirgus dati, kas koriģēti ar papildu riska prēmijām, lai ņemtu vērā konkrētās naudu pelnošās vienības specifisko risku;
- Terminālās vērtības noteikšanai izmantotā pieauguma rādītājs balstās uz Igaunijas Bankas ilgtermiņa inflācijas mērķi; un
- Ņemot vērā ēkas atrašanās vietu, tās projektēšanu un tehnisko stāvokli, kā arī īrnieku starpā panāktās vienošanās, pēc vadības vērtējuma dotais nekustamā īpašuma objekts tirgū radītu mērenu interesi, tāpēc tirgus dalībnieki par to piekristu maksāt izejas atdevi aptuveni 6% apmērā.

Atgūstamās vērtības testa rezultātā valde ir secinājusi, ka nemateriālās vērtības norakstīšana nav nepieciešama.

Nordika

Nordika naudu pelnošās vienības atgūstamā summa tika noteikta, pamatojoties uz lietošanas vērtību, kas noteikta, diskontējot nākotnes naudas plūsmas, kas rodas, turpinot izmantot naudu pelnošo vienību. Naudu pelnošās vienības uzskaites vērtība ir 66 443 899 *euro*, un atgūstamā summa ir 68 206 316 *euro*. Atgūstamās vērtības testā tika konstatēts, ka nav nepieciešams norakstīt nemateriālo vērtību.

Galvenie lietošanas vērtības novērtēšanā izmantotie pieņēmumi bija šādi:

Pieņēmumi	31.12.2021
Vidējā nomas cena €/m ²	22,67 EUR/m ²
Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums	2-4%
Vakances likme	2-5%
Diskonta likme (WACC)	7,37%
Terminālās vērtības noteikšanai izmantotais pieauguma rādītājs	2%
Kapitalizācijas likme, kas izmantota, lai noteiktu pārdošanas vērtību aktīva lietderīgās lietošanas laika beigās	6,75%

Lietošanas vērtību nosaka, pamatojoties uz šādiem pieņēmumiem:

- Vidējā īres maksa ir noteikta, izmantojot tirgus datus par īres cenām;
- Paredzamais īres ienākumu pieaugums ir saistīts ar Lietuvas patēriņa cenu indeksa pieauguma izmaiņu ilgtermiņa prognozi, ko publiskojusi Eiropas Centrālā banka un Lietuvas Finanšu ministrija;
- Vakances likmes pamatā ir līdzīgu tirgū esošu objektu vakances likmes;
- Izmantotās diskonta likmes pamatā ir tirgus dati, kas koriģēti ar papildu riska prēmijām, lai ņemtu vērā konkrētās naudu pelnošās vienības specifisko risku;
- Terminālās vērtības noteikšanai izmantotā pieauguma rādītājs balstās uz Lietuvas Finanšu ministrijas ilgtermiņa inflācijas mērķi; un
- Ņemot vērā ēkas atrašanās vietu, tās projektēšanu un tehnisko stāvokli, kā arī īrnieku starpā panāktās vienošanās, pēc vadības vērtējuma dotais nekustamā īpašuma objekts tirgū radītu lielu interesi, tāpēc tirgus dalībnieki par to piekristu maksāt izejas atdevi aptuveni 6,75% apmērā.

Atgūstamās vērtības testa rezultātā valde ir secinājusi, ka nemateriālās vērtības norakstīšana nav nepieciešama.

12. PIELIKUMS. IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI

Ieguldījumu īpašumu uzskaites vērtības

(euro)	2021	2020
Ieguldījumu īpašumi 1. janvārī	311 412 080	164 870 000
Iegāde un uzlabojumi	0	52 212 032
Peļņa (zaudējumi) no patiesās vērtības izmaiņām	13 896 034	-5 033 228
Papildinājumi no uzņēmējdarbības apvienošanas	45 659 968	99 363 276
Ieguldījumu īpašumi 31. decembrī	370 968 082	311 412 080

Uz 2021. gada beigām "Summus Capital OÜ" piederošo uzņēmumu portfeli veido divpadsmit nekustamo īpašumu projekti. Vairāk informācijas mājaslapā www.summus.ee.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

	Patiesajā vērtībā kopā (3. līmenis)	Pie 2021. gada peļņas vai zaudējumiem atzītā peļņa/zaudējumi
Igaunija - DE LA GARDIE (tirdzniecība)	8 550 000	140 000
Igaunija - VEERENNI 1 (medicīnas aprūpes centrs)	15 370 000	853 600
Igaunija - VEERENNI 2 CONFIDO (medicīnas aprūpes centrs + autostāvvietu ēka)	24 660 000	530 281
Igaunija - AURIGA (tirdzniecība)	15 750 000	0
Igaunija - noliktavu ēku portfelis	10 677 082	-90 000
Igaunija - Punane 56 (ēkas ar dažādu pielietojumu)	4 320 000	10 000
Lietuva - NORDIKA (tirdzniecība)	64 710 000	4 783 061
Lietuva - THE PARK TOWN WEST HILL (biznesa centrs)	23 140 000	540 000
Lietuva - THE PARK TOWN EAST HILL (biznesa centrs)	52 310 000	1 740 000
Lietuva - THE BOD GROUP (augsto tehnoloģiju centrs)	26 700 000	1 600 000
Latvija - RIGA PLAZA (tirdzniecība un ieguldījumu zeme)	103 071 000	3 789 092
Latvija - DEPO DIY (tirdzniecība)	21 710 000	0
Kopā	370 968 082	13 896 034

Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšanas pamatā ir neatkarīgu ekspertu atzinumi, kurus Igaunijas objektu gadījumā veicis OÜ NWC VALUATIONS EE, Lietuvas objektu gadījumā - UAB NWC VALUATIONS LT, UAB OBER HAUS, bet Latvijas objektu gadījumā - SIA NWC VALUATIONS LV. Ekspertu atzinumos objekta tirgus vērtības noteikšanai saskaņā ar aktīvu vērtēšanas standartiem ir izmantota diskontētās naudas plūsmas metode (*Discounted Cash Flow Method*) un salīdzināšanas metode (*Sales Comparison Method*). Novērtējuma aktu sagatavošanā ir ņemtas vērā katra objekta un tirgus īpatnības, kā arī katra objekta gadījumā attiecīgi noteiktas diskonta un kapitalizācijas likmes.

Ieguldījumu īpašuma patiesā vērtība uz 31.12.2021 ir noteikta, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi. Patiesās vērtības novērtējums balstās uz neatkarīga eksperta novērtējuma. Patieso vērtību pārskata datumā nosaka, pamatojoties uz nākotnes uzņēmējdarbības naudas plūsmām un diskonta likmi 6,6% līdz 9,13% apmērā, kā arī kapitalizācijas likmi 6% līdz 8,25% apmērā. Izmantotās objektu vakances likmes ir amplitūdā no 0% līdz 10%.

