

SUMMUS CAPITAL

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2022

Ärinimi:	Summus Capital OÜ
Põhitegevusala:	Kinnisvara üürileandmine
Äriregistri number:	12838783
Aadress:	Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Eesti
Asukohariik:	Eesti
Telefon:	+372 578 78078
E-posti aadress:	info@summus.ee
Kodulehekülg:	www.summus.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2022
Majandusaasta lõpp:	31.12.2022
Juriidiline vorm:	Osaühing
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

SISUKORD	2
I TEGEVUSARUANNE	3
II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	32
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	32
KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE	33
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	34
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	35
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	36
LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON	36
LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED	37
LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA	37
LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED	37
LISA 5. UUED STANDARDID, STANDARDITE MUUDATUSED JA TÕLGENDUSED	38
LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	39
LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE	46
LISA 8. MUUD LÜHIAJALISED FINANTSVARAD	50
LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	50
LISA 10. ETTEMAKSED	51
LISA 11. MATERIAALNE PÕHIVARA ja IMMATERIAALNE PÕHIVARA	51
LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD	52
LISA 13. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	55
LISA 14. ERALDISED	55
LISA 15. LAENUKOHUSTISED	56
LISA 16. RENDILEPINGUD	57
LISA 17. TULUMAKS JA MAKSUVÕLAD	58
LISA 18. TULETISINSTRUMENDID	58
LISA 19. OSAKAPITAL	59
LISA 20. MÜÜGITULU	60
LISA 21. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	60
LISA 22. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD	60
LISA 23. KASUM (KAHJUM) TÛTARETTEVÕTJATELT	61
LISA 24. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	61
LISA 25. TÕÕJÕUKULUD	61
LISA 26. INTRESSIKULUD	62
LISA 27. MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD	62
LISA 28. MITTEKONTROLLIVAD OSALUSED	62
LISA 29. SEOTUD OSAPOOLED	63
LISA 30. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED	64
LISA 31. SÛNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA	65
LISA 32. KONTSERNI EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON	65
III KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	70
IV SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	71

I TEGEVUSARUANNE

1. NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE

Head kliendid ja partnerid!

2022. aastal seisime maailmamajanduses silmitsi mitmete väljakutsetega, mis puudutasid kasvavaid energiahindu, üldist inflatsiooni ja intressimäärade tõusu. Globaalsete makroprobleemidega kaasnesid geopoliitilised pinged. Nendest raskustest hoolimata oleme Summus Capitalis vankumatult pühendunud jätkusuutlikkusele, keskendudes oma praeguse portfelli korraldajale hoidmisele, suhete tugevdamisele üürnike, finantseerijate ja töötajatega.

Meil on hea meel, et omandasime 2022. aastal Lätis Riias asuva Damme kaubanduskeskuse. 2022. aasta lõpus müüsimise oma üürnike grupile tootmishoone Tartus. Lisaks oleme refinantseerinud vanemaid laene ja seega suurendanud oma likviidsust, et valmistuda eesseisvateks ebakindlateks aegadeks.

Vastavalt meie äri filosoofiale seame jätkuvalt esikohale säästva arengu, mida tõendab meie hiljutine GRESB hinnang kogu portfelliga. Hetkel on meil käimas BREEAM-i sertifitseerimise protsess, 68,2% meie portfelist on juba sertifitseeritud ja selles protsessis on veel 18,2%.

Summus Capital on saavutanud kõrgeid sisestandardeid hoides Balti ettevõtete seas märkimisväärse positsiooni. 2022. aasta esimesel poolel koostasime ja lasime auditeerida oma esimese IFRS-põhise raamatupidamise aastaaruande. Oleme uhked, et jõudsime Eesti 101 väärtuslikuma ettevõtte esimese kolmandiku hulka ja tõusime Äripäeva top 100 ettevõtte hulgas Eestis 9. kohale. Rahvusvaheline reitinguagentuur Scope hindas meid emitendi reitinguga BB/Stable.

2023. aastal on meie eesmärgiks toetada Baltikumi ühiskonda läbi oma kire tennise vastu. Lisaks keskendume jätkuvalt oma reservide säilitamisele ja praeguste suhete tugevdamisele. Püüame olla Baltikumi liidrid ja eeskuju jätkusuutlikkuse vallas. Oleme jätkuvalt pühendunud edusammudele tõhususe ja strateegilise arengu osas kõigis ESG valdkondades.

Oleme tänulikud oma töötajate, üürnike, finantseerimis- ja teiste partnerite ning kõigi teiste, kes meid meie teekonnal toetavad, usalduse ja toetuse eest. Täname teid jätkuva koostöö ja partnerluse eest ning ootame edukat eelseisvat aastat.

Lugupidamisega

Boris Skvortsov

Summus Capital OÜ nõukogu esimees

I TEGEVUSARUANNE

2. KONSOLIDEERIMISGRUPI ÜLEVAADE

Summus Capital OÜ on 2015. aastal asutatud kinnisvarainvesteeringute valdusühing (edaspidi konsolideerimisgrupp, kontsern või Summus Capital). Esimene praegune tütarettevõtte asutati 2013. aastal. Summus Capital alustas tegevusega Eestis, kus ettevõtte on ka registreeritud.

Raamatupidamise aastaaruande esitamise seisuga kuulub kontsernile kolmes Balti riigis kokku neliteist kinnisvaraobjekti. Kontsernil on mitmekesine rahavoogu tootvate äriotstarbeliste kinnisvaraobjektide portfelli, mille väärtus on aruande esitamise seisuga ligi 400 miljoni euro ja mis koosneb kaubandushoonetest, kontorihoonetest, logistika- ja meditsiinisektori hoonetest.

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

Summus Capital on suunatud pikaajalistele investeeringutele ning konsolideerimisgrupil on tugev, orienteeruvalt 400 üürnikust koosnev üürnikebaas. Summus Capitali portfelli üüritava pind on 218 354 m². Portfelli keskmine kaalutud rendilepingute pikkus (WAULT) oli 4,4 aastat ning seeniorlaenu ja turuväärtuse suhe (LTV) oli 54%. Portfelli vakantsus oli 3,1%. Seeniorlaenu keskmine tähtaeg oli 3,5 aastat.

Eestis kuuluvad konsolideerimisgrupile meditsiinikeskused Veerenni 1 ja Veerenni 2, ostukeskused de la Gardie ja Auriga, mitmeotstarbeline ärikeskus Punane 56 ja laohoonete portfelli. Lätis kuuluvad Summus Capitalile ostukeskused Riga Plaza ning Damme ja Depo Imanta DIY kinnisvara. Leedu portfelli kuuluvad BOD Groupi kõrgtehnoloogiakeskus, ostukeskus Nordika ning kontorihooned Park Town 1 ja 2.

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

Summus Capitali portfelli vara- ja ESG-haldur on Green Formula Capital (<https://greenformula.ee>), mis on jätkusuutlikkuse ja rohepöördest ajendatud kinnisvarainvesteeringute haldusettevõtte. Viimane keskendub kohandatud ESG põhimõtetele, mis on kombineeritud rohelise rahastamise korraldamisega suurendamaks vara väärtust ja likviidsust.

Summus Capitali tegevus on avatud erinevatele tururiskidele. Riskide jälgimiseks ja maandamiseks on kehtestatud tururiskide juhtimise poliitika. Summus Capitali üldine riskijuhtimisprogramm näeb ette potentsiaalsete riskide tuvastamise, hindamise ja vajaduse korral maandamise, et vähendada võimalikke kahjulikke mõjusid. Riskidest olulisim on võimalike intressimäärade muutustega seotud risk. See risk tuleneb märkimisväärse suurusega Baltikumiülese kinnisvaraportfelli finantseerimisest intressikandvate laenukohustustega, mille intressimäärade võimalik kõikumine mõjutab kontserni intressikuluseid. Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riskide maandamise vahendina intressimäära tuletisinstrumente. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajaduse korral ollakse valmis sõlmima täiendavaid riskimaandamislepinguid. Intressimäära riskipoliitika näeb ette, et vähemalt 50%, kuid mitte rohkem kui 100% kontserni intressikandvatest brutokohustustest tuleb fikseerida või maandada tuletisinstrumentidega. Laenu fikseeritud/maandatud osa kaalutud keskmine kestus ei tohi olla vähem kui 80% kõigi laenu kaalutud keskmisest kestusest. Valuutarisk ei ole kontserni jaoks oluline, kuna kõik tulud ja kulud on europõhised.

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

Täpsem info kodulehel www.summus.ee.

I TEGEVUSARUANNE

3. 2022. AASTA OLULISED SÜNDMUSED

1. kvartal

- Alustati kogu portfelli GRESB (<https://gresb.com>) hindamisprotsessi;
- Veerenni Tervisekeskus OÜ energiaaudit on lõpule viidud;
- Riias Imantas asuva Depo DIY kinnisvara juhtimine on eelmiselt omanikult üle võetud.

2. kvartal

- 21. aprillil 2022 viidi lõpule Damme ostukeskuse omandamine, millega 100% Summus Grupi ettevõtte SIA "DIP 2" omandas 100% osaluse Imanta linnaosas Riias, Lätis, Damme ostukeskuse kinnisvara omavas ettevõttes SIA "RCH Management";
- Summus Capital taotles esimest korda GRESB sertifikaati. GRESB on rahvusvaheline organisatsioon, mis hindab jätkusuutlikku investeerimistegevust ning kinnisvaraomanike rohe- ja jätkusuutlikkuse poliitikat ESG (keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisasas) valdkonnas;
- Algas Depo DIY kinnisvara BREEAM hindamine.

3. kvartal

- Juulis viis Summus Grupp lõpule 2020. aastal sõlmitud Riga Plaza ostukeskuse omandamise tehingu, omandades kokkulepitud forward-lepingu raames täiendavalt 44.5% osaluse ning sai Riga Plaza 89% omanikuks;
- Riga Plaza sai BREEAM Good /hea/ sertifikaadi. 3. kvartali lõpu seisuga on sertifitseeritud 54,7% portfelist;
- Kauaoodatud MyFitnessi avamine toimus septembri lõpus Riga Plazas;
- Auriga ostukeskuse ankru Kesko Senukai üürilepingut pikendati 5 aastaks, uueks WAULTiks 5,89.

4. kvartal

- Oktoobris viis Summus Capital lõpule Hanza Mechanics tööstushoone müügi, peale tehingut jäi Votum Invest OÜ-le 2 kinnistut;
- Damme ostukeskuse ettevõtte ühendati SIA RCH Management ettevõttesse;
- Depo Imanta ettevõtte ühendati SIA Parupes Bumani ettevõttesse;
- UAB PT Rytai (Park Town Easti büroohoone Vilniuses) ja SIA LSREF3 Riga Plaza (Läti ostukeskus Riga Plaza) said täiendavalt pangalaenu summas 10,8 miljonit eurot;
- Damme ostukeskuse ettevõtte maksid pangale tagasi eelnevalt kokkulepitud lühiajalise laenu osa 1,2 miljonit eurot;
- Lisaks laenujäägi suurenemisele kasvasid 4. kvartali pangalaenu intressimaksud Euribori muutuse tõttu, kuid 2022. aasta lõpu seisuga oli 53,4% portfelli intressiriskist maandatud;
- 2022. aasta 4. kvartali seisuga on 68,2% Summus Capitali portfelist sertifitseeritud ja veel 18,2% on sertifitseerimisel.

I TEGEVUSARUANNE

Kokkulepped ja teised olulised portfelliga seotud teemad

2022. aasta neljandas kvartalis oli konsolideeritud omakapitali ja koguvara suhe 40% (võlakirjade tingimuste kohaselt peab olema vähemalt 30%). Konsolideeritud võlateeninduse kattekordaja (DSCR) oli 2022. aasta neljanda kvartali lõpus kaheteistkümne kuu alusel 1,4x (võlakirjade tingimuste kohaselt peab olema vähemalt 1,2x). 2022. aasta 4. kvartali seisuga täideti võlakirjade tingimustes sätestatud finantskokkulepped.

Konsolideerimisgrupi tegevus on stabiilne ja portfelli põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Portfelli vakantsus seisuga 31.12.2022 oli 3,1% (31.12.2021 oli 3,2%).

Kui 2021. aasta jooksul üürnikele antud COVID-19 epideemiast tingitud perioodilised allahindlused jooksvale tegevusele tervikuna olulist mõju ei avaldanud, siis 2022. aastal uusi COVID-19st tulenevaid allahindlusi ei tehtudki.

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

Hoonete üürnikud, teenusepakkujad, projekte rahastavad pangad ja omanikud on Baltikumi turul kohalikud. Seetõttu ei ole kontserni jaoks 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa täiemahuline rünnak Ukraina vastu märkimisväärne otsene risk.

Jooksvalt on tehtud remonditöid, mis jätkuvad ka 2023. aastal.

Suhteid hoitakse enamiku Baltikumi pankadega, et tagada ajakohase teabe olemasolu portfelli kohta ning võimalike tulevaste finantseerimiste jaoks.

2023. aastal ja edaspidi planeerib konsolideerimisgrupp jätkata senist tegevust.

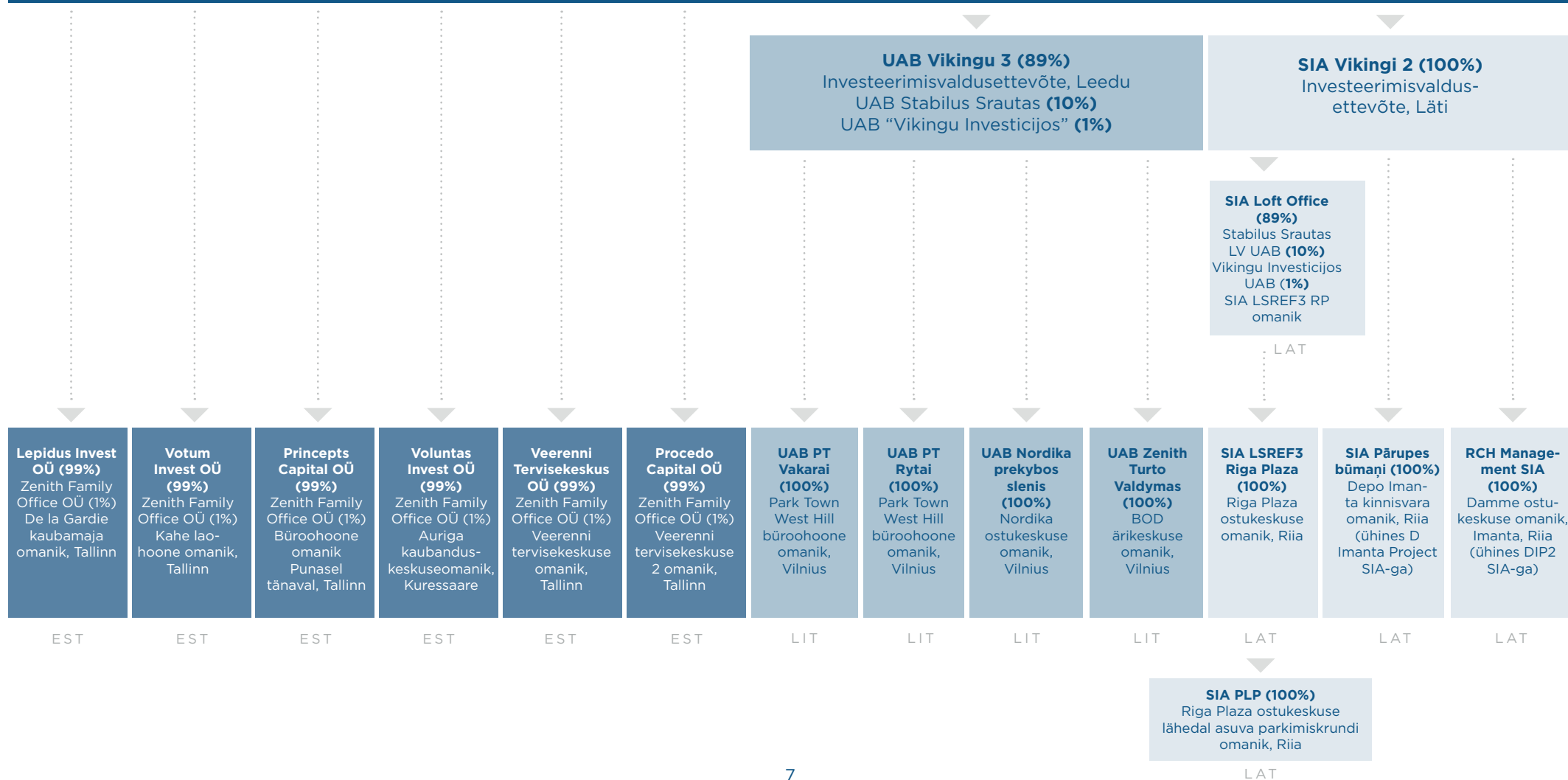
I TEGEVUSARUANNE

4. KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR LÖPPENUD MAJANDUSAASTA SEISUGA

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

Nõukogu

Summus Capital OÜ (100%)
Haldusettevõtte, Eesti osaühing



5. ÄRIÜHINGU ÜLDJUHTIMINE

Summus Capitali nõukogu on kolmeliikmeline (2021. aasta lõpus oli viieliikmeline). Summus Capitali nõukogu esimees on Boris Skvortsov, kes on ka Summus Capitali omanik. Teised nõukogu liikmed on Renats Lokomets ja Vykintas Misiunas.



BORIS SKVORTSOV
Nõukogu esimees



**RENATS
LOKOMETS**
Nõukogu liige



**VYKINTAS
MISIUNAS**
Nõukogu liige

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



HANNES PIHL
Investeeringute
juhtimine



AAVO KOPPEL
Finantsid



EVALDAS CEPULIS
Varade juhtimine

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

I TEGEVUSARUANNE

6. JÄTKUSUUTLIKKUS

Eessõna

Ettevõtlus on traditsiooniliselt seadnud esikohale ühe eesmärgi - väärtuse suurendamise aktsionäride jaoks. Ühiskondlike väärtuste arenedes on aga arenenud ka kaasaegsete ettevõtete prioriteedid. Tänapäeval tunnistavad ettevõtted üha enam oma kohustust arvestada mitte ainult oma finantstulemustega, vaid ka oma tegevuse mõjuga inimestele, keskkonnale ja kogukondadele.

Terviklik ja jätkusuutlik lähenemine ettevõtlusele on muutunud tänapäeva maailmas üha olulisemaks. Ettevõtetel, mis seavad prioriteediks oma äritegevuse pikaajalise kasvu, võttes samal ajal arvesse ka oma mõju keskkonnale ja ühiskonnale, on parem positsioon, loomaks oma sidusrühmadele püsivat väärtust.

See fookuse nihe on muutunud veelgi ilmsemaks pärast Covid-19 pandeemiat, kus ettevõtted olid sunnitud seadma prioriteediks oma sotsiaalse vastutuse ja kohanema oma kogukondade muutuvate vajadustega. Pandeemia tõi esile selle, kui oluline on, et ettevõtted oleksid ennetavad ja reageeriks oma sidusrühmade, sealhulgas töötajate, klientide ja kogukondade vajadustele.

Põhimõtteliselt peegeldab see vaatenurga muutus üha enam arusaamist, et ettevõtted ei saa enam tegutseda ümbritsevast maailmast isoleeritult. Selle asemel peavad ettevõtted oma rolli ühiskonnas nägema laiemalt ja töötama selle nimel, et luua väärtust kõikidele huvigruppidele. Seda tehes suudavad ettevõtted luua mitte ainult pikaajalist kasvu, vaid ka aidata kaasa kõigi jaoks jätkusuutlikuma ja õiglasema tuleviku loomisele.

Kuigi Covid-19 on olnud viimaste aastate kõige teravam oht, on valitsustevahelise kliimamuutuste paneeli (IPCC) viimase aruande kohaselt globaalsed kasvuhooonegaaside heitkogused jätkusuutmatu energiakasutuse ja -tarbimise tõttu jätkuvalt kasvanud. Süsinikdioksiidi heitkogused põhjustavad omakorda globaalset soojenemist, mis juba praegu avaldab laialdast mõju inimeste elule ja ettevõtete juhtimisele, kuna suureneb äärmuslike ilmastikunähtuste ja kliimaaärmuste arv. Viimase näitena võib tuua põua Euroopas, mis põhjustas madala veetaseme Euroopa suuremates jõgedes, mis omakorda põhjustas häireid tarneahelates, mis olid Covid-19 pandeemia tõttu juba niigi nõrgenenud.

