

SUMMUS CAPITAL

SAIMNIECISKĀ GADA PĀRSKATS 2022

Juridiskais nosaukums:	“Summus Capital OÜ”
Pamata nodarbošanās:	Nekustamā īpašuma noma
Komercreģistra numurs:	12838783
Adrese:	Rotermanni tn 2-3b, TallinA 10111, Igaunija
Atrašanās vietas valsts:	Igaunija
Tālrunis:	+372 578 78078
E-pasta adrese:	info@summus.ee
Mājaslapa:	www.summus.ee
Saimnieciskā gada sākums:	01.01.2022.
Saimnieciskā gada beigas:	31.12.2022.
Juridiskā forma:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Revidents:	“KPMG Baltics OÜ”

SATURS

SATURS	2
I. VADĪBAS ZIŅOJUMS	3
II KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS	32
KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS	32
KONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS	33
KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	34
KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS	35
KONSOLIDĀCIJA GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI	36
1. PIELIKUMS VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA	36
2. PIELIKUMS PĀRSKATA SAGATAVOŠANAS PAMATI	37
3. PIELIKUMS UZSKAITES UN UZRĀDĪŠANAS VALŪTA	37
4. PIELIKUMS BŪTISKAS GRĀMATVEDĪBAS APLĒSES UN LĒMUMI	37
5. PIELIKUMS JAUNIE STANDARTI, STANDARTU IZMAIŅAS UN INTERPRETĀCIJA	38
6. PIELIKUMS BŪTISKĀKIE UZSKAITES PRINCIPI	39
7. PIELIKUMS FINANŠU INSTRUMENTI – PATIESĀ VĒRTĪBA UN RISKĀ PĀRVALDĪBA	46
8. PIELIKUMS PĀRĒJIE ĪSTERMIŅA FINANŠU AKTĪVI	50
9. PIELIKUMS PRASĪBAS PRET PIRCĒJIEM UN CITAS PRASĪBAS	50
10. PIELIKUMS AVANSA MAKSĀJUMI	51
11. PIELIKUMS MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI UN NEMATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI	51
12. PIELIKUMS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IEGULDĪJUMI	52
13. PIELIKUMS PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN CITI PARĀDI	55
14. PIELIKUMS UZKRĀJUMI	55
15. PIELIKUMS AIZDEVUMU SAISTĪBAS	56
16. PIELIKUMS NOMAS LĪGUMI	57
17. PIELIKUMS IENĀKUMU NODOKLIS UN NODOKĻU PARĀDI	58
18. PIELIKUMS ATVASINĀTIE FINANŠU INSTRUMENTI	58
19. PIELIKUMS DAĻU KAPITĀLS	59
20. PIELIKUMS PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI	60
21. PIELIKUMS PRECES, IZEJVIELAS, MATERIĀLI UN PAKALPOJUMI	60
22. PIELIKUMS CITI UZŅĒMĒJDARBĪBAS IEŅĒMUMI UN IZDEVUMI	60
23. PIELIKUMS PEĻŅA (ZAUDĒJUMI) NO MEITAS SABIEDRĪBĀM	61
24. PIELIKUMS DAŽĀDAS AR DARBĪBU SAISTĪTAS IZMAKSAS	61
25. PIELIKUMS DARBASPĒKA IZMAKSAS	61
26. PIELIKUMS PROCENTU IZMAKSAS	62
27. PIELIKUMS CITI FINANŠU IEŅĒMUMI UN IZDEVUMI	62
28. PIELIKUMS NEKONTROLĒJOŠAS LĪDZDALĪBAS	62
29. PIELIKUMS SAISTĪTĀS PUSES	63
30. PIELIKUMS IESPĒJAMĀS SAISTĪBAS	64
31. PIELIKUMS NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA DATUMA	65
32. PIELIKUMS KONCERNA MĀTESUZŅĒMUMA FINANŠU INFORMĀCIJA	65
III APSTIPRINĀJUMI UN PARAKSTI PAR 2022. GADA PĀRSKATU	70
IV NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS	71

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

1. PADOMES PRIEKŠSĒDĒTĀJA PĀRSKATS

Godājamie klienti un partneri!

2022. gadā globālajā ekonomikā saskārāmies ar vairākiem izaicinājumiem, kas saistīti ar enerģijas cenu kāpumu, vispārējo inflāciju un procentu likmju kāpumu. Globālās makroproblēmas pavadīja ģeopolitiskā spriedze. Neskatoties uz šīm grūtībām, mēs uzņēmumā Summus Capital esam nelokāmi apņēmušies nodrošināt ilgtspējību, koncentrējoties uz sava pašreizējā portfeļa uzturēšanu labā formā, attiecību stiprināšanu ar nomniekiem, finansētājiem un darbiniekiem.

Esam gandarīti, ka 2022. gadā iegādājāmies tirdzniecības centru "Damme", kas atrodas Rīgā, Latvijā. 2022. gada beigās mēs pārdevām savu nomnieku grupai ražošanas ēku Tartu. Turklāt esam refinansējuši vecākus aizdevumus, tādējādi palielinot savu likviditāti, lai sagatavotos nedrošajai nākotnei.

Saskaņā ar mūsu biznesa filozofiju mūsu prioritāte joprojām ir ilgtspējīga attīstība, ko apliecina mūsu nesens GRESB novērtējums visam portfelim. Šobrīd veicam BREEAM sertifikācijas procesu, 68,2% mūsu portfeļa jau ir sertificēti, sertifikācijas process tiek veikts vēl 18,2% portfeļa.

Summus Capital ir panācis augstus iekšējos standartus, saglabājot nozīmīgu vietu Baltijas uzņēmumu vidū. 2022. gada pirmajā pusē mēs sagatavojām un nodevām revīzijai savu pirmo uz IFRS balstīto gada pārskatu. Lepojamies, ka esam iekļuvuši Igaunijas 101 vērtīgāko uzņēmumu pirmajā trešdaļā un Igaunijas laikraksta Äripäev TOP 100 uzņēmumu vidū esam pacēlušies 9. vietā. Starptautiskā reitingu aģentūra Scope novērtēja mūs ar emitenta reitingu BB/Stable.

2023. gadā mūsu mērķis ir atbalstīt Baltijas valstu sabiedrību caur mūsu aizraušanos ar tenisu. Papildus turpinām koncentrēties uz savu rezervju saglabāšanu un pašreizējo attiecību stiprināšanu. Mēs cenšamies būt Baltijas līderis un piemērs ilgtspējības jomā. Mēs joprojām nododamies efektivitātes un stratēģiskās attīstības uzlabošanai visās ESG jomās.

Esam pateicīgi par uzticību un atbalstu mūsu darbiniekiem, nomniekiem, finansēšanas un citiem partneriem, kā arī visiem pārējiem, kas mūs atbalsta mūsu ceļā. Pateicamies par sadarbību un partnerību un ceram uz veiksmīgu nākamo gadu.

Cieņā

Boris Skvortsov

Summus Capital OÜ padomes priekšsēdētājs

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

2. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS PĀRSKATS

Summus Capital OÜ ir 2015. gadā dibināta nekustamo īpašumu investīciju holdinga sabiedrība (turpmāk – konsolidācijas grupa, koncerns vai Summus Capital). Pirmais pašreizējais meitasuzņēmums tika nodibināts 2013. gadā. Summus Capital savu darbību uzsāka Igaunijā, kur uzņēmums ir arī reģistrēts.

Uz grāmatvedības gada pārskata iesniegšanas brīdi koncernam trijās Baltijas valstīs pieder kopā četrpadsmit nekustamā īpašuma objekti. Koncernam ir daudzveidīgs tādu komerciālo nekustamo īpašumu portfelis, kura vērtība pārskata iesniegšanas brīdī ir teju 400 miljoni euro un kuru veido tirdzniecībā izmantojamās ēkas, kā arī biroju, loģistikas un medicīnas nozares ēkas.

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

Summus Capital ir vērsti uz ilgtermiņa investīcijām, un konsolidācijas grupai ir spēcīga nomnieku bāze, kurā ir orientējoši 400 nomnieku. Summus Capital portfeļa iznomātā platība ir 218 354 m². Portfeļa vidējais svērtais nomas līgumu ilgums (WAULT) bija 4,4 gadi, bet prioritārā aizņēmuma un tirgus vērtības attiecība (LTV) bija 54%. Portfeļa vakance bija 3,1%. Vidējais prioritāro aizņēmumu termiņš bija 3,5 gadi.

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

Summus Capital tic, ka ilgtspēja ir labākais veids, kā palielināt aktīvu vērtību investoriem, nomniekiem un darbiniekiem. Konsolidācijas grupa koncentrējas ne tikai uz “zaļo aktīvu” iegādi, bet galvenā misija ir esošās neefektīvās ēkas pārvērst par mūsdienīgu, pirmklasīgu īpašumu, tādējādi būtiski samazinot ekoloģiskās pēdas nospiedumu un padarot ēku piemērotāku finansētājiem.

Summus Capital portfeļa aktīvu un ESG pārvaldnieks ir Green Formula Capital (<https://greenformula.ee>), kas ir nekustamo īpašumu ieguldījumu pārvaldes uzņēmums, kuru virza ilgtspējība un zaļā revolūcija. Pēdējā koncentrējas uz pielāgotiem ESG principiem apvienojumā ar zaļās finansēšanas pasākumiem, lai palielinātu aktīvu vērtību un likviditāti.

Summus Capital darbība ir pakļauta dažādiem tirgus riskiem. Lai uzraudzītu un mazinātu riskus, ir izveidota tirgus riska pārvaldības politika. Summus Capital vispārējā riska pārvaldības programma paredz potenciālo risku identificēšanu, to novērtēšanu un, ja nepieciešams, mazināšanu, lai mazinātu iespējamo negatīvo ietekmi. Būtiskākais no riskiem ir risks, kas saistīts ar iespējamām procentu likmju izmaiņām. Šis risks ir saistīts ar ievērojama izmēra Baltijas mēroga nekustamo īpašumu portfeļa finansēšanu ar procentus nesošām kredītsaistībām, kuru procentu likmju iespējamās svārstības ietekmē koncerna procentu izmaksas. Koncerns kā instrumentu, lai mazinātu ar procentu likmēm saistītos naudas plūsmas riskus, izmanto procentu atvasinātos finanšu instrumentus. Procentu likmju izmaiņas tiek rūpīgi uzraudzītas un, ja nepieciešams, grupa ir gatava noslēgt papildu riska ierobežošanas līgumus. Procentu likmju riska politika paredz, ka vismaz 50%, bet ne vairāk kā 100% no koncerna procentus nesošajām bruto saistībām ir jābūt fiksētiem vai nodrošinātiem ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem. Aizdevumu fiksētās/nodrošinātās daļas vidējais svērtais ilgums nedrīkst būt mazāks par 80% no visu aizdevumu vidējā svērtā ilguma. Valūtas risks koncernam nav svarīgs, jo visi ieņēmumi un izdevumi ir balstīti uz euro.

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

Vairāk informācijas mājaslapā www.summus.ee.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

3. BŪTISKĀKIE NOTIKUMI 2022. GADĀ

1. ceturksnis

- Tika uzsākts visa portfeļa GRESB (<https://gresb.com>) novērtēšanas process;
- Ir pabeigts Veerenni Tervisekeskus OÜ energoaudits;
- Rīgā, Imantā esošā Depo DIY nekustamā īpašuma pārvaldība ir pārņemta no iepriekšējā īpašnieka.

2. ceturksnis

- 21.aprīlī tika pabeigta tirdzniecības centra Damme iegāde, kā rezultātā 100% Summus Group uzņēmums SIA DIP 2 ieguva 100% kapitāldaļu uzņēmumā SIA RCH Management, kam pieder tirdzniecības centra Damme nekustamais īpašums Imantas apkaimē, Rīgā, Latvijā;
- Summus Capital pirmo reizi pieteicās uz GRESB sertifikātu. GRESB ir starptautiska organizācija, kas novērtē ilgtspējīgu investīciju darbību un nekustamo īpašumu īpašnieku zaļo un ilgtspējības politiku ESG (vides, sociālās un pārvaldības) jomā;
- Tika uzsākta Depo DIY nekustamā īpašuma BREEAM izvērtēšana.

3. ceturksnis

- Jūlijā Summus grupa pabeidza 2020. gadā noslēgto darījumu par tirdzniecības centra Rīga Plaza iegādi, noslēgtā forward līguma ietvaros iegūstot papildu 44,5% dalības, grupa kļuva par 89% Rīga Plaza īpašnieku;
- Rīga Plaza saņēma BREEAM Good (labs) sertifikātu. 3. ceturkšņa beigās sertificēti ir 54,7% portfeļa;
- Septembra beigās tirdzniecības centrā Rīga Plaza notika ilgi gaidītā MyFitness atklāšana;
- Tirdzniecības centra Auriga enkurnomnieka Kesko Senukai nomas līgums tika pagarināts uz 5 gadiem, jauns WAULT 5,89.

4. ceturksnis

- Summus Capital pabeidza Hanza Mechanics rūpnieciskās ēkas pārdošanu, pēc darījuma uzņēmumam Votum Invest OÜ palika 2 īpašumi;
- Tirdzniecības centra Damme uzņēmumi tika pievienoti uzņēmumam SIA RCH Management;
- Depo Imanta uzņēmumi tika apvienoti ar uzņēmumu SIA Pārupes Būmaņi;
- UAB PT Rytai (Park Town East biroju ēka Viļņā) un SIA LSREF3 Rīga Plaza (Latvijas tirdzniecības centrs Rīga Plaza) saņēma papildu bankas aizdevumu 10,8 miljonu euro apmērā;
- Tirdzniecības centra Damme uzņēmumi atmaksāja bankai daļu no iepriekš norunātā īstermiņa aizdevuma 1,2 miljonu euro apmērā;
- Papildus kredīta atlikuma pieaugumam palielinājās 4.ceturkšņa banku kredīta procentu maksājumi Euribor izmaiņu dēļ, taču uz 2022. gada beigām bija nodrošināti 53,4% no portfeļa procentu riska;
- 2022. gada 4. ceturksnī 68,2% no Summus Capital portfeļa ir sertificēti, bet 18,2% tiek vēl sertificēti.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Vienošanās un citas ar portfeli saistītas būtiskas tēmas

2022. gada ceturtajā ceturksnī konsolidētā pašu kapitāla attiecība pret kopējiem aktīviem bija 40% (saskaņā ar obligāciju nosacījumiem tai jābūt vismaz 30%). Konsolidētā saistību apkalpošanas seguma koeficients (DSCR) 2022. gada ceturajā ceturksnī beidās, pamatojoties uz divpadsmit mēnešiem, bija 1,4 x (saskaņā ar obligāciju nosacījumiem jābūt vismaz 1,2 x). 2022. gada 4. ceturksnī tika izpildītas finanšu vienošanās, kuras bija noteiktas obligāciju nosacījumos.

Konsolidācijas grupas darbība ir stabila, un portfelis balstās uz ikmēneša nomas maksājumiem, kurus veic uzticami nomnieki ar ilgtermiņa nomas līgumiem. Portfeļa vakance uz 31.12.2022. bija 3,2% (31.12.2021. bija 3,2%).

Periodiskās atlaides, kas 2021. gada laikā tika piešķirtas nomniekiem saistībā ar COVID-19 epidēmiju, būtiski neietekmēja tekošo darbību kopumā; 2022. gadā saistībā ar COVID-19 epidēmiju jaunas atlaides netika piešķirtas.

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

Ēku nomnieki, pakalpojumu sniedzēji, projektus finansējošās bankas un īpašnieki ir vietējie Baltijas tirgū. Tāpēc Krievijas uzbrukums Ukrainai, kas sākās 2022. gada 24. februārī, koncernam būtisku papildu risku nerada.

Tiek veikti tekošie remonta darbi, kas turpinās arī 2023. gadā.

Tiek uzturētas attiecības ar vairumu Baltijas banku, lai nodrošinātu aktuālu informāciju par portfeli un iespējamajiem nākotnes finansējumiem.

Konsolidācijas grupa plāno turpināt līdzšinējo darbību 2023. gadā un turpmāk.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

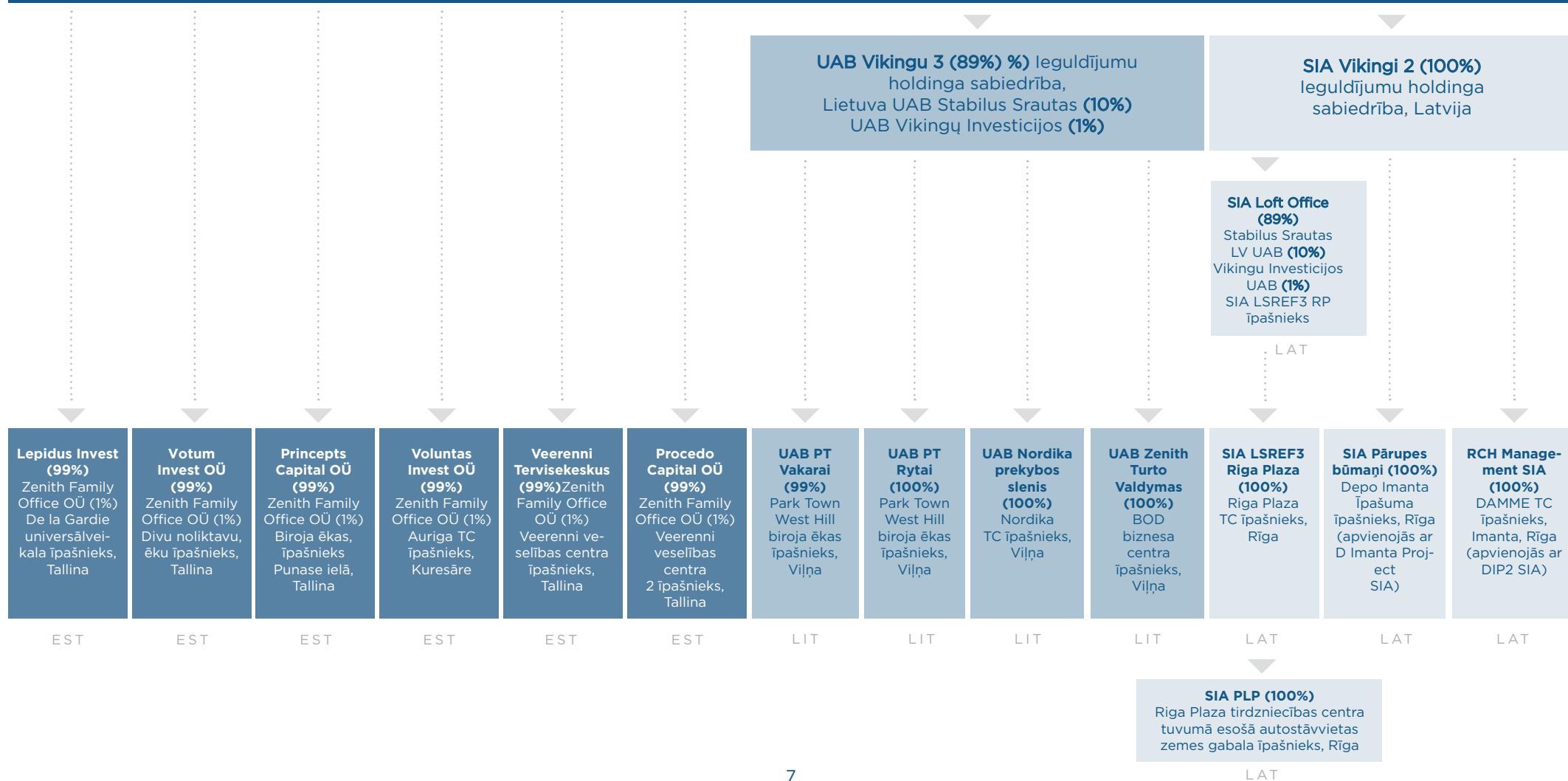
4.GRUPĒS STRUKTŪRA FINANSINIŅU METŪ PABAIGOJE

Boris Skvortsov Izraēlas-Krievijas pilsonis, Igaunijas rezidents, Igaunijas nodokļu rezidents

Padome

"Summus Capital OÜ" (100%)

Pārvaldes uzņēmēj sabiedrība, Igaunijas sabiedrība ar ierobežotu atbildību



I VADĪBAS ZIŅOJUMS

5. KOMERCSABIEDRĪBAS VADĪBA

Summus Capital padomē ir trīs locekļi (2021. gada beigās bija pieci). Summus Capital padomes priekšsēdētājs ir Boris Skvortsov, kurš ir arī Summus Capital īpašnieks. Pārējie padomes locekļi ir Renats Lokomets un Vykintas Misiunas.