Patiesās vērtības izmaiņas peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzrāda atsevišķi postenī "peļņa/zaudējumi no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas". Ieguldījuma īpašumiem, kas atzī-

ti pēc patiesās vērtības metodes, amortizāciju neuzskaita. Ieguldījuma īpašuma atzīšanu finanšu stāvokļa pārskatā pārtrauc, ja objektu atsavina vai izņem no lietošanas, ja nav sagaidāms, ka šis aktīvs nākotnē radīs saimniecisko labumu. Peļņu vai zaudējumus no ieguldījuma īpašuma atzīšanas pārtraukšanas atzīst pārskata perioda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības".

Nomas līgumi dažādās valstīs un atkarībā no objektu izmantošanas veida ir noslēgti saskaņā ar tirgus praksi. Lielāko daļu biroju un noliktavu ēku nomas līgumu nav iespējas priekšlaicīgi izbeigt. Taču, atkarībā no specifikas un tirgus prakses, tirdzniecībā šādas iespējas tiek izmantotas vairāk. Tā kā runa ir par aptuveni 300 līgumiem, kas noslēgti dažādās valstīs, tad vienota līguma parauga nav.

Patiesās vērtības noteikšana

Patiesās vērtības hierarhija

Visu ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības novērtēšanu klasificē kā 3. līmeņa patieso vērtību, pamatojoties uz izmantotās vērtēšanas metodes ievaddatiem.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Novērtēšanas tehnika un būtiskie neuzraudzītie dati

Zemāk sniegtajā tabulā ir sniegta vērtēšanas metode, ko izmanto ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības novērtēšanai, kā arī būtiskie neuzraudzītie dati:

Sektors	Patiesajā vērtībā (euro)	Novērtēšanas tehnika	Būtiskie neuzraudzītie dati	Neuzraudzīto datu un patiesās vērtības noteikšanas savstarpējā saikne
Ražošana	41 697 082	Diskontētās naudas plūsmas metode	Vidējā nomas cena €/m ² (2021: 5,79 EUR/m ² ; 2020: 5,70 EUR/m ²)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja:
			Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2021: 1,5-5%; 2020: 1,4-2,8%)	- vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka)
			Vakances likme (2021: 0-10%; 2020: 0-10%)	- paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks)
			Diskonta likme (2021: 8,0-9,1%; 2020: 8,0-9,1%)	- vakances likme būtu zemāka (augstāka)
			Izejas atdeve (2021: 7,5-8,3%; 2020: 8,0-8,5%)	- diskonta likme būtu augstāka (zemāka)
Birojs	115 480 000	Diskontētās naudas plūsmas metode	Vidējā nomas cena €/m ² (2021: 14,28 EUR/m ² ; 2020: 14,91 EUR/m ²)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja:
			Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2021: 1,5-4,0%; 2020: 1,6-2,1%)	- vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka)
			Vakances likme (2021: 2-5%; 2020: 2-6%)	- paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks)
			Diskonta likme (2021: 6,6-8,2%; 2020: 7,4-8,2%)	- vakances likme būtu zemāka (augstāka)
			Izejas atdeve (2021: 6,0-7,0%; 2020: 5,5-7,0%)	- diskonta likme būtu augstāka (zemāka)
Tirdzniecība	212 230 000	Diskontētās naudas plūsmas metode	Vidējā nomas cena €/m ² (2021: 11,98 EUR/m ² ; 2020: 14,50 EUR/m ²)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja:
			Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2021: 1,0-4,0%; 2020: 1,1-5,0%)	- vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka)
			Vakances likme (2021: 2-5%; 2020: 2-10%)	- paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks)
			Diskonta likme (2021: 7,6-9,8%; 2020: 7,6-9,8%)	- vakances likme būtu zemāka (augstāka)
			Izejas atdeve (2021: 6,0-8,3%; 2020: 6,0-8,3%)	- diskonta likme būtu augstāka (zemāka)

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

13. PIELIKUMS. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN CITI PARĀDI

(euro)	Pielikums	31.12.2021	31.12.2020
Parādi piegādātājiem		2 691 454	590 270
Parādi saistītām pusēm	27	355 241	125 078
Parādi piegādātājiem kopā		3 046 695	715 348
Parādi darbuzņēmējiem		4 764	2 239
Procentu parādi		200 123	1 834 620
Nomas depozīti un citi saņemtie avansi		2 096 184	1 537 497
Parādi par iegādāto līdzdalību		1 678 907	2 407 224
Pārējās uzkrātās saistības		86 132	3 115 908
Pārējie parādi kopā		4 066 110	8 897 488
Kopā		7 112 805	9 612 836
Ilgtermiņa daļa		0	2 407 224
Īstermiņa daļa		7 112 805	7 205 612
Kopā		7 112 805	9 612 836

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

14. PIELIKUMS. KREDĪTSAISTĪBAS

					Aizdevumu atmaksa		
(euro)	Atsauces valūta	Procentu likme	Atmaksas termiņš	Aizdevuma atlikums 31.12.2021	Līdz 1 gadam	2-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem
Īstermiņa saistības							
Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	31 873 253	31 873 253		
Pārējie īstermiņa aizdevumi	EUR		2022	9 705 864	9 705 864		
Kopā				41 579 118	41 579 118	0	0
Ilgtermiņa saistības							
Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	156 894 252		156 894 252	
Obligācijas	EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	
Aizdevumi no saistītajām pusēm	EUR	2%-9%	2030	305 000			305 000
Pārējie saņemtie aizdevumi	EUR	7%	2028-2030	2 005 989			2 005 989
Kopā				169 205 241	0	166 894 252	2 310 989
					Aizdevumu atmaksa		
(euro)	Atsauces valūta	Procentu likme	Atmaksas termiņš	Aizdevuma atlikums 31.12.2021	Līdz 1 gadam	2-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem
Īstermiņa saistības							
Bankas aizdevums	EUR	EURIBOR+10%	2021	2 000 000	2 000 000	0	0
Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2021-2026	6 855 586	6 855 586	0	0
Kopā				8 855 586	8 855 586	0	0
Ilgtermiņa saistības							
Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2021-2026	153 160 867	0	153 160 867	0
Aizdevumi no saistītajām pusēm	EUR	2%-9%	2021-2030	118 903 120	0	25 499 850	93 403 270
Kopā				272 063 987	0	178 660 717	93 403 270

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Bankas aizdevumu nodrošinājums ir iekļātais nekustamais īpašums ar kopējo uzskaites vērtību 370 968 082 *euro* (uz 31.12.2020. – 311 412 080 *euro*).

Banku aizdevumu līgumi cita starpā ietver noteiktus nosacījumus (*loan covenants*) attiecībā uz koncerna rādītājiem, kuriem jāatbilst konsolidētajiem finanšu rādītājiem, pretējā gadījumā bankai ir tiesības aizdevumu nekavējoties atprasīt. Pārskata datumā šādu nosacījumu pārkāpumu nebija, kuru dēļ aizdevumi būtu klasificējami kā īstermiņa saistības.