Summus Capital on võtnud endale kohustuse avaldada kommerts-kinnisvarasse tehtavate investeeringute kaudu keskkonnale positiivset mõju. Usume kindlalt, et ettevõtted ja üksikisikud saavad rakendada meetmeid kliimamuutuste mõju leevendamiseks, kui me tegutseme kohe.

Investeeringufirma mõistame ärikinnisvara kriitilist rolli võitluses kliimamuutuste vastu. Hooned tekitavad märkimisväärse osa ülemaailmsetest kasvuhooonegaaside heitkogustest ja nende energiatõhususe parandamine on oluline samm meie süsinikjalajälje vähendamise suunas. Seepärast keskendume investeerimisele säästva disainiga hoonetesse, kus on tõhusad kütte- ja jahutussüsteemid, LED-valgustid ja haljastatud katused. Need funktsioonid vähendavad mitte ainult energiatarbimist ja süsinikdioksiidi heitkoguseid, vaid toovad kaasa ka madalamad tegevuskulud ja suurendavad kinnisvara väärtust. Samuti näeme olulist väärtust oma olemasoleva portfelli jätkusuutlikul haldamisel.

Lisaks mõistame, et üksikisikutel on kliimamuutustega võitlemisel otsustav roll. Seetõttu julgustame oma üürnikke ja partnereid kasutama säästvaid tavasid, nagu jäätmete vähendamine, energia säästmine ja taastuvate ressursside kasutamine. Teeme oma üürnikega tihedat koostööd, et aidata neil viia ellu jätkusuutlikkuse algatusi ja pakkuda ressursse nende jõupingutuste toetamiseks. Lisaks usume, et koostöö on jätkusuutliku tuleviku saavutamiseks hädavajalik. Seetõttu teeme koostööd tööstuspartnerite, valitsuste ja teiste sidusrühmadega, et edendada säästva arengu tavasid ja toetada algatusi, mis vähendavad meie kollektiivset süsiniku jalajälge.

Summus Capital on pühendunud sellele, et investeerida säästva disainiga ärikinnisvarasse ning toetada oma üürnikke ja partnereid nende jätkusuutlikkuse tõstmisel. Usume kindlalt, et koos töötades suudame keskkonna seisundit oluliselt mõjutada ja luua tulevastele põlvkondadele säästvama tuleviku.

ÜRO säästva arengu eesmärgid

Kliimamuutuste poolt esitatavate väljakutsete ja säästvale majandusele ülemineku võimalike riskide lahendamiseks on ÜRO välja töötanud säästva arengu eesmärgid (SDG-d) (vt ka: <https://sdgs.un.org/goals>). ÜRO määratleb säästva arengu eesmärgid kui ühise plaani inimeste ja planeedi rahu ja õitsengu tagamiseks nii praegu kui tulevikus. Kokku on 17 eesmärki, mille eesmärk on kaotada vaesus ja muud puudused, ning rida strateegiaid, mis parandavad tervist ja haridust, vähendavad ebavõrdsust ja ergutavad majanduskasvu – tegeledes samal ajal kliimamuutustega ning töötades meie ookeanide ja metsade säilitamise nimel. Üldiselt keskenduvad säästva arengu eesmärgid majandusliku, sotsiaalse ja keskkonnaolukorra parandamisele.

Need eesmärgid võeti 2015. aastal vastu kõigi ÜRO liikmesriikide poolt. SDG-d kehtivad kõikidele riikidele ja nõuavad panustamist nii valitsustelt kui valitsusvälistelt sektoritelt, sealhulgas ettevõtetelt, millel on oluline roll selles, et aidata maailmal neid eesmärke saavutada. Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) andmetel moodustavad erasektori tegevused arengumaades keskmiselt 60 protsenti SKTst, luues samal ajal 90 protsenti töökohtadest ja 80 protsenti kapitali sissevoolust.

I TEGEVUSARUANNE

Summus Capital usub, et oma jätkusuutlikkuse alaste eesmärkide ja tegevustega aitame kaasa järgmiste säästva arengu eesmärkide saavutamisele.

Miks on jätkusuutlikkus Summus Capitali jaoks oluline?

Summus Capital usub, et investorite, üürnike ja töötajate jaoks on parim viis varade väärtuse tõstmiseks ettevõtte jätkusuutlik juhtimine.

Arvestades IPCC raportit maailma kasvavate CO2 heitmete kohta, usub Summus Capital kinnisvarahaldurina, et tal on kliimamuutustega võitlemisel oluline roll, kuna kinnisvara ja ehitussektor moodustavad ülemaailmselt umbes 37 protsenti energiatarbimisest. (Allikas: <https://www.iea.org/reports/buildings>).

Saksamaa Föderalse Keskkonnaagentuuri uuringu kohaselt on peaaegu pooled vastvalminud passiivmajade heitkogustest pärit hoonete ehitamisest.

Seetõttu usume, et me ei peaks keskenduma ainult „rohelistele varade“ soetamisele, vaid meie oluline missioon on muuta olemasolevad ebaefektiivsed hooned kaasaegseteks, esmaklassilisteks ja eesrindlikeks varadeks, mille tulemusena väheneb oluliselt ökoloogiline jalajälg.

Lisaks on meie energiatarbimise vähendamine eeltingimuseks kõrge reitinguga ja potentsiaalse rohelise rahastamisega jätkusuutlikkuse sertifikaadile. Usume, et need, kes võtavad arvesse sotsiaalset vastutust, keskkonda ja juhtimisstiili, on pikas perspektiivis edukamad kui need, kes seda ei tee.

Summus Capital on oma ESG teekonnale tugevasti keskendunud juba kaks aastat. Oleme alles oma teekonna algusjärgus, kuid meil on olulised plaanid ja paika pandud strateegia. See ei tähenda, et me poleks enne seda oma äris jätkusuutlikkusega arvestanud, pigem oleme hakanud sidusrühmadega sellel teemal struktureeritumalt suhtlema ja neile oma sammude kohta teavet andma, sertifitseerides oma hooneid, tehes GRESB (Globaalne kinnisvara jätkusuutlikkuse võrdlusalus) hinnanguid ja avaldades meie tegevusaruandes lisateavet.

Meie eesmärgid seoses GRESB hindamisega on parandada meie kinnisvara jätkusuutlikkust ja tõsta meie GRESB reitingut. Hindamine hõlmab säästvate tavade rakendamist sellistes valdkondades nagu keskkonnakaitse, sotsiaalne vastutus ja juhtimistegevus. Ettevõtte eesmärk on oma jätkusuutlikkuse algatuste kaudu tõsta oma mainet, meelitada ligi sotsiaalselt vastutustundlikke investoreid ja luua sidusrühmadele pikaajalist väärtust.

ESG alane juhtimine on seni olnud mitteametlik, kuna puuduvad valitsuse määrused, mis teeksid ESG aruandluse ja juhtimise kohustuslikuks. Ilma selgete standarditeta võivad ettevõtted tunda endal vähem survet seada ESG valdkondi prioriteetseks. See on aga muutumas, kuna valitsused kehtestavad üha enam eeskirju ja poliitika, mille eesmärk on julgustada ettevõtteid kasutama ESG-juhtimisel proaktiivsemat lähenemist. Üheks selliseks tähelepanuväärseks regulatsiooniks saab olema ettevõtete jätkusuutlikkuse aruandluse direktiiv, mille kohaselt peavad kõik suurettevõtted, sealhulgas Summus Capital, avalikustama alates 2025. aastast põhjaliku jätkusuutlikkuse aruande.

Nüüd nõuavad lisaks valitsuse määrustele ka finantsasutused ettevõtetelt ESG standardite täitmist. Investorid ja sidusrühmad nõuavad ESG küsimustes üha enam läbipaistvuse ja vastutustundlikkuse tõstmist ning kasutavad ettevõtete säästlikkuse ja pikaajalise elujõulisuse hindamiseks ESG kriteeriume, ning siin pole erandiks ka Summus Capital. See on kaasa toonud sotsiaalselt vastutustundliku investeerimise kasvava trendi, kus investorid püüavad suunata oma kapitali ettevõtetesse, kes seavad esikohale ESG-d. Selle tulemusena võivad ettevõtted, kes ei suuda ESG-sid oma tegevustesse integreerida, seista silmitsi maine- ja finantsriskidega, mis teeb ESG juhtimisest äristrateegia kriitilise aspekti.

Seetõttu oleme seadnud endale ESG alased eesmärgid, et suunata meie jõupingutusi säästva ja pikaajalise kasvu saavutamiseks, vähendades samal ajal meie keskkonnajalajälge, edendades sotsiaalset vastutust ja tagades heade valitsemistavade järgimise. ESG alaseid eesmarke seades saame mõõta oma edusamme ja neist aru anda, näidata oma pühendumust sidusrühmadele ning tagada, et panustame jätkusuutlikku tulevikku.



13 Kliimamuutuste vastased meetmed / 12 Säästev tootmine ja tarbimine / 11 Jätkusuutlikud linnad ja asulad / 9 Tööstus, uuendus ja taristu / 8 Tööhõive ja majanduskasv / 3 Tervis ja heaolu / 16 Rahumeelset ja kaasavad ühiskonnad

I TEGEVUSARUANNE

Üldteave

Juhtimisstruktuur ja ESG juhtimine

Summus Capitali juhtimisstruktuuri kuulub kolm juhatuse liiget (<https://summus.ee/contact/>) ja alltoodud juhtimistasandite hierarhia. Nõukogu määrab ettevõtte strateegilise suuna ning juhatuse vastutab selle strateegia rakendamise ja ettevõtte igapäevase tegevuse juhtimise eest.

Meie ESG juhtimine on allhanke korras delegeeritud usaldusväärsele jätkusuutlikkuse alasele konsultatsioonifirmale Green Formula Capital (<https://greenformula.ee/>) ning mitteseotud isikutest koosneval juhatusel on ESG

küsimustes kõrge pädevus ja suured kogemused. Summus Capitali juhatuse ja nõukogu liikmed tagavad järelevalve, mis tagab, et Green Formula Capitalil oleks meie ESG tulemuslikkuse tõhusaks juhtimiseks vajalikud teadmised ja ressursid. Oleme loonud ka ettevõttesisese ESG-meeskonna, et jälgida ESG algatusi ja tagada, et ettevõtte täidab oma ESG-eesmärke. Igal nõukogu koosolekul on ESG teemadele pühendatud eraldi teema ning igale sellisele koosolekule on kutsutud ka Green Formula Capitali esindaja.

Summus Capital ESG-juhtimine hõlmab keskkonna-, sotsiaalsete ja juhtimisalaste kaalutluste integreerimist ettevõtte äritegevusse. Keskkonnamõju tegurid hõlmavad ettevõtte süsinikdioksiidi heitkoguseid, energiatarbimist ja jäätmekäitlustavasid. Sotsiaalse mõju tegurite hulka kuuluvad ettevõtte poolne töötajate kohtlemine, kogukonna kaasamine ja eetilised hankimistavad. Juhtimistavad hõlmavad ettevõtte juhtimisstruktuuri, mitmekesisust ja aruandluse läbipaistvust.

Meie ESG-juhtimine hõlmab keskkonna- ja sotsiaalprobleemidega seotud riskide ja võimaluste tuvastamist ja juhtimist, samuti selle tagamist, et ettevõtte tegutseb heade eetiliste ja juhtimisalaste tavade kohaselt.

ESG-alased kaalutlused on ka kõigil juhtimistasanditel ettevõtte otsustusprotsessidesse integreeritud. Näiteks koolitatakse töötajaid arvestama otsuste tegemisel oma tegevuse keskkonnavaliseid ja sotsiaalseid mõjusid ning ESG-mõõdikud on lisatud tulemuslikkuse hindamise ja hüvitiste struktuuridesse ning kõigi uute omandamiste puhul ka hoolsuskontrolli protsessidesse.

Ettevõtte tagab mitmekesisust edendavate poliitikate ja tavade rakendamise, näiteks otsib aktiivselt kandidaate alaesindatud rühmadest, pakub koolitusi seoses alateadlike eelarvamuste ja mitmekesisusega ning edendab kaasavat kultuuri, kus igaüks tunneb end väärtustatuna ja austatuna.

Sooline proportsioon nõukogus ja juhatuses on küll 100% mehed, kuid Summus Capital tunnistab mitmekesisuse ja kaasatuse olulisust oma juhatuses ning on välja töötanud poliitikad ja meetmed, et edendada oma juhtkonna seas mitmekesisust. Ettevõtte on võtnud kasutusele tervikliku lähenemisviisi, mis hõlmab erinevaid algatusi, nagu stipendiumid ja toetused, kaasavad värbamistavad, mentorlus- ja sponsorlusprogrammid, juhtide arendamise võimalused, mitmekesisuse ja kaasamise alane koolitamine, töötajate ressursirühmad ning vastutustundlikkuse alaste meetmete ja mõõdikute kehtestamine. Nende meetmete eesmärk on kasvatada mitmekesisemat ja kaasavat juhtkonda, kes on kooskõlas organisatsiooni pühendumusega mitmekesisusele ja edendab kaasavat töökeskkonda.

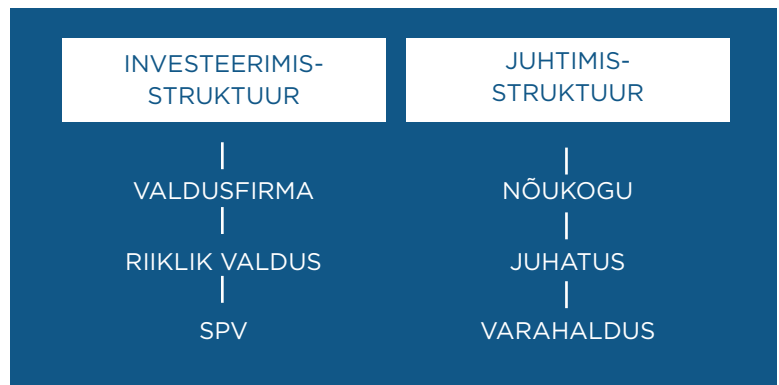
Summus Capitali nõukogu ja juhatuse liikmetega saab tutvuda aadressil <https://summus.ee/contact/>. Lisaks nõukogule ja juhatusel on Summus Capitali olulisteks meeskonnaliikmeteks pearaamatupidaja Sigrid Põldveer ja juriidiline konsultant Anastassia Lange.

ESG-alane strateegia, eesmärgid ja seire

Juhatus ja nõukogu üks peamisi kohustusi on töötada välja ESG-strateegiad, mis on kooskõlas organisatsiooni üldiste ärieesmärkidega. See hõlmab niisuguste põhivaldkondade kindlaksmääramist nagu süsinikdioksiidi heitkoguste vähendamine, töövõtete parandamine või mitmekesisuse ja kaasatuse suurendamine ning nende eesmärkide saavutamiseks plaani väljatöötamist. ESG KPI, eesmärgid ja tegevused vaadatakse nõukogu poolt kord kvartalis üle ning selle käigus pannakse paika järgmiste kvartalite tegevused ja plaanid.

Juhatus ja nõukogu jälgivad ka organisatsiooni ESG-tulemuslikkust, et tagada rakendatud strateegiate jaoks kavandatud tulemuste saavutamine. See hõlmab ESG mõõdikute ja tulemusnäitajate regulaarset ülevaatamist, parendusvaldkondade väljaselgitamist ja ESG-strateegiates vajalike muudatuste tegemist.

Juhatus ja nõukogu tagavad, et organisatsiooni ESG tulemustest antakse täpselt aru ja neist teatatakse ka sidusrühmadele, sealhulgas investoritele, klientidele ja töötajatele.



Summus Capitali juhtimisstruktuur (vt ka <https://summus.ee/about-us/>)

I TEGEVUSARUANNE

ESG alased regulatsioonid ja standardid arenevad pidevalt edasi ning juhatus ja nõukogu tagavad organisatsiooni vastavuse kõikidele aja- ja asjakohastele ESG alastele nõuetele. See hõlmab poliitikate ja protseduuride väljatöötamist, auditite läbiviimist ja vastavalt vajadusele parandusplaanide elluviimist.

Summus Capitali ESG alaste eesmärkide seadmine ja tulemuslikkuse jälgimine hõlmab konkreetsete, mõõdetavate, saavutatavate, asjakohaste ja ajaliselt piiratud eesmärkide püstitamist, tervikliku strateegia väljatöötamist ja elluviimist, tulemuslikkuse jälgimist ja edusammudest sidusrühmadele teatamist. See protsess aitab parandada jätkusuutlikkust, suurendada sidusrühmade kaasamist ja saavutada pikaajalist edu.

Sidusrühmade kaasamine

Summus Capital loeb oma peamiseks huvirühmadeks oma kliente, töötajaid, tarnijaid, rahastajaid ja investoreid. Kaasame oma sidusrühmi aktiivselt kogu oma äritegevusse.

Üürnikud:

Suhtlus	Ootused	Meie tegutsemine
Üürnike tagasiside küsitlused Sotsiaalmeedia Teenindustelefonid Regulaarne igapäevane kirj vahetus Infolehed	Ootavad, et ettevõtte haldab oma kinnisvara professionaalselt, tagades, et objektid on hästi hooldatud, turvalised ja toovad optimaalset tulu. Nad ootavad, et Summus Capital esitaks neile õigeaegsed ja täpsed finantsaruanded, suhtleks tõhusalt ning lahendaks kiiresti kõik mured ja probleemid.	Summus Capital on ellu viinud erinevaid strateegiaid, nagu kinnisvara tõhusaks haldamiseks täius- tatud varahaldustarkvara kasutamine, üürnikele mõeldud igakülgsete teenuste pakkumine, regulaarsete kontrollide läbiviimine ning tõhus suhtle- mine regulaarse ajakohastatud teabe ja aruannete kaudu. Summus Capital on klientide rahulolu tagamiseks loonud ka hästireageerivad klienditee- nendusprotokollid.

Töötajad:

Suhtlus	Ootused	Meie tegutsemine
Töötajate tagasiside küsitlused Ettevõtte poliitika, missioon ja visioon	Ootavad turvalist ja tervislikku töö- keskkonda, õiglast tasu, karjääria- lase kasvu ja arengu võimalusi ning positiivset töökultuuri, mis väär- tustab mitmekesisust, kaasamist ja meeskonnatööd.	Summus Capital on ellu viinud erinevaid töötajasõb- ralikke poliitikaid, nagu õiglasel hüvitiste pakettid, terviklikud tervise- ja ohutusprogrammid, mitmekes- isuse ja kaasamise algatused ning koolitus- ja kar- jääri võimalused. SC on loonud juhatuse ja töötajate vahel tõhusad suhtluskanalid, et edendada positiiv- set töökultuuri ja lahendada kiiresti kõik mured.

Tarnijad:

Suhtlus	Ootused	Meie tegutsemine
Regulaarsed kohtu- mised ja igapäevane suhtlus	Ootusteks on aus ja läbipaistev hankepraktika, õigeaegsed mak- sed, selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning koostööl põhinev suhe ettevõttega.	Summus Capital on kehtestanud läbipaistvad han- kemenetlused, mis järgivad valdkonna standardeid, annavad selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning tagavad õigeaegsed maksed. Summus Capital on loonud tarnijatega tugevad ja pikaajalised suhted, mis põhinevad vastastikusel usaldusel ja austusel.

Rahastajad:

Suhtlus	Ootused	Meie tegutsemine
Regulaarsed aruanded ja koosolekud	Ootavad, et ettevõtte haldaks oma vahendeid heaperemehelikult, ta- suks õigeaegselt intresse ja põhi- summat ning järgiks kõiki asjakoha- seid eeskirju ja nõudeid	Summus Capital on ellu viinud erinevaid finants- juhtimise strateegiaid, nagu eluterve bilansi hoid- mine, jätkusuutlik laenu ja väärtuse suhe, rahavoo- gude juhtimine ja regulatiivsete nõuete järgimine. Samuti on Summus Capital loonud rahastajatega regulaarsed suhtluskanalid, pakkudes neile õige- aegseid ja täpseid finantsaruandeid ja uudiseid. Summus Capital võlakirjad on noteeritud Nasdaq börsil ning see täiendab läbipaistvusnõudeid.