BORIS SKVORTSOV
Padomes
priekšsēdētājs



**RENATS
LOKOMETS**
Padomes loceklis



**VYKINTAS
MISIUNAS**
Padomes loceklis

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



HANNES PIHL
Investīciju pārvaldība



AAVO KOPPEL
Finances



EVALDAS CEPULIS
Finances

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

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

6. ILGTSPĒJĪBA

Priekšvārds

Uzņēmējdarbība tradicionāli par prioritāti izvirza vienu mērķi – vērtības palielināšanu akcionāriem. Tomēr, attīstoties sabiedrības vērtībām, ir attīstījušās arī mūsdienu uzņēmumu prioritātes. Mūsdienās uzņēmumi arvien vairāk apzinās savu atbildību ņemt vērā ne tikai savus finanšu rezultātus, bet arī savas darbības ietekmi uz cilvēkiem, vidi un kopienām.

Visaptveroša un ilgtspējīga pieeja uzņēmējdarbībai mūsdienu pasaulē ir kļuvusi arvien svarīgāka. Uzņēmumi, kas par prioritāti izvirzījuši savas uzņēmējdarbības ilgtermiņa izaugsmi, vienlaikus ņemot vērā savu ietekmi uz vidi un sabiedrību, ir labākā pozīcijā, lai radītu paliekošu vērtību savām ieinteresētajām pusēm.

Šī fokusa maiņa ir kļuvusi vēl skaidrāka kopš Covid-19 pandēmijas, kad uzņēmumi bija spiesti kā prioritāti izvirzīt savu sociālo atbildību un pielāgoties savu kopienu mainīgajām vajadzībām. Pandēmija parādīja to, cik svarīgi ir, lai uzņēmumi būtu spējīgi pielāgoties un reaģētu uz savu ieinteresēto personu, tostarp darbinieku, klientu un kopienu, vajadzībām.

Būtībā šīs perspektīvas izmaiņas arvien vairāk atspoguļo atziņu, ka uzņēmumi vairs nevar darboties izolēti no apkārtējās pasaules. Tā vietā uzņēmumiem ir jāredz sava loma sabiedrībā plašāk un jāstrādā tā vārdā, lai radītu vērtību visām ieinteresētajām grupām. Šādi rīkojoties, uzņēmumi var ne tikai radīt ilgtermiņa izaugsmi, bet arī palīdzēt radīt ilgtspējīgāku un taisnīgāku nākotni visiem.

Lai gan Covid-19 pēdējos gados ir bijis aktuālākais drauds, kā liecina jaunākais Klimata pārmaiņu starpvaldību padomes (IPCC) ziņojums, globālās siltumnīcefekta gāzu emisijas ir turpinājušas pieaugt neilgtspējīgas enerģijas izmantošanas un patēriņa dēļ, . Savukārt oglekļa dioksīda emisijas izraisa globālo sasilšanu, kas jau tagad plaši ietekmē cilvēku dzīvi un biznesa vadību, jo aizvien biežāk novērojami ārkārtēji laikapstākļi un klimata novirzes. Kā nesenu piemēru var minēt sausumu Eiropā, kas izraisīja zemu ūdens līmeni lielākajās Eiropas upēs, kas savukārt izraisīja traucējumus piegādes ķēdēs, kuras jau bija novājinātas Covid-19 pandēmijas dēļ.

Summus Capital ir apņēmis pozitīvi ietekmēt vidi, veicot ieguldījumus komerciālajā nekustamajā īpašumā. Mēs esam pārliecināti, ka uzņēmumi un privātpersonas ar savu rīcību var mazināt klimata pārmaiņu ietekmi, darot to tūlīt.

Kā ieguldījumu sabiedrība mēs saprotam komerciālā nekustamā īpašuma izšķirošo lomu cīņā pret klimata pārmaiņām. Ēkas rada ievērojamu daļu no globālajām siltumnīcefekta gāzu emisijām, un to energoefektivitātes uzlabošana ir svarīgs solis ceļā uz mūsu oglekļa pēdas samazināšanu. Tāpēc mēs koncentrējamies uz investīcijām ilgtspējīgi projektētās ēkās ar efektīvām apkures un dzesēšanas sistēmām, LED apgaismojumu un zaļajiem jumtiem. Šīs funkcijas ne tikai samazina enerģijas patēriņu un oglekļa emisijas, bet arī samazina ekspluatācijas izmaksas un palielina īpašuma vērtību. Mēs arī redzam būtisku vērtību mūsu esošā portfeļa ilgtspējīgā pārvaldībā.

Mēs arī apzināmies, ka indivīdiem ir izšķiroša nozīme cīņā ar klimata pārmaiņām. Tāpēc mēs mudinām savus īrniekus un partnerus izmantot ilgtspējīgu praksi, piemēram, samazināt atkritumu daudzumu, taupīt enerģiju un izmantot atjaunojamus resursus. Mēs cieši sadarbojamies ar saviem nomniekiem, lai palīdzētu viņiem īstenot ilgtspējības iniciatīvas un nodrošinātu resursus viņu centieni atbalstam. Turklāt mēs ticam, ka sadarbība ir būtiska ilgtspējīgas nākotnes sasniegšanai. Tāpēc mēs sadarbojamies ar nozares partneriem, valdībām un citām saistītajām grupām, lai veicinātu ilgtspējīgas attīstības praksi un atbalstītu iniciatīvas, kas samazina mūsu kopējo oglekļa pēdas nospiedumu.

Summus Capital ir apņēmis ieguldīt ilgtspējīgi izstrādātos komerciālos nekustamajos īpašumos un atbalstīt savus nomniekus un partnerus to ilgtspējības uzlabošanā. Mēs esam pārliecināti, ka, strādājot kopā, mēs varam būtiski uzlabot vides stāvokli ietekmēt un radīt ilgtspējīgāku nākotni nākamajām paaudzēm.

ANO ilgtspējīgas attīstības mērķi

Lai atrisinātu klimata pārmaiņu radītos izaicinājumus un iespējamus riskus, kas saistīti ar pāreju uz ilgtspējīgu ekonomiku, ANO ir izstrādājusi Ilgtspējīgas attīstības mērķus (IAM) (skat. arī: <https://sdgs.un.org/goals>). ANO definē ilgtspējīgas attīstības mērķus kā kopīgu plānu cilvēku un planētas mieram un labklājībai kā tagadnē, tā arī nākotnē. Pavisam ir 17 mērķi, kas paredz izskaust nabadzību un citus trūkumus, un virkni stratēģiju veselības un izglītības uzlabošanai, nevienlīdzības mazināšanai un ekonomikas izaugsmes stimulēšanai, vienlaikus risinot ar klimata pārmaiņām saistītās problēmas un strādājot tā vārdā, lai saglabātu mūsu okeānus un mežus. Kopumā ilgtspējīgas attīstības mērķi ir vērsti uz ekonomisko, sociālo un vides apstākļu uzlabošanu.

Šos mērķus 2015. gadā pieņēma visas ANO dalībvalstis. IAM attiecas uz visām valstīm, un savs ieguldījums ir jāsniedz gan valdībām, gan nevalstiskajam sektoram, tostarp uzņēmumiem, kuriem ir svarīga loma palīdzēt pasaulei sasniegt šos mērķus. Saskaņā ar Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD) datiem privātā sektora aktivitātes jaunattīstības valstīs veido vidēji 60 procentus no IKP, vienlaikus radot 90 procentus darbavieta un 80 procentus no kapitāla pieplūduma.

Summus Capital uzskata, ka ar saviem ilgtspējas mērķiem un darbībām mēs veicinām šādu ilgtspējīgas attīstības mērķu sasniegšanu.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Kāpēc Summus Capital ilgtspējību uzskata par tik svarīgu?

Summus Capital uzskata, ka labākais veids, kā palielināt aktīvu vērtību investoriem, nomniekiem un darbiniekiem, ir ilgtspējīga uzņēmuma vadība.

Ņemot vērā IPCC ziņojumu par pieaugošajām CO2 emisijām pasaulē, Summus Capital kā nekustamā īpašuma pārvaldnieks uzskata, ka tam ir svarīga loma cīņā pret klimata pārmaiņām, jo nekustamā īpašuma un būvniecības nozare veido aptuveni 37 procentus no pasaules enerģijas patēriņa. (Avots: <https://www.iea.org/reports/buildings>).

Saskaņā ar Vācijas federālās vides aģentūras pētījumu gandrīz puse no jaunuzcelto pasīvo māju radītajām emisijām rodas ēku būvniecības rezultātā.

Tāpēc uzskatām, ka mums ir jākoncentrējas ne tikai uz “zaļo aktīvu” iegādi, bet mums svarīga misija ir pārveidot esošās neefektīvās ēkas par moderniem, pirmklasīgiem un priekšzīmīgiem aktīviem, tādējādi būtiski samazinot ekoloģiskās pēdas nospiedumu.

Turklāt mūsu enerģijas patēriņa samazināšana ir priekšnoteikums ilgtspējas sertifikātam, kas nodrošina augstu novērtējumu un potenciālu zaļo finansējumu. Mēs uzskatām, ka tie, kas ņem vērā sociālo atbildību, vidi un vadības stilu, ilgtermiņā būs veiksmīgāki nekā tie, kas to nedara.

Summus Capital jau divus gadus ir koncentrējies uz ESG principu ieviešanu. Mēs joprojām esam sava ceļojuma sākumā, taču mums ir svarīgi plāni un nospraustā stratēģija. Tas nenozīmē, ka mēs iepriekš neesam savā uzņēmējdarbībā ņēmuši vērā ilgtspējību, drīzāk esam sākuši par šo tēmu strukturētāk komunicēt ar ieinteresētajām pusēm un informēt tās par saviem soļiem, sertificējot savas ēkas, veicot GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vērtējumus un publicējot savā darbības pārskatā plašāku informāciju.

Mūsu mērķi saistībā ar GRESB novērtējumu ir uzlabot savu nekustamo īpašumu ilgtspējību un palielināt savu GRESB reitingu. Novērtējums ietver ilgtspējīgas prakses pielietošanu tādās jomās kā vides aizsardzība, sociālā atbildība un pārvaldība. Ar savām ilgtspējas iniciatīvām uzņēmums vēlas uzlabot savu tēlu, piesaistīt sociāli atbildīgus investorus un radīt ilgtermiņa vērtību ieinteresētajām pusēm.

Vadība ESG jomā līdz šim ir bijusi neformāla, jo nav valdības noteikumu, kas uzliktu par pienākumu veikt atskaites un pārvaldību ESG jomā. Bez skaidriem standartiem uzņēmumi var izjust mazāku spiedienu noteikt ESG jomas par prioritāti. Tomēr tas mainās, jo valdības arvien vairāk ievieš noteikumus un politiku, kuru mērķis ir mudināt uzņēmumus izmantot aktīvāku pieeju ESG pārvaldībai. Viens no šādiem nozīmīgiem noteikumiem būs korporatīvo ilgtspējas ziņojumu sniegšanas direktīva, kas nosaka, ka visiem lielākajiem uzņēmumiem, tostarp Summus Capital, no 2025. gada ir jāsniedz visaptverošs ilgtspējas ziņojums.

Tagad papildus valdības noteikumiem finanšu iestādes arī pieprasa uzņēmumiem ievērot ESG standartus. Investori un ieinteresētās grupas arvien vairāk pieprasa lielāku caurskatāmību un atbildību ESG jautājumos un izmanto ESG kritērijus, lai novērtētu uzņēmumu ilgtspējību un ilgtermiņa dzīvotspēju, un Summus Capital nav izņēmums. Tas ir izraisījis pieaugošu sociāli atbildīgu ieguldījumu tendenci, kad investori cenšas novirzīt savu kapitālu uzņēmumos, kuriem prioritāte ir ESG. Tā rezultātā uzņēmumi, kuri nespēj savā darbībā integrēt ESG, var saskarties ar reputācijas un finanšu riskiem, tāpēc ESG vadība ir uzskatāma par kritisku biznesa stratēģijas aspektu.

Šī ilesma dēļ esam izvirzījuši sev ESG mērķus, lai virzītu savus centienus uz ilgtspējīgu un ilgtermiņa izaugsmi, vienlaikus samazinot savu ekoloģisko pēdas nospiedumu, veicinot sociālo atbildību un nodrošinot labu pārvaldības prakses ievērošanu. Nosakot ESG mērķus, mēs varam izmērīt un ziņot par savu progresu, demonstrēt, ka mums rūp ieinteresētās grupas, un nodrošināt, ka mēs sniedzam ieguldījumu ilgtspējīgā nākotnē.



13 Rīcība klimata jomā / 12 Atbildīgs patēriņš un ražošana / 11 Ilgtspējīgas pilsētas un kopienas / 9 Ražošana, inovācijas un infrastruktūra / 8 Cienīgs darbs un ekonomiskā izaugsme / 3 Laba veselība un labklājība / 16 Miers, taisnīgums un laba pārvaldība

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Vispārīgā informācija

Vadības struktūra un ESG vadība

Summus Capital vadības struktūrā ietilpst trīs valdes locekļu (<https://summus.ee/contact/>) un zemāk norādītā vadības līmeņu hierarhija. Padome nosaka uzņēmuma stratēģisko virzienu, bet valde ir atbildīga par šīs stratēģijas ieviešanu un uzņēmuma ikdienas darbības vadību.

Savu ESG vadību esam ārpakalpojuma veidā deleģējuši uzticamam ilgtspējības konsultāciju uzņēmumam Green Formula Capital (<https://greenformula.ee/>), un padomei, kuru veido nesaistītās personas, ir ESG jautājumos augsta

kompetence un liela pieredze. Summus Capital valdes un padomes locekļi nodrošina uzraudzību, lai Green Formula Capital būtu mūsu ESG rezultātu efektīvai vadībai nepieciešamās zināšanas un resursi. Esam izveidojuši arī uzņēmuma iekšējo ESG komandu, lai pārraudzītu ESG iniciatīvas un nodrošinātu, ka uzņēmums pilda savus ESG mērķus. Katrā padomes sēdē ir atsevišķa ESG jautājumiem veltīta tēma, un uz katru šādu sēdi ir uzaicināts arī Green Formula Capital pārstāvis.

Summus Capital ESG vadība ietver vides, sociālo un pārvaldības apsvērumu integrāciju uzņēmuma uzņēmējdarbībā. Ietekmes uz vidi faktori ietver uzņēmuma oglekļa dioksīda emisijas, enerģijas patēriņu un atkritumu apsaimniekošanas praksi. Sociālās ietekmes faktori ietver uzņēmuma attieksmi pret darbiniekiem, kopienas iesaistīšanu un ētisku ieguves praksi. Pārvaldības prakse ietver uzņēmuma pārvaldības struktūru, daudzveidību un pārskatu sniegšanas caurspīdīgumu.

Mūsu ESG vadība ietver ar vides un sociālajiem jautājumiem saistīto risku un iespēju identificēšanu un pārvaldību, kā arī uzņēmuma darbības nodrošināšanu saskaņā ar labu ētikas un pārvaldības praksi.

ESG apsvērumi ir integrēti arī uzņēmuma lēmumu pieņemšanas procesos visos vadības līmeņos. Piemēram, darbinieki tiek apmācīti, pieņemot lēmumus, ņemt vērā savas darbības ietekmi uz vidi un sociālo jomu, un ESG rādītāji ir iekļauti darbības novērtēšanas un atalgojuma struktūrās, kā arī uzticamības pārbaudes procesos attiecībā uz visām jaunajām iegādēm.

Uzņēmums nodrošina tādas politikas un prakses ieviešanu, kas veicina dažādību, piemēram, aktīvi meklē kandidātus no nepietiekami pārstāvētām grupām, nodrošina apmācību par neapzinātu aizspriedumainību un dažādību, kā arī veicina iekļaujošu kultūru, kurā ikviens jūtas novērtēts un cienīts.

Lai gan valdē un padomē ir 100% pārstāvēti vīrieši, Summus Capital atzīst dažādības un iekļaušanas nozīmi savā valdē un ir izstrādājusi politiku un pasākumus, lai veicinātu dažādību savā vadībā. Uzņēmums ir pieņēmis visaptverošu pieeju, kas ietver tādas iniciatīvas kā stipendijas un dotācijas, iekļaujošas darbā pieņemšanas prakses, mentoringa un sponsorēšanas programmas, vadītāju attīstības iespējas, apmācības par dažādību un iekļaušanu, darbinieku resursu grupas, kā arī atbildības pasākumu un metrikas ieviešana. Šo pasākumu mērķis ir veidot daudzveidīgāku un iekļaujošāku vadītāju komandu, kas atbilst organizācijas mērķim nodrošināt dažādību un veicina iekļaujošu darba vidi.

Ar Summus Capital padomes un valdes locekļiem var iepazīties šeit: <https://summus.ee/contact/>. Papildus padomei un valdei nozīmīgs Summus Capital komandas loceklis ir galvenā grāmatvede Sigrid Pöldveer un juridiskā konsultante Anastassia Lange.

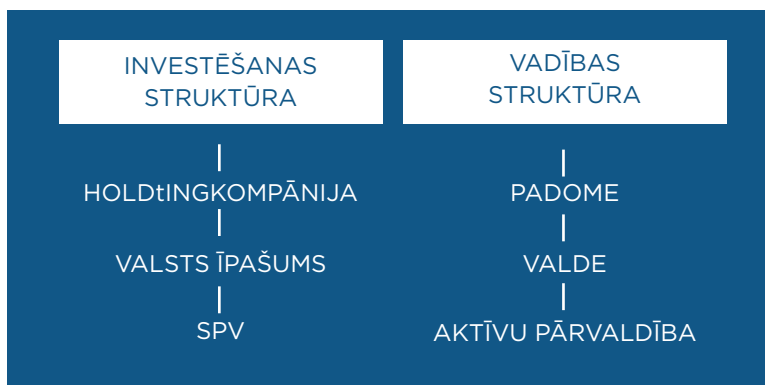
ESG stratēģija, mērķi un uzraudzība

Viens no galvenajiem valdes un padomes pienākumiem ir izstrādāt ESG stratēģijas, kas atbilst organizācijas vispārējiem biznesa mērķiem. Tas ietver tādu galveno jomu noteikšanu kā oglekļa dioksīda emisiju samazināšanu, darba prakses uzlabošanu vai daudzveidības un iekļaušanas palielināšanu, kā arī plāna izstrādi šo mērķu sasniegšanai. ESG KPI mērķus un aktivitātes padome pārskata reizi ceturksnī, un šī procesa laikā tiek noteiktas aktivitātes un plāni nākamajiem ceturksņiem.

Arī valde un padome uzrauga organizācijas ESG produktivitāti, lai nodrošinātu, ka tiek sasniegti īstenoto stratēģiju paredzētie rezultāti. Tas ietver regulāru ESG metrikas un darbības rādītāju pārskatīšanu, uzlabojamo jomu noteikšanu un nepieciešamo izmaiņu veikšanu ESG stratēģijās.

Valde un padome nodrošina precīzu pārskatu par organizācijas ESG darbības rezultātiem, par kuriem tiek paziņots arī saistītajām grupām, tostarp investoriem, klientiem un darbiniekiem.

Ar ESG jomu saistītie noteikumi un standarti nepārtraukti attīstās, un valde un padome nodrošina organizācijas atbilstību



Summus Capital vadības struktūra (skat. arī <https://summus.ee/about-us/>)

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

visām atbilstošajām un attiecīgajām ESG prasībām. Tas ietver politiku un procedūru izstrādi, revīzijas veikšanu un, ja nepieciešams, uzlabošanas plānu īstenošanu.

Summus Capital ESG mērķu noteikšana un izpildes uzraudzība ietver konkrētu, izmērāmu, sasniedzamu, atbilstošu un ar laiku ierobežotu mērķu noteikšanu, visaptverošas stratēģijas izstrādi un ieviešanu, produktivitātes izsekošanu un ziņošanu par progresu saistītajām pusēm. Šis process palīdz uzlabot ilgtspējību, palielināt saistīto grupu iesaistīšanu un sasniegt ilgtermiņa panākumus.

Saistīto grupu iesaistīšana

Summus Capital par savām galvenajām ieinteresētajām grupām uzskata savus klientus, darbiniekus, piegādātājus, finansētājus un investorus. Mēs aktīvi iesaistām saistītās grupas visās savās uzņēmējdarbības aktivitātēs.

Nomnieki:

Saziņa	Ko sagaida	Mūsu darbība
Nomnieku atsauksmju aptaujas Sociālie mediji Apkalpošanas tālruni Regulāra ikdienas sarakste Informācijas lapas	Sagaida, ka uzņēmums profesionāli pārvalda savu nekustamo īpašumu, nodrošinot, ka objekti ir labi uzturēti, droši un nes optimālus ienākumus. Viņi sagaida, ka Summus Capital sniegs viņiem savlaicīgus un precīzus finanšu pārskatus, nodrošinās efektīvu saziņu un ātri atrisinās visas bažas un problēmas.	Summus Capital ir ieviesis dažādas stratēģijas, piemēram, efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai pilnveidotas aktīvu pārvaldības programmatūras izmantošana, visaptverošu pakalpojumu sniegšana nomniekiem, regulāru pārbaužu veikšana un efektīva saziņa, regulāri sniedzot aktuālāko informāciju un atskaites. Lai nodrošinātu klientu apmierinātību, Summus Capital ir izveidojis klientu apkalpošanas protokolus.