2021. gadā “Summus Capital OÜ” pabeidza uzņēmuma pirmo nenodrošināto obligāciju emisiju par 10 miljoniem *euro* ar trīs gadu termiņu un kupona fiksēto procentu lik-

mi 6,75%. Obligācijas tika emitētas par cenu, kas vienāda ar to nominālvērtību.

2022. gadā ir noslēgti grozījumi bankas kredīta līgumos, saskaņā ar kuriem norēķināšanās par kredītsaistībām tiek veikta parastajā kārtībā, pamatojoties uz maksājumu grafiku, kurš ir spēkā vairākus gadus. Citi ilgtermiņa aizdevumi ietver aizdevumus no saistītām pusēm - 31.12.2021. aizdevumu summa bija 305 000 *euro* (31.12.2020: 99 742 696 *euro*). 2021. gadā īpašnieka aizdevumi 78 913 462 *euro* apmērā tika pārveidoti par brīvprātīgo rezervi, bet pārējie īpašnieka un citu saistīto pušu aizdevumi 27 594 495 *euro* apmērā tika pārveidoti par subordinētajām saistībām un tie tiek atzīti pašu kapitālā.

15. PIELIKUMS. NOMAS LĪGUMI

Koncerns kā nomnieks

Turpmāk sniegta informācija par nomas līgumiem, attiecībā uz kuriem koncerns ir nomnieks.

Koncerna finanšu stāvokļa pārskatā kā lietošanas tiesību aktīvs (11. pielikums) ir uzrādītas apbūves tiesības ar termiņu līdz 2056. gadam Viru tn 15 un Viru tn 13, Tallina.

Pārskata perioda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā attiecībā uz šo apbūves tiesību līgumu ir uzrādītas šādas summas:

- Lietošanas tiesību aktīva amortizācijas izmaksas 63 047 *euro* (2020: 0 *euro*)
- Nomas saistību procentu izmaksas 41 980 *euro* (2020: 0 *euro*)

Koncerns kā iznomātājs

Finanšu noma

Koncerns nav iznomājis aktīvus trešajām pusēm saskaņā ar finanšu nomas noteikumiem.

Operatīvā noma

Koncerns iznomā komerciālo nekustamo īpašumu. Šīs nomas ir klasificētas kā operatīvās nomas, jo šie līgumi nenodod nomniekam visus riskus un ieguvumus, kas saistīti ar pamatā esošā aktīva īpašumtiesībām.

(<i>euro</i>)	2021	2020
Nomas ieņēmumi	22 074 452	14 142 236
Kopā	22 074 452	14 142 236

Zemāk esošajā tabulā ir sniegta nomas maksājumu analīze, kurā norādīti nediskontētie nomas maksājumi, kas saņemami pēc pārskata datuma..

Nākamo periodu operatīvās nomas maksājumi

(<i>euro</i>)	2022	2023	2024	2025	2026
Nomas ieņēmumi	25 757 827	27 354 415	28 353 373	28 936 463	29 531 016

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

16. PIELIKUMS. IENĀKUMU NODOKLIS UN NODOKĻU PARĀDI

	2021	2020
Ienākuma nodokļa komponenti		
Ienākuma nodoklis par pārskata perioda izdevumiem	6 385	44 207
Ienākuma nodoklis par dividendēm	-	17 500
Atliktās ienākuma nodokļa saistības	1 171 139	206 400
Pārskata perioda ienākuma nodoklis kopā	1 177 524	268 107

	2021	2020
Atliktais ienākuma nodoklis par aktīviem		
Nodokļu zaudējumi	787 233	897 176
Nemateriālās vērtības amortizācija	200 425	171 331
Atliktais ienākuma nodoklis par aktīviem pirms vērtības izmaiņām	767 718	1 068 507
Atliktais ienākuma nodoklis par aktīviem kopā	767 718	1 068 507

	2021	2020
Atliktais ienākuma nodoklis par pasīviem		
Ieguldījumu patiesās vērtības izmaiņas	-6 700 230	-5 983 231
Ieguldījumu amortizācija	-2 563 007	-2 188 089
Atliktais ienākuma nodoklis par pasīviem pirms vērtības izmaiņām	-9 263 237	-8 171 319
Atliktais ienākuma nodoklis par pasīviem kopā	-9 263 237	-8 171 319
Atliktās ienākuma nodokļa saistības kopā	-8 495 519	-7 102 812

Atliktās ienākuma nodokļa saistības ir radušās no Lietuvas meitasuzņēmumu ienākuma nodokļa uzskaites.

Nodokļu parādi

Pievienotās vērtības nodoklis	215 831	398 225
Iedzīvotāju ienākuma nodoklis	2 000	1 260
Uzņēmuma ienākuma nodoklis	520 481	155 612
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	3 300	2 147
Citi nodokļu parādi	0	129 956
Kopā	741 612	687 200
Ilgtermiņa daļa	0	0
Īstermiņa daļa	741 612	687 200
Kopā	741 612	687 200

Neatzītas atliktās ienākuma nodokļa saistības

Atliktās ienākuma nodokļa saistības par ieguldījumiem Igaunijas un Latvijas meitas sabiedrībās uz 31.12.2021. bija 3 377 562 *euro* (2020: 1 430 343 *euro*) par īslaicīgajām atšķirībām. Šīs saistības netika atzītas, jo koncerns kontrolē savu meitas sabiedrību dividendžu politiku, kas nozīmē, ka koncerns kontrolē laiku, kad tiek atceltas saistītās ar nodokli apliekamās īslaicīgās atšķirības, un vadība ir pārliecināta, ka tās tuvākajā nākotnē netiks atgrieztas.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

17. PIELIKUMS. ATVASINĀTIE FINANŠU INSTRUMENTI

(euro)	31.12.21	31.12.20
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītie finanšu aktīvi		
Kopā	0	0

(euro)	31.12.21	31.12.20
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	3 191 608	6 313 038
Kopā	3 191 608	6 313 038

Atvasinātais finanšu instruments	Novērtēšanas tehnikas	Patiesās vērtības hierarhijas līmenis
Procentu likmes SWAP	Procentu likmes SWAP līgumu patiesā vērtība ir noteikta kā nākotnes naudas plūsmu pašreizējā vērtība, pamatojoties uz tirgū novērojamajām procentu likmju līknēm	2

18. PIELIKUMS. DAĻU KAPITĀLS

(euro)	31.12.21	31.12.20
Daļu kapitāla nominālvērtība	1 200 000	67 500
Daļu skaits	1	1

Daļa sniedz dalībniekam tiesības piedalīties sabiedrības vadīšanā, kā arī peļņas un pēc sabiedrības izbeigšanas atlikušās mantas sadalē, tāpat arī citas likumā un statūtos noteiktās tiesības.