I TEGEVUSARUANNE

Investorid/omanikud

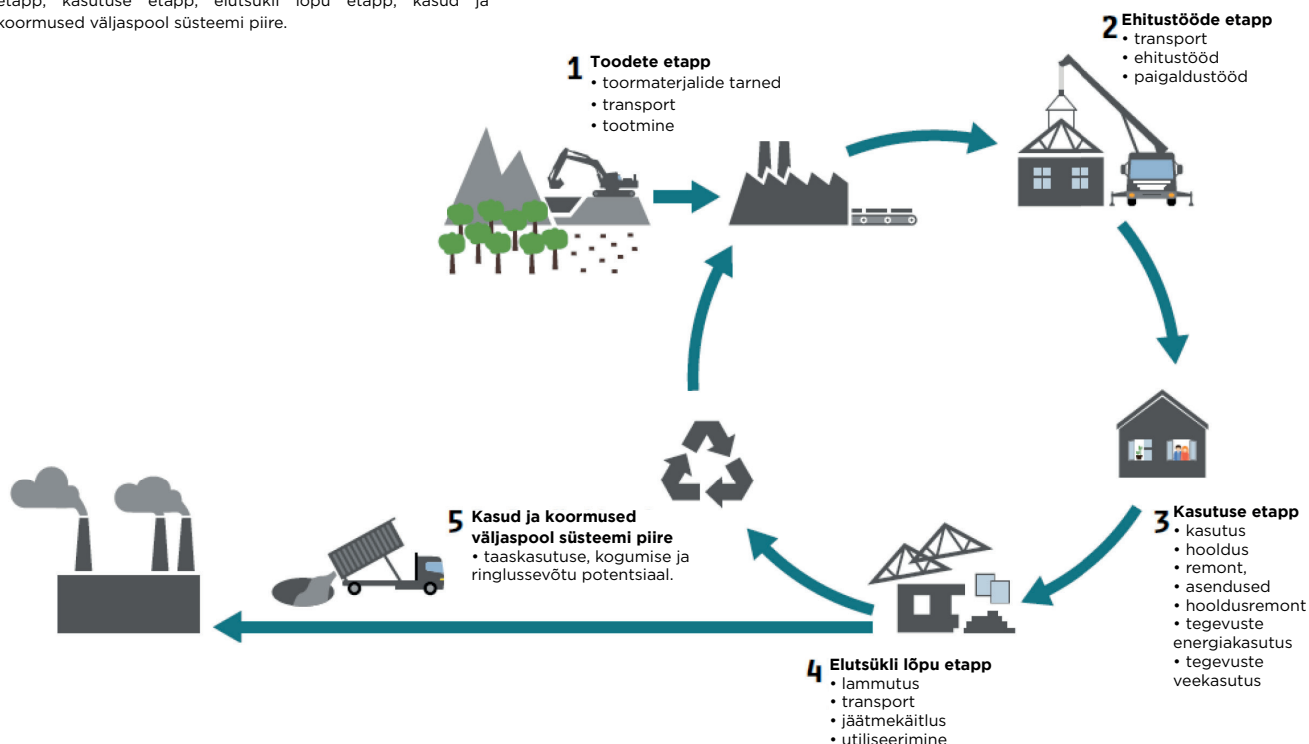
Suhtlus	Ootused	Meie tegutsemine
Regulaarsed aruanded ja koosolekud	Ootavad, et ettevõtte teeniks järjepidevat ja kasvavat kasumit, annaks regulaarselt uudiseid ja avaldaks teavet, juhiks tõhusalt riske ja looks investoritele/omanikele pikaajalist väärtust.	Summus Capital on ellu viinud erinevaid strateegiaid, nagu pikaajalise strateegilise plaani väljatöötamine, portfelli hajutamine, riskide tõhus juhtimine ning läbipaistvuse ja vastutuse tagamine regulaarsete uudiste ja teabe avaldamise kaudu. Summus Capital on loonud tugevad juhtimis- ja järelevalvemehhanismid, et tagada investorite huvide kaitsmine ja nende investeeringute jätkusuutlik tulusus. Summus Capital korraldab korrapäraselt kord kvartalis nõukogukoosolekuid, mis järgivad hea valitsemistava põhimõtteid. Lisaks seadusega nõutavale finantsauditile on Summus Capital tellinud väliselt pakkuvalt revisjoni.

Meie väärtusahel

Me tunnistame, et ESG teemad muutuvad meie väärtusahelas järjest olulisemaks. Täna ärikeskkonnas eeldatakse, et ettevõtted võtavad arvesse oma tegevuse, sealhulgas ka oma tarnijate tegevuse ESG-mõju ja püüdnud jätkusuutlike tavade rakendamise suunas, mis viivad miinimumini negatiivsed keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud. Üha enam ootavad kliendid ja kohalikud kogukonnad ettevõtetelt jätkusuutlikku ja vastutustundlikku tegutsemist. Seda toetavad tulevased ja juba kehtivad regulatsioonid, nagu ELi taksonoomia ja CSRD, mis suurendavad lisaks finantstulemustele ka ettevõtte ESG-alase tegevuse läbipaistvust ja teabe kättesaadavust.

Mõistame, et ESG-mõju võib ilmneda kogu väärtusahelas, sealhulgas kaupade ja teenuste tootmisel, levitamisel ja tarbimisel. Hoone ehitamise ja kogu elutsükliga seotud tulevikuplaanid võivad mängida olulist rolli negatiivsete ESG-mõjude leevendamisel ja positiivsete mõjude edendamisel. Vaata ka hoonete elutsükli.

Hoonete tüüpiline elutsükkel: toodete etapp, ehitustööde etapp, kasutuse etapp, elutsükli lõpu etapp, kasud ja koormused väljaspool süsteemi piire.



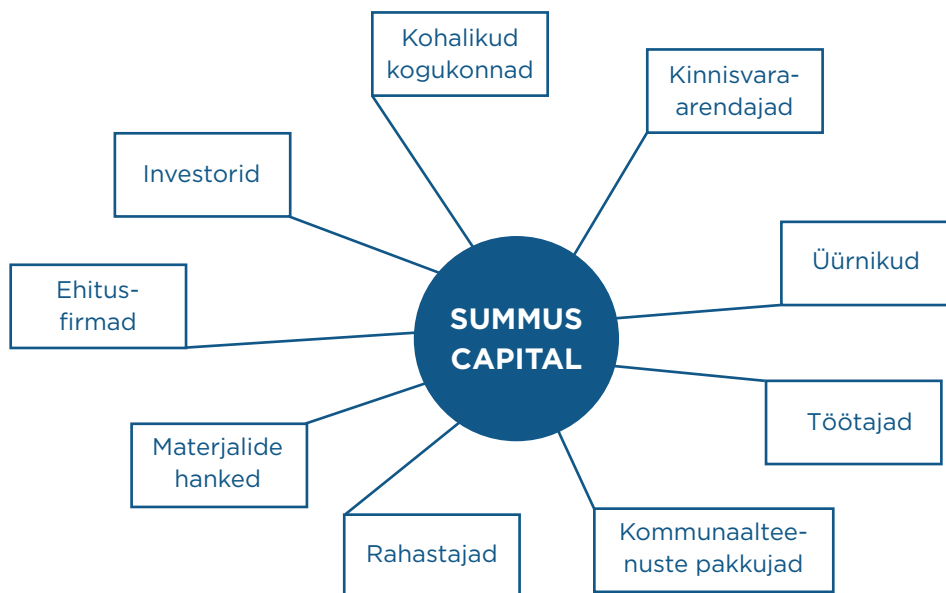
Hoonete tüüpiline elutsükkel: https://www.eurima.org/uploads/files/modules/articles/1584367144_SC%20Eurima_LCA_WhitePaper_Final_20170915.pdf

Hoone elutsükli mõistes on Summus Capital tegev hoone kasutuse etapis. Ostame olemasolevaid hooned ja parandame tõhusa majandamise kaudu nende keskkonna- ja finantsnäitajaid. Nagu ülalpool näha, on kasutuse etapp vaid üks osa hoone elutsüklist. Hoone elutsükli tekib suur osa heitkogustest ja jäätmetest enne ja pärast kasutuse etappi. Seetõttu usume, et meie strateegial on olemasolevate hoonete ostmiseks ja nende energiatõhususe parandamiseks olnud kliimamuutustele suurem positiivne mõju kui alternatiivil, milleks on täiesti uute hoonete ehitamine.

I TEGEVUSARUANNE

Meie väärtusahela vaatenurgast on üheks eriti oluliste ESG-kaalutlustega valdkonnaks materjalide kättesaadavus. Kuna mure kliimamuutuste ja ressursside ammendumise pärast suureneb, avaldatakse ettevõtetele survet, et nad hangiksid materjale säästvalt ja vähendaksid oma keskkonjalajälge. See hõlmab samme kogu tarneahelas jäätmete, energiakasutuse ja kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamiseks.

Näiteks ehitussektoris võivad selliste materjalide nagu puidu, betooni ja terase kättesaadavust mõjutada mitmed ESG-tegurid. Metsade hävitamine, tootmisest tulenevad süsinikuheitmed ja nappide ressursside (nt liiva) kasutamine on kõik probleemid, mis võivad mõjutada ehitusmaterjalide kättesaadavust ja maksumust.



Summus ja selle erinevad huvirühmad kogu oma väärtusahelas

Kuid ESG-kaalutluste kontekstis võivad kommerts-kinnisvara haldamise valdkonnas olla kõige olulisemad mõjud (kuna meil on suur kinnisvaraportfell) siiski kinnisvarahalduse etapis. Seda seetõttu, et tõhus kinnisvarahaldus võib kaasa aidata mitte ainult rahalisele edule, vaid on ka vastavuses ESG-eesmärkidega.

Näiteks võib tõhus kinnisvarahaldus aidata vähendada keskkonnamõjusid, rakendades säästvaid ehitustavasid ja vähendades energiatarbimist. Samuti võib see edendada sotsiaalset heaolu, luues üürnikele turvalised ja tervislikud elu- ja tööruumid ning toetades heategevuslike algatuste kaudu kohalikke kogukondi. Juhtimise osas saab tõhusa kinnisvarahaldusega tagada eeskirjade järgimise, eetilised äritavad ja läbipaistva aruandluse.

Seades kinnisvara haldamisel ja omandamisel ESG-ga seotud kaalutlused esikohale, parandab Summus Capital oma üldist jätkusuutlikkust, meelitab ligi sotsiaalselt vastutustundlikke investoreid ning maandab keskkonna- ja sotsiaalprobleemidega seotud riske.

Kuigi ka teised väärtusahela etapid, nagu kinnisvara soetamine ja rahastus, võivad pakkuda võimalusi ESG eesmärkide järgimiseks, suudab tõhus kinnisvarahaldus avaldada ettevõtte ESG tulemuslikkusele aja jooksul kõige olulisemat ja pikaajalisemat mõju.

ESG mõjutab meie äri

ESG-teemad võivad Summus Capitali majandustulemusi ja rahavoogusid nii lühi- kui pikemas perspektiivis oluliselt mõjutada. Siin on mõned viisid, kuidas kõige olulisemad ESG efektid võivad meie finantstulemusi mõjutada.

- o Maine: ettevõtte, millel on hea jätkusuutlikkuse ja eetiliste äritavade alane maine, meelitab ligi rohkem kliente ja investoreid. Tugev maine võimaldab meil meelitada ligi tipptalente, et pakkuda oma klientidele paremaid ja jätkusuutlikumaid lahendusi. Hea maine kohalike kogukondade seas võimaldab meil arendada uusi projekte. ESG valdkonnas majandusharu liidriks olemine võimaldab meil hoida kolleegide seas mainekat positsiooni ja olla klientidele eelistatud partner.
- o Regulatsioon: ettevõtte järgib keskkonnakaitse ja sotsiaalse vastutuse norme, mis mõjutab tema majandustulemusi, samuti lubade saamist, mis teevad rahastuse saamise lihtsamaks jne.

I TEGEVUSARUANNE

- o Juurdepääs kapitalile: investorid arvestavad investeerimisotsuseid tehes üha enam ESG-tegureid. Ettevõtetal, millel on tugev ESG-tulemus, on parem juurdepääs kapitalile ja madalamad laenukulud.
- o Innovatsioon ja tõhusus: ettevõtte, mis seab esikohale ESG-kaalutlused, on oma tegevuses uuenduslikum ja tõhusam, mis toob kaasa kulude kokkuhoiu ja paremad finantstulemused.

Tulevikus muutuvad ESG-kaalutlused tarneahela juhtimises tõenäoliselt veelgi olulisemaks, kuna ettevõtted püüavad rahuldada kasvavat nõudlust jätkusuutlike toodete ja teenuste järele. See võib hõlmata uute tehnoloogiate ja materjalide kasutamist, tõhusamate tarneahela protsesside väljatöötamist ja tihedat koostööd tarnijatega, et parandada nende jätkusuutlikkuse alaseid tavaid. Meie tulevased üürnikud ootavad, et pakuksime neile jätkusuutlikku kinnisvara, ning me peame täitma nende nõudmised, et jääda pildile ja anda oma osa, aitamaks maailmal kliimamuutustega toime tulla.

ESG-efektide avaldumise aeg võib konkreetsest probleemist olenevalt erineda. Näiteks võib ettevõtte tegevuse negatiivne keskkonnamõju ilmneda pikema aja jooksul, kui saaste ja ressursside ammendumise mõjud kuhjuvad. Sotsiaalsetel probleemidel, nagu tööjõu kuritarvitamine või inimõiguste rikkumised, võivad olla vahetumad ja nähtavamad mõjud, kuid seni pole sellega seotud probleeme olnud.

2022. aasta ülevaade ja meie mõju jätkusuutlikkusele

67% meie portfelist on sertifitseeritud (LEED BREAM). Lisaks juba sertifitseeritud 67%-le portfelist on 2023. aasta eesmärgiks seatud saada sertifikaat veel 19%-le portfelist, mis hõlmab Auriga, Veerenni ja Depo kinnistuid. Kui ka need objektid on sertifitseeritud, ulatub kogu sertifitseeritud renditav brutopind (GLA) 85%-ni. Damme kinnistu on praegu sertifitseerimiseks ettevalmistamisel ja see moodustab 7% portfelist. Meie eesmärk aastaks 2025 on saada sertifitseeritud 95% kogu portfelist.

69% meie tarbitavast elektrist pärineb taastuvatest allikatest. Kõrgete energiakulude tõttu ei saanud me aga sel aastal taastuvelektri protsenti tõsta. Meie plaan lähiaastateks on jõuda vähemalt 80% taastuvelektri osani, kuid selleks tuleb oodata soodsamaid turuhindu.

40% meie kinnistutest kasutab kütteks maagaasi, millest 8% saame paari aasta jooksul üle viia kaugküttele. Tallinnas keskküte muutub aastaks 2030 süsinikuneutraalseks (allikas: Utilitas), mis tähendab, et taastuvkütte kasutamine oluliselt paraneb.

2021. aastal mõõtsime ja esitasime esimest korda oma kasvuhoonegaaside protokoll (GHG) kohaldamisalades nr 1 ja 2. Jätkame selle mõõtmist ja aruandlust ning lisame järgmistel aastatel arvutustesse ka kohaldamisala nr 3. Vaatame üle ka baasaasta/mõõtmise, kui meil on rohkem andmeid, kuna 2021. aasta mõõtmisi mõjutas tugevasti Covid-19.

2023. aastal plaanime keskenduda energiatarbimise vähendamisele ning sellega seotud potentsiaalsete võimaluste ja eesmärkide analüüsimisele.

Ja lõpuks on meie eesmärgiks seatud rakendada alates aasta 2025 aastaaruandest ESG-aruandluse täisvormingut, kuid plaanime seda teha varem, kuna meil on olemas sisuline tegevuskava ning me teeme mõistlikke edusamme ja rakendame meetmeid.

Teised tähelepanuväärsed projektid aastast 2022:

- o 2022. aastal valmis esmakordne GRESB hindamine;
- o paigaldasime Tallinnas Veerenni Tervisekeskuse maja katusele päikesepaneelid;
- o Riga Plaza valgustussüsteem asendati LED-idega;
- o tegime energiaauditid kõikidele Eestis asuvatele varadele. See hõlmas varade energiatarbimise parandamiseks tegevuskava koostamist.

I TEGEVUSARUANNE

Summus Capitali portfelli jätkusuutlikkuse-alased eesmärgid

Möödik	2022. aasta	Baasaasta 2021 väärtused	Keskpikas perspektiivis +3 aastat	Pikas perspektiivis +7 aastat
Rohelise elektri osakaal (% kogusummast)	69%	65%	90%	90 protsenti kasutatud energiast tuleb taastuvatest allikatest
LEED või BREEAM sertifikaat (% portfelist)	67%	17%	95%	95 protsenti portfelist on sertifitseeritud
Energiatõhusus (kwh/m2 aastas)	224	251	150	Energiatõhusus on 100 lähedal, kuid tehakse sektoripõhiseid erandeid, näiteks jaekaubanduses ja tervishoius.
Kogu energiatarbimine (kwh)	50 002 208			
Sealhulgas taastumatud energiaallikad (kwh)	lisatud alates 2023			
Sealhulgas taastuvad energiaallikad (kwh)	lisatud alates 2023			
Süsinikdioksiidi heitmed (tonnides)	20 471	18 528	11 200	Vähendame oluliselt süsiniku jalajälge
Kaasa arvatud 1. kohaldamisala KHG koguheitmed (tonnides)	1 024			
Kaasa arvatud 2. kohaldamisala KHG koguheitmed (tonnides)	19 446			
KHG intensiivsus ruutmeetri kohta (tonni ruutmeetri kohta)	0,092			
Rohelised rendilepingudž (%)	0%	0%	50%	Enamik uusi üürilepinguid järgib jätkusuutlikkust ja rohelisi põhimõtteid
Roheline rahastus (%)	0%	0%	50%	Suurema osa rahastamisest võib määratleda rohelisena
Kliendirahulolu indeks (skoor 1-100)	protsessis	n/a	80	Kliendirahulolu indeks on üle 80%. Uuring viiakse läbi iga 2 aasta tagant
Töötajarahulolu indeks (skoor 1-100)	protsessis	n/a	80	Töötajate usalduse indeks on üle 80%
Tarnijate sõelkontroll (%)	protsessis	0%	90%	Kõik strateegilised partnerid läbivad jätkusuutlikkuse kontrolli ja saavad heakskiidu (vähemalt 90%)
Rohelise kütte osakaal (% kogusummast)	42%	0%	80%	80 protsenti kasutatud küttest tuleb taastuvatest allikatest
Jäätmete taaskasutamine (%)	n/a	0%	50%	70 protsenti prügist läheb taaskasutusse

I TEGEVUSARUANNE

Meie poliitika ja meetmed

Kliimamuutus

Summus Capitali otsesed mõjud kliimamuutustele tulenevad ärikinnisvara haldamisest (kasutuse etapp hoone elutsükli). Meie omanduses ja hallatavad hooned tekitavad CO₂ heitmeid peamiselt kütteks, jahutuseks, valgustuseks jne kasutatavast otsesest energiast. Suurem osa kogu hoone elutsükli jooksul tekkivatest heitkogustest tekib aga ehitamisel ja materjalide hankimisel ning hiljem lammutamisel ja taaskasutamisel, mis Summus Capitali vaatenurgast on kaudsed heitmed. Kuna kasutuse lõpu ja ehitustööde etapid on suurema mõjuga, on meie strateegia olnud olemasolevate hoonete soetamine, mille energiatõhusust seejärel parandame. Usume, et selle kaudu saame kliimamuutustele avaldada suuremat mõju. Erandiks on siin BOD – kõrgtehnoloogiline tööstushoone Leedus. Selles on kaasaegsed insenertehnilised seadmed, sealhulgas ruumide maaküte ja vee soojendamine, samuti täiustatud kliimaseade ja suure võimsusega ventilatsioonisüsteemid. Lisaks on hoone katusel päikesepaneelid. 2022. aastal sai BOD BREEAM sertifikaadi, mis kinnitab pühendumust jätkusuutlikkusele ja keskkonnakaitse tipptasemele.



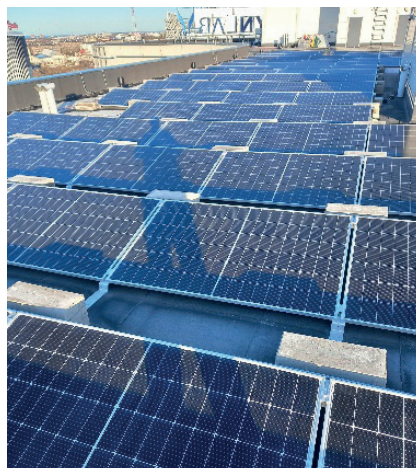
BOD Grupi tööstushoone

Meie poliitika ja meetmed kliimamuutustega võitlemiseks.