Darbinieki:

Saziņa	Ko sagaida	Mūsu darbība
Darbinieku atsauksmju aptaujas Uzņēmuma politika, misija un vīzija	Sagaida drošu un veselīgu darba vidi, taisnīgu atalgojumu, karjeras izaugsmes un attīstības iespējas, kā arī pozitīvu darba kultūru, kas novērtē dažādību, iekļaušanu un komandas darbu.	Summus Capital ir ieviesis dažādas darbiniekiem draudzīgas politikas, piemēram, godīgas atlīdzības paketes, visaptverošas veselības un drošības programmas, daudzveidības un iekļaušanas iniciatīvas, kā arī apmācības un karjeras iespējas. SC ir izveidojis efektīvus komunikācijas kanālus starp valdi un darbiniekiem, lai veicinātu pozitīvu darba kultūru un ātri atrisinātu visas bažas.

Piegādātāji:

Saziņa	Ko sagaida	Mūsu darbība
Regulāras tikšanās un ikdienas komunikācija	Tiek gaidīta godīga un caurspīdīga iepirkumu prakse, savlaicīgi maksājumi, skaidras specifikācijas un prasības, kā arī uz sadarbību balstītas attiecības ar uzņēmumu.	Summus Capital ir izveidojis pārskatāmas iepirkumu procedūras, kas atbilst nozares standartiem, sniedz skaidras specifikācijas un prasības, kā arī nodrošina savlaicīgus maksājumus. Summus Capital ir izveidojis spēcīgas un ilgtermiņa attiecības ar piegādātājiem, kuru pamatā ir savstarpēja uzticēšanās un cieņa.

Finansētāji:

Saziņa	Ko sagaida	Mūsu darbība
Regulāri ziņojumi un sanāksmes	Sagaida, ka uzņēmums pārvaldīs savus līdzekļus apdomīgi, laicīgi maksās procentus un pamatsummu, kā arī ievēros visus attiecīgos noteikumus un prasības.	Summus Capital ir ieviesis dažādas finanšu vadības stratēģijas, piemēram, veselīgas bilances uzturēšanu, ilgtspējīgu aizdevuma un vērtības attiecību, naudas plūsmas pārvaldību un normatīvo aktu prasību ievērošanu. Tāpat Summus Capital ir izveidojis ar finansētājiem regulārus saziņas kanālus, nodrošinot tiem savlaicīgus un precīzus finanšu pārskatus un jaunumus. Summus Capital obligācijas ir kotētas Nasdaq biržā, kas papildina caurspīdīguma prasības.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Investori/Īpašnieki

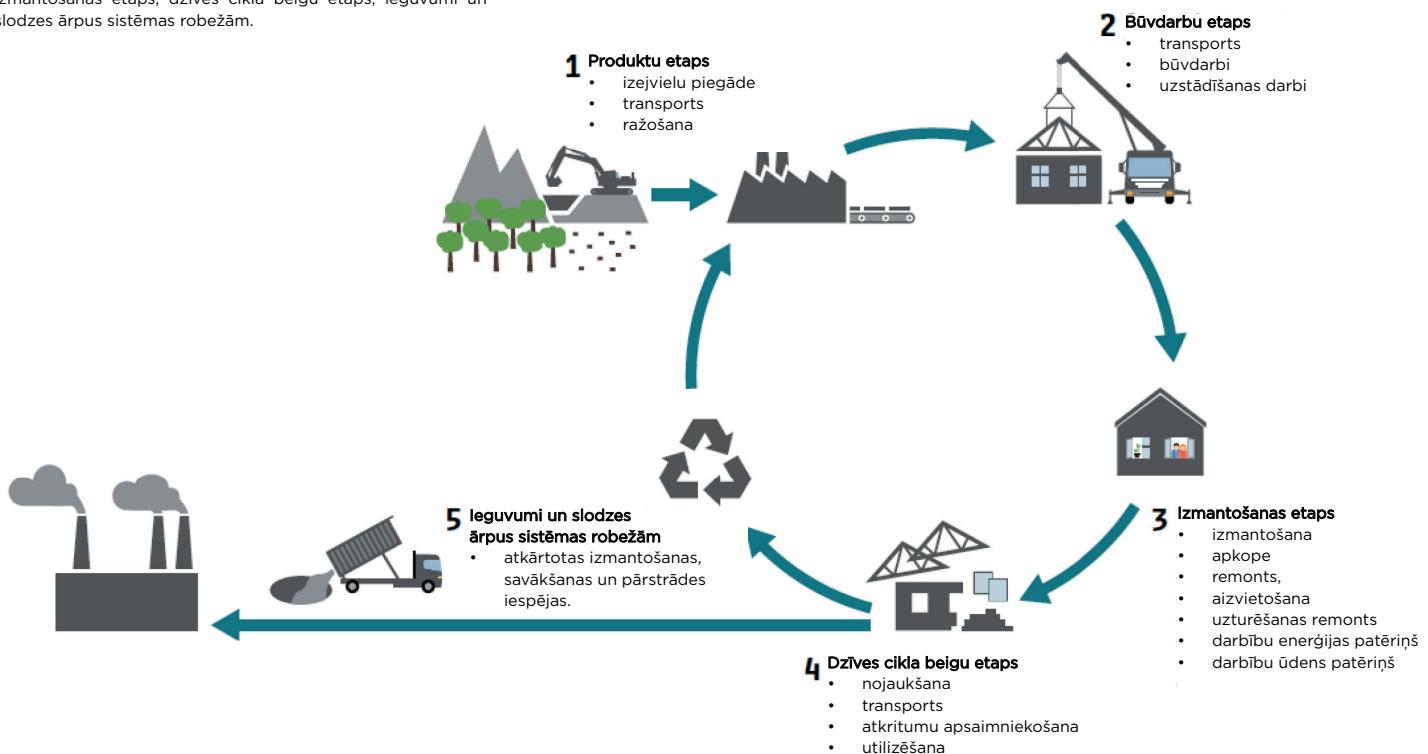
Saziņa	Ko sagaida	Mūsu darbība
Regulāri ziņojumi un sanāksmes	Sagaida, ka uzņēmums pelna pastāvīgu un augošu peļņu, regulāri sniedz ziņas un informāciju, efektīvi pārvalda riskus un rada investoriem/īpašniekiem ilgtermiņa vērtību.	Summus Capital ir ieviesis dažādas stratēģijas, piemēram, ilgtermiņa stratēģiskā plāna izstrādi, portfeļa diversifikāciju, efektīvu risku pārvaldību un caurskatāmību, kā arī atbildības nodrošināšanu, regulāri sniedzot ziņas un informāciju. Summus Capital ir izveidojis spēcīgus pārvaldības un uzraudzības mehānismus, lai nodrošinātu investoru interešu aizsardzību un viņu ieguldījumu ilgtspējīgu ienesīgumu. Summus Capital regulāri organizē valdes sēdes reizi ceturksnī, ievērojot labas pārvaldības prakses principus. Papildus likumā noteiktajai finanšu revīzijai Summus Capital ir pasūtījis revīziju no ārējā pakalpojumu sniedzēja.

Mūsu vērtību ķēde

Mēs apzināmies, ka ESG jautājumi mūsu vērtību ķēdē kļūst arvien svarīgāki. Mūdienu uzņēmējdarbības vidē no uzņēmumiem tiek gaidīts, ka tie ņem vērā savas darbības, tostarp savu piegādātāju darbības, ESG ietekmi, un cenšas ieviest ilgtspējīgu praksi, kas līdz minimumam samazina negatīvo ietekmi uz vidi un sociālo jomu. Klienti un vietējās kopienas arvien vairāk sagaida no uzņēmumiem ilgtspējīgu un atbildīgu darbību. To atbalsta nākotnes un esošais regulējums, piemēram, ES taksonomija un CSRD, kas papildus finanšu rezultātiem palielina uzņēmumu darbības caurredzamību ESG jomā un informācijas pieejamību.

Mēs saprotam, ka ESG ietekme var rasties visā vērtību ķēdē, ieskaitot preču un pakalpojumu ražošanas, izplatīšanas un patēriņa posmā. Nākotnes plāniem, kas saistīti ar ēku celtniecību un visu dzīves ciklu, var būt liela nozīme ESG negatīvās ietekmes mazināšanā un pozitīvas ietekmes veicināšanā. Skatīt arī ēku dzīves ciklu.

Tipisks ēku dzīves cikls: produktu etaps, būvdarbu etaps, izmantošanas etaps, dzīves cikla beigu etaps, ieguvumi un slodzes ārpus sistēmas robežām.



Ēku tipiskais dzīves cikls:

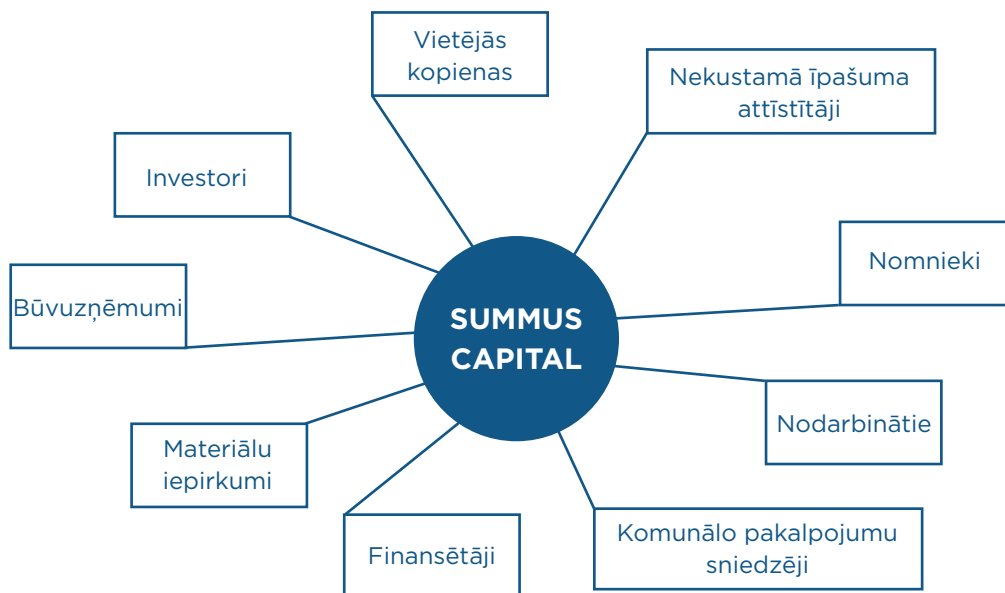
https://www.eurima.org/uploads/files/modules/articles/1584367144_SC%20Eurima_LCA_WhitePaper_Final_20170915.pdf

Ēkas dzīves cikla ziņā Summus Capital aktīvi darbojas ēkas izmantošanas fāzē. Mēs pērkam jau uzceltas ēkas un ar efektīvas pārvaldības palīdzību uzlabojam to vides un finanšu rādītājus. Kā redzams no shēmas, lietošanas fāze ir tikai viena daļa no ēkas dzīves cikla. Ēkas dzīves cikla laikā rodas liela daļa izmešu, pirms un pēc izmantošanas etapa - liela daļa atkritumu. Tāpēc mēs uzskatām, ka mūsu stratēģijai pirkt jau uzbūvētas ēkas un uzlabot to energoefektivitāti ir pozitīvāka ietekme attiecībā uz klimata pārmaiņām nekā alternatīvajai stratēģijai, proti, jaunu ēku būvniecībai.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

No mūsu vērtību ķēdes viedokļa viena no īpaši svarīgām jomām, kuras gadījumā ņemami vērā ESG apsvērumi, ir materiālu pieejamība. Palielinoties bažām par klimata pārmaiņām un resursu izsīkšanu, uzņēmumi tiek pakļauti spiedienam iegūt materiālus ilgtspējīgi un samazināt savu ietekmi uz vidi. Tas ietver pasākumus atkritumu, enerģijas patēriņa un siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanai visā piegādes ķēdē.

Piemēram, būvniecības sektorā tādu materiālu kā koks, betons un tērauds pieejamību var ietekmēt vairāki ESG faktori. Mežu iznīcināšana, ražošanas radītās oglekļa emisijas un ierobežotu resursu (piem., smilšu) izmantošana ir problēmas, kas var ietekmēt būvmateriālu pieejamību un izmaksas.



Summus ir jvairios suinteresuotos šalys visoje vertēs grandinėje

Tomēr ESG apsvērumu kontekstā visnozīmīgākā ietekme komercīpašumu pārvaldīšanas jomā (jo mums ir liels īpašumu portfelis) var būt nekustamā īpašuma pārvaldības etapā. Tas tā ir tāpēc, ka efektīva nekustamā īpašuma pārvaldīšana var veicināt ne tikai finansiālus panākumus, bet arī atbilst ESG mērķiem.

Piemēram, efektīva nekustamā īpašuma pārvaldība var palīdzēt samazināt ietekmi uz vidi, ieviešot ilgtspējīgu būvniecības praksi un samazinot enerģijas patēriņu. Tas var arī veicināt sociālo labklājību, radot nomniekiem drošas un veselīgas dzīves un darba telpas un atbalstot vietējās kopienas ar labdarības iniciatīvu palīdzību. No vadības viedokļa efektīva nekustamā īpašuma pārvaldība var nodrošināt noteikumu ievērošanu, ētisku uzņēmējdarbības praksi un pārskatāmu pārskatu sniegšanu.

Piešķirot prioritāti ESG apsvērumiem nekustamo īpašumu pārvaldības un iegādes procesā, Summus Capital uzlabo savu kopējo ilgtspēju, piesaista sociāli atbildīgus investorus un mazina riskus, kas saistīti ar vides un sociālajiem jautājumiem.

Lai gan arī citi vērtību ķēdes posmi, piemēram, nekustamā īpašuma iegāde un finansēšana, var sniegt iespējas sasniegt ESG mērķus, efektīva nekustamā īpašuma pārvaldība laika gaitā var uzņēmuma ESG produktivitāti atstāt visbūtiskāko un ilgstošāko ietekmi.

ESG ietekme uz mūsu uzņēmējdarbību

ESG jautājumi var būtiski ietekmēt Summus Capital finanšu rezultātus un naudas plūsmas gan īstermiņā, gan ilgtermiņā. Šeit ir daži veidi, kā vissvarīgākie ESG efekti var ietekmēt mūsu finanšu rezultātus.

- Reputācija: uzņēmums ar labu reputāciju attiecībā uz ilgtspējību un ētisku uzņēmējdarbības praksi piesaista vairāk klientu un investoru. Spēcīga reputācija ļauj mums piesaistīt labākos talantus, lai nodrošinātu labākus un ilgtspējīgākus risinājumus mūsu klientiem. Laba reputācija vietējās kopienās ļauj mums attīstīt jaunus projektus. Būt nozares līderim ESG jomā ļauj mums saglabāt prestižu pozīciju kolēģu vidū un būt vēlamam partnerim mūsu klientiem.
- Regulējums: uzņēmums ievēro vides aizsardzības un sociālās atbildības normas, kas ietekmē tā ekonomiskos rezultātus, kā arī atļauju saņemšanu, kas atvieglo finansējuma iegūšanu u.c.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

- Piekļuve kapitālam: investori, pieņemot lēmumus par investīciju veikšanu, arvien vairāk ņem vērā ESG faktorus. Uzņēmumiem ar spēcīgu ESG rādītāju ir labāka piekļuve kapitālam un zemākas kredītu izmaksas.
- Inovācija un efektivitāte: uzņēmums, kas par prioritāti izvirza ESG apsvērumus, savā darbībā būs inovatīvāks un efektīvāks, tādējādi ietaupot izmaksas un uzlabojot finanšu rezultātus.

Nākotnē ESG apsvērumi piegādes ķēdes pārvaldībā, visticamāk, kļūs vēl svarīgāki, jo uzņēmumi cenšas apmierināt pieaugošo pieprasījumu pēc ilgtspējīgiem produktiem un pakalpojumiem. Tas var ietvert jaunu tehnoloģiju un materiālu izmantošanu, efektīvāku piegādes ķēdes procesu izstrādi un ciešu sadarbību ar piegādātājiem, lai uzlabotu viņu ilgtspējības praksi. Mūsu nākamie nomnieki sagaida, ka mēs nodrošināsim viņiem ilgtspējīgus īpašumus, un mums ir jāizpilda viņu prasības, lai saglabātu savu pozīciju un pildītu savu lomu, palīdzot pasaulei tikt galā ar klimata pārmaiņām.

Laiks, kurā atklājas ESG efektivitāte, var atšķirties atkarībā no konkrētās problēmas. Piemēram, uzņēmuma darbības negatīvā ietekme uz vidi var atklāties ilgākā laika periodā, uzkrājoties piesārņojuma un resursu izsīkšanas ietekmei. Sociālajām problēmām, piemēram, darbaspēka ļaunprātīgai izmantošanai vai cilvēktiesību pārkāpumiem, var būt tūlītēja un redzamāka ietekme, taču līdz šim ar to saistītu problēmu nav bijis.

2022. gada pārskats un mūsu ietekme uz ilgtspējību

67% no mūsu portfeļa ir sertificēti (LEED BREAM). Papildus jau sertificētajiem 67% portfeļa 2023.gada mērķis ir iegūt sertifikātu vēl 19% no portfeļa, kas ietver Auriga, Veerenni un Depo īpašumus. Kad arī šie objekti būs sertificēti, kopējā sertificētā bruto iznomājamā platība (GLA) sasniegs 85%. Damme īpašums pašlaik tiek gatavots sertifikācijai, un tas veido 7% no portfeļa. Mūsu mērķis līdz 2025. gadam ir panākt, ka sertificēti ir 95% no visa portfeļa.

69% no mūsu patērētās elektroenerģijas nāk no atjaunojamiem avotiem. Taču augsto enerģijas izmaksu dēļ šogad nevarējām palielināt atjaunojamās elektroenerģijas procentuālo daļu. Mūsu tuvāko gadu plāns ir panākt, ka vismaz 80% elektroenerģijas ir no atjaunojamiem avotiem, taču lai to panāktu, ir jāsapagaidā lētākas tirgus cenas.

40% no mūsu īpašumiem apkurei izmanto dabasgāzi, 8% no tiem pāris gadu laikā varēsim pārnest uz centralizēto siltumapgādi. Centrālā apkure Tallinā līdz 2030. gadam kļūs par oglekļa neitrālu (avots: Utilitas), kas nozīmē to, ka ir gaidāmi ievērojami uzlabojumi apkures izmantošanā, kas balstīta uz atjaunojamiem resursiem.

2021. gadā mēs pirmo reizi veicām mērījumus un ziņojām par mūsu siltumnīcefekta gāzu (SEG) protokola piemērošanas jomām Nr. 1 un 2. Mēs turpināsim mērījumu veikšanu un ziņošanu, turpmākajos gados iekļaujot aprēķinos piemērošanas jomu Nr. 3. Kad mums būs vairāk datu, mēs pārskatīsim arī bāzes gadu/mērījumus, jo 2021. gada mērījumus būtiski ietekmēja Covid-19.

2023. gadā plānojam koncentrēties uz enerģijas patēriņa samazināšanu un ar to saistīto potenciālo iespēju un mērķu analīzi.

Visbeidzot, sākot no 2025. gada pārskata, mūsu mērķis ir ieviest pilnu ESG ziņojumu formātu, tomēr mēs plānojam to paveikt jau agrāk, jo mums ir saturīgs darbības plāns un mēs jau esam panākuši saprātīgu progresu un

un īstenojam pasākumus.