“Summus Capital OÜ” dalībnieku sastāvs pārskata periodā mainījās: Uz 31.12.2020. sabiedrības ar ierobežotu atbildību vienīgais dalībnieks bija Galina Skvortsova, uz 31.12.2021. sabiedrības dalībnieks ir Boris Skvortsov.

Pārskata gada martā vienīgais dalībnieks palielināja daļu kapitālu ar papildu naudas iemaksu līdz 1 200 000 euro.

Saskaņā ar statūtiem daļu kapitāla minimālais lielums uz 31.12.2021. ir 1 200 000 euro, bet maksimālais lielums 4 800 000 euro (31.12.2020: minimālais lielums 67 500 euro, bet maksimālais lielums 100 000 euro).

“Summus Capital OÜ” daļas ir reģistrētas Igaunijas vērtspapīru centrālajā reģistrā.

Brīvprātīgais rezerves kapitāls

2021. gadā tika izveidots brīvprātīgais rezerves kapitāls 78 913 462 euro apmērā. Iemaksa brīvprātīgajā rezerves kapitālā tika veikta natūrā, brīvprātīgo rezerves kapitālu veido īpašnieka cedētie aizdevumi. Brīvprātīgo rezerves kapitālu var izmantot šādiem mērķiem:

- Lai nodrošinātu neto aktīvus, kas paredzēti Komerckodeksā;
- Sabiedrības zaudējumu segšanai, ja tos nevar segt ar iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu un statūtos paredzēto rezerves kapitālu vai uzcenojumu; un
- Palielinot daļu kapitālu, prēmijakciju emisijas gadījumā.

Brīvprātīgo rezerves kapitālu var dalībniekiem atmaksāt ar nosacījumu, ka pēc izmaksu veikšanas joprojām tiek nodrošināts minimālais pieļaujamais sabiedrības neto aktīvu apjoms, kas noteikts Komerckodeksā.

Subordinētais aizdevums

Pārskata periodā īpašnieku un citu saistīto pušu aizdevumi 27 594 495 euro apmērā tika pārvērsti par subordinētajām saistībām, un tagad tie tiek atzīti pašu kapitālā. Subordinētie aizdevumi ir klasificēti kā pašu kapitāla instrumenti, jo subordinētā aizdevuma vienošanās neparedz līgumsaistības izmaksāt aizdevējiem naudu vai citus finanšu aktīvus norunātajā apmērā.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

19. PIELIKUMS. IEŅĒMUMI NO PĀRDOŠANAS

(euro)	2021	2020
Tirdzniecība Eiropas Savienības valstīs		
Lietuva	13 362 130	11 878 535
Latvija	8 727 607	727 565
Igaunija	7 162 030	5 137 009
Tirdzniecība Eiropas Savienības valstīs kopā	29 251 767	17 743 109
Ieņēmumi no pārdošanas kopā	29 251 767	17 743 109
Darbības veidi		
Nomas ieņēmumi	22 074 452	14 142 236
Citas tālākpārdotās preces un pakalpojumi	7 139 480	3 568 369
Ieņēmumi no reklāmas	37 835	32 504
Ieņēmumi no pārdošanas kopā	29 251 767	17 743 109
Pārdošanas ieņēmumu atzīšanas laiks		
Laika gaitā	29 251 767	17 743 109
Ieņēmumi no pārdošanas kopā	29 251 767	17 743 109

Klientu līgumu atlikumi

Zemāk esošā tabula sniedz pārskatu par prasījumiem, līgumiskajiem aktīviem un līgumsaistībām ar klientiem.

(euro)	Pielikums	31.12.2021	31.12.2020
Debitoru parādi	9	3 251 819	1 724 055
Nomas depozīti un citi saņemtie avansi	13	-2 096 184	-1 537 497
Neto pozīcija		1 155 635	186 558

LISA 20. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

(euro)	Pielikums	2021	2020
Pārdošanas nolūkā iepirktie pakalpojumi	11	-8 832 721	-3 426 025
Kopā		-8 832 721	-3 426 025

Par pārdošanas 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.

LISA 21. MUUD ĀRITULUD JA -KULUD

(euro)	2021	2020
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības		
Pārējie ieņēmumi	2 279 957	40 997
Peļņa no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas	13 986 034	
Pārējie uzņēmējdarbības ieņēmumi kopā	16 265 991	40 997
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		
	2021	2020
Citi izdevumi	339 085	67 297
Zaudējumi no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas	90 000	5 033 228
Pārējie uzņēmējdarbības izdevumi kopā	429 085	5 100 525

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Postenī "Citi komercdarbības ieņēmumi" 2021. gadā cita starpā atspoguļots Latvijas Investīciju un attīstības aģentūras piešķirtais atbalsts "Summus Capital OÜ" meitasuzņēmumam LSREF3 Riga Plaza SIA 1 656 232 *euro* (2020: 0 *euro*) apmērā, kas paredzēts Covid-19 ietekmes mazināšanai.

22. PIELIKUMS. PEĻŅA (ZAUDĒJUMI) NO MEITAS SABIEDRĪBĀM

(euro)	2021	2020
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām		
Negatīva nemateriālā vērtība	1 467 502	26 393 456
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām kopā	1 467 502	26 393 456

30.11.2020. "Summus Capital OÜ" meitas uzņēmums Vikingi 2 SIA iegādājās 44,5% kapitāldaļu uzņēmumā SIA LSREF3 Riga Plaza, kam pieder 100% kapitāldaļu meitasuzņēmumā SIA PLP, kā arī tika noslēgts līgums par papildu 44,5% kapitāldaļu iegādi 2022. gada decembrī. Minēto darījumu un starp ieguvējiem noslēgtā akcionāru līguma rezultātā koncerna uzņēmums Vikingi 2 SIA ieguva kontroli pār SIA "LSREF3 Riga Plaza" un tā 100% meitasuzņēmumu SIA PLP (ikdienas darbības pārvaldības kontrole), iegūtie uzņēmumi tiek konsolidēti kā 89% līdzdalība. Kapitāldaļu iegādes cena bija 9,2 miljoni *euro*, kas ietver 45% kapitāldaļu, kas tiks iegādātas 2022. gada decem-

brī, un ar kapitāldaļu iegādi saistītās izmaksas. Iegādāto neto aktīvu vērtība bija 40,0 miljoni *euro*, atskaitot no tās mazākuma līdzdalību 4,4 miljonu *euro* apmērā, darījuma rezultātā radās negatīva nemateriālā vērtība 26,4 miljonu *euro* apmērā, kas atspoguļota kopējo ienākumu pārskata rindā "Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām".