- Energiatõhusus: investeerime energiatõhusatesse seadmetesse ja süsteemidesse, et vähendada nende hoonete energiatarbimist. See hõlmab valgustuse uuendamist (Riga Plaza valgustussüsteem vahetati välja), kütte-, jahutus- ja kliimasüsteemide ja -seadmete uuendamist, aga ka isolatsiooni ja ilmastikukindluse parandamist. Oleme teostanud energiaauditid kõikidele oma Eesti kinnistutele ja omame tegevuskava iga kinnistu energiatõhususe parandamiseks.
- Taastuenergia: Summus Capital paigaldab taastuenergiasüsteeme, näiteks päikesepaneele, et toota kohapeal puhast energiat. Hea näide on siin Veerenni Tervisekeskus.
- Jäätmete vähendamine: Summus Capital rakendab taaskasutusprogramme ja muid jäätmetekke vähendamise algatusi, et minimeerida oma hoonetes tekkivate jäätmete hulka.
- KHG heitkoguste jälgimine ja vähendamine: Summus Capital jälgib oma kasvuhoonegaaside heitkoguseid ja seab eesmärgid aja jooksul nende vähendamiseks. See hõlmab energiakasutuse, transpordi ja muude heitmeallikate seiret ning meetmete rakendamist nende vähendamiseks.

Aasta tipphetked

Riga Plaza valgustussüsteemi uuendamisel asendati vanad valgustid energiasäästlike LED-valgustitega. Energiakasutuse erinevus vana valgustussüsteemi ja uute LED-valgustite vahel on märkimisväärne. Vana valgustussüsteem tarbis aastas ligikaudu 528 837,8 kWh elektrit, samas kui LED-valgustid vähendavad energiatarbimist eeldatavalt kuni 44%. See tähendab hinnanguliselt 233 126 kWh aastas energiasäästu, mille tulemusena vähenevad kaubanduskeskuse elektrikulud ja kasvuhoonegaaside heitkogused.



Veerenni Tervisekeskuse päikesepaneelid



Riga Plaza uus LED valgustus

I TEGEVUSARUANNE

Eesti varade energiaauditite põhjal on energiakasutuse vähendamiseks välja töötatud mitmeid tegevuskavasid.

- Valgustuse uuendamine: asendada kõigis üldkasutatavates ruumides ja kontorites traditsioonilised hõõglambid LED-pirnide vastu, et vähendada elektritarbimist ja pikendada pirnide eluiga.
- Kütte-, jahutus- ja kliimasüsteemi optimeerimine: teha korrapäraselt kütte-, jahutus- ja kliimasüsteemide hooldust ja puhastamist, et tagada nende tõhus toimimine. Paigaldada programmeeritavad termostaadid ja andurid, et optimeerida temperatuuri reguleerimist ja vähendada energia raiskamist.
- Soojustuse parandamine: soojusisolatsiooni parandamiseks ning kütte- ja jahutuskadude vähendamiseks tuvastada ja sulgeda õhulekked hoone välispiiretes, sealhulgas ustes, akendes ja seintes.
- Energiasäästlikud seadmed: elektri- ja gaasitarbimise vähendamiseks asendada vananenud ja palju energiat tarbivad seadmed, nagu vanad külmikud, kliimaseadmed ja boilerid, energiatõhusate mudelitega.
- Taastuvenergia integreerimine: paigaldada taastuvenergia süsteemid, nagu päikesepaneelid või maasoojuspumbad, et toota kohapeal puhast energiat ja vähendada sõltuvust fossiilkütustest.
- Käitumise muutused: tõsta töötajate teadlikkust energiasäästlike tavade osas, nagu näiteks tulede ja elektroonika väljalülitamine, kui neid ei kasutata, akende ja uste korralikult sulgemine ning võimaluse korral päeavalguse ja loomuliku ventilatsiooni kasutamine.
- Seire ja aruandlus: rakendada energiaseire- ja aruandlussüsteem, et jälgida energiatarbimist, tuvastada mustreid ja teha andmepõhiseid otsuseid edasiste energiatarbimise vähendamise meetmete jaoks.

Tulevikus saab Läti varadele laienedes läbi viia sarnaseid energiaauditeid ja koostada tegevuskavu Läti kontekstile omaste energiasäästumeetmete väljaselgitamiseks ja elluviimiseks, võttes arvesse kohalikke eeskirju, kliimatingimusi ja olemasolevaid energiaressursse.

2022. aastal viidi läbi põhjalik riskianalüüs, et hinnata maagaasi kasutamist ja sellega seotud ohte erinevates hoonetes, sealhulgas Veerenni Tervisekeskuse hoones. Riskianalüüs hõlmas potentsiaalsete riskide hindamist, nagu gaasilekked, süsinikmonooksiidi heitmed, tuleoht ja üldised ohutusprobleemid.

Riskianalüüs hõlmas põhjalikku olemasoleva maagaasitaristu, sealhulgas torustike, arvestite ja seadmete ülevaatamist, samuti hoone ventilatsiooni- ja ohutussüsteemide hindamist. Lisaks analüüsiti varasemate maagaasi kasutamisega seotud juhtumite andmeid, et tuvastada mustreid või suundumused.

Riskianalüüsi järelduste põhjal tehti tuvastatud riskide maandamiseks hoonetes mitmeid muudatusi. Veerenni Tervisekeskuse hoone jaoks tehti investeering, et võimaldada majas esmase energiaallikana elektrile üle minna.

Hoonetes tehtud muudatuste eesmärk oli vähendada gaasiga seotud intsidentide ohtu. Jätkatakse maagaasi kasutamise ja sellega seotud riskide regulaarset seiret ja ümberhindamist, et tagada jätkuv ohutus ja eeskirjade järgimine.

Töötajad

Summus Capital on suhteliselt väikese töötajate arvuga ettevõtte, mis kasutab oma põhitööjõu jaoks allhankeid välistelt teenusepakkujatelt. See tähendab, et kuigi meie põhimeeskond vastutab ettevõtte juhtimise ja järelevalve eest, siis igapäevaseid toiminguid ja tegevusi teostavad meie allhankepartnerid. See mudel võimaldab meil olla kiired ja tõhusad, kasutades samal ajal oma partnerite teadmisi ja võimekusi, et pakkuda klientidele kvaliteetseid teenuseid. Lisaks saab allhankega saavutada kulude kokkuhoiu ja paindlikkuse, võimaldades meil vastavalt vajadusele oma tegevust suurendada või vähendada. Samas nõuab ettevõtteväliste suhete haldamine hoolikat tähelepanu ja koordineerimist, et tagada meie partnerite vastavus meie väärtustele ja standarditele ning säilitada tõhus suhtlus ja koostöö.

Summus Capitali jaoks on oluline, et me saaksime allhangete osas usaldada, et meie alltöövõtjad kohtlevad oma töötajaid õiglaselt ja eetilisel. See hõlmab poliitikate ja kohustuste väljatöötamist, tagamaks töötajatele piisava töötasu, hüvitiste ja koolituse andmise, samuti rakendamaks tervise- ja ohutusmeetmeid, et kaitsta nende heaolu.

Lisaks eeldatakse, et alltöövõtjad järgivad oma äritegevuses eetilisi ja juriidilisi standardeid.

Töötajate osas on Summus Capitalil üldised põhimõtted seoses positiivse töökeskkonna loomisega, mis toetab töötajate heaolu, kasvu ja arengut. See hõlmab karjääri edendamise võimaluste andmist, konkurentsivõimeliste hüvitiste ja soodustusepakettide pakkumist ning avatud suhtlus- ja koostöökultuuri edendamist. Ettevõtte seab oma värbamistavades esikohale mitmekesisuse, võrdsuse ja kaasamise ning meie eesmärk on luua kõigi töötajate jaoks tervitav ja lugupidav töökeskkond.

Hetkel on käimas Summus Capitali töötajarahulolu uuring, mis on kavandatud olema kõikehõlmav ja järgima anonüümsuse, konfidentsiaalsuse ja kaasamise põhimõtteid. See hõlmab selliseid teemasid nagu töö- ja eraelu tasakaal, hüvitise suurus, karjäärialane areng, juhatuse toetus ja mitmekesisus. Selles kasutatakse tagasiside kogumiseks hindamisskaalasid, avatud küsimusi ja kvalitatiivseid meetodeid. Tulemusi analüüsitakse, et teha kindlaks parendusvaldkonnad ja töötada välja tegevuskavad töötajate rahulolu ja kaasatuse suurendamiseks.

I TEGEVUSARUANNE

Mitmekesisus

Summus Capitalis on töötajaid erinevatest vanuserühmadest, sealhulgas nooremaid töötajaid, kes toovad värskeid vaatenurki ja ideid, aga ka kogenumaid töötajaid, kes saavad oma kolleegidele mentoriks olla ja neid juhendada. Samas, nagu paljudes teistes ettevõtetes, on ka Summus Capitalis kõrgem 30-50-aastaste töötajate protsent; see on seotud tootlikkuse, kogemuste ja karjääriarenguga.

Soolise mitmekesisuse osas püüab Summus Capital saavutada meeste ja naiste võrdse esindatuse organisatsiooni kõigil tasanditel, sealhulgas juhtivatel kohtadel.

Piisav töötasu

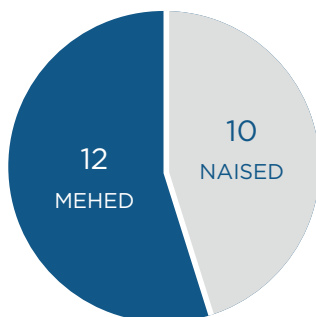
Meie juhtkond uurib keskmist palka, mida teised sama valdkonna ettevõtted oma töötajatele sarnaste ametikohtade ja töökohustuste eest maksavad.

Ettevõtte uurib vastavat majandusharu ja vaatab andmeid sellistest allikatest nagu valitsuse statistika, valdkonna väljaanded ja palgauuringud. Seda teavet saab kasutada võrdlusalusena, et hinnata, kas töötajatele makstav töötasu on konkurentsivõimeline ja õiglane. Iga uue värbamisturu puhul võrreldakse seda võrdlusalusega, kasutades personalivaldkonna spetsialistide abi.

Lisaks vaatab ettevõtte regulaarselt üle töötajate hüvitised ja soodustused, et tagada nende konkurentsivõime ja õiglus võrreldes majandusharu standarditega ning säilitada tipptalente. Tööandjad võtavad arvesse ka töötajatelt nende hüvitiste ja soodustuste kohta saadud tagasisidet, et lahendada kõik mured ja teha vajadusel parendusi.

Vanuserühm	Mehed %	Naised %	% kokku
18-25	0%	5%	5%
26-33	9%	18%	27%
34-41	14%	9%	23%
42-49	9%	14%	23%
50-57	14%	9%	23%
Kokku	45%	55%	100%

Töötajad ja alltöövõtjad vanuserühmade lõikes



Number of employees by gender

Eestlased	41%
Leedulased	9%
Lätlased	5%
Venelased	45%
Kokku	100%

Töötajate emakeel

Koolitused ja oskuste arendamine

Töötajatele pakutakse erinevaid enesetäiendamise võimalusi, mille hulgast kaks kõige levinumat on individuaalsed koolituskavad ning enesearendus- ja meeskonnaüritused.

Individuaalsed koolituskavad viitavad kohandatud õppeprogrammidele, mis on loodud spetsiaalselt töötaja jaoks, lähtudes tema oskustest ja eesmärkidest ning organisatsiooni vajadustest. Need koolituskavad hõlmavad erinevaid õppimeetodeid, nagu töötubades osalemine, kursused, veebikoolitused ja mentorprogrammid. Mõnel juhul pakutakse personaalset juhendamist.

Enesearendus- ja meeskonnaüritused pakuvad töötajatele võimalusi üksteiselt õppida, teha koostööd ja luua kolleegidega suhteid. Need üritused ulatuvad meeskonna loomise harjutustest kuni rühmatöötubade, seminaride ja konverentsideni. Need võimaldavad töötajatel arendada mitmesuguseid oskusi, nagu suhtlemine, juhtimine, probleemide lahendamine, psühholoogia ja meeskonnatöö, mis on nende professionaalseks kasvuks ja edasijõudmiseks hädavajalikud.

Tervise- ja ohutunäitajad

Summus Capital pakub oma töötajatele mugavat kontorikeskkonda ergonoomilise mööbli, hea valgustuse, mugavate temperatuuride ja madala müratasemega. Töötajatel on juurdepääs mugavustele, nagu köök ja puhkeruum, lähedal asuv jõusaal või treeningukoht ning tasuta suupisted ja joogid.

Kuid isegi mugavas kontorikeskkonnas võib siiski tekkida potentsiaalseid ohte ja see puudutab ka alltöövõtjaid. Mõned potentsiaalsed ohud võivad hõlmata järgmist.

- Elektrilised ohud: vigane juhtmestik, ülekoormatud pistikupesad või katmata juhtmestik võivad põhjustada elektrilööke või tulekahjusid.

I TEGEVUSARUANNE

- Ergonoomilised ohud: pikalt istumine või seismine, ebaõige kehahoiak või korduvad liigutused võivad põhjustada luu- ja lihaskonna haigusi, nagu seljavalu, karpaalkanali sündroom või kõõlusepõletik.
- Siseõhu kvaliteet: halb ventilatsioon või kokkupuude saasteainetega, nagu hallitus või puhastusvahenditest pärit kemikaalid, võib põhjustada hingamisteede probleeme või muid tervisehädasid.
- Psühholoogilised ohud: kõrge stressi tase, ahistamine või kiusamine võib mõjutada negatiivselt töötajate vaimset tervist ja heaolu.

Summus Capital seab esikohale oma töötajate tervise ja heaolu. Ettevõtte on teinud koostööd Baltikumi juhtiva kindlustuspakkuja Confidoga, et pakkuda eraravikindlustust kõigile meeskonnaliikmetele. Üldiselt tuvastab Summus Capital tööandjana kõik võimalikud ohud töökohal ja tegeleb nendega, et tagada töötajate ohutus ja heaolu. See hõlmab regulaarsete ohutusülevaatuste läbiviimist, ohutute tövõtete alaseid koolitusi ning poliitikate ja protseduuride rakendamist, et vähendada õnnetuste ja vigastuste riski.

Tööohutuse juhtimissüsteemi põhikomponendid on järgmised.

- Poliitika: kirjalik avaldus, mis kirjeldab organisatsiooni pühendumust tööohutusele ja -tervishoiule.
- Planeerimine: töökohal esinevate võimalike ohtude tuvastamine ja hindamine, samuti strateegiate väljatöötamine nende riskide maandamiseks.
- Rakendamine: planeerimise etapis välja töötatud poliitikate ja protseduuride kasutuselevõtt, kaasa arvatud ressursside eraldamine, töötajate koolitamine ja suhtluskanalite loomine.
- Mõõtmine ja hindamine: tööohutuse juhtimissüsteemi tõhususe jälgimine ja mõõtmine seoses töökoha ohtude tuvastamise ja kontrollimisega.
- Ülevaatus ja täiustamine: tööohutuse juhtimissüsteemi pidev ülevaatamine ja täiustamine, et tagada selle jätkuv tõhusus ning kohanemine muutustega töökohal ja väliskeskkonnas.

Töö ja eraelu tasakaal

Kuna Summus Capitali töötajad on tugevasti saavutustele ja tulemustele orienteeritud, soovime tööandjana tagada oma töötajatele hea töö- ja eraelu tasakaalu.

Siin on mõned viisid, kuidas Summus Capital aitab oma töötajatel töö- ja eraelu tasakaalu säilitada.

- Paindlik tööaeg: see tähendab töötajate kodus töötamise võimaldamist või osalise tööajaga töötamise või tööajamise võimaluste pakkumist. Kontori ja kodukontori kombineerimine on lubatud ning nende vaheldumisi kasutamine on soovitatav. Meeskondade vaheline tööalane suhtlus on eelistatud.
- Tasustatud vaba aeg: ettevõtte maksab töötajatele puhkuse, isiklike päevade ja pühade eest puhkusetasu. Lisaks pakume värsketele emadele ja isadele tasustatud lapsehoolduspuhkust.
- Tervis: pakume rahalist tuge healuteenuste jaoks, näiteks jõusaali liikmemaksude tasumine ja vaimse tervise toetus.
- Lapsehooldustoetus: Summus Capital tagab lapsehoolduspuhkuse ja paindliku tööaja. Lapsed ja koduloomad on büroosse teretulnud.
- Puhkuse jälgimine: ettevõtte jälgib töötajate puhkusekasutamist, näiteks lapsehooldus- või haiguspuhkuse osas, tagamaks, et nad võtavad endale puhkamiseks ja taastumiseks piisavalt aega.

Ärikäitumine

Tarnijate sõelkontrollimise protsess hõlmab tavaliselt potentsiaalsete tarnijate hindamist erinevate kriteeriumide alusel, nende hulgas finantsstabiilsus, pakutavate toodete või teenuste kvaliteet ning eetiliste ja säästvate hankimistavade jälgimine. See protsess võib hõlmata tarnijate dokumentatsiooni ülevaatamist, objektikülastusi, intervjuusid tarnijate esindajatega ning teabe kogumist avalikest ja sisseostetavatest allikatest.

Ettevõtte on loonud suhted tarnijatega, kes ei ole veel välja töötanud ESG-poliitikat ja tavasid, ning ta ei soovi neid suhteid uute nõuete kehtestamisega ohtu seada. Samas võtab ettevõtte arvesse seda, kui tarnija on võtnud endale kohustused vähendada süsinikdioksiidi heitkoguseid, tagada aus tööpraktika ja vältida huvide konflikte.

Maksekäitumine tarnijate suhtes võib erineda, olenevalt pooltevahelise lepingu tingimustest. Samal ajal on ettevõtte jaoks oluline edastada tarnijatele selgelt oma maksepoliitikat ja täita neid kohustusi, et säilitada positiivseid suhteid.

Need nõuded sisalduvad tarnijate tegevusjuhendites ja muudes organisatsiooni ja selle tarnijate vahelistes lepingutes.

I TEGEVUSARUANNE

Rahapesu tõkestamine

Rahapesu tõkestamise protseduurid on Summus Capitali portfellis üldiselt protsesside kriitiline aspekt, kuna need aitavad vältida ettevõtte kasutamist finantskuritegevuse jaoks ning kaitsta ettevõtte mainet ja finantsstabiilsust.

Summus Capitali poolt kohaldatavad protseduurid on järgmised.

- Kliendi hoolsusanalüüs (CDD): see hõlmab klientide, sealhulgas ostjate, müüjate, üürnike ja töövõtjate identiteedi tuvastamist ja kontrollimist ning nende potentsiaalse rahapesu või terrorismi rahastamise riskitaseme hindamist.
- Tõhustatud hoolsuskohustus (EDD): kõrgema riskiga klientide, näiteks poliitiliselt mõjutatud isikute (PEP) või ebatavaliste tehingumustritega klientide puhul viib ettevõtte läbi täiendavaid hoolsusmeetmeid, et saavutada sügavam arusaam kliendi taustast ja ärisuhte olemusest.
- Kahtlaste tegevuste jälgimine: ettevõttes on kehtestatud protseduurid tehingute ja muude tegevuste jälgimiseks, eesmärgiga tuvastada kahtlase käitumise tunnuseid, nagu ebatavalised tehingumustrid või selgitamata rahaal-likad.
- Sisekontroll: ettevõtte on kehtestanud sisekontrollid, et tagada rahapesuga seotud seaduste ja määruste järgimine, sealhulgas töötajate koolitamine rahapesuga seotud protseduuride alal, vastavusametniku määramine ja perioodiliste riskianalüüside läbiviimine.
- Arvepidamine: ettevõtte peab üksikasjalikku arvestust oma kinnisvarahaldusteenustega seotud tehingute ja muude tegevuste kohta, mis hõlmab muuhulgas klientide tuvastamise ja kontrollimise teavet, tehingute arvestust ja isikut tõendavate dokumentide koopiaid.
- Teavitamine: kui ettevõtte tuvastab kahtlase tegevuse, teatab ta sellest asjakohastele asutustele, näiteks õiguskaitseorganitele või rahapesu andmebüroodele.

Kokkuvõte

Maailm seisab silmitsi enneolematute väljakutsetega, nende hulgas pakilise vajadusega võidelda kliimamuutuste vastu ning edendada jätkusuutlikku majanduskasvu, tagades samal ajal kogu maailmas inimeste majandusliku ohutuse. Summus Capital tunnustab nende väljakutsete tõsidust ja on pühendunud sellele, et anda oma panus nende lahendamiseks.

Vastutustundliku ettevõtte olene pühendunud oma keskkonna-alase tegevuse parendamisele ja ökoloogilise jalajälje vähendamisele. Püüame vähendada oma energiatarbimist, kasvuhoonegaaside heitkoguseid ja jäätmeteket kõigis oma tegevustes, kaasa arvatud kontorites ja investeerimisportfelliides. Hindame pidevalt oma keskkonna-alase tegevuse tulemusi ja anname selle kohta aru, et teha kindlaks valdkonnad, kus saame oma mõju parendada ja optimeerida.