Citi nozīmīgi projekti 2022. gadā:

- 2022. gadā tika pabeigts pirmais GRESB novērtējums;
- uzstādījām saules paneļus uz Veerenni veselības centra ēkas jumta Tallinā;
- Rīga Plaza apgaismojuma sistēma tika nomainīta pret LED;
- veicām energoauditus visiem Igaunijā esošajiem aktīviem. Tas ietvēra rīcības plāna izveidi aktīvu energoefektivitātes uzlabošanai.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Summus Capital portfeļa mērķi ilgtspējības jomā

Metrika	2022. gads	Bāzes gads 2021 vērtības	Vidēji ilgā perspektīvā +3 gadi	Ilgā perspektīvā +7 gadi
Zaļās enerģijas īpatsvars (% no kopējās summas)	69%	65%	90%	90 % no izmantotās enerģijas nāk no atjaunojamiem resursiem
LEED vai BREEAM sertifikāts (% no portfeļa)	67%	17%	95%	95 % portfeļa ir sertificēti
Energoefektivitāte (kwh/m2 gadā)	224	251	150	Energoefektivitāte ir tuvu 100, taču tiek veikti izņēmumi attiecībā uz noteiktām nozarēm, piemēram, mazumtirdzniecību un veselības aprūpi.
Viss enerģijas patēriņš (kwh)	50 002 208			
Tai skaitā neatjaunojamie energoresursi (kwh)	Pievienots kopš 2023			
Tai skaitā atjaunojamie energoresursi (kwh)	Pievienots kopš 2023			
Oglekļa dioksīda emisijas (tonnās)	20 471	18 528	11 200	Būtiski samazinām oglekļa pēdas nospiedum
Tai skaitā 1. piemērošanas jomas SEG kopējie izmeši (tonnās)	1 024			
Tai skaitā 2. piemērošanas jomas SEG kopējie izmeši (tonnās)	19 446			
SEG intensitāte uz kvadrātmetru (tonnas uz kvadrātmetru)	0,092			
Zaļie nomas līgumi (%)		0%	50%	Vairums jauno nomas līgumu ievēro ilgtspējību un zaļos principus
Zaļais finansējums (%)	0%	0%	50%	Lielākā daļa finansējuma var uzskatīt par zaļu
Klientu apmierinātības indekss (rezultāts 1-100)	procesā	n/a	80	Klientu apmierinātības indekss pārsniedz 80%. Aptauja tiek veikta ik pēc 2 gadiem
Darbinieku apmierinātības indekss (rezultāts 1-100)	procesā	n/a	80	Darbinieku uzticības indekss pārsniedz 80%
Piegādātāju pārbaude (%)	procesā	0%	90%	Visi stratēģiskie partneri iziet ilgtspējības pārbaudi un ir apstiprināti (vismaz 90%)
Zaļās degvielas īpatsvars (% no kopējās summas)	42%	0%	80%	80 procenti no izmantotās degvielas ir no atjaunojamajiem resursiem
Atkritumu reģenerācija (%)	n/a	0%	50%	70 procenti tiek novirzīti uz reģenerāciju

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Mūsu politikas un pasākumi

Klimata pārmaiņas

Summus Capital tiešā ietekme uz klimata pārmaiņām izriet no komerciālā nekustamā īpašuma pārvaldības (ēkas dzīves cikla izmantošanas etapā). Mūsu īpašumā un pārvaldībā esošās ēkas rada CO2 emisijas galvenokārt no tiešās enerģijas, kas tiek izmantota apkurei, dzesēšanai, apgaismojumam utt. Tomēr lielākā daļa ēkas dzīves cikla emisiju rodas būvniecības un materiālu sagādes laikā, kā arī vēlāk nojaukšanas un pārstrādes laikā, kas no Summus Capital viedokļa ir netiešās emisijas. Tā kā kalpošanas laika beigu un būvniecības etaps ir ar lielāku ietekmi, mūsu stratēģija ir bijusi jau uzbūvētu ēku iegāde un to energoefektivitātes uzlabošana. Mēs uzskatām, ka šādā veidā varam lielākā mērā ietekmēt klimata pārmaiņas. Izņēmums šeit ir BOD – augsto tehnoloģiju ražošanas ēka Lietuvā. Tajā atrodas modernas inženiertehniskās iekārtas, tostarp telpu apkure ar zemes siltumsūkni un ūdens sildīšana, kā arī uzlabotas gaisa kondicionēšanas un lielas jaudas ventilācijas sistēmas. Papildus uz ēkas jumta atrodas saules paneļi. 2022. gadā BOD saņēma BREEAM sertifikātu, kas apliecina apņemšanos nodrošināt ilgtspējību un vides aizsardzību augstākajā līmenī.



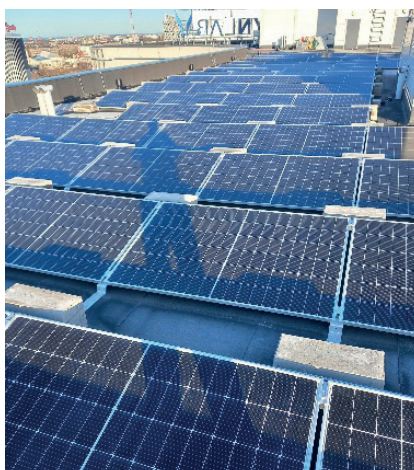
BOD Group ražošanas ēka

Mūsu politika un pasākumi klimata pārmaiņu apkarošanai.

- o Energoefektivitāte: mēs ieguldām energoefektīvās iekārtās un sistēmās, lai samazinātu šo ēku enerģijas patēriņu. Tas ietver apgaismojuma modernizāciju (ir nomainīta Riga Plaza apgaismojuma sistēma), apkures, dzesēšanas un gaisa kondicionēšanas sistēmu un iekārtu modernizāciju, kā arī izolācijas un izturības pret laikapstākļiem uzlabojumus. Esam veikuši energoauditu visiem saviem īpašumiem Igaunijā, un mums ir rīcības plāns katra īpašuma energoefektivitātes uzlabošanai.
- o Atjaunojamā enerģija: Summus Capital uzstāda atjaunojamās enerģijas sistēmas, piemēram, saules paneļus, lai ražotu tīru enerģiju uz vietas. Labs piemērs šeit ir Veerenni veselības centrs.
- o Atkritumu samazināšana: Summus Capital īsteno otrreizējās pārstrādes programmas un citas atkritumu samazināšanas iniciatīvas, lai līdz minimumam samazinātu atkritumu daudzumu, kas rodas mūsu ēkās.
- o SEG emisiju uzraudzība un samazināšana: Summus Capital uzrauga siltumnīcefekta gāzu emisijas daudzumu un nosaka mērķus to samazināšanai laika gaitā. Tas ietver enerģijas patēriņa, transporta un citu emisijas avotu uzraudzību un pasākumu īstenošanu to samazināšanai.

Gada notikumi

Riga Plaza apgaismojuma sistēmas renovācijas laikā vecie gaismekļi tika nomainīti pret enerģiju taupošu LED apgaismojumu. Enerģijas patēriņš vecās apgaismojuma sistēmas un jaunā LED apgaismojuma gadījumā ir ievērojami atšķirīgs. Vecā apgaismojuma sistēma gadā patērēja aptuveni 528 837,8 kWh elektroenerģijas, savukārt LED apgaismojuma paredzētais elektroenerģijas patēriņa samazinājums ir līdz pat 44%. Tas nozīmē, ka gaidāmais ikgadējais enerģijas ietaupījums būs 233 126 kWh, kā rezultātā samazināsies tirdzniecības centra elektroenerģijas izmaksas un siltumnīcefekta gāzu emisijas.



Veerenni veselības centra saules paneļi



Riga Plaza jaunais LED apgaismojums

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Pamatojoties uz Igaunijas aktīvu energoauditiem, ir izstrādāti vairāki rīcības plāni enerģijas patēriņa samazināšanai.

- Apgaismojuma modernizācija: nomainīt tradicionālās kvēlspuldzes pret LED spuldzēm visās koplietošanas telpās un birojos, lai samazinātu elektroenerģijas patēriņu un pagarinātu spuldžu kalpošanas laiku.
- Apkures, dzesēšanas un gaisa kondicionēšanas sistēmas optimizēšana: regulāri veikt apkures, dzesēšanas un gaisa kondicionēšanas sistēmu apkopi un tīrīšanu, lai nodrošinātu to efektīvu darbību. Uzstādīt programmējamus termostatus un sensorus, lai optimizētu temperatūras kontroli un samazinātu enerģijas izšķērdēšanu.
- Apkures uzlabošana: siltumizolācijas uzlabošanai un apkures un dzesēšanas zudumu samazināšanai identificēt un aizvērt gaisa noplūdes ēkas ārpusē, ieskaitot durvis, logus un sienas.
- Energoefektīvas ierīces: lai samazinātu elektroenerģijas un gāzes patēriņu, nomainīt tādas novecojušas ierīces ar lielu enerģijas patēriņu kā vecus ledusskapjus, gaisa kondicionierus un ūdens sildītājus pret energoefektīviem modeļiem.
- Atjaunojamās enerģijas integrēšana: uzstādīt atjaunojamās enerģijas sistēmas, piemēram, saules paneļus vai ģeotermālos siltumsūkņus, lai uz vietas ražotu tīru enerģiju un samazinātu atkarību no fosilā kurināmā.
- Izmaiņas uzvedībā: veicināt darbinieku izpratni par tādiem enerģijas taupīšanas veidiem kā apgaismojuma un elektronikas izslēgšana, kad tie netiek lietoti, logu un durvju kārtīga aizvēršana un, kad vien iespējams, dienas gaismas un dabiskās ventilācijas izmantošana.
- Uzraudzība un ziņošana: ieviest enerģijas uzraudzības un ziņošanas sistēmu, lai uzraudzītu enerģijas patēriņu, identificētu tendences un pieņemtu uz datiem balstītus lēmumus turpmākiem enerģijas samazināšanas pasākumiem.

Nākotnē, paplašinoties Latvijas aktīviem, varēs veikt līdzīgus energoauditus un sagatavot rīcības plānus Latvijas kontekstam raksturīgo energotaupības pasākumu apzināšanai un īstenošanai, ņemot vērā vietējos normatīvos aktus, klimata apstākļus un pieejamos energoresursus.

2022. gadā tika veikta visaptveroša riska analīze, lai novērtētu dabasgāzes izmantošanu un ar to saistītos apdraudējumus dažādās ēkās, tostarp Veerenni veselības centra ēkā. Riska novērtējums ietvēra iespējamo risku, piemēram, gāzes noplūdes, oglekļa monoksīda emisiju, ugunsbīstamības un vispārīgu drošības jautājumu novērtējumu.

Riska novērtējums ietvēra rūpīgu esošās dabasgāzes infrastruktūras, tostarp cauruļvadu, skaitītāju un iekārtu, pārskatīšanu, kā arī ēkas ventilācijas un drošības sistēmu novērtējumu. Turklāt tika analizēti dati par iepriekšējiem dabasgāzes incidentiem, lai noteiktu modeļus vai tendences.

Pamatojoties uz riska analīzes secinājumiem, ēkās tika veiktas vairākas izmaiņas, lai mazinātu identificētos riskus. Verenni veselības centra ēkā tika veiktas investīcijas, lai ēka varētu pāriet uz elektrību kā primāro enerģijas avotu.

Ēkās veikto izmaiņu mērķis bija samazināt ar gāzi saistītu incidentu risku. Tiek turpināta regulāra dabasgāzes lietošanas un ar to saistīto risku regulāra uzraudzība un pārvērtēšana, lai nodrošinātu nepārtrauktu drošību un atbilstību normatīvajiem aktiem.

Darbinieki

Summus Capital ir uzņēmums ar salīdzinoši mazu darbinieku skaitu, kas kā pamata darbaspēku izmanto ārpakalpojumu sniedzējus. Tas nozīmē, ka, lai gan mūsu galvenā komanda ir atbildīga par uzņēmuma vadību un pārraudzību, ikdienas darbības veic mūsu ārpakalpojumu partneri. Šis modelis ļauj mums darboties ātri un efektīvi, vienlaikus izmantojot partneru zināšanas un iespējas, lai sniegtu klientiem kvalitatīvus pakalpojumus. Turklāt ar ārpakalpojumu palīdzību ir iespējams panākt izmaksu ietaupījumu un elastību, kas pēc vajadzības ļauj mums palielināt vai samazināt savu darbību. Tajā pašā laikā ārējo attiecību pārvaldība prasa rūpīgu uzmanību un koordināciju, lai nodrošinātu mūsu partneru atbilstību mūsu vērtībām un standartiem, kā arī uzturētu efektīvu saziņu un sadarbību.

Uzņēmumam Summus Capital ir svarīgi, lai mēs varētu attiecībā uz ārpakalpojumu sniedzējiem būt pārliecināti, ka mūsu apakšuzņēmēji izturas pret saviem darbiniekiem godīgi un ētiski. Tas ietver politiku un saistību izstrādi, lai nodrošinātu, ka darbinieki saņem atbilstošu atalgojumu, atlīdzību un apmācību, kā arī veselības un drošības pasākumu ieviešanu, lai aizsargātu viņu labklājību.

Papildus sagaidām, ka apakšuzņēmēji savā uzņēmējdarbībā ievēro ētikas un juridiskos standartus.

Summus Capital ir izstrādājis vispārīgus principus attiecībā uz pozitīvas darba vides veidošanu, kas atbalsta darbinieku labklājību, izaugsmi un attīstību. Tas ietver karjeras izaugsmes iespēju nodrošināšanu, konkurētspējīgas atlīdzības un priekšrocību paketes piedāvāšanu, kā arī atvērtas komunikācijas un sadarbības kultūras veicināšanu. Uzņēmums, pieņemot darbā jaunus darbiniekus, par prioritāti izvirza dažādību, vienlīdzību un iekļaušanu, un mūsu mērķis ir radīt patīkamu un cieņpilnu darba vidi visiem darbiniekiem.

Šobrīd norisinās Summus Capital darbinieku apmierinātības aptauja, kas ir veidota tā, lai tā būtu visaptveroša un atbilstu anonimitātes, konfidencialitātes un iekļaušanas principiem. Aptauja ietver tādas tēmas kā darba un privātās dzīves līdzsvars, atalgojuma lielums, karjeras attīstība, valdes atbalsts un daudzveidība. Atsauksmju apkopošanai tiek

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

izmantotas vērtēšanas skalas, atvērtie jautājumi un kvalitatīvās metodes. Rezultāti tiek analizēti, lai noteiktu jomas, kas prasa uzlabojumus, un lai izstrādātu rīcības plānus darbinieku apmierinātības un iekļaušanas palielināšanai.

Daudzveidība

Summus Capital darbinieki pārstāv dažādas vecuma grupas, šeit strādā gan jaunāki darbinieki, kuri ienes jaunu skatījumu un idejas, gan arī pieredzējušāki darbinieki, kuri spēj pārējiem kolēģiem sniegt padomu un ieteikumus. Tomēr, tāpat kā daudzos citos uzņēmumos, arī Summus Capital lielākā daļa darbinieku ir vecumā no 30 līdz 50 gadiem; tas ir saistīts ar produktivitāti, pieredzi un karjeras attīstību.

Runājot par dzimumu dažādību, Summus Capital cenšas panākt to, lai vīrieši un sievietes būtu pārstāvēti vienlīdzīgi visos organizācijas līmeņos, tostarp vadošajos amatos.

Pietiekams atalgojums

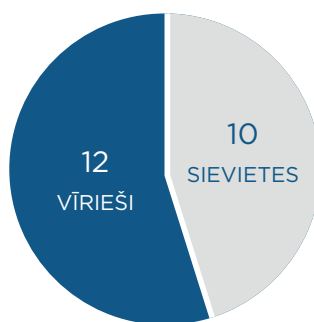
Mūsu vadība pēta vidējo algu, kādu saviem darbiniekiem maksā citi tās pašas nozares uzņēmumi par līdzīgiem amatiem un darba pienākumiem.

Uzņēmums pēta attiecīgo saimniecisko nozari un apseko datus no tādiem avotiem kā valdības statistika, nozares publikācijas un algu pētījumi. Šo informāciju var izmantot kā etalonu, lai novērtētu, vai darbiniekiem izmaksājama darba atalgojums ir konkurētspējīgs un godīgs. Katrs jauns personāla atlases tirgus tiek novērtēts ar personāla atlases speciālistu palīdzību.

Papildus tam uzņēmums regulāri pārskata darbiniekiem nodrošināto atbildību un priekšrocības, lai nodrošinātu, ka tās ir konkurētspējīgas un godīgas, salīdzinot ar saimnieciskās nozares standartiem, un lai saglabātu labākos talantus. Darba devēji ņem vērā arī darbinieku atsauksmes par tiem nodrošināto atbildību un priekšrocībām, lai novērstu viņu bažas un vajadzības gadījumā veiktu uzlabojumus.

Vecuma grupas	Vīrieši %	Sievietes %	% kopā
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%
Kopā	45%	55%	100%

Darbinieki un apakšuzņēmēji pēc vecuma grupām



Nodarbināto skaits pēc dzimuma

Igauņi	41%
Lietuvieši	9%
Latvieši	5%
Krievi	45%
Kopā	100%

Darbinieku dzimtā valoda

Apmācības un iemaņu attīstība

Darbiniekiem tiek piedāvātas dažādas sevis pilnveidošanas iespējas, no kurām divas izplatītākās ir individuālā apmācības programma, kā arī pašizausmes un komandas pasākumi.

Individuālā apmācības programma būtībā ir pielāgota mācību programma, kas īpaši izstrādāta darbiniekam, vadoties pēc viņa prasmēm un mērķiem, kā arī organizācijas vajadzībām. Šīs apmācības programmas ietver dažādas mācību metodes, piemēram, dalību meistarklasēs,ursos, tiešsaistes apmācībā un mentoringa programmās. Dažos gadījumos tiek nodrošināta privāta apmācība.

Pašattīstības un komandas pasākumi sniedz darbiniekiem iespējas mācīties citam no cita, sadarboties un veidot attiecības ar kolēģiem. Šie pasākumi ietver, piemēram, komandas veidošanas vingrinājumus, grupu meistarklases, seminārus un konferences. Tie ļauj darbiniekiem attīstīt dažādas prasmes, piemēram, komunikāciju, vadību, problēmu risināšanu,

psiholoģisko un komandas darbu, kas ir būtisks viņu profesionālajai izaugsmei un attīstībai.

Veselības un drošības rādītāji

Summus Capital saviem darbiniekiem piedāvā ērtu biroja vidi ar ergonomiskām mēbelēm, labu apgaismojumu, komfortablu temperatūru un zemu trokšņa līmeni. Darbiniekiem ir pieejamas tādas ērtības kā virtuve un atpūtas telpa, tuvējā sporta zāle vai treniņu zāle, kā arī bezmaksas uzskodas un dzērieni.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

Tomēr pat komfortablā biroja vidē var rasties potenciāli apdraudējumi, un tas attiecas arī uz apakšuzņēmējiem. Daži potenciālie apdraudējumi var ietvert sekojošo.

- Elektrības apdraudējumi: bojāti vadi, pārslogotas kontaktligzdas vai neizolēti vadi var izraisīt elektriskās strāvas triecienu vai ugunsgrēku.
- Ergonomiskie apdraudējumi: ilgstoša sēdēšana vai stāvēšana, nepareiza poza vai atkārtotas kustības var izraisīt muskuļu un skeleta sistēmas traucējumus, piemēram, muguras sāpes, karpālā kanāla sindromu vai cīpslu iekaisumu.
- Iekštelpu gaisa kvalitāte: slikta ventilācija vai saskare ar tādām piesārņotājām ka pelējums vai tīrīšanas līdzekļu ķīmikālijas var izraisīt elpošanas ceļu problēmas vai citas veselības problēmas.
- Psiholoģiskie apdraudējumi: augsts stresa līmenis, uzmākšanās vai mobings var negatīvi ietekmēt darbinieku garīgo veselību un labklājību.
- Summus Capital par prioritāti izvirza savu darbinieku veselību un labklājību. Uzņēmums ir sadarbojies ar Confido, vadošo apdrošināšanas sniedzēju Baltijā, lai piedāvātu privāto veselības apdrošināšanu visiem komandas locekļiem. Kopumā Summus Capital kā darba devējs apzina un novērs visus iespējamus apdraudējumus darba vietā, lai nodrošinātu darbinieku drošību un labklājību. Tas ietver regulāru drošības pārbaūžu veikšanu, apmācību par drošiem darba paņēmieniem, kā arī politikas un procedūru ieviešanu, lai samazinātu negadījumu un traumu risku.

Galvenie darba drošības vadības sistēmas komponenti ir šādi.

- Politika: rašytinis pareiškimas, kuriame aprašomas organizacijos įsipareigojimas užtikrinti darbuotojų saugą ir sveikatą.
- Planavimas: galimų pavojų darbo vietoje nustatymas ir įvertinimas, taip pat šių pavojų mažinimo strategijų kūrimas.
- Įgyvendinimas: planavimo etape sukurtų strategijų ir procedūrų įgyvendinimas, įskaitant išteklių paskirstymą, darbuotojų mokymą ir komunikacijos kanalų sukūrimą.
- Matavimas ir vertinimas: darbų saugos vadybos sistemos veiksmingumo stebėjimas ir matavimas, susijęs su darbo vietoje kylančių pavojų identifikavimu ir kontrole.
- Peržiūra ir tobulinimas: nuolatinė darbų saugos vadybos sistemos peržiūra ir tobulinimas, siekiant užtikrinti nuolatinį jos efektyvumą ir prisitaikymą prie darbo vietas ir išorinės aplinkos pokyčių.

Darba un privātās dzīves līdzsvars

Tā kā Summus Capital darbinieki ir stingri orientēti uz sasniegumiem un rezultātiem, mēs kā darba devējs vēlamies saviem darbiniekiem nodrošināt labu darba un privātās dzīves līdzsvaru.

Šeit ir daži veidi, kā Summus Capital palīdz saviem darbiniekiem saglabāt darba un privātās dzīves līdzsvaru.