2021. gadā negatīvā nemateriālā vērtība tika atzīta par kopējo summu 1 467 501 *euro* saistībā ar diviem darījumiem: (1) "Procedo Capital" (Summus meitasuzņēmums) iegādājās meitasuzņēmumu "Pharma Plaza OÜ" un (2) D Imanta Project SIA iegādājās meitasuzņēmumu Pārūpes būmaņi SIA.

23. PIELIKUMS. DAŽĀDAS AR DARBĪBU SAISTĪTAS IZMAKSAS

(euro)	2021	2020
Dažādas biroja izmaksas	-34 804	-146 663
Pircēju nesamaksāto rēķinu vērtības samazināšanās	-279 023	-138 034
Reklāmas izdevumi	-13 000	-709 565
Juridiskie izdevumi	-1 670 340	-424 828
Konsultāciju izdevumi	-1 125 242	-518 123
Bankas komisijas maksas	-449 494	-280 675
Pārvaldes pakalpojumu izdevumi	-222 994	-349 000
Pārējie	-647 432	-14 900
Kopā dažādas ar darbību saistītas izmaksas	-4 442 329	-2 581 788

24. PIELIKUMS. DARBASPĒKA IZMAKSAS

(euro)	2021	2020
Algas	-161 401	-250 190
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	-18 891	-13 538
Pensiju izmaksas	-25	-112
Darbaspēka izmaksas kopā	-180 318	-263 840
Darbinieku vidējais skaits pilnas slodzes ekvivalentā	6	6

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

25. PIELIKUMS. PROCENTU IZDEVUMI

(euro)	2021	2020
Procentu izdevumi par banku aizdevumiem	-5 154 402	-3 269 821
Procentu izdevumi par obligācijām	-363 320	0
Procentu izdevumi par aizdevumiem, kas saņemti no saistītām pusēm	-1 879 027	-5 343 604
Procentu izdevumi par aizdevumiem, kas saņemti no trešajām pusēm	-1 269 587	-370 452
Citi procentu izdevumi	-368 647	-367 084
Kopā procentu izmaksas	-9 034 983	-9 350 961

26. PIELIKUMS. NEKONTROLĒJOŠAS LĪDZDALĪBAS

Turpmākajā tabulā sniegta informācija par meitasuzņēmumiem, kuriem ir nozīmīga (vairāk nekā 10%) nekontrolējoša līdzdalība. Informācija sniegta pirms koncerna iekšējo darījumu izslēgšanas.

	2021	
	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mazākuma dalībnieku līdzdalība	11%	11%
Pamatlīdzekļi	49 255 279	18 330 393
Apgrozāmie līdzekļi	728 388	85 907
Ilgtermiņa saistības	34 169 937	2 150 809
Īstermiņa saistības	2 179 174	5 719
Neto aktīvi	13 634 556	16 259 772
"Mazākuma dalībnieku līdzdalība no neto aktīviem"	1 499 801	1 788 575
Apgrozījums	0	0
Pārskata perioda neto peļņa	7 958 715	657 576
"Mazākuma dalībnieku līdzdalība no peļņas"	875 459	72 333
Pamatdarbības naudas plūsma	-146 909	-270 141
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma	15 193 563	0
Finansēšanas darbības naudas plūsma	-15 045 519	255 999
Naudas plūsmas izmaiņas	1 135	-14 142
	2020	
	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mazākuma dalībnieku līdzdalība	11%	11%
Pamatlīdzekļi	55 948 842	26 604 922
Apgrozāmie līdzekļi	586 266	100 049
Ilgtermiņa saistības	41 867 500	26 596 007
Īstermiņa saistības	7 491 696	262 432
Neto aktīvi	7 175 912	-153 468
"Mazākuma dalībnieku līdzdalība no neto aktīviem"	789 350	-16 881
Apgrozījums	0	0
Pārskata perioda neto peļņa	-843 887	-105 831
"Mazākuma dalībnieku līdzdalība no peļņas"	-92 828	-11 641
Pamatdarbības naudas plūsma	-360 316	154 244
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma	-31 213 500	-26 604 922
Finansēšanas darbības naudas plūsma	31 574 517	26 498 133
Naudas plūsmas izmaiņas	701	47 455

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

2020. gada novembrī SIA "LOFT Office" īpašnieki noslēdza pirkuma-pārdošanas līgumu, kā rezultātā koncerns papildus iegūs 44,5% SIA "LOFT Office" kapitāldaļu. Īpašumtiesības uz papildu daļām pāries koncernam pēc pirkuma cenas samaksas, vēlākais, 2022. gada 6. decembrī, kā rezultātā grupas līdzdalība uzņēmumā SIA "LOFT Office" palielināsies līdz 89%. Tā kā ar darījumu koncerns ieguva kontroli pār uzņēmuma darbību, tad līdzdalība uzņēmumā SIA "LOFT Office" tiek atzīti 89% apmērā, bet 11% pieder mazākuma īpašniekiem.

27. PIELIKUMS. SAISTĪTĀS PUSES

Puse, kurai ir galīgā kontrole pār koncernu, ir norādīta 18. pielikumā.

Savstarpējo norēķinu salīdzināšana ar saistītajām pusēm pa grupām

Prasījumi (euro)	31.12.21	31.12.20
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	0	0
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī privāto īpašnieku, kuriem ir būtiska līdzdalība, tuvi ģimenes locekļi un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	0	87 957

Pasīvi (euro)	31.12.21	31.12.20
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	28 272 320	0
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī privāto īpašnieku, kuriem ir būtiska līdzdalība, tuvi ģimenes locekļi un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	0	98 708 839

Aizņēmumi

2021 (euro)	Aizņēmumi	Aizņēmumu atmaksa	Samaksātie procenti	Procentu likme	Atsauces valūta	Gala termiņš
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums	1 770 000	1 916 842	1 130 205	7-9%	EUR	2024-2030
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī privāto īpašnieku, kuriem ir būtiska līdzdalība, tuvi ģimenes locekļi un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums			152 489	7	EUR	2030

Aizņēmumi

2020 (euro)	Aizņēmumi	Aizņēmumu atmaksa	Samaksātie procenti	Procentu likme	Atsauces valūta	Gala termiņš
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums			20 267	7-9%	EUR	2024-2027
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums			638 030	7-9%	EUR	2028-2029
Aizdevums	30 078 262			7-9%	EUR	2030

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Saistības attiecībā pret saistītajām pusēm 28 272 320 *euro* apmērā uz 31.12.2021. ietver īpašnieka un citu saistīto pušu aizdevumus 27 594 495 *euro* apmērā, kas saskaņā ar vienošanos par aizdevumu subordinēšanu 2021. gadā tika pārveidoti par subordinētajām saistībām un 31.12.2021. tika atzīti pašu kapitālā.

2021. gadā tika izveidots brīvprātīgais rezerves kapitāls 78 913 462 *euro* apmērā. Iemaksa brīvprātīgajā rezerves kapitālā tika veikta natūrā, brīvprātīgo rezerves kapitālu veido īpašnieka cedētie aizdevumi.