Lisaks keskkonnaalastele kohustustele oleme samavõrra pühendunud oma äritegevuse eetilisele ja aususele. Järgime ettevõtte juhtimise ja läbipaistvuse kõrgeimaid standardeid, tagades selle, et meie investorid, partnerid ja sidusrühmad saavad meie äritavasid ja otsustusprotsesse usaldada.

Samuti peame prioriteediks oma töötajatele atraktiivse töökooha pakkumist ning kaasamist, mitmekesisust ja koostööd soodustava kultuuri edendamist. Mõistame, et meie inimesed on meie suurim väärtus, ja püüame luua toetava, dünaamilise ja kaasava töökeskkonna, mis soodustab kasvu, õppimist ja innovatsiooni.

Osana oma kohustusest edendada jätkusuutlikku majanduskasvu otsime aktiivselt investeerimisvõimalusi, mis on kooskõlas meie väärtuste ja missiooniga. Investeerime kinnisvaradesse, mis näitavad selget pühendumust keskkonnasäästlikkusele, sotsiaalsele vastutusele ja heale valitsemistavale, ning tegeleme aktiivselt portfelli varadega, et edendada positiivseid muutusi ja nende eesmärkide suunas edenemist.

Lõppkokkuvõttes usume, et koos töötades ja julgelt tegutsedes saame luua endale ja tulevastele põlvetele parema, jätkusuutlikuma tuleviku. Julgustame teisigi ühinema meie sellise missiooniga ning pühenduma jätkusuutlikule kasvule, keskkonna-alasele vastutustundlikkusele ja eetilistele äritavadele.

I TEGEVUSARUANNE

7. TURU ÜLEVAADE. VÕIMALUSTE AKNAD ULATUSLIKE PROBLEEMIDE ASEMELE

EESTI 2022 Q4

	KÄESOLEV	VARASEM	VIIDE
SKP aastane kasvumäär	-1.6%	0.6%	dets.22
Töötus	5.4%	5.6%	dets.22
Aastane inflatsioonimäär	17.6%	23.7%	dets.22
Ettevõtete usaldus	80.2	82.6	dets.22
Tarbijate usaldus	-35.8	-37.1	dets.22
Jaemüük*	7.3%	-5.8%	dets.22
Riigireiting (S&P)	AA- (negatiivne väljavaade)		2022

MAKROMAJANDUS 2022 4kv

- Inflatsioon on saavutanud haripunkti ja selle langust oodatakse 2023. aastal
- Baltikumi majanduskasv on seiskunud
- Tootmine on juba majanduslanguses
- Tarbijad jätkavad kulutusi vaatamata kõrgele inflatsioonile
- Kõrgemad intressimäärad mõjutavad ehitus- ja elamuturgu
- Baltikumi tööturg on majanduskasvu aeglustumisest hoolimata püsinud vastupidavana
- Balti riikide majanduslik olukord on endiselt ebakindel.

LÄTI 2022 Q4

	KÄESOLEV	VARASEM	VIIDE
SKP aastane kasvumäär	0.3%	-0.6%	dets.22
Töötus	6.7%	6.9%	dets.22
Aastane inflatsioonimäär	20.8%	22.2%	dets.22
Ettevõtete usaldus	-13.6	-11.4	dets.22
Tarbijate usaldus	-35.6	-28.5	dets.22
Jaemüük *	-2.8%	1.2%	dets.22
Riigireiting (S&P)	A+ (negatiivne väljavaade)		2022

LEEDU 2022 Q4

	KÄESOLEV	VARASEM	VIIDE
SKP aastane kasvumäär	-0.4%	1.8%	dets.22
Töötus	8.9%	8.3%	dets.22
Aastane inflatsioonimäär	21.7%	24.1%	dets.22
Ettevõtete usaldus	-24.1	-13.2	dets.22
Tarbijate usaldus	-8	-17	dets.22
Jaemüük *	10.7%	-5.5%	dets.22
Riigireiting (S&P)	A+ (negatiivne väljavaade)		2022

* jaemüügi muutus kuude lõikes

** kõik muud näitajad võrreldes varasema kuuga

I TEGEVUSARUANNE

2022 Q4 Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Üür* (€ m ² kohta)				
Tipp- üür	16.4-23.5	14-18	18-20	→ ↗
A-klass	16.4-22	14-16	16.0-18.5	→ ↗
B-klass	11-17.5	9-14	12-14.5	→ →
Vakantsus (%)				
Keskmine	6.5%	10.6%	6.7%	↗ ↗

*keskmised üürimäärad, +/- 5% kõrvalekalle

KONTORITURG

- Hoolimata aeglasest aasta algusest jäid kasutusnäitajad tavapärasele tasemele
- Ettevõtted pööravad järjest suuremat tähelepanu energiatõhusatele, sertifitseeritud hoonetele, mis vähendavad kommunaalkulusid
- Vilniuses vähenes keskmine vakantsus 7,5%-lt 6,7%-le. Nõudlus uute pindade järele on Ukrainast ja Valgevenest Vilniusesse kolivate välisettevõtete tõttu endiselt üsna suur
- Enamik neljandas kvartalis Tallinnas üle antud kontoritest on peaaegu täielikult eelrenditud
- 2022. aasta lõpus jätkus Riias ehitus kuues A-klassi ja kolmes B-klassi büroohoones, ulatudes kokku ligi 120 tuhat m² uue pakkumiseni, suurendades prognooside kohaselt A-klassi vakantsust kuni 25%
- Majandustegevuse jahenemine vähendab lähikuudel värbamisaktiivsust ja seetõttu on oodata nõudluse vähenemist uute kontorite järele.

2022 Q4 Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Üür (€ m ² kohta)				
Ankurüürnikud	9-13	9-15	6-14	→ →
Suured üksused	10-16	16-25	12-28	→ →
Keskised üksused	11-30	23-27	13-35	→ ↘
Väikesed üksused	18-50	28-50	20-65	→ ↘
Keskmine vakantsus, %	4%	9%	2.8%	→ →

JAEKaubandusturg

- Tarbijad lükkavad hindade kiirenemise tõttu suuremaid oste tulevikku
- Riia jaemüügisegment oli 2022. aasta IV kvartalis väga pessimistlik. Sellel segmendil oli kõige raskem, eriti moetoöstusel
- Jätkuvalt on nõudlus elurajoonide läheduses asuvate kaubandus- ja meelelahutuskeskuste järele
- Suurimad jaemüüjad alustavad eelläbirääkimisi üüride indekseerimise kaotamise või alandamise üle.

2022 Q4 Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Üür* (eurot m ² kohta)				
Kaasaegsed laod	5.0-6.5	4.5-5.5	4.5-5.2	→ ↗
Laokontorid	6.5-8.1	6.0-8.0	6.5-10	→ →
Vakantsus				
Kaasaegsed laod	4%	3.6%	0.5%	↗ →
Laokontorid	4%	10%	11.2%	↗ →

*keskmised üürimäärad, +/- 5% kõrvalekalle

TÖÖSTUS JA LOGISTIKA

- Laod jäävad täis, kuna inimesed ostavad vähem
- Kuna 2023. aastal prognoositakse tarbimise langust, mistõttu kaubamaht väheneb, võib nõudlus uute ladude ja laohoonete järele väheneda
- Riia turg oli stabiilne, üürimäärades olulisi muutusi ei toimunud. 2022. aasta IV kvartalis tarniti kaks objekti - 10 tuhat m² ladu Kengaragsis ja 7 tuhat m² Green Park III-s. Üldine turu vakantsus on veidi vähenenud
- Vilniuses oli puudus kaasaegsetest logistikarajatistest. Laokontoriprojektide rendiprotsess on olnud aeglane ja segment elavneb oodatust aeglasemalt
- Tallinnas teostati üks laokontori projekt.

I TEGEVUSARUANNE

2022 Q4 Tootlusmäärad

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Kontor	5.8-6%	5.8-6.25%	5.8-6%	↗ →
Jaemüük	7-7.25%	7.2-7.25%	7-7.25%	↗ →
Tööstus ja logistika	6.75-7.25%	6.75-7%	6.75-7.25%	↗ →
Elamud	5.50%	6.00%	5.50%	→ →

INVESTEERIMISTURG

- Baltikumi aastainvesteeringute kogumaht taastus 2022. aastal tüüpiliste mahtude juurde
- Geopoliitiliselt on Baltikumis endiselt turvaline, kuid investeerimisstrateegiad on muutunud
- IV kvartali investeeringute kogumaht ulatus Lätis 95 miljoni euroni, Leedus üle 170 miljoni euro ja Eestis üle 74 miljoni euro
- IV kvartalit tähistab Lätis aasta suurim tehing - Place Eleven'i (A-klassi büroohoone Skanstes) ostmise 53 miljoni euro eest

- Reaalinvesteeringute aktiivsuse aeglustumine jätkub vähemalt 2023. aasta I poolaasta jooksul
- Hinnakujunduse ümberkalibreerimist tõusvate intressimäärade tõttu enne stabiliseerumist on oodata 2023. aastal
- Ootan-loodan-paremat hinda suhtumine investorite poolt
- Pankade muutumine ettevaatlikumaks ja laenustandardite karmistamine muutis nende arvamust kinnisvarahindadest.

2022 Q4

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Elamu (uue) keskmine müügihind, eurot m2	3 835	2 570	3 188	→ →
Eluaseme (uue) tootlus, kesklinn	5.5%	n/a	5.5%	→ →
Aastane korteri (uue) hinnamuutus	1.9%	5%	28%	→ →
Keskmine eluaseme (uue) üürihind, eurodes	16.8	18.0	18.1	↘ →
Keskmine täituvus (rahvusvahelised hotellid)	60.2%	67.6%	72.1%	→ →
Keskmine päeva hind, euro (rahvusvahelised hotellid)	79.27	72.87	67.86	↗ ↘
Hotellitubade varu	7 844	8 094	5 788	→ →
AIRBNB keskmine päeva hind	72	57	59	→ →
AIRBNB täituvus	68%	69%	69%	→ ↗
Rendis olevate pindade arv	1 642	1 725	1 449	→ ↘
				→ ↗

MUU

- Intressimäärade ja hindade tõus on otseselt mõjutanud elamispindade turgu ning põhjustanud tehingute arvu järsu languse Baltikumis, kuigi hinnad on seni püsinud suhteliselt stabiilsena
- IV kvartalis põhjustas ehitushindade jätkuv tõus Riias ehitus- ja arendusfaasis olevate uute korterite olulise hinnatõusu
- Vilniuse esmane eluasemeturg oli IV kvartalis aktiivsem kui III kvartalis. Elamuturul domineerisid aasta lõpus järelturu tehingud
- Turg ootas uut kütteperioodi, et sundida müüjaid müügi kiirendamiseks hindu langetama
- AirBNB täituvus ja keskmised määrad kipuvad stagneeruma.

VÕTMEKÜSIMUSED JA PROBLEEMID

- Varasemate aastate aeglane kasv pehmendab võimalikku tegevuste ja rahavoogude langust
- Eeldatav üüri indekseerimine kompenseerib osaliselt suurenenud kaalutud kapitali maksumust, vältides sellega kinnisvara väärtuse olulist langust
- Suhteliselt madala likviidsuse tõttu reageerib turg aeglaselt muutuvale laenufinantseerimise keskkonnale
- Jaekaubandus jääb investeeringute jaoks atraktiivseks stabiilse nõudluse tõttu võrreldes kontoriga, kus on varjatud vakantsus.

8. PORTFELLI ÜLEVAADE

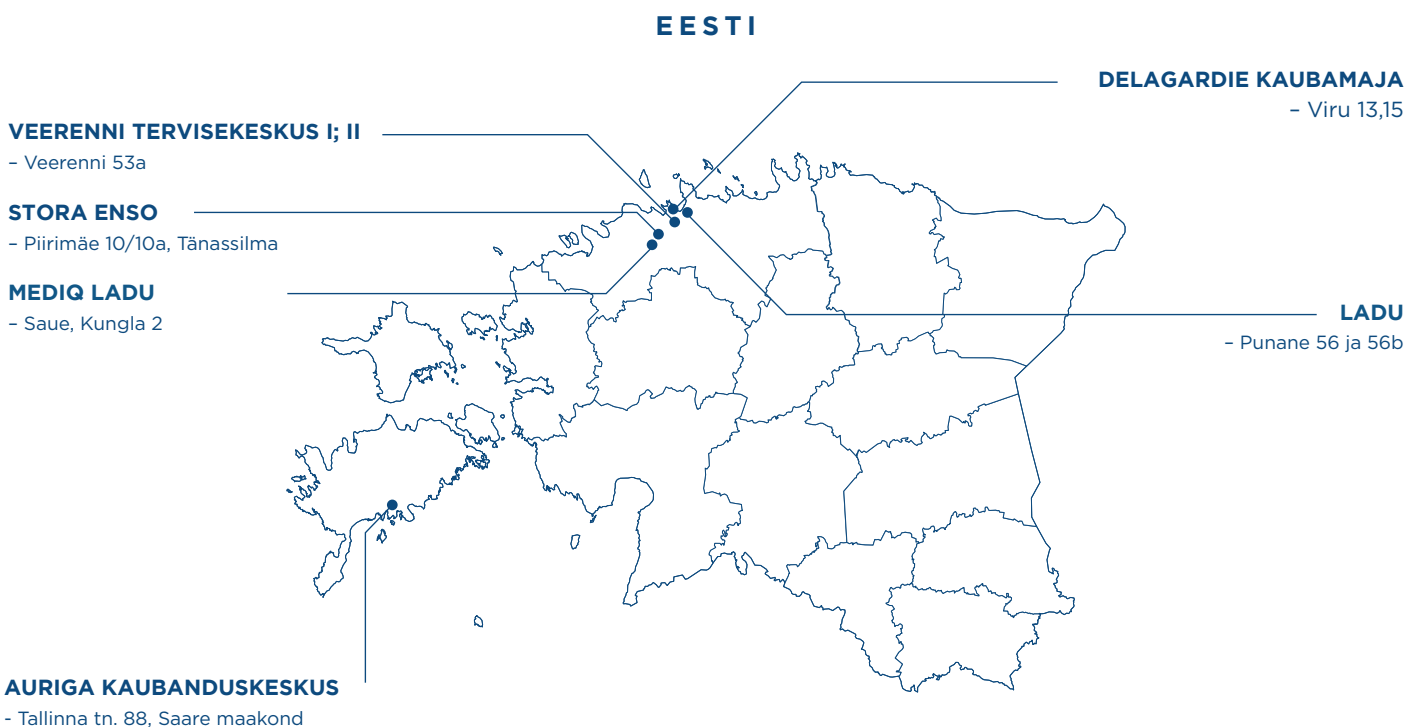


LÜHIKOKKUVÕTE

Põhitegevus	ärikinnisvara Baltikumis
Turusegment	kaubandus-, kontori-, logistika- ja meditsiinisektori hooned
Kinnisvaraobjektide arv	14
Turuväärtus	397,7 miljonit eurot
Kasum enne tulumaksu	15,1 miljonit eurot
Portfelli tootlus*	7,4%
Dividendi tootlus*	8,1%
Investeeritud kapitali tootlus*	15,3 %

*12-kuu alusel

ASUKOHT



I TEGEVUSARUANNE

LÄTI

DEPO DIY IMANTA KINNISVARA

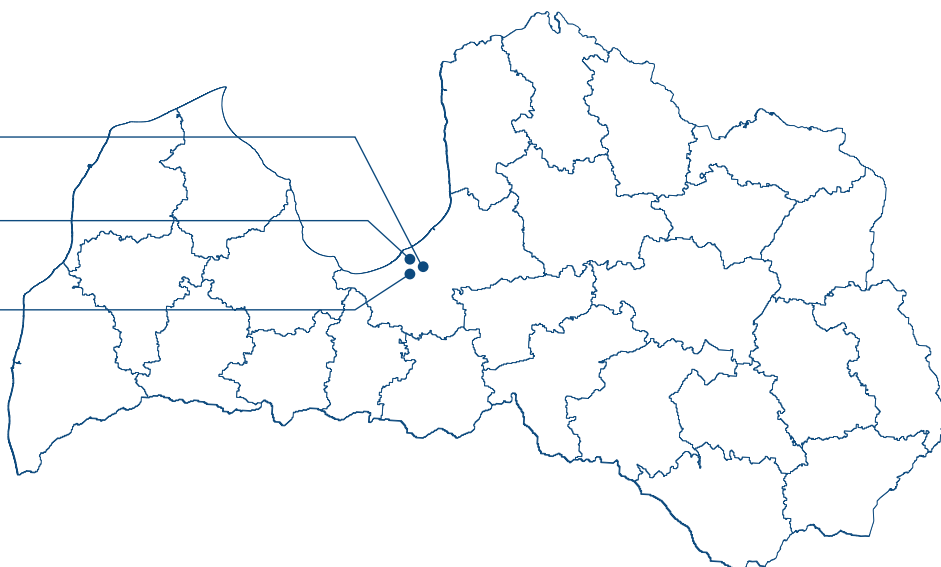
- Kurzemes 3B, Rii

DAMME OSTUKESKUS

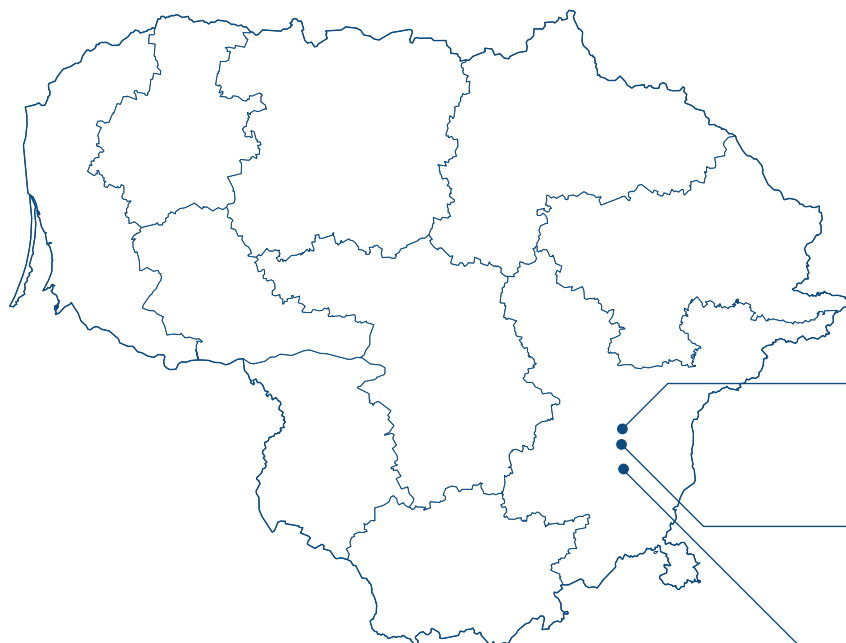
- Kurzemes prospekts 1A, Rii

RIGA PLAZA OSTUKESKUS

- Mūkusalas 71, Rii



LEEDU



BOD

- Mokslininkų g. 6a, Vilnius

PARKTOWN I; II

- Lvovo g. 105A, Vilnius

NORDIKA OSTUKESKUS

- Vikingų g. 3, Vilnius

I TEGEVUSARUANNE

PORTFELLI ÜLEVAADE

Üüritava pind	218 354 m
Üürnike arv	396
Keskmine kaalutud rendilepingute pikkus (WAULT)	4,4
Ankurüürnike WAULT	5,33 %
Laenu ja turuväärtuse suhe (LTV) (seeniorlaenud)	53,9%
Seeniorlaenude kaalutud keskmine maksumus	3,8 %
Portfelli vakantsus	3,1 %
Seeniorlaenude keskmine tähtaeg	3,5
LTV seeniorlaenude keskmise tähtaja puhul	46,5 %
Portfelli sertifitseeritud osa (m ²)	68,2 %
Sertifitseerimisel olev osa (m ²)	18,2 %

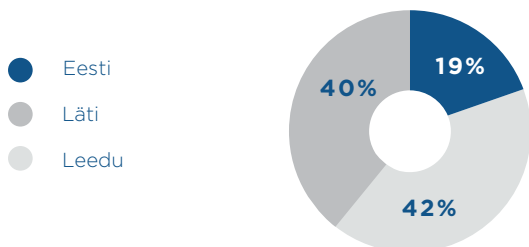
*BC - ärikeskus, DIY - Do it Yourself, SC - ostukeskus, TC - tehnoloogiakeskus