- Elastīgs darba laiks: tas nozīmē, ka darbiniekiem ir iespēja strādāt no mājām vai tiek piedāvāta iespēja strādāt nepilnu darba laiku vai dalīt darbu. Ir atļauts kombinēt darbu birojā un mājās, un ir ieteicams tos izmantot pārmaiņus. Priekšroka tiek dota profesionālai komunikācijai starp komandām.
- Apmaksāts brīvais laiks: uzņēmums darbiniekiem maksā samaksu par atvaļinājumu, personīgajām dienām un brīvdienām. Papildus piedāvājam apmaksātu bērna kopšanas atvaļinājumu jaunajām māmiņām un tētiem. Veselība: mēs piedāvājam finansiālu atbalstu labklājības pakalpojumiem, piemēram, kompensējam sporta zāles abonementu un sniedzam atbalstu garīgās veselības nodrošināšanai.
- Bērna kopšanas pabalsts: Summus Capital nodrošina bērna kopšanas atvaļinājumu un elastīgu darba laiku. Birojā ir laipni gaidīti bērni un mājdzīvnieki.
- Atvaļinājumu uzraudzība: uzņēmums uzrauga to, kā darbinieki izmanto atvaļinājumus, piemēram, attiecībā uz bērna kopšanas vai slimības atvaļinājumu, lai nodrošinātu, ka darbinieki velta pietiekami daudz laika atpūtai un veselībai.

Biznesa uzvedība

Piegādātāju pārbaudes process parasti ietver potenciālo piegādātāju novērtēšanu, pamatojoties uz dažādiem kritērijiem, tostarp finanšu stabilitāti, piedāvāto produktu vai pakalpojumu kvalitāti, kā arī ētisku un ilgtspējīgu piegādes praksi. Šis process var ietvert piegādātāju dokumentācijas pārskatīšanu, objektu apmeklēšanu, intervijas ar piegādātāju pārstāvjiem un informācijas vākšanu no publiskiem un ārpuspakalpojumu avotiem.

Uzņēmums ir nodibinājis attiecības ar piegādātājiem, kuri vēl nav izstrādājuši ESG politiku un praksi, un tas nevēlas

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

apdraudēt šīs attiecības, uzliekot jaunas prasības. Vienlaikus uzņēmums ņem vērā to, ja piegādātājs ir uzņēmies saistības samazināt oglekļa dioksīda emisijas, nodrošināt godīgu darba praksi un izvairīties no interešu konflikta.

Maksāšanas uzvedība attiecībā uz piegādātājiem var atšķirties atkarībā no pušu starpā noslēgtā līguma noteikumiem. Vienlaikus uzņēmumam ir svarīgi skaidri informēt piegādātājus par savu maksājumu veikšanas politiku un pildīt šīs saistības, lai uzturētu pozitīvas attiecības.

Šīs prasības ir ietvertas piegādātāju rīcības norādījumos un citos līgumos, kas noslēgti starp organizāciju un tās piegādātājiem.

Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršana

Summus Capital portfelī noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas procedūras kopumā ir kritisks procesu aspekts, jo palīdz novērst uzņēmuma izmantošanu finanšu noziegumiem un aizsargā uzņēmuma reputāciju un finanšu stabilitāti.

Summus Capital piemēro šādas procedūras.

- Klientu uzticamības pārbaude (CDD): tā ietver klientu, tostarp pircēju, pārdevēju, nomnieku un darbuzņēmēju identitātes identificēšanu un pārbaudi, kā arī viņu iespējamā naudas atmazgāšanas vai terorisma finansēšanas riska līmeņa novērtēšanu.
- Pastiprināta uzticamības pārbaude (EDD): augsta riska klientu, piemēram, politiski nozīmīgu personu (PEP) vai klientu ar neparastiem darījumu modeļiem, gadījumā uzņēmums veic papildu uzticamības pārbaudi, lai iegūtu dziļāku izpratni par klientu un biznesa attiecību būtību.
- Aizdomīgu darbību uzraudzība: uzņēmumā ir noteikta procedūras darījumu un citu darbību uzraudzībai ar mērķi identificēt aizdomīgas rīcības pazīmes, piemēram, neparastus darījumu modeļus vai neizskaidrojamus naudas līdzekļu avotus.
- Iekšējā kontrole: uzņēmumā ir noteikta iekšējās kontroles procedūras, lai nodrošinātu ar noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju saistīto normatīvo aktu ievērošanu, tostarp apmācot darbiniekus par noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas procedūrām, ieceļot atbilstības amatpersonu un veicot periodiskas riska analīzes.
- Lietvedība: uzņēmums uztur detalizētu uzskaiti par darījumiem un citām darbībām, kas saistītas ar tā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumiem, tostarp, bet ne tikai, apkopojot klientu identifikācijas un pārbaudes informāciju, veicot darījumu uzskaiti un personu apliecinošo dokumentu kopijas.
- Ziņošana: ja uzņēmums konstatē aizdomīgas darbības, tas ziņo par to attiecīgajām iestādēm, piemēram, tiesībsargāšanas iestādēm vai naudas atmazgāšanas datu birojiem.

Kopsavilkums

Pasaule saskaras ar vēl nebijušiem izaicinājumiem, tostarp steidzamu nepieciešamību apkarot klimata pārmaiņas un veicināt ilgtspējīgu ekonomisko izaugsmi, vienlaikus nodrošinot cilvēku ekonomisko drošību visā pasaulē. Summus Capital apzinās šo izaicinājumu nopietnību un ir apņēmies sniegt savu ieguldījumu to risināšanā.

Kā atbildīgs uzņēmums esam apņēmušies uzlabot savu darbību vides aizsardzības jomā un samazināt savu ekoloģisko pēdu. Mēs cenšamies samazināt enerģijas patēriņu, siltumnīcefekta gāzu emisijas un atkritumu daudzumu visās mūsu darbībās, tostarp birojos un investīciju portfeļos. Mēs nepārtraukti veicam savas darbības vides aizsardzības jomā novērtēšanu un sniedzam par to atskaites, lai noteiktu jomas, kurās varam uzlabot un optimizēt savu ietekmi.

Papildus savām saistībām vides jomā esam vienlīdz apņēmušies vērst uzmanību uz to, lai mūsu uzņēmējdarbība būtu ētiska un godīga. Mēs ievērojam augstākos uzņēmuma pārvaldības un caurskatāmības standartus, nodrošinot, ka mūsu investori, partneri un ieinteresētās grupas var uzticēties mūsu uzņēmējdarbības praksei un lēmumu pieņemšanas procesiem.

Par prioritāti uzskatām piedāvāt saviem darbiniekiem pievilcīgu darba vietu un veicināt iekļaušanu, dažādību un uz sadarbību balstītu kultūru. Mēs apzināmies, ka mūsu cilvēki ir mūsu lielākā vērtība, un cenšamies radīt atbalstošu, dinamisku un iekļaujošu darba vidi, kas veicina izaugsmi, mācīšanos un inovācijas.

Kā daļu no mūsu apņemšanās veicināt ilgtspējīgu ekonomisko izaugsmi, mēs aktīvi meklējam ieguldījumu iespējas, kas atbilst mūsu vērtībām un misijai. Mēs ieguldām īpašumos, kas demonstrē skaidru apņemšanos nodrošināt vides ilgtspējību, sociālo atbildību un labu pārvaldības praksi, un mēs aktīvi nodarbojamies ar portfeļa aktīviem, lai veicinātu pozitīvas pārmaiņas un virzību uz šiem mērķiem.

Galū galā mēs ticam, ka, strādājot kopā un rīkojoties drosmīgi, mēs varam radīt labāku, ilgtspējīgāku nākotni sev un nākamajām paaudzēm. Mēs mudinām arī citus pievienoties šai mūsu misijai un apņemties veicināt ilgtspējīgu izaugsmi, būt atbildīgiem vides aizsardzības jomā un ievērot ētisku uzņēmējdarbības praksi.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

7. TIRGUS PĀRSKATS IESPĒJU LOGI PLAŠU PROBLĒMU VIETĀ

IGAUNIJA 2022 Q4

	PAŠLAIK	AGRĀK	NORĀDE
IKP gada pieauguma temps	-1.6%	0.6%	dec.22
Bezdarbs	5.4%	5.6%	dec.22
Gada inflācijas līmenis	17.6%	23.7%	dec.22
Uzņēmumu uzticēšanās	80.2	82.6	dec.22
Patērētāju uzticēšanās	-35.8	-37.1	dec.22
Mazumtirdzniecība*	7.3%	-5.8%	dec.22
Valsts reitings (S&P)	AA- (negatīva perspektīva)		2022

MAKROEKONOMIKA 2022 4kv

- Inflācija ir sasniegusi maksimumu, un sagaidāms, ka tā samazināsies 2023. gadā
- Baltijas ekonomikas izaugsme ir apstājusies
- Ražošanā jau ir lejupslīde
- Patērētāji turpina tērēt, neskatoties uz augsto inflāciju
- Augstākas procentu likmes ietekmē būvniecības un mājokļu tirgu
- Baltijas darba tirgus ir saglabājies noturīgs, neskatoties uz ekonomiskās izaugsmes palēnināšanos
- Baltijas valstu ekonomiskā situācija joprojām ir neskaidra.

LATVIJA 2022 Q4

	PAŠLAIK	AGRĀK	NORĀDE
IKP gada pieauguma temps	0,3%	-0,6%	dec.22
Bezdarbs	6,7%	6,9%	dec.22
Gada inflācijas līmenis	20,8%	22,2%	dec.22
Uzņēmumu uzticēšanās	-13,6	-11,4	dec.22
Patērētāju uzticēšanās	-35,6	-28,5	dec.22
Mazumtirdzniecība *	-2,8%	1,2%	dec.22
Valsts reitings (S&P)	A+ (negatīva perspektīva)		2022

LIETUVA 2022 Q4

	PAŠLAIK	AGRĀK	NORĀDE
IKP gada pieauguma temps	-0,4%	1,8%	dec.22
Bezdarbs	8,9%	8,3%	dec.22
Gada inflācijas līmenis	21,7%	24,1%	dec.22
Uzņēmumu uzticēšanās	-24,1	-13,2	dec.22
Patērētāju uzticēšanās	-8	-17	dec.22
Mazumtirdzniecība *	10,7%	-5,5%	dec.22
Valsts reitings (S&P)	A+ (negatīva perspektīva)		2022

* izmaiņas mazumtirdzniecībā pa mēnešiem

** visi pārējie rādītāji salīdzinājumā ar iepriekšējo mēnesi

Avoti: valstu statistikas pārvaldes, Trading Economics

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

2022 Q4 Nomas cenas un vakance

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
Noma* (€ uz m2)				
Maksimālā noma	16.4-23.5	14-18	18-20	→ ↗
A-klase	16.4-22	14-16	16.0-18.5	→ ↗
B-klase	11-17.5	9-14	12-14.5	→ →
Vakance (%)				
Vidēja	6.5%	10.6%	6.7%	↗ ↗

*vidējās nomas maksas, novirze +/- 5%

BIROJU TIRGUS

- Neskatoties uz lēno gada sākumu, lietošanas rādītāji saglabājās ierastajā līmenī
- Uzņēmumi arvien lielāku uzmanību pievērš energoefektīvām, sertificētām ēkām, kas samazina komunālos izdevumus
- Viļņā vidējā vakance samazinājās no 7,5% līdz 6,7%. Pieprasījums pēc jaunām telpām joprojām ir diezgan augsts, jo uz Viļņu no Ukrainas un Baltkrievijas pārceļas ārvalstu uzņēmumi
- Lielākā daļa ceturtajā ceturksnī Tallinā nodoto biroju ir gandrīz pilnībā jau iznomāti
- 2022. gada beigās Rīgā turpinājās būvniecība sešās A klases un trīs B klases biroju ēkās, kopumā sasniedzot teju 120 tūkstošus m2 jaunu piedāvājumu, saskaņā ar prognozēm palielinot A klases vakanci līdz pat 25%.
- Saimnieciskās darbības samazināšanās turpmākajos mēnešos samazinās personāla atlases aktivitāti, tāpēc ir sagaidāms, ka pieprasījums pēc jauniem birojiem samazināsies.

2022 Q4 Nomas cenas un vakance

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
Noma (€ uz m2)				
Enkurnomnieki	9-13	9-15	6-14	→ →
Lielās vienības	10-16	16-25	12-28	→ →
Vidējās vienības	11-30	23-27	13-35	→ ↘
Mazās vienības	18-50	28-50	20-65	→ ↘
Vidējā vakance, %	4%	9%	2.8%	→ →

MAZUMTIRDZNICĪBAS TIRGUS

- Palielinoties cenām, patērētāji atliek lielākos pirkumus
- Rīgas mazumtirdzniecības segments 2022. gada 4. ceturksnī bija ļoti pesimistisks. Šajā segmentā ir visgrūtākā situācija, īpaši, modes industrijai
- Joprojām ir pieprasījums pēc tirdzniecības un izklaides centriem, kas atrodas tuvu dzīvojamajiem rajoniem
- Lielākie mazumtirgotāji ir uzsākuši pārrunas par nomas indeksācijas atcelšanu vai samazināšanu.

2022 Q4 Nuomos kainos ir laisvos patalpos

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
Noma* (euro uz m2)				
Modernās noliktavas	5.0-6.5	4.5-5.5	4.5-5.2	→ ↗
Noliktavu biroji	6.5-8.1	6.0-8.0	6.5-10	→ →
Vakance				
Modernās noliktavas	4%	3.6%	0.5%	↗ →
Noliktavu biroji	4%	10%	11.2%	↗ →

*vidējās nomas maksas, novirze +/- 5%

RŪPNIECĪBA UN LOĢISTIKA

- Noliktavas paliek pilnas, jo cilvēki pērk mazāk
- Tā kā 2023. gadā tiek prognozēts patēriņa kritums, kā rezultātā samazināsies preču apjoms, pieprasījums pēc jaunām noliktavām un noliktavu ēkām var samazināties
- Rīgas tirgus bija stabils, būtisku nomas likmju izmaiņu nebija. 2022. gada IV ceturksnī tika atklāti divi objekti - 10 000 m2 liela noliktava Ķengaragā un 7 000 m2 liela noliktava Green Park III kompleksā. Kopējā tirgus vakance ir nedaudz samazinājusies
- Viļņai trūka modernu loģistikas būvju. Noliktavas biroju projektu iznomāšanas process ir bijis lēns, un segments attīstās lēnāk, nekā gaidīts
- Tallinā tika īstenots viens noliktavas biroja projekts.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

2022 Q4 Pajamingumo normas

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
Birojs	5.8-6%	5.8-6.25%	5.8-6%	
Mazumtirdzniecība	7-7.25%	7.2-7.25%	7-7.25%	
Rūpniecība un loģistika	6.75-7.25%	6.75-7%	6.75-7.25%	↗ →
Dzīvojamās ēkas	5.50%	6.00%	5.50%	→ →

IEGULDĪJUMU TIRGUS

- Kopējais ikgadējo investīciju apjoms Baltijā 2022. gadā atgriezās ierastajos apjomos
- Ģeopolitiski Baltija joprojām ir droša, taču ir mainījušās investīciju stratēģijas
- Kopējais investīciju apjoms IV ceturksnī Latvijā sasniedza 95 miljonus euro Latvijā, Lietuvā pārsniedza 170 miljonus euro, bet Igaunijā - 74 miljonus euro
- IV ceturksnis iezīmējas ar gada lielāko darījumu Latvijā - ar Place Eleven (A klases biroju ēkas Skanstē) iegādi par 53 miljoniem
- Reālo investīciju aktivitātes samazināšanās turpināsies vismaz 2023. gada I pusē
- Pirms stabilizācijas 2023. gadā ir gaidāma cenu noteikšanas pārkalibrēšana pieaugošo procentu likmju dēļ
- Investoru attieksmi raksturo "gaidu, ceru uz labāku cenu" nostāja
- Banku piesardzība un stingrāki kreditēšanas standarti ir mainījuši to uzskatus par nekustamo īpašumu cenām.

2022 Q4

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
Dzīvojamās platības (jaunas) vidējā pārdošanas cena, euro m2	3 835	2 570	3 188	
Mājokļa (jauna) ienesīgums, pilsētas centrs	5.5%	n/a	5.5%	→ →
Ikgadējās dzīvokļa (jauna) cenas izmaiņas	1.9%	5%	28%	→ →
Vidējā mājokļa (jauna) īres maksa, euro	16.8	18.0	18.1	↘ →
Vidējais noslogojums (starptautiskās viesnīcas)	60.2%	67.6%	72.1%	→ →
Vidējā dienas cena, euro (starptautiskās viesnīcas)	79.27	72.87	67.86	↘ ↗
Viesnīcas numuriņu skaits	7 844	8 094	5 788	→ →
AIRBNB vidējā dienas cena	72	57	59	→ ↗
AIRBNB noslogojums	68%	69%	69%	→ ↘
Nomā esošo platību skaits	1 642	1 725	1 449	→ ↗

CITA INFORMĀCIJA

- Procentu likmju un cenu kāpums ir tieši ietekmējis mājokļu tirgu un izraisījis strauju darījumu skaita kritumu Baltijā, lai gan cenas līdz šim saglabājušās samērā stabilas
- IV ceturksnī būvniecības cenu kāpuma turpināšanās izraisīja būtisku cenu pieaugumu jaunajiem dzīvokļiem Rīgā, kas ir būvniecības un attīstības fāzē
- Viļņas primārais mājokļu tirgus IV ceturksnī bija aktīvāks nekā III ceturksnī. Dzīvojamo māju tirgū gada beigās dominēja pēcpārdošanas tirgus darījumi
- Tirgus gaidīja kārtējo apkures periodu, lai piespiestu pārdevējus pazemināt cenas pārdošanas paātrināšanai
- AirBNB noslogojums un vidējie rādītāji mēdz stagnēt.

GALVENIE JAUTĀJUMI UN PROBLĒMAS

- Iepriekšējo gadu lēnā izaugsme mīkstina iespējamu darbības un naudas plūsmas samazināšanos
- Paredzamā nomas maksas indeksācija daļēji kompensē svērtā kapitāla sadārdzinājumu, tādējādi izvairoties no būtiska nekustamā īpašuma vērtības samazināšanās
- Salīdzinoši zemās likviditātes dēļ tirgus lēni reaģē uz mainīgo aizdevumu finansēšanas vidi
- Mazumtirdzniecība joprojām ir pievilcīga investīcijām, jo pieprasījums ir stabils salīdzinājumā ar birojiem, kur ir slēpta vakance.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

8. PORTFEĻA PĀRSKATS



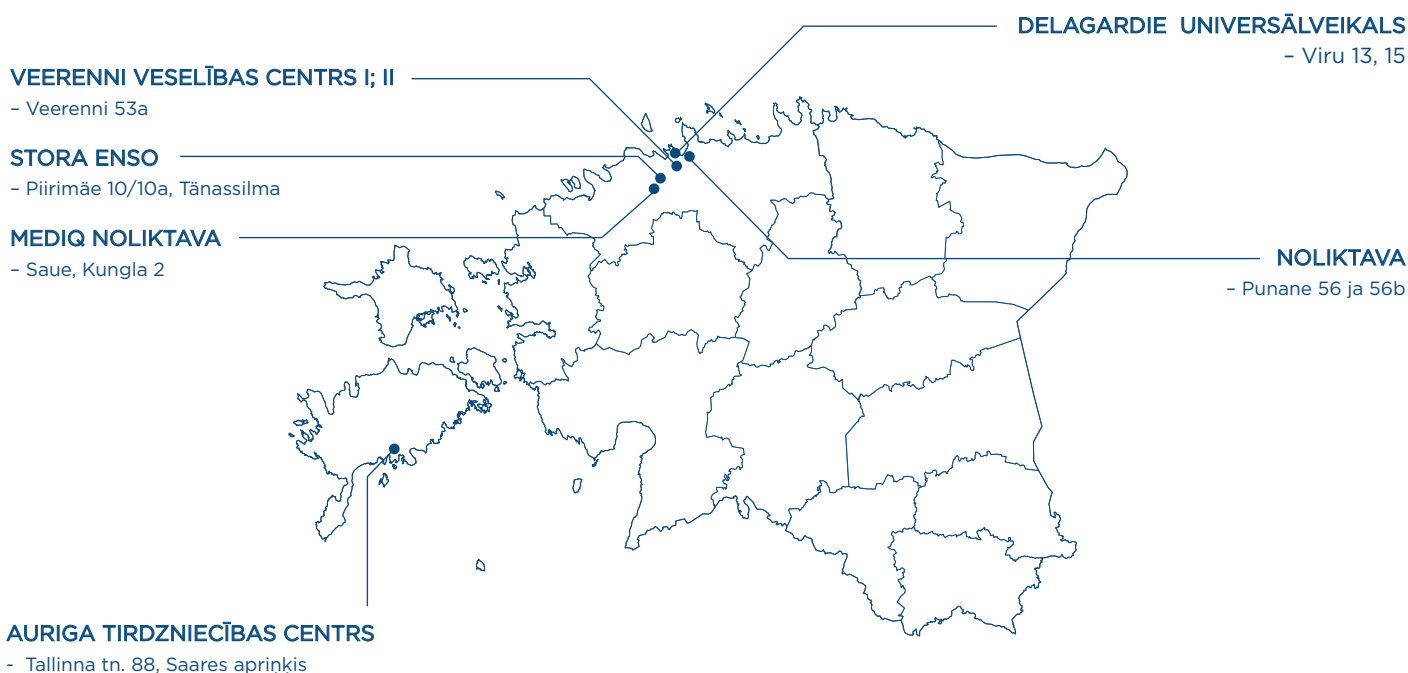
ĪSS KOPSAVILKUMS

Pamata nodarbošanās	komerciālais nekustamais īpašums Baltijā
Tirgus segments	tirdzniecības, biroja, loģistikas un medicīnas sektora ēkas
Nekustamā īpašuma objektu skaits	14
Tirgus vērtība	397,7 miljoni euro
Peļņa pirms ienākumu nodokļa	15,1 miljoni euro
Portfeļa ienesīgums*	7,4%
Dividenžu ienesīgums*	8,1%
Ieguldītā kapitāla ienesīgums*	15,3 %