Preču un pakalpojumu iegādes un pārdošanas darījumi

Preču un pakalpojumu iegādes darījumi (<i>euro</i>)	2021	2020
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	1 768 372	0
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī privāto īpašnieku, kuriem ir būtiska līdzdalība, tuvi ģimenes locekļi un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	0	600 005
Preču un pakalpojumu pārdošanas darījumi (<i>euro</i>)	2021	2020
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	60 345	0
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī privāto īpašnieku, kuriem ir būtiska līdzdalība, tuvi ģimenes locekļi un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	0	0

Vadībai aprēķinātās izmaksas un citi būtiskākie atvieglojumi

(<i>euro</i>)	2021	2020
Aprēķinātās izmaksas	49 000	24 000
Kopā	49 000	24 000

28. PIELIKUMS. IESPĒJAMĀS SAISTĪBAS

Koncerna nesadalītā peļņa pārskata perioda beigās veidoja 56 703 385 *euro* (31.12.2020.: 36 443 673 *euro*). Maksimālā iespējamā ienākuma nodokļa saistību summa, kas var rasties, izmaksājot visu nesadalīto peļņu dividenžu veidā, ir 11 340 677 *euro* (31.12.2020.: 7 288 735 *euro*), tādējādi neto dividenžu veidā var izmaksāt ne vairāk kā 45 362 708 *euro* (31.12.2020.: 29 154 939 *euro*).

Maksimālo ienākuma nodokļa saistību summu aprēķina, pamatojoties uz pieņēmumu, ka sadalāmo neto dividenžu un ar to izmaksu saistītā ienākuma nodokļa summa nedrīkst pārsniegt sadalāmo konsolidēto peļņu uz pārskata perioda beigām.

Turklāt “Summus Capital OÜ” ir uzņēmies saistības pret obligāciju turētājiem neizmaksāt dividendēs vairāk kā 50% no peļņas, kas koriģēta ar iepriekšējā gada nefinanšu līdzekļiem un vienreizējiem ieņēmumiem un izdevumiem. Tādējādi saskaņā ar obligāciju noteikumiem “Summus Capital OÜ” var izmaksāt neto dividendes 25 282 851 *euro* apmērā, par kurām būtu jāmaksā ienākuma nodoklis 6 320 713 *euro* apmērā.

29. PIELIKUMS. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA DATUMA

Pēc pārskata datuma 2022. gada aprīlī tika iegādāts tirdzniecības centrs “Damme” Latvijā, ko “Citadele” banka finansēja 22 miljonu *euro* apmērā. “Damme” ir trešais koncerna pirkums Latvijā.

2022. gada 24. februārī Krievija uzsāka plašu militāro uzbrukumu Ukrainai. Tā rezultātā Eiropas Savienība, Amerikas Savienības Valstis, Lielbritānija un citas valstis ir noteikušas vairākas sankcijas attiecībā uz Krieviju un Baltkrieviju. Koncerns uzskata, ka situācija, ko izraisījis militārais konflikts, pieaugošais ģeopolitisks saspīlējums un sankcijas, un tās iespējamā ietekme ir klasificējama kā nekoriģējošs notikums pēc pārskata datuma. Iespējamās finansiālās sekas tiks

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

atspoguļotas koncerna 2022. gada finanšu pārskatos. Pašreizējā situācija ir nestabila un strauji mainīga, kā rezultātā šī konsolidētā grāmatvedības gada pārskata apstiprināšanas laikā vadība nevar sniegt kvantitatīvus novērtējumus par iespējamo ietekmi uz koncernu. Vadība izvērtēja iespējamās riska scenārijus, kas varētu ietekmēt koncerna uzņēmējdarbību. Pamatojoties uz pārskata sagatavošanas laikā veiktajām analīzēm un pašreizējo situāciju, vadība uzskata, ka kara izraisītajām ekonomiskajām izmaiņām nav būtiskas ietekmes uz koncerna darbības turpināšanu.

Citu notikumu pēc pārskata datuma, kas būtu jāatzīst vai jāatklāj konsolidētajā grāmatvedības pārskatā, nav.

30. PIELIKUMS. KONCERNA MĀTESUZŅĒMUMA FINANŠU INFORMĀCIJA

Mātesuzņēmuma finanšu informācija ietver mātesuzņēmuma pamatpārskatus, kas jāatklāj saskaņā ar Igaunijas Grāmatvedības likumu. Mātesuzņēmuma pamatpārskati ir sagatavoti saskaņā ar tiem pašiem grāmatvedības principiem, kas izmantoti konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanā, izņemot to, ka ieguldījumi meitasuzņēmumos ir atzīti saskaņā ar pašu kapitāla metodi.

NEKONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

(euro)	31.12.21	31.12.20
Apgrozāmie līdzekļi		
Nauda un naudas ekvivalenti	10 797 039	3 209
Prasības pret pircējiem un citas prasības	6 193 819	3 600
Avansa maksājumi	8 539	8 809
Apgrozāmie līdzekļi kopā	16 999 397	15 618
Pamatlīdzekļi		
Materiālie pamatlīdzekļi	0	58 333
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	61 491 508	45 433 587
Izsniegtie aizdevumi	95 449 759	0
Pamatlīdzekļi kopā	156 941 267	45 491 920
Aktīvi kopā	173 940 664	45 507 538
Pasīvi		
Parādi piegādātājiem un citi parādi	1 066 685	1 323 188
Nodokļu parādi	5 300	2 720
Īstermiņa pasīvi kopā	1 071 985	1 325 908
Kredītsaistības	10 000 000	8 447 331
Ilgtermiņa pasīvi kopā	10 000 000	8 447 331
Pasīvi kopā	11 071 985	9 773 239
Pašu kapitāls		
Daļu kapitāls	1 200 000	67 500
Brīvprātīgā rezerve	78 913 462	0
Subordinētais aizdevums	27 594 496	0
Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	55 160 719	35 666 798
Pašu kapitāls kopā	162 868 677	35 734 298
Pasīvi un pašu kapitāls kopā	173 940 662	45 507 537

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

NEKONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

(euro)	2021	2020
Apgrozījums	12 000	12 000
Dažādas ar darbību saistītas izmaksas	-631 385	-588 432
Darbspēka izmaksas	-68 296	-31 920
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums	-6 035	-2 011
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-1 870	0
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-695 585	-610 363
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām	17 063 001	22 086 974
Peļņa (zaudējumi) no finanšu ieguldījumiem	-61 880	0
Procentu ieņēmumi	5 405 323	29
Procentu izdevumi	-1 030 715	-483 190
Citi finanšu ieņēmumi un izdevumi	50	-2
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem	20 680 194	20 993 448
Ienākumu nodoklis		
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)	20 680 194	20 993 448
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)	20 680 194	20 993 448