PORTFELL

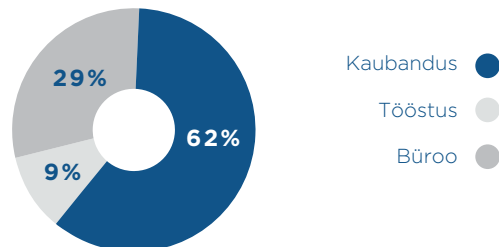
Olemasolev kinnisvara*	NLA m ²
De La Gardie SC, Tallinn	2 078
Laohoonete portfelli, Estonia	9 258
Auriga SC, Kuressaare	13 713
Punane 56 BC, Tallinn	4 667
Veerenni 2 BC, Tallinn	6 603
Nordika SC, Vilnius	10 037
BOD TC, Vilnius	35 635
Park Town West Hill BC, Vilnius	30 189
Park Town East Hill BC, Vilnius	6 890
Riga Plaza SC, Riga	15 086
Veerenni BC, Tallinn	51 076
Depo DIY, Riga	19 412
Damme SC, Riga	13 710
Kokku:	218 354

PORTFELLI ÜLEVAADE

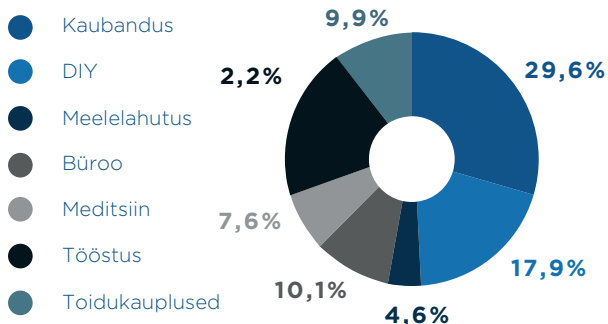
INVESTEERINGUTE JAOTUS RIIGITI



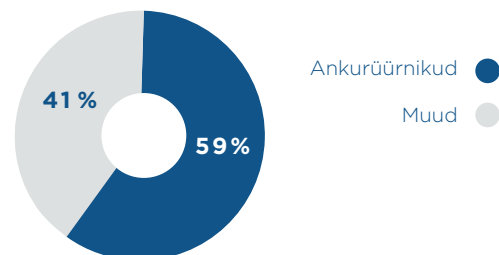
INVESTEERINGUTE JAOTUS SEKTORITE JÄRGI



ÜÜRITAVAD PINNAD SEKTORITE JÄRGI



ANKURÜÜRNIKE OSA PORTFELLI IGAKUISES TULUS



I TEGEVUSARUANNE

PORTFELLIINVESTEERINGUD



DAMME

Riia, Läti

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



DE LA GARDIE KAUBANDUSKESKUS

Tallinn, Eesti

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



VEERENNI 1

Tallinn, Eesti

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



NORDIKA

Vilnius, Leedu

NORDIKA kaubanduskeskus avati 2015. aasta lõpus. See on ainus kaubanduskeskus Vilniuse lõunapoolses piirkonnas, millel on oma suur parkimisala 1320 parkimiskohaga. Kaubanduskeskuses on üle kuuekümnepäevase kaupluse, teenusepakkuja ja restorani, mis toovad keskusesse keskmiselt 13 000 külalast päevas. See on esimene lennujaamast väljuval marsruudil olev kaubanduskeskus, mis meelitab üha rohkem rahvusvahelisi kliente.

I TEGEVUSARUANNE



AURIGA

Saaremaa, Eesti

Auriga Keskus on Saaremaa suurim kaubanduskeskus, mis asub Saare maakonna kõige olulisemal ristmikul linna sissepääsu juures. Auriga avati 2008. aasta oktoobris. Tänu laialdasele kaupluste valikule ja meelelahutusvõimalustele on sellest saanud enim külastatav keskus.



PARK TOWN WEST HILL

Vilnius, Leedu

PARK TOWN West Hill ärikeskus asub Vilniuse kesklinna parimas piirkonnas, mille on suurepärsed vaated ja juurdepääsetavus ning parim asukoht. PARK TOWN WEST HILLi kinnisvara on osa PARK TOWN ärikeskusest. See ärikeskus koosneb kahest seitsmekorruselisest büroohoonest moodsas maailmas tegutsevatele kaasaegsetele ettevõtetele.



PARK TOWN EAST HILL

Vilnius, Leedu

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



VEERENNI 2

Tallinn, Eesti

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

I TEGEVUSARUANNE



RIGA PLAZA

Riia, Läti

2009. aastal ehitatud Riga Plaza on praegu suuruselt neljas kaubanduskeskus Riias. Strateegiliselt vaid 5 km kaugusel Riia vanalinnast, aktiivselt arenevas vaba aja veetmise ja äripiirkonnas, kus on suurepärase ligipääsetavus, on Riga Plaza aastate jooksul saavutanud püsikliendibaasi ca 5 miljoni külastajaga aastas. Riga Plazal on üle 170 jaemüügiüksuse, mis koosneb tugevatest kohalikest ja rahvusvahelistest üürnikest. Keskus pakub laia valikut meelelahutus- ja toitlusteenuseid koos võimalusega praeguseid meelelahutusalasid laiendada ja moderniseerida.



PUNANE 56

Tallinn, Eesti

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



BOD GROUP

Vilnius, Leedu

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



DEPO IMANTA DIY KAUPLUSE KINNISVARA

Riia, Läti

Riias asuva DEPO Imanta DIY kaupluse hoone on ehitatud 2021. aastal ning see asub nähtavas ja ligipääsetavas piirkonnas, mis on Imanta linnaosa peamine kaubanduspiirkond. Kauplus on kesklinnast kergesti ligipääsetav ühis- kui ka eratranspordiga. See asub lähedal maanteele, mis võimaldab jõuda Riiga, Jūrmalasse, Tukumsi, Talsi ja paljudesse teistesse sihtkohtadesse. Hoone on ehitatud keskkonnamõju arvestades jätkusuutliku kinnistuna. Hoone pikaajaliseks rentnikuks on Baltikumi juhtiv DIY kett DEPO.

I TEGEVUSARUANNE



LAO KINNISTUD

Tallinn, Eesti

Portfell koosneb kahest tööstus-/laohoonest: mõlemad kinnistud on strateegiliselt hea asukohaga, hästi toimivad ja tööstusparkide seas tunnustatud.

Hooned on renditud rahvusvaheliselt tuntud ja tugevatele üürnikele: Stora Enso Packaging AS ja Mediq Eesti OÜ. Mõlemad üürilepingud on sõlmitud NNN (üürnikud katavad kõik kulud) tingimustel.

9. ÜLEVAADE EELDATAVATEST ARENGUSUUNDADEST JÄRGMISEL MAJANDUSAASTAL

2023. aastal plaanib kontsern oma senist tegevust jätkata. Olemasolevate kinnisvarade puhul keskendutakse ennetavale suhtlusele üürnikega, üürnike portfelli arendamisele, eriti vabade kinnisvaraobjektide puhul, ning kontserni ESG plaani elluviimisele. Kontsern jälgib tähelepanelikult turu arenguid ning sobivate võimaluste ilmnemisel võib kaaluda investeeeringuid olemasolevate kinnisvaraobjektide laiendamisse ning samuti portfelli edasist suurendamist uute kinnisvaraobjektide soetamise kaudu. Samas võib tulusate pakkumiste korral kaaluda olemasolevate varade võõrandamist.

Juhtkonna hinnangul on kontsern järgmise 12 kuu jooksul ja ka edasi jätkuvalt tegutsev ja arenev. Juhtkond jätkab pidevalt keskkonna potentsiaalse mõju jälgimist ja rakendab meetmeid, et leevendada negatiivseid mõjusid. Omanik on aktiivselt kaasatud otsuste langetamisse.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		16 407 648	15 086 089
Muud lühiajalised finantsvarad	8	0	10 035 749
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	5 584 792	3 942 180
Ettemaksed	10	163 878	162 619
Laenunõuded		0	0
Varud		3 337	2 913
Käibevarad kokku		22 159 655	29 902 700
Põhivarad			
Ettemaksed	10	63 360	321 198
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	18	6 980 358	0
Laenunõuded		0	96 000
Materiaalne põhivara	11	2 183 114	2 268 186
Immateriaalne põhivara ja firmaväärtus	11	0	3 178 295
Kinnisvarainvesteeringud	12	397 697 082	370 968 082
Põhivarad kokku		406 923 914	376 831 761
Varad kokku		429 083 569	406 734 461
Kohustised			
Rendikohustised	7	35 989	316 228
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	5 282 405	7 112 805
Laenukohustised	15	8 444 141	41 579 118
Maksuvõlad	17	550 537	741 612
Kohustised tuletisinstrumentidest	18	76 835	772 824
Lühiajalised kohustised kokku		14 389 908	50 522 587
Edasilükkunud tulumaksukohustised	17	9 699 343	8 543 408
Rendikohustised	7	2 216 966	2 253 008
Eraldised	14	5 935 177	0
Laenukohustised	15	217 488 175	169 205 241
Kohustised tuletisinstrumentidest	18	0	2 418 784
Pikaajalised kohustised kokku		235 339 660	182 420 441
Kohustised kokku		249 729 568	232 943 027
Omakapital			
Osakapital	19	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	29	78 913 462	78 913 462
Allutatud laen	29	23 998 259	27 594 495
Jaotamata kasum (kahjum)		66 335 644	57 051 685
Maetevõtte osanikele kuuluv omakapital		170 447 364	165 432 795
Mittekontrolliv osalus		8 906 637	8 358 639
Omakapital kokku		179 354 001	173 791 434
Kohustised ja omakapital kokku		429 083 569	406 734 461

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 36 kuni 69 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

(eurodes)	Lisa	2022	2021
Müügitulu	20	39 037 566	29 251 767
Muud äritulud	22	3 267 006	15 592 841
Kaubad, toore, materjal ja teenused	21	-14 068 700	-8 832 721
Mitmesugused tegevuskulud	24	-7 633 525	-4 442 329
Tööjõukulud	25	-143 637	-180 318
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	-3 273 445	-83 779
Muud äriksulud	22	-7 788 146	-429 085
Äriksaum (-kahjum)		9 397 119	31 549 526
Kasum (kahjum) tütarettvõtjateljelt	23	3 799 977	1 467 502
Intressitulud		0	23 092
Intressikulud	26	-7 881 488	-9 034 983
Muud finantstulud ja -kulud	27	10 441 655	2 186 003
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		15 757 264	26 191 139
Tulumaks	17, 30	-1 255 339	-1 083 000
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		14 501 925	25 108 140
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		13 953 927	22 551 776
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		547 998	1 883 214
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		13 953 927	22 551 776
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		547 998	1 883 214

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 36 kuni 69 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	Lisa	2022	2021
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		9 397 119	31 549 526
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus		3 263 367	89 814
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	12, 22	5 362 763	-13 896 034
Muud korrigeerimised	8	10 250 854	-53 763
Korrigeerimised kokku		28 274 103	-13 859 983
Varude muutus		-424	69
Äritegevusega seotud nõuete muutus		1 988 439	-2 634 835
Äritegevusega seotud kohustiste muutus		3 606 752	4 414 563
Rahavood äritegevusest kokku		33 868 871	19 469 340
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-1 001 763	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	12	1 690 000	0
Raha jäägi lisandumine tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel		0	365 696
Raha jäägi vähenemine tütarettevõtjate ja äritegevuste võõrandamisel		0	-1 052 920
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	12	-15 656 985	-12 748 992
Laekunud tütarettevõtjate müügist		0	2 500
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist		0	52 299
Antud laenud	9	-3 000 000	-1 510 000
Antud laenude tagasimaksed	7	96 000	1 527 194
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-17 872 748	-13 364 223
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		68 223 344	58 925 000
Saadud laenude tagasimaksed		-68 669 492	-55 123 461
Makstud intressid		-11 906 111	-7 430 187
Makstud dividendid		-2 378 190	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-316 281	0
Laekunud osakapitali suurendamisel		0	1 132 500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-14 695 896	-2 496 148
Rahavood kokku		1 300 227	3 608 968
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		15 086 089	11 477 121
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		16 407 648	15 086 089

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 36 kuni 69 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruandes reast muud korrigeerimised 10 035 749 eurot on seotud Escrow kontol oleva rahaga, mis 31.12.2021 seisuga oli kajastatud kui lühiajaline finantsseering, kui 2022 aastal reklassifitseeriti investseering tagasi raha ja raha ekvivalentide koosseisu.

II KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laen	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku	Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	67 500	0	0	36 443 673	36 511 173	6 628 986	43 140 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)				22 551 773	22 551 773	1 883 214	24 434 987
Muud muutused omakapitalis				-757 488	-757 488	-153 561	-911 049
Tehingud ettevõtte omanikega							
Osakapitali suurendamine	1 132 500				1 132 500		1 132 500
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine		78 913 462			78 913 462		78 913 462
Laenukohustiste allutamine			27 594 495		27 594 495		27 594 495
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-1 186 273	-1 186 273		-1 186 273
Tehingud ettevõtte omanikega kokku	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 273	106 454 184		106 454 184
Saldo seisuga 31.12.2021	1 200 000	78 913 462	27 594 495	57 724 837	165 432 794	8 358 639	173 791 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)				13 953 980	13 953 980	547 998	14 501 978
Muud muutused omakapitalis				-20 638	-20 638		-20 638
Tehingud ettevõtte omanikega							
Väljakuulutatud dividendid				-2 788 650	-2 788 650		-2 788 650
Laenukohustiste allutamine			2 165 734		2 165 734		2 165 734
Allutatud laenukohustiste tasumine			-5 761 970		-5 761 970		-5 761 970
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-1 860 734	-1 860 734		-1 860 734
Tehingud ettevõtte omanikega kokku			-3 596 236	-4 649 384	-2 483 650		-2 483 650
Saldo seisuga 31.12.2022	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 335 644	170 447 365	8 906 637	179 354 001

2021. aastal suurendati osakapitali rahalise sissemaksega varasemalt 67 500 eurolt 1 200 000 euroni, omanike laenud muudeti 78 913 462 euro ulatuses vabatahtlikuks reserviks ning ülejäänud omanike ja muude seotud osapoolte laenud 27 594 495 eurot muudeti allutatud kohustisteks ning neid kajastatakse nüüd omakapitali koosseisus. 2022. aastal allutatud laenude jääk on 23 998 259 eurot (vt lisa 29). Allutatud laenud on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks, sest allutatud laenudest ei tulene lepingulist kohustust maksta laenuandjatele kokkulepitud ulatuses raha või muid finantsvarasid.

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 36 kuni 69 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

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

Summus Capital OÜ 31.12.2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi kontsern). Kontserni põhitegevusaladeks on kinnisvara üürileandmine.

Aruandekuupäeval oli Summus Capital OÜ-l osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	Asukoha -maa	Aksia- või osakapital (nominaal- väärtuses)	Omakapital 31.12.2022	Grupi osalus 31.12.2022	Grupi osalus 31.12.2021
Lepidus Invest OÜ	Eesti	2 500	-2 437 035	99%	99%
Votum Invest OÜ	Eesti	2 500	1 690 601	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Eesti	2 500	379 694	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Eesti	2 500	-117 283	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	2 500	2 667 340	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Eesti	2 500	25 459	99%	99%
UAB Vikingu 3, sh tema tütarettevõteted	Leedu	8 000 000	34 551 846	89%	89%
<i>UAB Nordika Prekybos sienis</i>	Leedu	2 005 524	25 452 294	100%	100%
<i>UAB PT Vakarai</i>	Leedu	2 000 000	3 411 678	100%	100%
<i>UAB PT Rytai</i>	Leedu	4 000 000	6 166 046	100%	100%
<i>UAB Zenith Turto Valdymas</i>	Leedu	2 050 000	4 898 323	100%	100%
Vikingi 2 SIA, sh tema tütarettevõteted	Läti	1 402 800	38 523 357	100%	100%
<i>DIP2 SIA</i>	Läti	0	0	0%	0%
<i>D Imanta Project SIA</i>	Läti	0	0	0%	100%
<i>SIA Parupes Bumani</i>	Läti	2 700 00	2 692 575	100%	100%
<i>RCH Management SIA</i>	Läti	10 533 706	4 503 479	100%	0%
Loft Office SIA, sh tema tütarettevõteted	Läti	2 800	11 399 884	89%	44,5%
LSREF3 Riga Plaza SIA, sh tütarettevõtte	Läti	5 504 800	22 604 473	100%	98%
PLP SIA	Läti	1 428 064	1 146 277	100%	100%

27.01.2022 asutas kontserni tütarettevõtja Vikingi 2 SIA 100% tütarettevõtte DIP2 SIA.

21.04.2022 omandas kontsern 100% osaluse Riia kaubanduskeskust Damme omavas ettevõttes RCH Management SIA. Soetajaks oli Summus Capital OÜ tütarettevõtja DIP2 SIA. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil. RCH Management SIA omandamisel tekkis negatiivne firmaväärtus summas 3 799 976 eurot ning see on kajastatud kasumiaruande real „Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt“ (lisa 23).

06.11.2022 ühendati kontserni tütarettevõtja D Imanta Project SIA (reg: 40203271584) oma Depo Imanta kinnisvara omava tütarettevõtjaga SIA Parupes Bumani (reg: 40103850793)

24.11.2022 ühendati kontserni tütarettevõtja DIP2 SIA (reg: 40203379837) oma Damme kaubanduskeskust omava tütarettevõtjaga SIA RCH Management (reg: 40103664768).

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on kontserni teine IFRS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

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

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud ja allkirjastanud kontserni juhatuse 29. aprillil 2023. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande osanike koosolek. Osanike koosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatusele uue majandusaasta aruande koostamist ja osanike koosolekule esitamist. Osauhinna nõukogu peab aruande lisama nõukogu arvamuse.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA

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

LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMIS-HINNANGUD JA OTSUSTUSED

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

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

Olulised otsustused

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

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

Eeldused ning hinnangutega seotud ebakindlused

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

- Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine (lisa 12). Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt tulumeetodit. Hindamismeetodeid on täpsemalt kirjeldatud lisades 6 ja 12.
- Firmaväärtuse kaetava väärtuse test: kaetava väärtuse aluseks olevad peamised eeldused (lisa 11). Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimisel rakendatakse mitmeid juhtkonna hinnanguid varade kasutamisest ja müügist tulenevate rahavoogude, inflatsiooni- ja kasvumäärade kohta. Hinnangu andmisel võetakse aluseks prognoosid üldise majanduskeskkonna kohta. Kui olukord tulevikus muutub, võib see põhjustada täiendavate allahindluste tegemist või varem tehtud allahindluste osalist või täielikku tühistamist. Firmaväärtus jagatakse raha teenivatele üksustele ning viiakse iga aruandeperioodi lõpul läbi raha teeniva üksuse väärtuse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele juhul, kui see on väiksem raamatupidamislikust jääkmaksumusest. Seisuga 31.12.2022 on juhtkond läbi viinud kaetava väärtuse testi firmaväärtusele. Koostatud on tuleviku oodatavad rahavood, mis firmaväärtuse puhul tuginevad turu trendidel ja kontserni äriplaanil. Tuleviku rahavood on diskonteeritud kasutades eeldatavat kapitali hinda (WACC). Analüüsile tuginedes otsustas juhatus firmaväärtuse hinnata alla 0-ni.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Mitmed kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamismõõdetud nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist.

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

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mitte-

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

finantsvara õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

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

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

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

- o Lisa 7 Finantsinstrumendid
- o Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

LISA 5. UUED STANDARDID, STANDARDITE MUUDATUSED JA TÕLGENDUSED

Fond on rakendanud teatud standardeid ja standardite muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2022 või hiljem. Uued standardid ja standardite muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Fondi konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2022 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohalduvad ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud. Kontsern kavatab neid rakendada siis, kui need jõustuvad.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRS-i rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem) Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- o nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- o selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtete on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- o selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute,

muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtete ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRS-i rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

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

Standardi IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille määramisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõtete kehtestatud eesmärki.

Muudatused ei avalda eeldatavasti kontsernile olulist mõju, kuna nendega antakse juhiseid selle kohta, kas muutusi tuleb käsitada hinnangute muutustena, arvestuspõhimõtete muutustena või vigadena.

Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või hiljem)

Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutusel kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

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

Standard IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

(Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühivõi pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

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

Standard IFRS 16 „Rendid“: Rendikohustus müük-tagasirent muudatused (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2024 või hiljem; rakendatakse tagasiulatavalt perioodidele alates IFRS 16 rakendamisest)

Euroopa Liit ei ole muudatusi veel heaks kiitnud.

Standardi IFRS 16 „Rendid“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirendi tehingust tulenevaid muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse muutuvatele maksetele uus arvestusmudel.

Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- o esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid;
- o pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldisi nõudeid selliselt, et ta ei kajasta temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit.

Müüja-rentnik võib kasutada teistsugust lähenemisviisi, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused ja uued standardid esmakordsel rakendamisel tema raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Muud muudatused

Ülejäänud uutel standarditel, standardite muudatustel ja tõlgendustel, mis pole veel jõustunud, ei ole eeldatavasti olulist mõju kontserni raamatupidamise aruandele.

LISA 6. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui

järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

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

i. Äriühendused

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

ii. Tütarettevõtted

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

iii. Mittekontrolliv osalus

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

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

iv. Kontrolli kaotamine

Kui kontsern kaotab kontrolli tütarvõtte üle, lõpetab ta tütarvõtte varade ja kohustiste ning nendega seotud mittekontrolliva osaluse ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Endises tütarvõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglasest väärtuses.

v. Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

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

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus põhitegevuse netorahavoog määratakse, korrigeerides ärikasumit või -kahjumit investeerimis- või

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

finantseerimistegevusega seotud kasumi ja kahjumi, mitterahalise iseloomuga tehingute ja muutuste mõjudega põhitegevusega seotud käibevarades ja lühiajalistes kohustistes. Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood esitatakse otsemeetodil, mis tähendab, et laekumised ja väljamaksud on avalikustatud eraldi kirjetel. Mitterahalised tehingud elimineeritakse.

C. Välisvaluuta

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

D. Finantsvarad ja -kohustised

i. Kajastamine ja esmane mõõtmine

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

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

ii. Klassifitseerimine, edasine mõõtmine ning kasumid ja kahjumid

Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumus, õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Finantsvarasid ei klassifitseerita ümber pärast nende es-

mast kajastamist, välja arvatud juhul, kui kontsern muudab oma finantsvarade haldamise ärimudelit, sellisel juhul klassifitseeritakse kõik mõjutatud finantsvarad ümber ärimudeli muutusele järgneva esimese aruandeperioodi esimesel päeval.

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

- o finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks; ja
- o finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress.

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

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

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

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

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

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

Korrigeeritud soetusmaksumus

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

Finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande

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

Finantskohustised

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

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

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i ja intressimäära ülempiirilepinguid (Cap) katmaks intressimääraga seotud riske. Intressimäära swap-i kajastatakse algselt selle õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Intressimäära ülempiirilepingutest kajastatakse tulu juhul kui tegelik intressimäär ületab lepinguga sätestatud ülempiiri. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (*hedge accounting*) alla. Viimaseid aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

iii. Kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

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

Tehingud, millega kontsern annab üle oma finantsaruannetes kajastatud varad, kuid kontsern säilitab kõik või põhilised üleantud varade riskid ja hüved, siis sellistel juh-

tudel üleantud vara kajastamist kontsern ei lõpeta.

Finantskohustised

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

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

iv. Saldeerimine

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

v. Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel,

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega.

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

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

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

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

E. Materiaalne põhivara

i. Arvele võtmine ja kajastamine

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

F. Immateriaalne põhivara ja firmaväärtus

i. Arvele võtmine ja kajastamine

Firmaväärtus
Muu immateriaalne põhivara

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

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

ii. Hilisemad kulutused

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

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

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

ii. Hilisemad kulutused

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

iii. Amortisatsioon

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

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- o muu materiaalne põhivara 3 aastat

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

iii. Amortisatsioon

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

Immateriaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- o muud immateriaalsed põhivarad: 3 aastat

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

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

G. Vara väärtuse langus

i. Mittefinantsvara väärtuse langus

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

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügiikulud või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on suurem.

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

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

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandepere-

rioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus.

ii. Finantsvara väärtuse langus

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

H. Rendiarvestus

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

i. Kontsern kui rendileandja

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

Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab kontsern, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab kontsern ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast).

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

Kontsern rakendab rendileandja netoinvesteeringu suhtes standardis IFRS 9 esitatud nõudeid kajastamise lõpetamise ja väärtuse languse kohta. Kontsern analüüsib regulaarselt hinnangulisi garanteerimata jääkväärtusi, mida kasutatakse rendileandja brutoinvesteeringu arvutamiseks.

Kontsern kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimakseid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaruandes.

I. Finantsinvesteeringud

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

i. Tütarettevõtete aktsiad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtja osaluse suurusel. Realiseerimata kahjud elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

J. Hüvitised töötajatele

i. Lühiajalised hüvitised töötajatele

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

ii. Töösuhete lõpetamise hüvitised

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

K. Eraldised

Eraldise kajastatakse juhul, kui kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja summa suurus on võimalik usaldusväärsetl mõõta. Eraldise kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna. Võimalikud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid

mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

L. Tulumaks

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

i. Tasumisele kuuluv tulumaks

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

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

ii. Ettevõtte tulumaks Eestis

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

iii. Tulumaks Lätis

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

iv. Tulumaks Leedus

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustis tasuta tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2022. aastal tulumaksumäär 15% (2021: 15%).

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

v. Edasilükkunud tulumaks

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

Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata järgnevalt:

- o ajutised erinevused varade või kohustiste esmasel kajastamisel tehingus, mis ei ole äriühendus ja mis ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksustatavat kasumit ega maksukahjumit;
- o tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja ühissettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud ajutised erinevused, kui Kontsern suudab kontrollida ajutiste erinevuste tühistumise ajastust ja on tõenäoline, et need lähitulevikus ei tühistu; ja
- o maksustatavad ajutised erinevused, mis tekivad firmaväärtuse esmasel kajastamisel.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kasutamata maksukahjumite, kasutamata maksukrediitide ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksuvarasid vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja neid vähendatakse sellises ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et vastav maksusoodustus realiseerub; sellised vähendused tühistatakse, kui tulevase maksustatava kasumi tõenäosus suureneb. Kajastamata edasilükkunud

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

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

M. Sihtfinantseerimine

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

N. Müügitulu

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

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

O. Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

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

- o Tulumeetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumeetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Tulumeetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmiseks rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäära leidmisel võetakse aluseks konkreetset turul keskmise investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.

- o Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

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

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koond-

kasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

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

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

P. Seotud osapooled

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

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

Q. Aruandeperioodi lõpu järgsed sündmused

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

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

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE

A. Klassifitseerimine ja õiglased väärtused

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

Alljärgnev tabel näitab finantsvarade ja -kohustiste raa-

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

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

(eurodes)	Raamatupidamislik maksumus		Õiglane väärtus	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Finantsvarad mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Raha ja raha ekvivalendid	16 407 648	15 086 089	-	-
Muud lühiajalised finantsvarad (lisa 8)	0	10 035 749		
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	2 347 625	3 251 819	-	-
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9)	0	0	-	-
Muud nõuded (lisa 9)	3 237 167	1 363 511	-	-
Antud laenud	0	96 000	-	-
Finantsvarad mõõdetuna õiglases väärtuses				
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisa 18)	6 980 358	0	6 980 358	0
Finantsvarad kokku	21 992 440	29 833 168	0	0
Finantskohustised mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Võlad tarnijatele (lisa 13)	2 176 820	3 046 695	-	-
Laenukohustised (lisa 15)	225 932 316	210 784 359	-	-
Muud võlad (lisa 13)	6 207 687	1 678 907	-	-
Finantskohustised mõõdetuna õiglases väärtuses				
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 18)	44 063	3 191 608	44 063	3 191 608
Finantskohustised kokku	234 360 886	218 701 569	44 063	3 191 608

B. Finantsriskide juhtimine

i. Krediidirisk

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

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

Kasumiaruandes kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tulenevad kahjumid olid järgmised:

(eurodes)	2022	2021
Nõuete allahindluse reserv 1. jaanuaril	428 067	149 044
Allahindluse suurendamine (lisa 24)	95 883	279 023
Lootusetuks hinnatud nõuded	0	0
Laekunud ebatõenäolised nõuded	0	0
Nõuete allahindluse reserv 31. detsembril	523 950	428 067

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE

AASTAARUANDE LISAD

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

Kontsernil oli 31. detsembril 2022 raha ja raha ekvivalendid 16 407 648 euro väärtuses (31.12.2021: 15 086 089 eurot). Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiris-ki. Pankade, mille teenuseid kontsern kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2022 seisuga hoiustatud pea kõik kontserni rahalised vahendid, krediidireitingud on alates Baa1 kuni A3 sõltumatu reitinguagentuuri Moody's krediidireitingute alusel.

ii. Likviidsusrisk

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

Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- o kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- o varade ja kohustiste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- o pikaajaliste varade turukõlblikkus;
- o finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on:

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

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

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

Kontserni käibekapital on 31.12.2022 seisuga positiivne summas 7 165 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on kontsernil vabu rahalisi vahendeid 16 407 tuhat eurot (31.12.2021: 15 086 tuhat eurot). Sellest tulenevalt hindab juhtkond kontserni likviidsuspositsiooni tugevaks ja likviidsusriski vähetõenäoliseks.

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lepingulised rahavood					
Seisuga 31.12.2022 (eurodes)	Raamatupidamis-lik maksumus	12 kuud	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Võlad tarnijatele (lisa 13)	2 176 820	2 176 820	0	0	2 176 820
Laenukohustised (lisa 15)	225 932 316	8 444 141	207 635 384	9 852 791	225 932 316
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 18)	44 063	44 063			44 063
Rendikohustised	2 253 009	240	383 470	1 869 299	2 253 009
Muud võlad (lisa 13)	0	0	0	0	0
Kokku	230 738 099	12 439 355	210 437 638	11 686 287	234 563 280

Lepingulised rahavood					
Seisuga 31.12.2021 (eurodes)	Raamatupidamis-lik maksumus	12 kuud	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku
Võlad tarnijatele (lisa 13)	3 046 695	3 046 695	0	0	3 046 695
Laenukohustised (lisa 15)	210 784 359	43 304 846	185 951 927	2 768 847	232 025 620
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 18)	3 191 608	772 824	2 418 784		3 191 608
Rendikohustised	2 569 237	76 694	383 470	2 760 983	3 221 147
Muud võlad (lisa 13)	1 678 907	1 678 907	0	0	1 678 907
Kokku	221 270 806	48 879 966	188 754 181	5 529 830	243 163 977

iii. Tururisk

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

iv. Valuutarisk

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

Kontserni peamine valuuta on euro. 2022. ja 2021. aastal ei olnud kontsernil olulisi varasid ega kohustusi mitte üheski teises valuutas peale euro ja kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

v. Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumendi tulevaste rahavoogude õiglase väärtus kõigub turu intressimäärade muutuste tõttu. Kontsern on avatud intressiriskile ujuva intressimääraga laenude kasutamisel, kohustiste refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel ning uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

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

31.12.2022 seisuga kajastatud laenukohustistest on 86% ujuva intressimääraga laenukohustised.

Kontserni võlakirjad, omaniku ja muude seotud osapoolte laenud on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajalised pangalaenud aga on seotud Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Kontserni intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2022 aastal muutus Euribor positiivseks ning seoses sellega kallinesid ka ettevõtte ujuva intressimääraga laenukohustised, mille puhul ei kasutatud intressiriski maandamisinstrumente.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

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

C. Kapitali juhtimine

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

Kontserni netovõla ja omakapitali suhe 31.12.2022 ja 31.12.2021 seisuga oli järgmine:

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Kohustised kokku	249 729 568	232 943 028
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	16 407 648	15 086 089
Netovõlg	233 321 920	217 856 939
Omakapital kokku	179 354 003	173 791 433
Netovõla suhe kogukapitali	1,30	1,25

LISA 8. MUUD LÜHIAJALISED FINANTSVARAD

Muu lühiajalise finantsvarana konsolideeritud finantsseisundi aruandes 31.12.2021 seisuga summas 10 035 749 eurot on kajastatud Citadele pangas Escrow kontole deponeeritud rahalised vahendid (tingimuslik hoius). Hoiusele deponeeritud raha on ette nähtud 100% osaluse Pärupes bümaņi SIA (Läti registrikood 40103850793) omandamiseks. Omandajaks on Summus Capital OÜ tütarettevõtja D Imanta Project SIA (Läti registrikood 40203271584). Omandamistehing on lõpule viidud jaanuaris 2022 ning 31.12.2022 seisuga on muu lühiajaline finantsvara 0 eurot.

LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu		2 347 625	3 251 819
Muud nõuded		3 237 167	690 361
Kokku		5 584 792	3 942 180
Pikaajaline osa		0	0
Lühiajaline osa		5 584 792	3 942 180
Kokku		5 584 792	3 942 180

Rida muud nõuded sisaldas 2021 aastal COVID-toetusega seotud nõuet Läti riigi vastu summas 711 271 eurot. 2022. aastal on muude nõuete all kajastatud m.h. lühiajaline laenuõue seotud osapoole vastu summas 3 000 000 eurot intressi määraga 10%.

Krediidirisk, tururisk ja finantsvarade väärtuse langused

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 10. ETTEMAKSED

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Maksude ettemaksed	30 068	74 203
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	101 566	45 183
Muud ettemaksed	95 604	364 430
Kokku	227 238	483 816
Pikaajaline osa	63 360	321 197
Lühiajaline osa	163 878	162 619
Kokku	227 238	483 816

LISA 11. MATERIAALNE PÕHIVARA JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA

Materiaalne põhivara

(eurodes)	Muu materiaalne põhivara	Kasutusõiguse varad	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	83 826	2 268 139	2 351 965
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	-20 732	-63 047	-83 779
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021	63 094	2 205 092	2 268 186
Aruandeperioodi kulum		-63 003	-85 082
	-21 331		
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2022	41 015	2 142 089	2 183 104
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	83 826	2 268 139	2 351 965
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-42 063	-126 050	-168 668

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

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

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

Standardi rakendamisel 1.01.2022 on rendilepingute järelejäänud rendimaksed diskonteeritud kasutades alternatiivset laenuintressimäära, milleks on 1,82%. Standardi rakendamisel on kontsern kasutanud järgmisi lihtsustusi:

- o kasutusrendilepingud järelejäänud rendiperioodiga kuni 12 kuud või väikese väärtusega vara kajastatakse alates 1.01.2022 lühiajaliste kasutusrendilepingutena;
- o renditava vara rendilepingu sõlmimisega seotud otsekulud on välja jäetud rakendamise kuupäeval;
- o rendiperioodi määramisel lähtutakse lepingus olevatest võimalustest rendilepingut pikendada või lõpetada.

Kasutusõiguse vara kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Immateriaalne põhivara

(eurodes)	Firmaväärtus	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2020	3 178 295	20 653	3 198 948
Soetused ja parendused			0
Aruandeperioodi kulum		-20 653	0
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2021	3 178 295	0	3 178 295
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2021	0	0	0
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2021	3 178 295	0	3 178 295
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	3 178 295	0	3 178 295
Ümberhindlus seisuga 31.12.2022	-3 178 295		-3 178 295
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	0	0	0
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2022	0	0	0

Kontserni juhtkond analüüsis 2022. aastal kontserni majanduskeskkonnas ja tegevuses toimunud muutusi seisuga 31. detsember 2022. Antud perioodil tõusis, eelkõige Euribori määrade kasvu tõttu, oluliselt kapitali hind ning sellest tulenevalt diskonto määr (WACC). Uutele turutingimustele vastava diskontomääraga ei ületanud raha genereerivate üksuste kaetavad väärtused enam raamatupidamisväärtust ja juhatus otsustas firmaväärtused kogu ulatuses alla hinnata, 31.12.2022 seisuga on firmaväärtuse jääkmaksumuseks 0 eurot.

LISA 12. KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringute	raamatupidamislikud	maksumused
(eurodes)	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringud 1. jaanuaril	370 968 082	311 412 080
Soetused ja parendused	210 936	0
Realiseerimine	-3 750 000	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-5 362 763	13 896 034
Lisandumised äriühenduste kaudu	35 630 827	45 659 968
Kinnisvarainvesteeringud 31. detsembril	397 697 082	370 968 082

21.04.2022 omandas kontsern 100% osaluse Riia kaubanduskeskust Damme omavas ettevõttes RCH Management SIA. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil. (Lisa 1, Lisa 23)

28.10.2022 viis Summus Capital lõpule Hanza Mechanicsi tööstushoone müügi, tehingu järgselt omab Votum Invest OÜ 2 kinnistut.

2022. aasta lõpu seisuga koosneb Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete portfell neljateistkümnest kinnisvara-projektist. Täpsem info kodulehel www.summus.ee

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

	Õiglane väärtus kokku (3. tase)	2022. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Eesti - DE LA GARDIE (kaubandus)	7 750 000	-800 000
Eesti - VEERENNI 1 (meditsiinikeskus)	14 680 000	-690 000
Eesti - VEERENNI 2 CONFIDO (meditsiinikeskus + parkimismaja)	23 450 000	-1 210 000
Eesti - AURIGA (kaubandus)	14 620 000	-1 130 000
Eesti - laohoonete portfell	6 417 082	-1 522 763
Eesti - Punane 56 (segakasutusega hooned)	3 850 000	-470 000
Leedu - NORDIKA (kaubandus)	67 040 000	2 330 000
Leedu - THE PARK TOWN WEST HILL (ärikeskus)	22 600 000	-540 000
Leedu - THE PARK TOWN EAST HILL (ärikeskus)	51 930 000	-380 000
Leedu - THE BOD GROUP (kõrgtehnoloogiakeskus)	26 790 000	90 000
Läti - RIGA PLAZA (kaubandus ja investeerimismaa)	100 970 000	-2 090 000
Läti - DEPO DIY (kaubandus)	22 100 000	390 000
Läti - DAMME (kaubandus)	35 500 000	660 000
Kokku	397 697 082	-5 362 763

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2022 on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse hindamine tugineb sõltumatu eksperdi hinnangule. Aruandekuupäeva seisuga on õiglase väärtuse leidmisel lähtutud tulevastest äritegevuse rahavoogudest ning diskontomäärast vahemikus 7.8%-11.0% ning kapitalisatsioonimääradest vahemikus 6.0%-8,3%. Kasutatud vakantsusmäärad objektide lõikes jäävad vahemikku 0%-12.5%.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumiaruandes muude äritulude või muude äri- kulude real (lisa 22).

Üürilepingud erinevates riikides ja objektide kasutustüüpide järgi on sõlmitud turu praktikale vastavalt. Enamusel kontori ja laohoonete üürilepingutest pole võimalust ennetähtaegselt lõpetamiseks. Kuid sõltuvalt spetsiifikast ja turupraktikatest, kaubanduses on sellised võimalused rohkem kasutusel. Kuna lepinguid on ca 400 ringis ja erinevates riikides, siis pole kasutuses ühtset lepinguvormi.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglase väärtuse hierarhia

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

Hindamistehnika ja märkimisväärsed jälgimatud sisendid

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

Sektor	Õiglase väärtus (eurodes)	Hindamis-tehnika	Märkimisväärsed jälgimatud sisendid	Jälgimatute sisendite ja õiglase väärtuse mõõtmise vastastikune seos
Tööstus	33 207 082	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Keskmine üürihind €/m ² (2022: 5,38 EUR/m ² ; 2021: 5,79 EUR/m ²);	Eeldatav õiglase väärtus tõuseks (langeks) kui:
			Oodatav üüritulu kasv (2022: -6,9-8,3%;2021: 1,5-5%	- keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)
			Vakantsusmäär (2022: 0%; 2021: 0-10%)	- oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)
			Diskontomäär (2022: 9,2-9,4%; 2021: 8,0-9,1%)	- vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)
Büroo	116 510 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus (2022: 7,5-7,8%; 2021: 7,5-8,3%)	- diskontomäär oleks kõrgem (madalam)
			Keskmine üürihind €/m ² (2022: 13,34 EUR/m ² ; 2021: 14,28 EUR/m ²)	Eeldatav õiglase väärtus tõuseks (langeks) kui:
			Oodatav üüritulu kasv (2022: 0,0-5,8%; 2021: 1,5-4,0%)	- keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)
			Vakantsusmäär (2022: 0,0-6,4%; 2021: 2-5%)	- oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)
Kaubandus	247 980 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Diskontomäär (2022: 7,8-10,2%; 2021: 6,6-8,2%)	- vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)
			Väljumistootlikkus (2022: 6,0-8,3%; 2021: 6,0-7,0%)	- diskontomäär oleks kõrgem (madalam)
			Keskmine üürihind €/m ² (2022: 13,02 EUR/m ² ; 2021: 11,98 EUR/m ²)	Eeldatav õiglase väärtus tõuseks (langeks) kui:
			Oodatav üüritulu kasv (2022: 0,0-8,3%; 2021: 1,0-4,0%)	- keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)
Kaubandus	247 980 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Vakantsusmäär (2022: 0,0-37%; 2021: 2-5%)	- oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)
			Diskontomäär (2022: 8,6-11,0%; 2021: 7,6-9,8%)	- vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)
Kaubandus	247 980 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Väljumistootlikkus (2022: 6,8-8,3%; 2021: 6,0-8,3%)	- diskontomäär oleks kõrgem (madalam)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 13. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele		2 203 483	2 691 454
Võlad seotud osapooltele	29	0	355 241
Võlad tarnijatele kokku		2 203 483	3 046 695
Võlad töövõtjatele		2 205	4 764
Intrassivõlad		25 016	200 123
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed		2 779 192	2 096 184
Võlad omandatud osaluste eest		0	1 678 907
Muud viitvõlad		272 509	86 132
Muud võlad kokku		3 078 922	4 066 110
Kokku		5 282 405	7 112 805
Lühiajaline osa		5 282 405	7 112 805
Kokku		11 217 582	7 112 805

Muud viitvõlad koosnevad dividendi kohustistest seotud osapooltele summas 138 650 eurot (lisa 29).