*pamatojoties uz 12 mēnešiem

ATRAŠANĀS VIETA

IGAUNIJA



I VADĪBAS ZIŅOJUMS

LATVIJA

DEPO DIY IMANTA NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

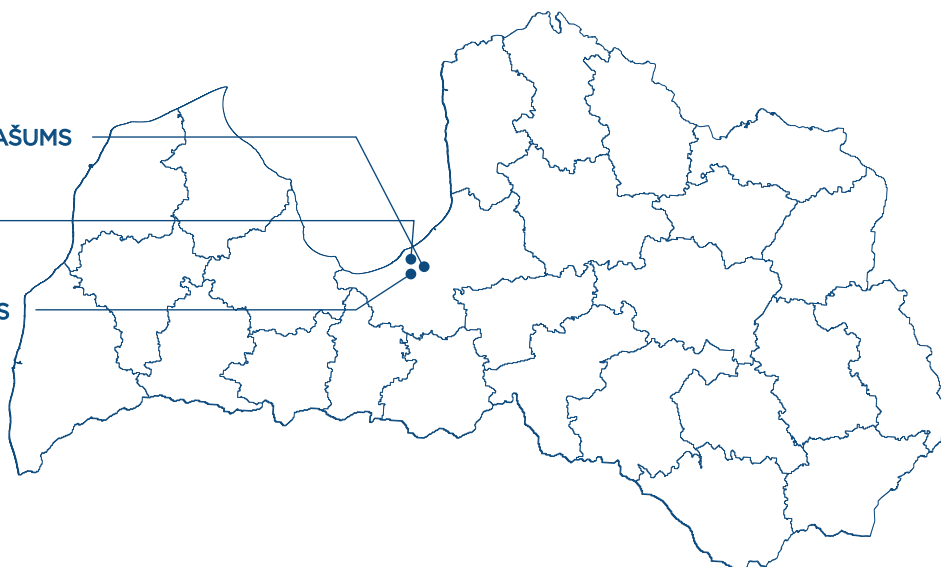
- Kurzemes prospekts 3B, Rīga

DAMME TIRDZNIECĪBAS CENTRS

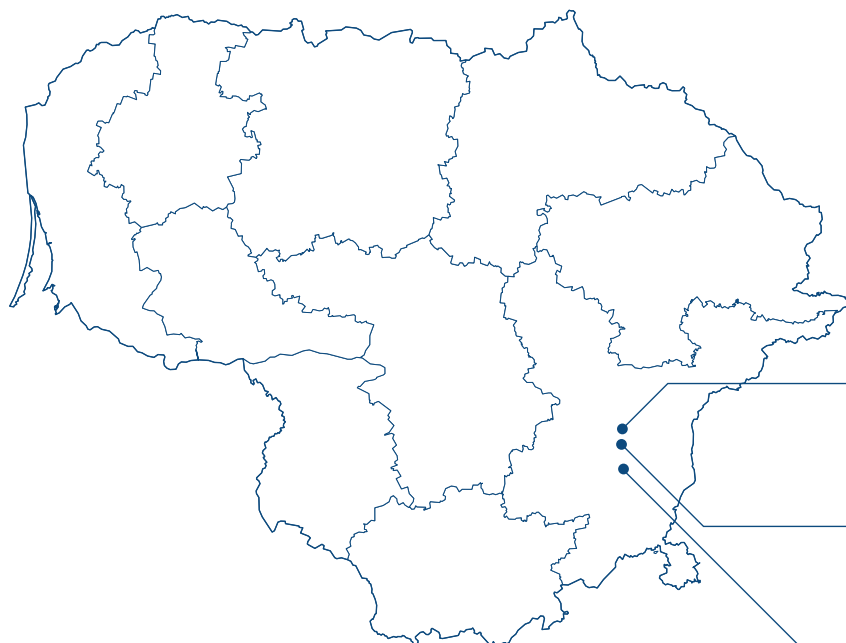
- Kurzemes prospekts 1A, Rīga

RĪGA PLAZA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

- Mūkusalas 71, Rīga



LIETUVA



BOD

- Mokslininkų g. 6a, Vilņa

PARKTOWN I; II

- Lvovo g. 105A, Vilņa

NORDIKA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

- Vikingų g. 3, Vilņa

I VADĪBAS ZIŅOJUMS

PORTFEĻA PĀRSKATS

Izmājamā platība	218 354 m
Nomnieku skaits	396
Vidējais svērtais nomas līgumu ilgums (WAULT)	4,4
Enkurnomnieku WAULT (LTV) (prioritārie aizņēmumi)	5,33 %
Prioritāro aizņēmumu svērtās vidējās izmaksas	3,8 %
Portfeļa vakance	3,1 %
Prioritāro aizņēmumu vidējais termiņš	3,5
LTV prioritāro aizņēmumu vidējā termiņa gadījumā	46,5 %
Portfeļa sertificētā daļa (m ²)	68,2 %
Daļa, kas tiek sertificēta (m ²)	18,2 %

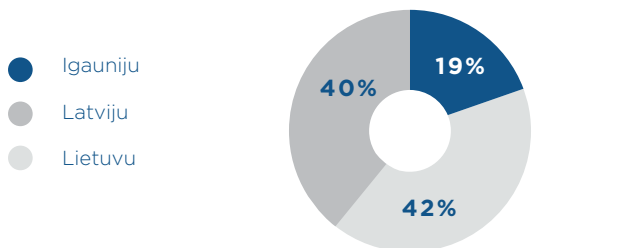
**BC - biznesa centrs, DIY - Do it Yourself, SC - tirdzniecības centrs, TC - tehnoloģiju centrs

PORTFELIS

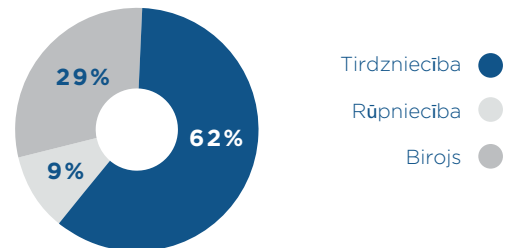
Esošais nekustamais īpašums*	NLA m ²
De La Gardie SC, Tallina	2 078
Noliktavu ēku portfelis, Igaunija	9 258
Auriga SC, Kuresāre	13 713
Punane 56 BC, Tallina	4 667
Veerenni 2 BC, Tallina	6 603
Nordika SC, Viļņa	10 037
BOD TC, Viļņa	35 635
Park Town West Hill BC, Viļņa	30 189
Park Town West Hill BC, Viļņa	6 890
Rīga Plaza SC, Rīga	15 086
Veerenni BC, Tallina	51 076
Depo DIY, Rīga	19 412
Damme SC, Rīga	13 710
Kopā:	218 354

PORTFEĻA PĀRSKATS

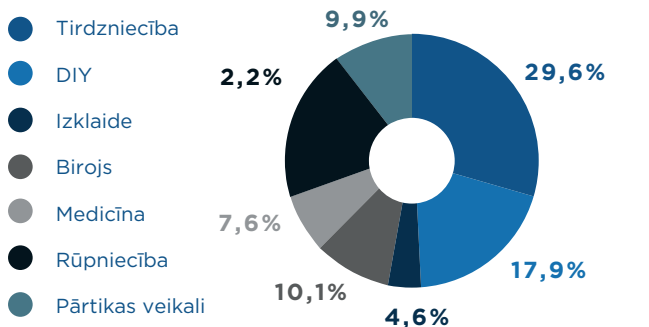
INVESTĪCIJU SADALĪJUMS PA VALSTĪM



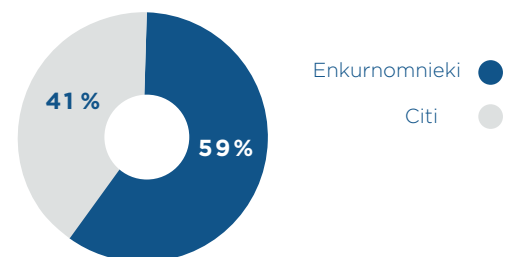
INVESTĪCIJU APJOMS PA SEKTORIEM



IZNOMĀJAMĀS PLATĪBAS PĒC SEGMENTA



ENKURNOMNIEKU DAĻA NO PORTFEĻA IKMĒNĒŠA IENĀKUMIEM



I VADĪBAS ZIŅOJUMS

IEGULDĪJUMI PORTFELĪ



DAMME

Rīga, Latvija

Damme tirdzniecības centrs atrodas Kurzemes prospektā, Imantā, kas pēc iedzīvotāju skaita ir Rīgas trešais lielākais rajons. Damme ir Imantas rajona vadošais tirdzniecības centrs ar kopējo platību 16 000 m², tā lielākais nomnieks ir Rimi Hyper. Veikali piedāvā ikvienam plašu, daudzveidīgu klāstu – ikdienas un modes preces, kā arī ēdināšanu.



DE LA GARDIE TIRDZNICĪBAS CENTRS

Tallina, Igaunija

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



VEERENNI 1

Tallina, Igaunija

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



NORDIKA

Viļņa, Lietuva

NORDIKA tirdzniecības centrs tika atklāts 2015. gada beigās. Tas ir vienīgais tirdzniecības centrs Viļņas dienvidu reģionā, kam ir sava autostāvvietā ar 1320 vietām. Tirdzniecības centrā ir vairāk nekā sešdesmit veikalu, pakalpojumu sniedzēju un restorānu, kas uz centru atved vidēji 13 000 apmeklētāju dienā. Tas ir pirmais tirdzniecības centrs ceļā no lidostas, piesaistot arvien vairāk starptautisku klientu.

I VADĪBAS ZIŅOJUMS



AURIGA

Sāremā, Igaunija

AURIGA Centrs ir lielākais tirdzniecības centrs Sāremā, kas atrodas pie Sāres apriņķa būtiskākā krustojuma pirms iebraukšanas Kuresārē. Auriga tirdzniecības centrs tika atvērts 2008. gada oktobrī. Pateicoties plašajai veikalu un izklaides iespēju izvēlei, tas ir kļuvis par visvairāk apmeklēto centru.



PARK TOWN WEST HILL

Viļņa, Lietuva

PARK TOWN WEST HILL biznesa centrs atrodas Viļņas centra labākajā rajonā, kas izceļas ar lielisku ainavu, piekļuvi un labāko lokāciju. PARK TOWN WEST HILL nekustamais īpašums ir daļa no PARK TOWN biznesa centra. Šo biznesa centru veido divas septiņstāvu biroju ēkas, kas paredzētas mūsdienīgiem uzņēmumiem, kas darbojas mūsdienu pasaulē.



PARK TOWN EAST HILL

Viļņa, Lietuva

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



VEERENNI 2

Tallina, Igaunija

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

I VADĪBAS ZIŅOJUMS



RIGA PLAZA

Rīga, Latvija

2009. gadā būvētā Riga Plaza šobrīd pēc izmēra ir ceturtais lielākais tirdzniecības centrs Rīgā. Riga Plaza stratēģiski atrodas tikai 5 km attālumā no Rīgas vecpilsētas, viegli pieejamā brīvā laika pavadīšanas un uzņēmējdarbības rajonā, kas aktīvi attīstās, un gadu gaitā tai ir izdevies izveidot pastāvīgo klientu bāzi ar aptuveni 5 miljoniem apmeklētāju gadā. Tirdzniecības centrā Riga Plaza atrodas vairāk nekā 170 mazumtirdzniecības vienību, kuras veido spēcīgi vietējie un starptautiskie nomnieki. Centrs piedāvā plašu izklaides un ēdināšanas pakalpojumu klāstu ar iespēju paplašināt un modernizēt līdzšinējās izklaides zonas.



PUNANE 56

Tallina, Igaunija

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



BOD GROUP

Viļņa, Lietuva

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



PO IMANTA DIY VEIKALA NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

Rīga, Latvija

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

I VADĪBAS ZIŅOJUMS



NOLIKTAVU ĪPAŠUMI

Tallina, Igaunija

Portfeli veido divas rūpnieciskās/noliktavu ēkas: abi īpašumi atrodas stratēģiski labā vietā, kas ir funkcionāla un atzīta industriālo parku vidū.

Ēkas tiek iznomātas starptautiski pazīstamiem un spēcīgiem nomniekiem: Stora Enso Packaging AS un Mediq Eesti OÜ. Abi nomas līgumi ir noslēgti uz NNN nosacījumiem (nomnieki sedz visus izdevumus).

9. PĀRSKATS PAR GAIDĀMAJIEM ATTĪSTĪBAS VIRZIENIEM NĀKAMAJĀ SAIMNIECISKAJĀ GADĀ

2023. gadā koncerns plāno turpināt līdzšinējo darbību. Esošo nekustamo īpašumu gadījumā uzsvars tiek likts uz proaktīvu komunikāciju ar nomniekiem, nomnieku portfeļa attīstīšanu, īpaši brīvo nekustamā īpašuma objektu gadījumā, kā arī grupas ESG plāna ieviešanu. Koncerns rūpīgi seko līdzi tirgus norisēm, un, parādoties piemērotām iespējām, var tikt apsvērtas investīcijas esošo nekustamo īpašumu objektu paplašināšanā, kā arī turpmāka portfeļa palielināšana, iegādājoties jaunus nekustamā īpašuma objektus. Vienlaikus izdevīgu piedāvājumu gadījumā var tikt apsvērta esošo aktīvu atsavināšana.

Pēc vadības vērtējuma koncerns nākamos 12 mēnešus un arī turpmāk turpinās darboties un attīstīties. Vadība turpinās pastāvīgi uzraudzīt potenciālo ietekmi uz vidi un veiks pasākumus, lai mazinātu negatīvu ietekmi. Īpašnieks ir aktīvi iesaistīts lēmumu pieņemšanā.

II. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS PĀRSKATS

KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

(euro)	Pielikums	31.12.2022.	31.12.2021
Apgrozāmie līdzekļi			
Nauda un naudas ekvivalenti		16 407 648	15 086 089
Pārējie īstermiņa finanšu aktīvi	8	0	10 035 749
Prasības pret pircējiem un citas prasības	9	5 584 792	3 942 180
Avansa maksājumi	10	163 878	162 619
Prasījumi pret aizņēmējiem		0	0
Krājumi		3 337	2 913
Apgrozāmie līdzekļi kopā		22 159 655	29 902 700
Pamatlīdzekļi			
Avansa maksājumi	10	63 360	321 198
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītie finanšu aktīvi	18	6 980 358	0
Prasījumi pret aizņēmējiem		0	96 000
Materiālie pamatlīdzekļi	11	2 183 114	2 268 186
Nemateriālie pamatlīdzekļi un nemateriālā vērtība	11	0	3 178 295
Nekustamo īpašumu ieguldījumi	12	397 697 082	370 968 082
Pamatlīdzekļi kopā		406 923 914	376 831 761
Aktīvi kopā		429 083 569	406 734 461
Pasīvi			
Nomas saistības	7	35 989	316 228
Parādi piegādātājiem un citi parādi	13	5 282 405	7 112 805
Kredītsaistības	15	8 444 141	41 579 118
Nodokļu parādi	17	550 537	741 612
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	18	76 835	772 824
Īstermiņa pasīvi kopā		14 389 908	50 522 587
Atliktās ienākuma nodokļa saistības	17	9 699 343	8 543 408
Nomas saistības	7	2 216 966	2 253 008
Uzkrājumi	14	5 935 177	0
Kredītsaistības	15	217 488 175	169 205 241
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	18	0	2 418 784
Ilgtermiņa pasīvi kopā		235 339 660	182 420 441
Pasīvi kopā		249 729 568	232 943 027
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāls	19	1 200 000	1 200 000
Brīvprātīgā rezerve	29	78 913 462	78 913 462
Subordinētais aizdevums	29	23 998 259	27 594 495
Nesadalītā peļņa (zaudējumi)		66 335 644	57 051 685
Mātesuzņēmuma dalībniekiem piederošais pašu kapitāls		170 447 364	165 432 795
Nekontrolējoša līdzdalība		8 906 637	8 358 639
Pašu kapitāls kopā		179 354 001	173 791 434
Pasīvi un pašu kapitāls kopā		429 083 569	406 734 461

Konsolidētā pārskata pielikumi 36.–69. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

II. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS PĀRSKATS

KONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

(euro)	Pielikums	2022	2021
Pārdošanas ieņēmumi	20	39 037 566	29 251 767
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	22	3 267 006	15 592 841
Preces, izejvielas, materiāli un pakalpojumi	21	-14 068 700	-8 832 721
Dažādas ar darbību saistītas izmaksas	24	-7 633 525	-4 442 329
Darbaspēka izmaksas	25	-143 637	-180 318
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums	11	-3 273 445	-83 779
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	22	-7 788 146	-429 085
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības		9 397 119	31 549 526
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām	23	3 799 977	1 467 502
Procentu ieņēmumi		0	23 092
Procentu izdevumi	26	-7 881 488	-9 034 983
Citi finanšu ieņēmumi un izdevumi	27	10 441 655	2 186 003
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem		15 757 264	26 191 139
Ienākumu nodoklis	17, 30	-1 255 339	-1 083 000
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)		14 501 925	25 108 140
Mātesuzņēmuma īpašnieku tīrās peļņas daļa		13 953 927	22 551 776
Nekontrolējošās līdzdalības tīrās peļņas daļa		547 998	1 883 214
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)			
Mātesuzņēmuma īpašnieku kopējās peļņas daļa		13 953 927	22 551 776
Nekontrolējošās līdzdalības kopējās peļņas daļa		547 998	1 883 214

Konsolidētā pārskata pielikumi 36.–69. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

II. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS PĀRSKATS

KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

(euro)	Pielikums	2022	2021
Pamatdarbības naudas plūsma			
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības		9 397 119	31 549 526
Korekcijas:			
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums		3 263 367	89 814
Peļņa/zaudējumi no ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības izmaiņām	12, 22	5 362 763	-13 896 034
Pārējās korekcijas	8	10 250 854	-53 763
Korekcijas kopā		28 274 103	-13 859 983
Krājumu izmaiņas		-424	69
Ar saimniecisko darbību saistīto prasību izmaiņas		1 988 439	-2 634 835
Ar saimniecisko darbību saistīto pasīvu izmaiņas		3 606 752	4 414 563
Pamatdarbības naudas plūsma kopā		33 868 871	19 469 340
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Investīciju nekustamajā īpašumā iegādes izmaksas	12	-1 001 763	0
Ieņēmumi no investīciju nekustamajā īpašumā pārdošanas	12	1 690 000	0
Naudas atlikuma pieaugums meitas sabiedrību un komercdarbību iegādei		0	365 696
Naudas atlikuma samazinājums meitas sabiedrību un komercdarbību iegādei		0	-1 052 920
Neto naudas plūsma meitas sabiedrību un komercdarbību iegādei	12	-15 656 985	-12 748 992
Ieņēmumi no mietas sabiedrību pārdošanas		0	2 500
Ieņēmumi no materiālo un nemateriālo pamatlīdzekļu pārdošanas		0	52 299
Izsniegtie aizdevumi	9	-3 000 000	-1 510 000
Doto aizdevumu atmaksa	7	96 000	1 527 194
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā		-17 872 748	-13 364 223
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Aizņēmumi		68 223 344	58 925 000
Aizņēmumu atmaksa		-68 669 492	-55 123 461
Samaksātie procenti		-11 906 111	-7 430 187
Izmaksātās dividendes		-2 378 190	0
Finanšu līzings pamatsummas atmaksa		-316 281	0
Ieņēmumi pamatkapitāla palielināšanai		0	1 132 500
Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā		-14 695 896	-2 496 148
Naudas plūsma kopā		1 300 227	3 608 968
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā		15 086 089	11 477 121
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās		16 407 648	15 086 089

Konsolidētā pārskata pielikumi 36.–69. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

10 035 749 euro, kas norādīti Naudas plūsmas pārskata rindā "Pārējās korekcijas", ir saistīti ar Escrow kontā esošo naudu, kas uz 31.12.2022. tika atspoguļota kā īstermiņa finansējums, kad 2022. gadā ieguldījums tika pārklasificēts atpakaļ naudas un naudas ekvivalentu sastāvā.

II. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS PĀRSKATS

KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

(euro)	Daļu kapitāls	Brīvprātīgais- rezerves kapitāls	Pakārtotais aizdevums	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Kopā	Nekontrolējoša līdzdalība	Pašu kapitāls kopā
Atlikums uz 31.12.2020.	67 500	0	0	36 443 673	36 511 173	6 628 986	43 140 159
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)				22 551 773	22 551 773	1 883 214	24 434 987
Pārējās pašu kapitāla izmaiņas				-757 488	-757 488	-153 561	-911 049
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem							
Daļu kapitāla palielināšana	1 132 500				1 132 500		1 132 500
Brīvprātīgā rezerves kapitāla veidošana		78 913 462			78 913 462		78 913 462
Aizdevumu saistību pakārtošana			27 594 495		27 594 495		27 594 495
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti				-1 186 273	-1 186 273		-1 186 273
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 273	106 454 184		106 454 184
Atlikums uz 31.12.2021.	1 200 000	78 913 462	27 594 495	57 724 837	165 432 794	8 358 639	173 791 433
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)				13 953 980	13 953 980	547 998	14 501 978
Pārējās pašu kapitāla izmaiņas				-20 638	-20 638		-20 638
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem							
Pieteiktās dividendes				-2 788 650	-2 788 650		-2 788 650
Aizdevumu saistību pakārtošana			2 165 734		2 165 734		2 165 734
Pakārtoto aizdevumu samaksa			-5 761 970		-5 761 970		-5 761 970
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti				-1 860 734	-1 860 734		-1 860 734
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā			-3 596 236	-4 649 384	-2 483 650		-2 483 650
Atlikums uz 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. gadā pamatkapitāls ar naudas iemaksu tika palielināts no 67 500 euro līdz 1 200 000 euro, īpašnieku aizdevumi tika pārveidoti par brīvprātīgo rezervi 78 913 462 euro apmērā, bet pārējo īpašnieku un citu saistīto pušu aizdevumi 27 594 495 euro apmērā tika pārveidoti par pakārtotajām saistībām, un tagad tie tiek atspoguļoti pašu kapitāla sastāvā. 2022. gadā pakārtoto aizdevumu atlikums ir 23 998 259 euro (skat. 29. pielikumu). Pakārtotie aizdevumi ir klasificēti kā pašu kapitāla instrumenti, jo pakārtotie aizdevumi nerada līgumsaistības izmaksāt aizdevējiem naudu vai citus finanšu aktīvus norunātajā apmērā.

Konsolidētā pārskata pielikumi 36.-69. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

1. PIELIKUMS VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

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

“Summus Capital OÜ” konsolidētais grāmatvedības gada pārskats par 31.12.2022. noslēgto saimniecisko gadu ietver mātesuzņēmumu un tā meitas sabiedrības (turpmāk – koncerns). Koncerna pamatnodarbošanās ir nekustamā īpašuma noma.

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

Nosaukums	Atrašanās vietas zeme	Akciju vai daļu kapitāls (nominālajā vērtībā)	Pašu kapitāls līdzdalība 31.12.2022	Grupās līdzdalība 31.12.2022	Grupās līdzdalība 31.12.2021
“Lepidus Invest OÜ”	Estija	2 500	-2 437 035	99%	99%
“Votum Invest OÜ”	Estija	2 500	1 690 601	99%	99%
“Princept Capital OÜ”	Estija	2 500	379 694	99%	99%
“Voluntas Invest OÜ”	Estija	2 500	-117 283	99%	99%
“Veerenni Tervisekeskus OÜ”	Estija	2 500	2 667 340	99%	99%
“Procedo Capital OÜ”	Estija	2 500	25 459	99%	99%
UAB Vikingu 3, tai sk. tās meitas sabiedrības	Lietuva	8 000 000	34 551 846	89%	89%
<i>UAB Nordika Prekybos sienis</i>	Lietuva	2 005 524	25 452 294	100%	100%
<i>UAB PT Vakarai</i>	Lietuva	2 000 000	3 411 678	100%	100%
<i>UAB PT Rytai</i>	Lietuva	4 000 000	6 166 046	100%	100%
<i>UAB Zenith Turto Valdymas</i>	Lietuva	2 050 000	4 898 323	100%	100%
Vikingi 2 SIA, tai sk. tās meitas sabiedrības	Latvija	1 402 800	38 523 357	100%	100%
<i>DIP2 SIA</i>	Latvija	0	0	0%	0%
<i>D Imanta Project SIA</i>	Latvija	0	0	0%	100%
<i>SIA Pārupes būmaņi</i>	Latvija	2 700 00	2 692 575	100%	100%
<i>RCH Management SIA</i>	Latvija	10 533 706	4 503 479	100%	0%
Loft Office SIA, tai sk. tās meitas sabiedrības	Latvija	2 800	11 399 884	89%	44,5%
LSREF3 Riga Plaza SIA, tai sk. meitas sabiedrība	Latvija	5 504 800	22 604 473	100%	98%
PLP SIA	Latvija	1 428 064	1 146 277	100%	100%

27.01.2022. koncerns nodibināja meitas sabiedrības “Vikingi 2 SIA” 100% meitas sabiedrību “DIP2 SIA”.

21.04.2022. koncerns ieguva 100% dalību uzņēmumā “RCH Management SIA”, kam pieder Rīgas tirdzniecības centrs Damme. Iegādi veica “Summus Capital OÜ” meitas sabiedrība “DIP2 SIA”. Tā bija nesaistītu pušu uzņēmējdarbības apvienošana, kas tika atspoguļota pirkšanas metodē. Iegādājoties “RCH Management SIA”, radās negatīva nemateriālā vērtība 3 799 976 euro apmērā, un tā uzrādīta peļņas un zaudējumu pārskata rindā “Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām” (23. pielikums).

06.11.2022. koncerna meitas sabiedrība “D Imanta Project SIA” (reģ.Nr.: 40203271584) tika apvienota ar savu meitas sabiedrību SIA “Pārupes Būmaņi”, kam pieder Depo Imanta nekustamais īpašums (reģ. Nr.: 40103850793)

24.11.2022. koncerna meitas sabiedrība “DIP2 SIA” (reģ.Nr.: 40203379837) tika apvienota ar savu meitas sabiedrību SIA “RCH Management”, kam pieder Damme tirdzniecības centrs (reģ.Nr.: 40103664768).

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

2. PIELIKUMS PĀRSKATA SAGATAVOŠANAS PAMATI

Koncerna grāmatvedības pārskats par 2022. gada 31. decembrī noslēgto saimniecisko gadu ir sagatavots saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), kā tos ir pieņēmusi Eiropas Savienība. Šis konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir otrais koncerna grāmatvedības gada pārskats, kas sastādīts saskaņā ar SFPS.

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

Šo konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu 2023. gada 29. aprīlī ir apstiprinājis un parakstījis koncerna valde. Saskaņā ar Komerckodeksu saimnieciskā gada pārskatu apstiprina dalībnieku sapulce. Dalībnieku sapulcei ir tiesības valdes sastādīto un iesniegto saimnieciskā gada pārskatu neapstiprināt un pieprasīt, lai valde sastāda jaunu saimnieciskā gada pārskatu un iesniedz to dalībnieku sapulcei. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību padomei ir pārskatam jāpievieno padomes atzinums.

Vērtējums par darbības turpināšanu

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

3. PIELIKUMS UZSKAITES UN UZRĀDĪŠANAS VALŪTA

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

4. PIELIKUMS BŪTISKAS GRĀMATVEDĪBAS APLĒSES UN LĒMUMI

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

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

Būtiskie lēmumi

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

- 2020. gadā koncerns ieguva 44,5% lielu līdzdalību uzņēmumā SIA "LSREF3 Riga Plaza". Darījuma ietvaros koncerns noslēdza forward līgumu, saskaņā ar kuru 2022. gadā koncerns iegādājās papildu daļas 44,5% apmērā uzņēmumā "SIA LSREF3 Riga Plaza" par fiksētu cenu.

Pieņēmumi un ar aplēsēm saistītās neskaidrības

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

- Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšana (12. pielikums). Ieguldījuma īpašums katrā pārskata datumā tiek vērtēts tā patiesajā vērtībā. Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšanai papildus vadības novērtējumam izmanto neatkarīgu, akreditētu vērtētāju ekspertu atzinumu. Patiesās vērtības noteikšanai galvenokārt izmanto ienākumu metodi. Novērtēšanas metodes ir sīkāk aprakstītas 6. un 12. pielikumā.
- Nemateriālās vērtības atgūstamās vērtības tests: galvenie pieņēmumi, kas ir atgūstamās vērtības pamatā (11. pielikums). Nemateriālās vērtības atgūstamās vērtības testā izmanto vairākas vadības naudas plūsmas, inflācijas un izaugsmes rādītāju aplēses, kas izriet no aktīvu izmantošanas un pārdošanas. Aplēses balstās uz vispārējās ekonomiskās vides prognozēm. Ja situācija nākotnē mainīsies, tas var radīt nepieciešamību piešķirt papildu atlaides, vai arī daļēji vai pilnībā atcelt iepriekš piešķirtās atlaides. Nemateriālo vērtību sadala starp naudu ienesošām vienībām, un katra pārskata perioda beigās veic naudu ienesošās vienības vērtības testu. Nemateriālo vērtību novērtē zem tās atgūstamās vērtības, ja tā ir mazāka par uzskaites atlikušo vērtību. Uz 31.12.2022. vadība ir veikusi nemateriālās vērtības atgūstamās vērtības testu. Ir sagatavotas gaidāmās nākotnes naudas plūsmas, kas nemateriālās vērtības gadījumā balstās uz tirgus tendencēm un koncerna uzņēmējdarbības plānu. Nākotnes naudas plūsmas ir diskontētas, izmantojot paredzamo kapitāla cenu (WACC). Pamatojoties uz veikto analīzi, padome nolēma nemateriālo vērtību novērtēt zem 0.

PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

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

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

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

Novērtēšanas datumā koncernam ir jābūt piekļuvei galvenajam vai izdevīgākajam tirgum.

Nosakot aktīvu vai saistību patieso vērtību, tiek izmantotas aplēses, ko tirgus dalībnieki izmantotu aktīvu vai saistību cenas noteikšanai, pieņemot, ka tirgus dalībnieki darbojas savās labākajās saimnieciskajās interesēs.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Novērtējot nefinanšu aktīvu patieso vērtību, ņem vērā tirgus dalībnieka spēju radīt ekonomiskos labumus, izmantojot aktīvus vislabākajā veidā vai pārdodot tos tirgus dalībniekam, kurš aktīvus izmantotu vislabākajā veidā.

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

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

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

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

5. PIELIKUMS JAUNIE STANDARTI, STANDARTU IZMAIŅAS UN INTERPRETĀCIJA

Koncerns ir pieņēmis noteiktus standartus un standartu grozījumus, kas attiecas uz pārskata periodiem, kas sākas 2022. gada 1. janvārī vai vēlāk. Jaunie standarti un standartu grozījumi pirmajā ieviešanā būtiski neietekmēja Koncerna konsolidēto grāmatvedības pārskatu.

Standarti, kas vēl nav stājušies spēkā, interpretācijas un publicēto standartu grozījumi

Šie jaunie standarti, interpretācijas un grozījumi 31. vēl nav piemēroti attiecībā uz pārskata periodu, kas beidzās 2022. gada decembrī, un līdz ar to tie nav piemēroti šī konsolidētā pārskata sagatavošanā. Koncerns plāno tos ieviest tad, kad tie stāsies spēkā.

Standarta 1. SGS "Finanšu pārskatu sniegšana" un SFPS Prakses paziņojuma Nr. 2 "Vērtējumi par būtiskumu" grozījumi

(Attiecināms uz pārskata periodiem, kas sākas 2023. gada 1. janvārī vai vēlāk) Standarta 1. SGS grozījumu mērķis ir palīdzēt uzņēmumiem atklāt noderīgāku informāciju par grāmatvedības principiem:

- o prasot uzņēmumiem atklāt tikai būtiskus grāmatvedības principus;
- o paskaidrojot, ka grāmatvedības principi, kas saistīti ar nebūtiskiem darījumiem, citiem notikumiem vai apstākļiem, arī nav būtiski un tāpēc tie nav jāatklāj, un
- o paskaidrojot, ka arī ar visiem svarīgajiem darījumiem, citiem notikumiem vai apstākļiem saistītie grāmatvedības principi nav svarīgi no uzņēmuma grāmatvedības pārskata viedokļa.

Starptautisko grāmatvedības standartu padome arī veica grozījumus SFPS Prakses paziņojumā Nr. 2, pievienojot norādījumus un divus papildu piemērus par būtiskuma jēdziena piemērošanu informācijas atklāšanā par grāmatvedības principiem.

Izmaiņas atbilst precizētajai "būtiskuma" definīcijai: "Informācija par grāmatvedības principiem ir būtiska, ja, aplūkojot to kopā ar citu uzņēmuma grāmatvedības pārskatā ietvertu informāciju, var pamatoti pieņemt, ka tā ietekmē lēmumus, ko vispārējas nozīmes grāmatvedības pārskata galvenie lietotāji pieņem, pamatojoties uz šo grāmatvedības pārskatu".

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

Standarta 8. SGS "Grāmatvedības politika, izmaiņas grāmatvedības aplēsēs un kļūdas" grozījumi

(Tiks piemēroti attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2023. g. 1. janvāri vai vēlāk)

Līdz ar izmaiņām tiek ieviesta jauna jēdziena "grāmatvedības aplēses" definīcija: skaidrots, ka tās ir grāmatvedības pārskatā uzrādītas finanšu summas, kuru mērīšanu pavada nenoteiktība. Izmaiņas arī precizē grāmatvedības politikas saistību ar grāmatvedības aplēsēm: noteikts, ka uzņēmums grāmatvedības aplēses sniedz, lai sasniegtu ar grāmatvedības politiku noteikto mērķi.

Paredzams, ka izmaiņām nav būtiskas ietekmes uz koncernu, jo tās sniedz norādījumus par to, vai izmaiņas jāuzskata par izmaiņām aplēsēs, grāmatvedības politikas izmaiņām vai kļūdām.

Standarta 12. SGS „Ienākuma nodoklis“ grozījumi

(Tiks piemēroti attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2023. g. 1. janvāri vai vēlāk)

Izmaiņas precizē atliktā ienākuma nodokļa aprēķinu, kas izriet no tādiem darījumiem, kuros uzskaita gan aktīvus, gan pasīvus un abiem piemēro vienu un to pašu nodokli. Grozījumi sašaurina sākotnējās atzīšanas izņēmuma darbības jomu tā, lai attiecīgais izņēmums neattiektos uz darījumiem, kas rada vienādas un kompensējošas pagaidu atšķirības. Tādēļ uzņēmumiem jāatzīst atliktā ienākuma nodokļa aktīvi un pasīvi attiecībā uz pagaidu atšķirībām, kas rodas no nomas līguma un atsavināšanas uzkrājumu sākotnējās atzīšanas.

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

Standarta 1. SGS "Finanšu pārskatu sniegšana" grozījumi

(Tiks piemēroti attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2024. g. 1. janvāri vai vēlāk)

Eiropas Savienība grozījumus nav vēl apstiprinājusi.

Grozījumi precizē, ka saistību klasifikācija īstermiņa vai ilgtermiņa saistībās balstās tikai uz uzņēmuma tiesībām atlikt norēķinus pārskata perioda beigās. Uzņēmuma tiesībām atlikt norēķinus vismaz uz 12 mēnešiem no pārskata datuma nav jābūt beznosacījuma, bet tām ir jābūt ar saturu. Klasifikāciju neietekmē vadības nodoms,

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

kā arī tas, vai un kad ir sagaidāms, ka uzņēmums izmantos savas tiesības. Saistības tiek klasificētas kā īstermiņa saistības, ja nosacījums ir pārkāpts pārskata datumā vai pirms tā, pat ja aizdevējs atsakās no nosacījuma pēc pārskata perioda beigām. Savukārt aizdevums tiek klasificēts kā ilgtermiņa, ja aizdevuma līgums tiek pārkāpts tikai pēc pārskata datuma. Grozījumi arī precizē situācijas, kas uzskatāmas par saistību apmaksu.

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

Standards SFPS 16 “Noma”: Nomas saistības pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā grozījumi (attiecas uz pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk; piemēro ar atpakaļejošu datumu attiecībā uz periodiem, sākot no SFPS 16 ieviešanas)

Eiropas Savienība grozījumus nav vēl apstiprinājusi.

Standarta SFPS 16 “Noma” grozījumi ietekmē to, kā pārdevējs-nomnieks uzskaita mainīgos nomas maksājumus, kas izriet no nomas saistības pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā. Līdz ar grozījumiem attiecībā uz mainīgajiem maksājumiem tiek ieviests jauns uzskaites modelis.

Ar grozījumiem tiek apstiprināts sekojošais:

- o pie sākotnējās atzīšanas pārdevējs-nomnieks, novērtējot nomas saistības, kas izriet no nomas saistības pārdošanas un saņemšanas atpakaļ nomā, ņem vērā mainīgos nomas maksājumus;
- o pēc sākotnējās atzīšanas pārdevējs-nomnieks piemēro vispārējās prasības, kas saistītas ar turpmāko nomas saistību uzskaiti, tādā veidā, ka neatzīst peļņu vai zaudējumus, kas saistīti ar atlikušajām lietošanas tiesībām.

Pārdevējs-nomnieks var izmantot atšķirīgu pieeju, kas atbilst jaunām vēlākām mērīšanas prasībām.

Pēc koncerna vērtējuma grozījumu un jauno standartu sākotnējā piemērošana būtiski neietekmēs koncerna grāmatvedības pārskatu.

Citi grozījumi

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

6. PIELIKUMS BŪTISKĀKIE UZSKAITES PRINCIPI

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

A. Konsolidēto pārskatu sastādīšana

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

i. Uzņēmējdarbības apvienošana

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

ii. Meitas sabiedrības

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

iii. Nekontrolējoša līdzdalība

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

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

iv. Kontroles zaudēšana

Ja koncerns zaudē kontroli pār meitasuzņēmumu, tas pārtrauc meitasuzņēmuma aktīvu un saistību, kā arī ar tiem saistītās nekontrolējošās līdzdalības un citu pašu kapitāla komponentu atspoguļošanu. Peļņa vai zaudējumi, kuri izriet no kontroles zaudēšanas, tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu pārskatā. Līdzdalība, kas saglabājusies kādreizējā meitas sabiedrība, tiek noteikta patiesajā vērtībā.

v. Konsolidācijas gadījumā izslēdzamie darījumi

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

B. Nauda un naudas ekvivalenti

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

Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots, izmantojot netiešo metodi, kur pamatdarbības neto naudas plūsmu nosaka, koriģējot apgrozāmajos līdzekļos, kas saistīti ar pamatdarbību, un īstermiņa saistībās saimnieciskās darbības peļņu vai zaudējumus ar peļņu un zaudējumiem, kas saistīti ar ieguldījumu vai finansēšanas darbību, vai ar nefinanšu darījumu un izmaiņu ietekmi. Naudas plūsmas no ieguldīšanas un finansēšanas darbībām uzrāda, izman-

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

tojoj tiešo metodi, kas nozīmē, ka ieņēmumi un maksājumi ir sniegti atsevišķos posteļos. Beznaudas darījumi tiek izslēgti.

C. Ārvalstu valūta

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

D. Finanšu aktīvi un pasīvi

i. Atspoguļošana un sākotnējā novērtēšana

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

Veicot sākotnējo atzīšanu, koncerns novērtē finanšu aktīvus vai

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

ii. Klasifikācija, turpmāka novērtēšana, peļņa un zaudējumi

Finanšu aktīvi

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

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

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

- o finanšu aktīvi tie turēti saskaņā ar uzņēmējdarbības modeli, kura mērķis ir turēt finanšu aktīvus, lai iekasētu līgumiskās naudas plūsmas; un
- o noteiktos datumos finanšu aktīvu līguma nosacījumi rada naudas plūsmas, kas ir tikai pamatsumma un no nenomaksātās pamatsummas aprēķinātie procenti.

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

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

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

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

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

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

Koriģētās iegādes izmaksas

Šie aktīvi tiek atspoguļoti pēc koriģētajām iegādes izmaksām, izmantojot efektīvo procentu metodi. No koriģētajām iegādes izmaksām tiek atskaitīti zaudējumi no aktīvu vērtības samazināšanās. Procentu ienākumus, peļņu vai zaudējumus no valūtas kursa izmaiņām un vērtības samazinājumu atspoguļo peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas radušies atspoguļošanas pārtraukšanas rezultātā, atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā

Finanšu aktīvi patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus

Koncerns izmanto atvasināto finanšu instrumentu procentu likmes swap un procentu likmju griestu līgumus (Cap), lai segtu ar procentu likmi saistītos riskus. Šos aktīvus (patiesā vērtība ir pozitīva) novērtē patiesajā vērtībā. Neto peļņa un zaudējumi (t.sk. procentu vai dividendžu ienākumi) tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā

Finanšu saistības

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

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

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

iii. Atspoguļošanas (atzīšanas) pārtraukšana

Finanšu aktīvi

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

Tādu darījumu gadījumā, ar kuriem koncerns nodod savus finanšu pārskatos uzrādītos aktīvus, bet saglabā visus vai

galvenos pārvesto aktīvu riskus un ieguvumus, pārvesto aktīvu atzīšanu koncerns nepārtrauc.