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

NEKONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

(euro)	2021	2020
Pamatdarbības naudas plūsma		
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-695 585	-610 363
Korekcijas:		
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums	6 035	2 012
Korekcijas kopā	6035	2012
Ar saimniecisko darbību saistīto prasību izmaiņas	5 708	-3 025
Avansu izmaiņas	-271	-3 707
Ar saimniecisko darbību saistīto pasīvu izmaiņas	10 391	7 327
Pamatdarbības naudas plūsma kopā	-673 722	-607 756
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no materiālo un nemateriālo pamatlīdzekļu pārdošanas	52 299	0
Materiālo pamatlīdzekļu iegādes izmaksas	0	60 345
Ieņēmumi no mietas sabiedrību pārdošanas	1 131 910	0
Izsniegtie aizdevumi	-3 895 005	0
Doto aizdevumu atmaksa	4 379 059	5 080
Procentu ieņēmumi	2 128 683	0
Saņemtās dividendes	267 000	0
Tasutud tūtarettēvōtja aktsiakapitali suurendamisel	-1 400 000	0
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā	2 663 946	65 425
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Aizņēmumi	10 000 000	915 900
Aizņēmumu atmaksa	-1 132 500	-1 581 051
Samaksātie procenti	-1 196 393	-73 186
Izmaksātās dividendes	0	-50 000
Ieņēmumi pamatkapitāla palielināšanai	1 132 500	0
Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā	8 803 607	-788 337
Naudas plūsma kopā	10 793 830	-1 330 668
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	3 209	1 333 877
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	10 797 039	3 209

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

NEKONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

(euro)	Daļu kapitāls	Brīvprātīgais rezerves kapitāls	Subordinētais aizdevums	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Pašu kapitāls kopā
Atlikums uz 31.12.2019.	67 500	0	0	14 302 897	14 370 397
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)				20 993 448	20 993 448
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)				20 993 448	20 993 448
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem					
Pieteiktās dividendes				-50 000	-50 000
Pārējās pašu kapitāla izmaiņas				420 453	420 453
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā	0	0	0	370 453	370 453
Atlikums uz 31.12.2020.	67 500	0	0	35 666 798	35 734 298
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)				20 680 194	20 680 194
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)				20 680 194	20 680 194
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem					
Daļu kapitāla palielināšana	1 132 500				1 132 500
Brīvprātīgā rezerves kapitāla veidošana		78 913 462			78 913 462
Aizdevumu saistību pakārtošana			27 594 495		27 594 495
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti				-1 186 272	-1 186 272
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 272	106 454 185
Atlikums uz 31.12.2021.	1 200 000	78 913 462	27 594 495	55 160 720	162 868 677

Saskaņā ar Igaunijas Grāmatvedības likumu koriģētā nekonsolidētā nesadalītā peļņa atspoguļo dalībniekiem sadalei pieejamo summu.

Pārskata gada martā vienīgais dalībnieks palielināja daļu kapitālu ar papildu naudas iemaksu līdz 1 200 000 euro.

Brīvprātīgais rezerves kapitāls

2021. gadā tika izveidots brīvprātīgais rezerves kapitāls 78 913 462 euro apmērā. Iemaksa brīvprātīgajā rezerves kapitālā tika veikta natūrā, brīvprātīgo rezerves kapitālu veido īpašnieka cedētie aizdevumi. Brīvprātīgo rezerves kapitālu var izmantot šādiem mērķiem:

- Lai nodrošinātu neto aktīvus, kas paredzēti Komerckodeksā;
- Sabiedrības zaudējumu segšanai, ja tos nevar segt ar iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu un statūtos paredzēto rezerves kapitālu vai uzcenojumu; un
- Palielinot daļu kapitālu, prēmijakciju emisijas gadījumā.

Brīvprātīgo rezerves kapitālu var dalībniekiem atmaksāt ar nosacījumu, ka pēc izmaksu veikšanas joprojām tiek nodrošināts minimālais pieļaujamais sabiedrības neto aktīvu apjoms, kas noteikts Komerckodeksā.

Subordinētais aizdevums

Īpašnieku aizdevumi 78 913 462 euro apmērā tika pārveidoti par brīvprātīgo rezervi, bet pārējie īpašnieku un citu saistīto pušu aizdevumi 27 594 495 euro apmērā tika pārveidoti par subordinētajām saistībām un tie tiek tagad atzīti pašu kapitālā.

Pakārtotie aizdevumi ir klasificēti kā pašu kapitāla instrumenti, jo pakārtotie aizdevumi nerada līgumsaistības izmaksāt aizdevējiem naudu vai citus finanšu aktīvus norunātajā apmērā.

KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

31. PIELIKUMS. PASKAIDROJUMS PAR PĀREJU UZ SFPS UN ATSAUCES INFORMĀCIJA

a) Saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem uzrādītā pašu kapitāla salīdzinājums ar pašu kapitālu, kas atbilst SFPS, pārejas datumā un pēdējā periodā, kas uzrādīts uzņēmuma pēdējā gada pārskatā saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem:

(euro)	Daju kapitāls	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Mazākuma līdzdalība	Pašu kapitāls kopā
Pašu kapitāls uz 01.01.2020. saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem				
Korekcijas, kas izriet no grāmatvedības politikas izmaiņām				
Nemateriālās vērtības amortizācijas atcelšana				0
Pašu kapitāls uz 01.01.2020. saskaņā ar SFPS	67 500	12 909 939	2 181 243	15 158 682
Pašu kapitāls uz 31.01.2020. saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem	67 500	35 678 486	6 556 151	42 302 137
Korekcijas, kas izriet no grāmatvedības politikas izmaiņām				
Nemateriālās vērtības amortizācijas atcelšana		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) Saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem uzrādītās pārskata perioda kopējās peļņas (zaudējumu) salīdzinājums ar pārskata perioda kopējo peļņu (zaudējumiem), kas atbilst SFPS, pārejas datumā un pēdējā periodā, kas uzrādīts uzņēmuma pēdējā gada pārskatā saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem:

	2020
2020. g. pārskata perioda kopējā peļņa (zaudējumi) saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem	22 756 518
Korekcijas, kas izriet no grāmatvedības politikas izmaiņām	
Nemateriālās vērtības amortizācijas atcelšana	838 022
2020. g. pārskata perioda kopējā peļņa (zaudējumi) saskaņā ar SFPS	23 594 540

c) Saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem (Igaunijas finanšu pārskatu standartiem) uzrādītās naudas plūsmas neatšķiras no pārskata perioda naudas plūsmām, kas atbilst SFPS, pēdējā periodā, kas uzrādīts koncerna pēdējā gada pārskatā saskaņā ar iepriekšējiem grāmatvedības principiem.