LISA 14. ERALDISED

08.01.2021.a. sõlmis kontserni tütarettevõtte Loft Office SIA Riga Plaza kaubanduskeskuse omandamisel lepingu eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Kokkuleppe kohaselt kohustub Loft Office SIA tasuma Riga Plaza kaubanduskeskuse müügil või 5 aasta möödumisel lepingu sõlmimisest 20% edukustasu sihttootlust ületavalt summalt. 31.12.2022 seisuga hindas kontserni juhtkond võimaliku tulevikukohustist koostades Riga Plaza 5-aastase prognoosi, mille baasilt arvestati võimalik tasumisele kuuluv edukustasu, mis diskonteerituna oli 5 935 177 eurot. Juhtkond hindas kohustise realiseerumist tõenäoliseks ning otsustas moodustada eraldise, mis kajastub kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all real muud (lisa 24) ning pikaajalise eraldisena bilansis. Tulevikus tekkiv võimalik kohustis kuulub selle realiseerumisel tasumisele seotud osapooltele, vt lisa 29.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 15. LAENUKOHUSTISED

						Laenude tagasimaksed		
(eurodes)	Lisa	Alusvaluuta	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2022	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Lühiajalised kohustised								
Pangalaenud		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	8 444 141	8 444 141	0	0
Muud lühiajalised laenud		EUR		2022	0	0	0	0
Kokku					8 444 141	8 444 141	0	0

Pikaajalised kohustised

Pangalaenud		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	207 488 175		207 488 175	0
Võlakirjad		EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	0
Laenud seotud osapooltelt		EUR	2%-9%	2030	0		0	0
Muud saadud laenud		EUR	7%	2028-2030	0		0	0
Kokku					217 488 175	0	217 488 175	0

						Laenude tagasimaksed		
(eurodes)	Lisa	Alusvaluuta	Intressimäär	Tagastamise lõpptähtaeg	Laenujääk 31.12.2021	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Lühiajalised kohustised								
Pangalaenud		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	31 873 253	31 873 253	0	0
Muud lühiajalised laenud		EUR		2022	9 705 864	9 705 864	0	0
Kokku					41 579 117	41 579 117	0	0
Pikaajalised kohustised								
Pangalaenud		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	156 894 252		156 894 252	0
Võlakirjad		EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	0
Laenud seotud osapooltelt		EUR	2%-9%	2030	305 000		0	305 000
Muud saadud laenud		EUR	7%	2028-2030	2 005 989		0	2 005 989
Kokku					169 205 241	0	166 894 252	2 310 989

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Pangalaenu tagatiseks on panditud kinnisvara kokku raamatupidamisliku väärtusega 397 697 082 eurot (31.12.2021 seisuga 370 968 082 eurot).

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

2021. aastal viis Summus Capital OÜ 10 miljoni euro ulatuses lõpule ettevõtte esimese tagatiseta võlakirjade emiteerimise, mille tähtaeg on kolm aastat ning kupongi fikseeritud intressimäär 6,75%. Võlakirjad emiteeriti nende nimiväärtusega võrdse hinnaga.

2022. aastal olid sõlmitud panga laenulepingute muudatused, mille järgi kuulub laenukohustis arveldamisele mitmeaastase maksegraafiku alusel tavapärasel korral. 2022. aastal muudeti muude seotud osapoolte laenud summas 305 000 eurot allutatud kohustisteks ning neid kajastatakse omakapitali koosseisus.

LISA 16. RENDILEPINGUD

Kontsern kui rentnik

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

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

Aruandeperioodi koondkasumiaruandes on seoses selle hoonestusõiguse lepinguga kajastatud alljärgnevad summad:

- o Kasutusõiguse vara amortisatsioonikulu 63 003 eurot (2021: 63 047 eurot).
- o Intressikulu rendikohustistelt 36 043 eurot (2021: 41 980 eurot)

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirent

Kontsern ei ole andnud kolmandatele osapooltele rendile varasid kapitalirendi tingimustel.

Kasutusrent

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

All olev tabel annab ülevaate kontserni kasutusrendi tulust.

Perioodi kasutusrendi maksed

(eurodes)	2022	2021
Üüritulu	27 578 172	22 074 452
Kokku	27 578 172	22 074 452

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

Järgmiste perioodide kasutusrendimaksed

(eurodes)	2023	2024	2025	2026	2027
Üüritulu	27 354 415	28 353 373	28 936 463	29 531 016	29 531 016

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 17. TULUMAKS JA MAKSUVÖLAD

	2022	2021
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	13 458	5 859
Dividendidelt arvestatud tulumaks	1 261 537	1 597 165
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 274 995	1 603 024
Kokku aruandeperioodi tulumaks	2 549 990	3 206 048

	2022	2021
Edasilükkunud tulumaks varadelt		
Maksukahjumid	4 085 012	787 233
Firmaväärtuse amortisatsioon	181 029	200 425
Edasilükkunud tulumaks varadelt enne väärtuse muutust	4 266 042	767 718
Edasilükkunud tulumaks varadelt kokku	4 266 042	767 718

	2022	2021
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	- 6 956 346	- 6 700 230
Investeeringute amortisatsioon	- 6 777 783	- 2 563 007
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt enne väärtuse muutust	- 13 734 129	- 9 263 237
Edasilükkunud tulumaks kohustustelt kokku	- 13 734 129	- 9 263 237
Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku	- 9 468 088	- 8 495 519

Edasilükatud tulumaksukohustus on tekkinud Leedu tütarettevõtjate tulumaksuarvestusest.

Kajastamata edasilükkunud tulumaksukohustised

Seisuga 31.12.2022 oli Eesti ja Läti tütarettevõtetesse tehtud investeeringutelt arvestatav edasilükkunud tulumaksukohustus 2 549 990 eurot (2021: 3 377 562 eurot) ajutiste erinevuste eest. Seda kohustist ei kajastatud, kuna kontsern kontrollib oma tütarettevõtete dividendipoliitikat, mis tähendab, et kontsern kontrollib seotud maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise aega ja juhtkond on veendunud, et need lähitulevikus tagasi ei pöördu.

LISA 18. TULETISINSTRUMENDID

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	6 980 358	
Kokku	6 980 358	0

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Kohustised tuletisinstrumentidest	44 063	3 191 608
Kokku	44 063	3 191 608

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Tuletisinstrument	Hindamistehnikad	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Intressimäära swap	Intressimäära swap lepingute õiglane väärtus on leitud oodatavate tuleviku rahavoogude nüüdisväärtusena tuginedes turul vaadeldavatel intressikõveratel	2
Intressimäära ülempiiri lepingud (CAP)	Intressimäära ülempiiri lepingute (CAP) õiglane väärtus on leitud oodatavate tuleviku rahavoogude nüüdisväärtusena tuginedes turul vaadeldavatel intressikõveratel	2

LISA 19. OSAKAPITAL

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital nominaalväärtuses	1 200 000	1 200 000
Osade arv	1	1

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

31.12.2022 seisuga on osaühingu ainuosanikuks Boris Skvortsov.

Põhikirja kohaselt osakapitali miinimumsuuruseks 31.12.2022 seisuga on 1 200 000 ja maksimumsuuruseks 4 800 000 eurot.

Summus Capital OÜ osad on registreeritud Eesti Väärtpaberite keskregistris.

Vabatahtlik reservkapital

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

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

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

Allutatud laen

Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastati omanike ja muude seotud osapoolte laenud summas 23 998 259 eurot allutatud kohustistena omakapitali koosseisus. Allutatud laenud on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks, sest laenude allutamise kokkulepetest ei tulene lepingulist kohustust maksta laenuandjatele kokkulepitud ulatuses raha või muid finantsvarasid.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 20. MÜÜGITULU

(eurodes)	2022	2021
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Leedu	13 938 194	13 362 130
Läti	17 370 413	8 727 607
Eesti	7 728 959	7 162 030
Müük Euroopa Liidu riikidele kokku	39 037 566	29 251 767
Müügitulu kokku	39 037 566	29 251 767
Tegevusalad		
Reklaamitulu	440 739	37 835
Renditulu	27 972 614	22 074 452
Muud edasimüüdnud kaubad ja teenused	10 624 214	7 139 480
Müügitulu kokku	39 037 566	29 251 767
Müügitulu kajastamise ajastus		
Aja jooksul	39 037 566	29 251 767
Müügitulu kokku	39 037 566	29 251 767

Kliendilepingute saldod

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

(eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu	9	2 347 625	3 251 819
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed	13	-2 779 192	-2 096 184
Netopositsioon		-431 567	1 155 635

LISA 21. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

(eurodes)	Lisa	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused		-14 068 700	-8 832 721
Kokku		-14 068 700	-8 832 721

Müügi eesmärgil ostetud teenuste kuludena on kajastatud kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud, mis sisaldavad kinnisvaraobjektide opereerimisega otseselt kaasnevaid teenuseid, sh kommunaal-, valve-, administratiiv-, kindlustus-, koristus-, side-, jooksva remondi ja hoolduse kulud ning muud kaasnevad maksud ja tasud.

LISA 22. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD

(eurodes)	Lisa	2022	2021
Muud äritulud			
Muud tulud		847 006	1 606 807
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	12	2 420 000	13 986 034
Muud äritulud kokku		3 267 006	15 592 841
Muud ärikulud		2022	2021
Muud kulud		5 383	339 085
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum	12	7 782 763	90 000
Muud ärikulud kokku		7 788 146	429 085

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 23. KASUM (KAHJUM) TÜTARETTEVÕTJATELT

(eurodes)	2022	2021
Kasum (kahjum) tütaretevõtjatele		
Negatiivne firmaväärtus	3 799 976	1 467 502
Kokku kasum (kahjum) tütaretevõtjatele	3 799 976	1 467 502

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

21.04.2022 omandas kontsern 100% osaluse Riia kaubanduskeskust Damme omavas ettevõttes RCH Management SIA. Osaluse ostuhind oli 15,7 miljonit eurot, omandatud netovarade väärtus oli 19.5 miljonit eurot, mille tulemusena tekkis negatiivne firmaväärtus summas 3 799 976 eurot, mida kajastatakse koondkasumiaruande real „Kasum (kahjum) tütaretevõtjatele“ (Lisa 1).

LISA 24. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

(eurodes)	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	-52 642	-34 804
Ostjatele laekumata arvete väärtuse langus	-95 883	-279 023
Reklaamkulud	0	-13 000
Juriidilised kulud	-291 225	-1 670 340
Konsultatsiooni kulud	-343 986	-1 125 242
Pangatasud	-63 224	-449 494
Juhtimisteenuste tasud	-151 604	-222 994
Muud	-6 634 961	-647 432
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 633 525	-4 442 329

31.12.2022 seisuga otsustas kontserni juhtkond teha eraldise võimaliku tulevikus tekkiva kohustise katteks summas 5 935 177 eurot, mis on seotud SIA LRSREF3 Riga Plaza omandamisel sõlmitud lepinguga eesmärgiga, korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Vastav eraldis kajastub kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all real muud ning bilansis real eraldised (Lisa 14)

LISA 25. TÖÖJÕUKULUD

(eurodes)	2022	2021
Palgakulu	-118 122	-161 401
Sotsiaalmaksud	-23 100	-18 891
Pensionikulu	0	-25
Kokku tööjõukulud	-141 222	-180 318
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	6

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 26. INTRESSIKULUD

(eurodes)	2022	2021
Intressikulud pangalaenudelt	-6 893 302	-5 154 402
Intressikulud võlakirjadelt	-674 146	-363 320
Intressikulud seotud osapooltelt saadud laenudelt	0	-1 879 027
Intressikulud kolmandate osapoolte laenudelt	-28 699	-1 269 587
Muud intressikulud	-285 341	-368 647
Kokku intressikulud	-7 881 488	-9 034 983

LISA 27. MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD

(eurodes)	2022	2021
Tulud tuletisinstrumentidelt (SWAP, CAP)	10 441 540	1 603 115
Intressitulu	0	609 779
Muud finantstulud	0	19 222
Muud finantskulud	0	-46 113
Kokku intressikulud	10 441 540	2 186 003

Tulud tuletisinstrumentidelt koosnevad intressi-swapi ja intressimäära ülempiirilepingute õiglase väärtuse ümberhindluse tuludest.

LISA 28. MITTEKONTROLLIVAD OSALUSED

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

2022	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Vähemusomanike osalus	11%	11%
Põhivarad	50 339 960	17 267 946
Käibevarad	760 394	73 975
Pikaajalised kohustised	35 421 813	0
Lühiajalised kohustised	13 188	6 910
Netovara	15 665 353	17 335 011
Vähemusomanike osalus netovarast	1 723 189	1 906 851
Müügitulu	19 286	0
Aruandeperioodi puhaskasum	7 030 820	4 866 674
Vähemusomanike osalus kasumist	773 390	535 334
Rahavood äritegevusest	2 948 393	-66 157
Rahavood investeerimistegevusest	-2 035 353	2 291 215
Rahavood finantseerimistegevusest	-914 132	-2 236 989
Rahavoo muutus	-1 092	-11 931

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

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

LISA 29. SEOTUD OSAPOOLED

Kontserni üle lõplikku kontrolli omav osapool on avalikustatud lisas 19.

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Nõuded	31.12.2022	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 608	0

Kohustised (eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 136 909	28 272 320

Saadud laenud

2022 (eurodes)	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud ntressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpp tähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	2 978 842	1 750 770	7-9%	EUR	2024-2030
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	0	7%	EUR	0

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

2021 (eurodes)	Saadud laenu	Saadud laenu tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	1 770 000	1 916 842	1 130 205	7-9%	EUR	2024-2030
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Laen	0	0	152 489	7%	EUR	2 030

31.12.2022 seisuga kohustised koosnevad 23 998 259 summas allutatud laenukohustistest ning dividend kohustistest 138 650.

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

Lisaks eelnevalt mainitud laenukohustistele on seotud osapooltega seotud lepingust tulenevalt moodustatud eraldis summas 5 935 177 eurot, mis kuulub kohustise realiseerumisel tasumisele seotud osapooltele (lisa 14).

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

Kaupade ja teenuste ostud (eurodes)	2022	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	812 810	1 768 372

Kaupade ja teenuste müügid (eurodes)	2022	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende kontrolli või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 345

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused (eurodes)	2022	2021
Arvestatud tasu	70 000	49 000
Kokku	70 000	49 000

LISA 30. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 66 074 133 eurot (31.12.2021: 57 724 837 837 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 12 972 261 eurot (31.12.2021: 11 544 968 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 51 889 042 eurot (31.12.2021: 46 179 870 eurot).

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

Täiendavalt on Summus Capital OÜ võtnud võimalikult ees kohustuse mitte maksta dividendideks rohkem kui 50% eelneva aasta mitterahaliste vahendite ja ühekordsete tulude ja kuludega korrigeeritud kasumist. Kooskõlas võimalike tingimustega on Summus Capital OÜ-l seega võimalik maksta netodividende summas 7 549 465 eurot.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 31. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA

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

LISA 32. KONTSERNI EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON

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

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	10 136 813	10 797 039
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	6 686 622	6 193 819
Ettemaksed	30 068	8 539
Käibevarad kokku	16 853 503	16 999 397
Põhivarad		
Investeeringud tütarettevõtetesse	66 989 180	61 491 508
Antud laenud	97 392 015	95 449 759
Põhivarad kokku	164 381 195	156 941 267
Varad kokku	181 234 698	173 940 664
Kohustised		
Võlad tarnijatele ja muud võlad	171 128	1 066 685
Maksuvõlad	2 650	5 300
Lühiajalised kohustised kokku	173 778	1 071 985
Laenukohustised	10 000 000	10 000 000
Pikaajalised kohustised kokku	10 000 000	10 000 000
Kohustised kokku	10 173 778	11 071 985
Omakapital		
Osakapital	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	78 913 462	78 913 462
Allutatud laen	23 998 259	27 594 496
Jaotamata kasum (kahjum)	66 949 199	55 160 719
Omakapital kokku	171 060 920	162 868 677
Kohustised ja omakapital kokku	181 234 698	173 940 662

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA KASUMI- JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	2022	2021
Müügitulu	12 000	12 000
Mitmesugused tegevuskulud	-501 881	-631 385
Tööjõukulud	-96 751	-68 296
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-6 035
Muud ärikulud	-5 602	-1 870
Ärikasum (-kahjum)	-592 234	-695 585
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 749 597	17 063 001
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-61 880
Intressitulud	7 284 606	5 405 323
Intressikulud	-674 146	-1 030 715
Muud finantstulud ja -kulud	0	50
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 767 822	20 680 194
Tulumaks		
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	14 767 822	20 680 194
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)	14 767 822	20 680 194

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	-613 565	-695 585
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	6 035
Finantstulud- ja kulud	0	6 035
Muud korrigeerimised	650 484	5708
Korrigeerimised kokku	0	-271
Äritegevusega seotud nõuete muutus	11 644	10391
Ettemaksete muutus		
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	895 557	10391
Makstud ettevõtte tulumaks		
Rahavood äritegevusest kokku	817 655	-673 722
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	52 299
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 131 910
Antud laenud	-18 155 229	-3 895 005
Antud laenude tagasimaksed	13 721 277	4 379 059
Laekunud intressid	8 855 378	2 128 683
Laekunud dividendid	3 363 310	267 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	-1 400 000
Rahavood investeerimistegevusest kokku	7 784 736	2 663 946
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	10 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	- 3 128 124	-1 132 500
Makstud intressid	-3 242 093	-1 196 393
Makstud dividendid	-2 100 000	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest	0	1 132 500
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-8 470 217	8 803 607
Rahavood kokku	-660 227	10 793 831
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	10 797 039	3 209
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	10 136 813	10 797 039

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laen	Jaotamata kasum (kahjum)	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2020	67 500	0	0	35 666 798	35 734 298
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				20 680 194	20 680 194
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)				20 680 194	20 680 194
Tehingud ettevõtte omanikega					
Osakapitali suurendamine	1 132 500				1 132 500
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine		78 913 462			78 913 462
Laenukohustiste allutamine			27 594 495		27 594 495
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-1 186 272	-1 186 272
Tehingud ettevõtte omanikega kokku	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 272	106 454 185
Saldo seisuga 31.12.2021	1 200 000	78 913 462	27 594 495	55 160 720	162 868 677
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				13 649 212	13 649 212
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)				13 649 212	13 649 212
Tehingud ettevõtte omanikega					
Osakapitali suurendamine					0
Vabatahtliku reservkapitali moodustamine					0
Allutatud laenukohustiste tasumine			-5 761 970		-5 761 970
Laenukohustiste allutamine			2 165 734		2 165 734
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-1 860 733	-1 860 733
Tehingud ettevõtte omanikega kokku	0	0	-3 596 236	-1 860 733	-5 456 969
Saldo seisuga 31.12.2021	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 949 199	171 060 920

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

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

Vabatahtlik reservkapital

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

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

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

Allutatud laen

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

III KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2022. AASTA MAJANDUSAAS- TA ARUANDELE

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Summus Capital OÜ juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt rakendatavale finantsaruandluse raamistikule koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Summus Capital OÜ ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustistest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (29.04.2023), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

29. aprill 2023

Juhatuse liikmete allkirjad

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

Allkirjastatud digitaalselt

Summus Capital OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtjate(grupp)konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 32 kuni 69 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise

aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- o teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet,

- võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- o omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- o hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asja kohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- o teemejäreltõendusejuhtkonnast tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järeltõenduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- o hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- o hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamusi grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas

mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinn, 29.04.2023