PIEMĒROTIE IZŅĒMUMI

1. SFPS pirmo reizi pieļauj lietotājiem veikt zināmas atkāpes no vispārīgās prasības piemērot SFPS, kas ar atpakaļejošu spēku piemērojams gadam, kurš beidzies 01.01.2020. Koncerns ir piemērojis šādus izņēmumus:

- 1. SFPS paredz brīvprātīgu izņēmumu, saskaņā ar kuru pirmreizējs standarta piemērotājs var nolemt nepiemērot SFPS ar atpakaļejošu spēku attiecībā uz uzņēmējdarbības apvienošanai, kas veikta pirms pārejas datuma. Attiecībā uz uzņēmējdarbības apvienošanu, kas veikta pirms pārejas datuma (01.01.2020.), koncerns var pieņemt lēmumu, izvēloties vienu no šādiem risinājumiem:
 - Veikt jaunu uzņēmējdarbības apvienošanas pirkuma analīzi;
 - Atkārtoti veikt pirkuma analīzi attiecībā uz tādu uzņēmējdarbības apvienošanu, kas veikta pēc noteikta datuma; vai
 - Nekoriģēt iepriekš veikto uzņēmējdarbības apvienošanu.

Koncerns ir nolēmusi nekoriģēt iepriekš veiktās uzņēmējdarbības apvienošanas.

III. APSTIPRINĀJUMI UN PARAKSTI PAR 2021. GADA PĀRSKATU

Valdes apstiprinājums saistībā ar koncerna grāmatvedības gada pārskatu

“Summus Capital OÜ” valde deklarē savu atbildību par koncerna 2021. gada konsolidētā grāmatvedības pārskata sagatavošanu un apliecina, ka:

- konsolidētais grāmatvedības pārskats ir sagatavots saskaņā ar principiem, atbilst starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), ko pieņēmusi Eiropas Savienība;
- konsolidētais grāmatvedības gada pārskats, kas sagatavots saskaņā ar piemērojamo finanšu pārskatu sistēmu, sniedz patiesu un taisnīgu priekšstatu par “Summus Capital OÜ” un konsolidācijas grupas uzņēmumu aktīviem, saistībām un finansiālo stāvokli, kā arī peļņu un naudas plūsmām kopumā;
- visi zināmie apstākļi, kas konstatēti līdz pārskata apstiprināšanas datumam (02.05.2022.), ir pienācīgi ņemti vērā un iekļauti konsolidētajā grāmatvedības pārskatā;
- “Summus Capital OÜ” un tā meitasuzņēmumi turpina darboties.

2022. g. 2. maijs

Valdes locekļu paraksti

Aavo Koppel

Evaldas Cepulis

Hannes Pihl

Parakstīts digitāli

“Summus Capital OÜ” dalībniekam

Atzinums

Esam veikuši “Summus Capital OÜ” un tās meitasuzņēmumu (grupas) konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju, kas ietver konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu uz 2021. gada 31. decembri, konsolidēto peļņas un citu kopējo ienākumu pārskatu, konsolidēto naudas plūsmas pārskatu un konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzies iepriekš minētajā datumā, kā arī konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumus, tostarp būtisko uzskaites principu kopsavilkumu.

Mūsaprāt, iepriekš minētais konsolidētais grāmatvedības gada pārskats visos būtiskajos aspektos patiesi atspoguļo grupas konsolidēto finanšu stāvokli uz

2021. gada 31. decembri, konsolidētos finanšu rezultātus un konsolidētās naudas plūsmas šajā datumā noslēgtajā saimnieciskajā gadā saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, ko pieņēmusi Eiropas Savienība.

Atzinuma pamatojums

Mēs veicām revīziju saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā „Zvērināta revidenta atbildība par konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju”. Mēs esam neatkarīgi no grupas saskaņā ar profesionālo grāmatvežu ētikas kodeksu (Igaunija) (t.sk. neatkarības standarti) un esam ievērojuši arī pārējos ētikas kodeksā prasībām noteiktos profesionālās ētikas principus. Mēs uzskatām, ka iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu revīzijas atzinumam.

Cita informācija

ar citu informāciju atbild sabiedrības vadība. Pārējā informācija ietver darbības pārskats, taču tas neietver konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu un mūsu attiecīgo revidenta ziņojumu.

Mūsu atzinums par konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu neattiecas uz citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu. Saistībā ar konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidētā grāmatvedības gada pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības. Turklāt mūsu pienākums ir atklāt, vai darbības pārskatā sniegtā informācija atbilst piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām. Ja, balstoties uz veikto darbu, ir secināms, ka cita informācijā ietver būtiskas neatbilstības, tad mums ir pienākums par šādu faktu ziņot. Šādu faktu, par kuriem mums būtu jāziņo, nav, un mēs paziņojam, ka darbības pārskatā sniegtā informācija tās būtiskajā daļā atbilst konsolidētajam grāmatvedības gada pārskatam un piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta sabiedrības pārraudzība, pienākumi saistībā ar konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda konsolidētā grāmatvedības gada pārskata sagatavošanu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kurus pieņēmusi Eiropas Savienība, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt grupas spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno grupas likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā grupas likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta grupas pārraudzība, ir atbildīgas par konsolidētā grāmatvedības gada pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Zvērināta revidenta atbildība par konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētais grāmatvedības gada pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija), vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, kurus lietotāji pieņem, balstoties uz šo konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu. Veicot revīziju saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija), visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- o identificējam un izvērtējam riskus, ka konsolidētā grāmatvedības gada pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neiesniegšanu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;

IV. NEATKARĪGA ZVĒRINĀTA REVIDENTA ZIŅOJUMS



- o iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par grupas iekšējās kontroles efektivitāti;
- o izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- o izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par grupas spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajā grāmatvedības gada pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz

revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumi vai apstākļi var ietekmēt grupas spēju turpināt savu darbību;

- o vispārējo konsolidētā grāmatvedības gada pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai konsolidētais grāmatvedības gada pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus;
- o mēs iegūstam par grupas saimniecisko vienību vai uzņēmējdarbības finanšu rādītājiem pietiekami daudz atbilstošu pierādījumu, lai sniegtu atzinumu par grupas konsolidētajiem finanšu pārskatiem.

Mēs atbildam par grupas revīzijas vadīšanu, uzraudzību un veikšanu. Par savu revidentu atzinumu atbildam vienīgi mēs. Personām, kurām uzticēta uzņēmuma pārraudzība, mēs sniedzam informāciju, cita starpā, par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās

kontroles trūkumiem, kurus esam atklājuši revīzijas gaitā.

KPMG Baltics OÜ
Revīzijas uzņēmuma licence Nr. 17

Zvērināto revidentu paraksti

Helen Veetamm
Zvērinātā revidenta numurs 606

Vadim Titov
Zvērinātā revidenta numurs 730

Parakstīts digitāli

Tallina, 2022.g. 2. maijs

SUMMUS
CAPITAL

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