Finanšu saistības

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

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

iv. Ieskaitīšana

Finanšu aktīvus un finanšu saistības ieskaita un atzīst kā neto summu finanšu pārskatos tikai tad, ja koncernam tajā brīdī ir likumīgas tiesības veikt ieskaitu un ja koncernam ir apzināts nodoms tos apmaksāt vai nu neto veidā, vai attiecīgo aktīvu realizēt un vienlaikus apmaksāt saistības.

v. Finanšu aktīvu vērtības samazināšanās

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

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

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

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

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

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

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

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

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

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

E. Materiālie pamatlīdzekļi

i. *Nemšana uzskaitē un atzīšana*

Materiālie pamatlīdzekļi tiek atspoguļoti to iegādes izmaksu apmērā, no kā atskaita akumulēto nolietojumu un iespējamo cenas samazinājumu, kas saistīts ar aktīvu vērtības kritumu.

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

komponenta paredzamo lietderīgās lietošanas laiku.

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

ii. *Vēlākas izmaksas*

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

iii. *Nolietojums*

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

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

- o citi materiālie pamatlīdzekļi - 3 gadi

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

F. Nemateriālie pamatlīdzekļi un nemateriālā vērtība

i. *Nemšana uzskaitē un atzīšana*

Nemateriālā vērtība

Nemateriālā vērtība ir pozitīva starpība starp uzņēmējdarbības apvienošanā iegādātās līdzdalības iegādes izmaksām un iegādātā neto aktīva patieso vērtību, atspoguļojot to kā iegādes izmaksu daļu, kas samaksāta par tādiem iegādātā uzņēmuma aktīviem, kurus nevar nošķirt un uzskaitīt atsevišķi. Iegādes datumā nemateriālo vērtību atzīst iegādes izmaksās kā nemateriālos aktīvus. Ja uzņēmējdarbības apvienošana rada negatīvu nemateriālo vērtību, tad koncerns nekavējoties atzīst kopējo negatīvo nemateriālo vērtību konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ieņēmumus.

Citi nemateriālie pamatlīdzekļi

Citus nemateriālos pamatlīdzekļus, ko iegādājies koncerns un kam ir ierobežots lietderīgās lietošanas laiks, novērtē iegādes izmaksās, no kurām atskaitīts uzkrātais nolietojums un iespējamās atlaides.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

ii. Vēlākas izmaksas

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

iii. Nolietojums

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

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

- o citi nemateriālie pamatlīdzekļi: 3 gadi

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

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

G. Aktīvu vērtības samazināšanās

i. Nefinanšu aktīvu vērtības samazināšanās

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

Aktīva atgūstamā vērtība ir aktīva vai naudu ienesošās vienības patiesā vērtība, no kuras atņemtas pārdošanas izmaksas vai lietošanas vērtība atkarībā no tā, kura ir lielāka.

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

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

otrkārt, lai proporcionāli samazinātu uzņēmuma citu aktīvu uzskaites vērtību.

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

ii. Finanšu aktīva vērtības samazināšanās

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

H. Nomas uzskaitē

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

i. Koncerns kā iznomātājs

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

Lai klasificētu katru nomas līgumu, koncerns izvērtē, vai ar nomas līgumu tiek nodoti praktiski visi riski un ieguvumi, kas saistīti ar pamatā esošā aktīva īpašumu. Ja tiek nodoti, tad tā ir finanšu noma. Ja netiek nodoti, tad tā ir operatīvā noma. Kā daļu no šī vērtējuma koncerns izvērtē arī atsevišķus indikatorus (piemēram, vai noma ir noslēgta uz lielāko daļu aktīva ekonomiskā mūža ilgumu).

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

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

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

I. Finanšu ieguldījumi

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

zaudējumus atzīst kā citu kopējo peļņu vai zaudējumiem, un tos nekad neklasificē kā peļņu vai zaudējumus.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

i. Meitas sabiedrību akcijas

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

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

J. Darbinieku pabalsti

i. Īslaicīgie darbinieku pabalsti

Darbinieku īstermiņa pabalsti ietver algu un sociālās iemaksas, pabalstus, kas saistīti ar darba līguma īslaicīgu pārtraukšanu (atvaļinājuma izmaksas vai līdzīgas maksas), ja tiek pieņemts, ka darba līguma īslaicīgā pārtraukšana notiek 12 mēnešu laikā pēc tā perioda beigām, kurā darbinieks veicis darbu, un citus pabalstus, kas izmaksājami 12 mēnešu laikā pēc tā perioda beigām, kurā darbinieks veicis darbu.

ii. Darba attiecību izbeigšanas pabalsti

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

K. Uzkrājumi

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

L. Ienākumu nodoklis

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

i. Maksājamais ienākuma nodoklis

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

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

ii. Uzņēmumu ienākuma nodoklis Igaunijā

Saskaņā ar Igaunijā spēkā esošo ienākuma nodokļa likumu Igaunijā netiek aplikta ar nodokli uzņēmuma pārskata gadā gūtā peļņa. Ienākuma nodoklis tiek maksāts no dividendēm, īpašām priekšrocībām, dāvanām, ziedojumiem, pieņemšanas izmaksām, ar uzņēmējdarbību nesaistītām izmaksām un pārvedumu cenu korekcijām. Dividendes, kas tiek izmaksātas no nesadalītās peļņas, parasti aplik ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa likmi 20% apmērā (maksājamā nodokļa summa ir 20/80 no izmaksājamo dividenžu neto summas (2020: 20%). Dividendes kopš 2019. gada aplik ar likmi 14% (maksājamā nodokļa summa ir 14/86 no izmaksājamo dividenžu neto summas). Labvēlīgāka nodokļa likme tiek piemērota tai dividenžu daļai, kas nepārsniedz uzņēmuma pēdējo trīs gadu vidējo dividenžu izmaksu, par kuru Igaunijā ir samaksāts ienākuma nodoklis. Atlikušajai daļai piemēro 20% likmi. Aprēķinot vidējo dividenžu izmaksu par iepriekšējiem trim gadiem, pirmais vērā ņemamais gads ir 2018. gads.

iii. Ienākuma nodoklis Latvijā

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

iv. Ienākuma nodoklis Lietuvā

Saskaņā ar Lietuvas ienākuma nodokļa tiesisko regulējumu nodokļu maksātājam, kas ir attiecīgās valsts uzņēmums, rodas pienākums maksāt ienākuma nodokli par pārskata gadā gūto ar nodokli aplikamo peļņu. Lietuvā 2022. gadā bija spēkā ienākuma nodokļa likme 15% (2021: 15%).

v. Atliktais ienākuma nodoklis

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

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Atlikto nodokli neatzīst šādos gadījumos:

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

Atlikto ienākuma nodokļa aktīvus atzīst neizmantoto nodokļa zaudējumu, neizmantoto nodokļa kredītu un atskaitāmo pagaidu atšķirību gadījumā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli apliekamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atliktos ienākuma nodokļa aktīvus pārskata katrā pārskata datumā un samazina tādā apmērā, kura gadījumā ir maz ticams, ka attiecīgie nodokļu atvieglojumi realizēsies; šādus samazinājumus atceļ, ja palielinās ar nodokli apliekamās peļņas varbūtība nākotnē. Neatzītas atliktās ienākuma nodokļa aktīvus katrā pārskata datumā pārvērtē un atzīst tādā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli apliekamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atlikto ienākuma nodokli mēra ar nodokļa likmēm, kuras, pamatojoties uz no-

dokļa likmēm, kas noteiktas vai būtībā noteiktas pārskata datumā, var tikt piemērotas pagaidu atšķirībām periodā, kurā tās tiek atceltas, un atspoguļo nenoteiktību, kas saistīta ar ienākuma nodokli (ja tāda ir).

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

M. Dotācijas

Dotācijas, kas kompensē grupas izdevumus, sistemātiski atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā cita veida ienākumus izdevumu atzīšanas periodos, izņemot gadījumā, ja nosacījumi dotācijas saņemšanai tiek izpildīti pēc saistīto izdevumu atzīšanas. Šādā gadījumā pabalstu atzīst, tiklīdz tas kļūst iekasējams.

N. Pārdošanas ieņēmumi

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

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

O. Nekustamo īpašumu ieguldījumi

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

Finanšu stāvokļa pārskatā ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek atzīti iegādes izmaksās, kas ietver ar iegādi tiešā veidā saistītas darījuma izmaksas: notāra atlīdzību, valsts nodevas, samaksu konsultantiem un citus izdevumus, bez kuriem pirkuma darījumu, visticamāk, nevarētu noslēgt. Turpmāk ieguldījuma īpašumu katrā pārskata datumā atzīst patiesajā vērtībā, ko nosaka, pamatojoties uz faktiskajiem tirgus apstākļiem pārskata dienā. Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšanai papildus vadības novērtējumam nepieciešamības gadījumā izmanto neatkarīgu, akreditētu vērtētāju ekspertu atzinumu. Tas nozīmē, ka nozīmīgāko ieguldījumu gadījumā ne-

pieciešamības gadījumā paralēli vērtējumi tiek ņemti no neatkarīgiem nekustamo īpašumu ekspertiem. Patiesās vērtības noteikšanai piemēro šādas metodes:

- o Ienākumu metode (diskontētās naudas plūsmas analīze vai ienākumu kapitalizācija). Ienākumu metodi izmanto, lai noteiktu tādu nekustamā īpašuma objektu vērtību, kuriem ir stabila nomas plūsma, vai tādu objektu vērtību, kuros, pēc valdes vērtējuma, salīdzināšanas metode neatspoguļo patieso vērtību (piemēram, nekustamā īpašuma tirgus likviditātes trūkums novērtējamā nekustamā īpašuma objekta reģionā, salīdzināmo darījumu trūkums vai liela laika starpība starp salīdzināmo darījumu un novērtēšanas datumu). Lai noskaidrotu nekustamā īpašuma patieso vērtību ar ienākumu metodi, nekustamā īpašuma objekta gadījumā, kas rada nomas plūsmu, vērtētājam ir jāprognozē nekustamā īpašuma objekta nākotnes nomas ienākumi (t.sk. nomas maksa par 1 m² un nomas telpu noslogojums) un ekspluatācijas izmaksas. Atkarībā no tā, cik viegli nomniekiem ir iespējams pārtraukt nomas līgumus, vērtētājs

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

analīzes veikšanai izvēlas vai nu esošās naudas plūsmas, vai tirgū vidēji esošās naudas plūsmas. Tāpat, analizējot diskontētās naudas plūsmas, lai noteiktu neto naudas plūsmas pašreizējo vērtību, ir jāizvēlas piemērota diskonta likme, kas vislabāk atspoguļo pašreizējās naudas vērtības tirgus tendences un ar aktīviem saistītos īpašos riskus. Par pamatu diskonta likmes izvēlei izmanto tirgus vidējo kapitāla struktūru. Kapitalizācijas apmēru, ko piemēro, izmantojot ienākumu kapitalizācijas metodi, nosaka, pamatojoties uz vidējo sagaidāmo ieguldītāju ienesīgumu konkrētā tirgū attiecībā uz līdzīga veida aktīviem.

- o Salīdzināšanas metode. Salīdzināšanas metodi izmanto to nekustamā īpašuma objektu gadījumā, kuriem nav nomas plūsmas un kuri tiek turēti nākotnes attīstības potenciālam vai vērtības palielināšanai. Salīdzināšanas metodes gadījumā tiek aplūkoti darījumus, kuri noslēgti uz līdzīgiem nosacījumiem kā vērtējamā objekta gadījumā, un objekta tirgus vērtību atvasina no veikto darījumu m2 cenas. Tā kā darījumi, kas ir salīdzināšanas metodes pamatā, praktiski nekad nav pilnīgi līdzīgi vērtējamajam objektam, salīdzināšanas metodes ietvaros notikušo darījumu rādītāji tiek koriģēti attiecībā uz laiku, atrašanās vietu, lielumu un detālpilnojumu, vai arī tiek izmantota pavīsam cita vērtēšanas metode (piemēram, ienākumu metode), kas, pēc valdes vērtējuma, labāk atspoguļo nekustamā īpašuma objekta patieso vērtību.

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

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

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

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

sificēšanas datumā atzīst kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības".

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

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

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

P. Saistītās puses

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

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

Q. Notikumi pēc pārskata perioda beigām

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

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

7. PIELIKUMS FINANŠU INSTRUMENTI – PATIESĀ VĒRTĪBA UN RISKĀ PĀRVALDĪBA

A. Klasificēšana un patiesā vērtība

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

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

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

(euro)	Uzskaites vērtība		Patiesā vērtība	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Finanšu aktīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās				
Nauda un naudas ekvivalenti	16 407 648	15 086 089	-	-
Pārējie īstermiņa finanšu aktīvi (8. pielikums)	0	10 035 749	-	-
Pircēju un pasūtītāju parādi (9. pielikums)	2 347 625	3 251 819	-	-
Saistīto pušu parādi (9. pielikums)	0	0	-	-
Citi prasījumi (9. pielikums)	3 237 167	1 363 511	-	-
Izsniegtie aizdevumi	0	96 000	-	-
Finanšu aktīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā				
Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem (18. pielikums)	6 980 358	0	6 980 358	0
Finanšu aktīvi kopā	21 992 440	29 833 168	0	0
Finanšu pasīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās				
Parādi piegādātājiem (13. pielikums)	2 176 820	3 046 695	-	-
Aizdevumu saistības (15. pielikums)	225 932 316	210 784 359	-	-
Citi parādi (13. pielikums)	6 207 687	1 678 907	-	-
Finanšu pasīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā				
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem (18. pielikums)	44 063	3 191 608	44 063	3 191 608
Finanšu pasīvi kopā	234 360 886	218 701 569	44 063	3 191 608

B. Finanšu risku vadība

i. Kredītrisks

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

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

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

(euro)	2022	2021
Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve 1. janvārī	428 067	149 044
Norakstīšanas palielināšana (24. pielikums)	95 883	279 023
Neatgūstamas summas	0	0
Saņemtie šaubīgie parādi	0	0
Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve 31. decembrī	523 950	428 067

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

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

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

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

Nauda un naudas ekvivalenti

2022. gada 31. decembrī koncernam bija nauda un tās ekvivalenti 16 407 648 euro apmērā (31.12.2021.: 15 086 089 euro). Koncerna nauda un tās ekvivalenti tiek turēti dažādās bankās, tādējādi mazinot kredītrisku, kas saistīts ar bankas depozītiem. Banku, kuru pakalpojumus koncerns izmanto visvairāk un kurās uz 31.12.2022. ir noguldīti gandrīz visi koncerna finanšu līdzekļi, kredītreitingi ir no Baa1 līdz A3, pamatojoties uz neatkarīgās kredītreitingu aģentūras Moody's kredītreitingiem.

ii. Likviditātes risks

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

Koncerna likviditāti jo īpaši ietekmē šādi faktori:

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

Koncerna mērķis ir:

- o Nodrošināt līdzsvaru starp finansējuma nepārtrauktību un elastību, izmantojot banku aizdevumus. Koncerna finansēšanas politika paredz, ka banku aizdevumi tiek slēgti ilgtermiņā.
- o Pārvaldīt neto naudas plūsmas tā, lai, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā, ārvalstu kapitāls veidotu ne vairāk kā 80% no ieguldījuma iegādes izmaksām.

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

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

Koncerna apgrozāmais kapitāls uz 31.12.2022. ir pozitīvs 7 165 tūkstoš euro apmērā.

Pārskata perioda beigās koncernam ir brīvie finanšu līdzekļi 16 407 tūkstoš euro apmērā (31.12.2021.: 15 086 tūkstoš euro). Līdz ar to vadība uzskata, ka koncerna likviditātes pozīcija ir spēcīga un likviditātes risks ir maz ticams.

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

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Līgumiskās naudas plūsmas					
Uz 31.12.2022 (euro)	Uzskaites izmaksas	12 mēneši	1 -5 gadi	Virš 5 gadiem	Kopā
Parādi piegādātājiem (13. pielikums)	2 176 820	2 176 820	0	0	2 176 820
Aizdevumu saistības (15. pielikums)	225 932 316	8 444 141	207 635 384	9 852 791	225 932 316
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem (18. pielikums)	44 063	44 063			44 063
Nomas saistības	2 253 009	240	383 470	1 869 299	2 253 009
Citi parādi (13. pielikums)	0	0	0	0	0
Kopā	230 738 099	12 439 355	210 437 638	11 686 287	234 563 280

Līgumiskās naudas plūsmas					
Uz 31.12.2021 (euro)	Uzskaites izmaksas	12 mēneši	1 -5 gadi	Virš 5 gadiem	Kopā
Parādi piegādātājiem (13. pielikums)	3 046 695	3 046 695	0	0	3 046 695
Aizdevumu saistības (15. pielikums)	210 784 359	43 304 846	185 951 927	2 768 847	232 025 620
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem (18. pielikums)	3 191 608	772 824	2 418 784		3 191 608
Nomas saistības	2 569 237	76 694	383 470	2 760 983	3 221 147
Citi parādi (13. pielikums)	1 678 907	1 678 907	0	0	1 678 907
Kopā	221 270 806	48 879 966	188 754 181	5 529 830	243 163 977

iii. Tirgus risks

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

iv. Valūtas risks

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

Koncerna galvenā valūta ir euro. 2022. un 2021. gadā koncernam nebija būtisku aktīvu vai pasīvu nevienā citā valūtā, izņemot euro, un koncernam pēc šī datuma nebija jāveic nekādi būtiski darījumi nevienā citā valūtā, izņemot euro.

v. Procentu likmju risks

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

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

Uz 31.12.2022. no atzītajām kredītsaistībām 86% ir kredītsaistības ar mainīgo procentu likmi.

Koncerna obligācijas, īpašnieka un citu saistīto pušu aizdevumi ir ar fiksētu procentu likmi un nav atkarīgi no izmaiņām naudas tirgū. Tomēr ilgtermiņa banku aizdevumi ir saistīti ar Euribor, tāpēc tie ir atkarīgi no notikumiem starptautiskajos finanšu tirgos. Koncerna procentu likmju riska vadībā būtiski ir sekot līdzi naudas tirgus procentu likmju līknes izmaiņām, kas atspoguļo tirgus dalībnieku cerības attiecībā uz tirgus procentiem un ļauj novērtēt euro procentu likmju attīstības tendenci. 2022. gadā EURIBOR kļuva pozitīvs, un saistībā ar to sadārdzinājās arī uzņēmuma mainīgās procentu likmes kredītsaistības, kuru gadījumā netika izmantoti procentu likmju riska ierobežošanas instrumenti.

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

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

B. Kapitāla pārvaldība

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

Koncerna neto parāda attiecība pret pašu kapitālu uz 31.12.2022. un uz 31.12.2021. bija šāda:

(euro)	31.12.2022	31.12.2021
Pasīvi kopā	249 729 568	232 943 028
Mīnuss: nauda un naudas ekvivalenti	16 407 648	15 086 089
Neto parāds	233 321 920	217 856 939
Pašu kapitāls kopā	179 354 003	173 791 433
Neto parāda un pašu kapitāla attiecība	1,30	1,25

8. PIELIKUMS PĀRĒJIE ĪSTERMIŅA FINANŠU AKTĪVI

Kā pārējie īstermiņa finanšu aktīvi konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā uz 31.12.2021. 10 035 749 euro apmērā ir uzrādīti naudas līdzekļi, kas noguldīti Citadele bankas darījuma (escrow) kontā (nosacītais noguldījums). Darījuma kontā deponētā nauda ir paredzēta, lai iegādātos 100% "Pārupes Būmaņi SIA" (Latvijas reģistrācijas numurs 40103850793) kapitāldaļu. Iegūstošā sabiedrība ir "Summus Capital OÜ" meitas sabiedrība "D Imanta Project SIA" (Latvijas reģistrācijas Nr. 40203271584). Iegādes darījums tika pabeigts 2022.gada janvārī, un uz 31.12.2022. pārējie īstermiņa finanšu aktīvi ir 0 euro.

9. PIELIKUMS PRASĪBAS PRET PIRCĒJIEM UN CITAS PRASĪBAS

(euro)	Pielikums	31.12.2022	31.12.2021
Debitoru parādi		2 347 625	3 251 819
Citi debitori		3 237 167	690 361
Kopā		5 584 792	3 942 180
Ilgtermiņa daļa		0	0
Īstermiņa daļa		5 584 792	3 942 180
Kopā		5 584 792	3 942 180

Rindā "Citi debitori" 2021. gadā tika iekļauta prasība pret Latvijas valsti saistībā ar COVID subsīdiju 711 271 euro apmērā. 2022. gadā pie citiem debitoriem ir cita starpā norādīta īstermiņa aizdevuma prasība pret saistīto pusi 3 000 000 euro apmērā ar procentu likmi 10%.

Kredītrisks, tirgus risks un finanšu aktīvu vērtības samazināšanās

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

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

10. PIELIKUMS AVANSA MAKSĀJUMI

(euro)	31.12.2022	31.12.2021
Nodokļu avansa maksājumi	30 068	74 203
Iepriekš apmaksātās nākamo periodu izmaksas	101 566	45 183
Citi avansa maksājumi	95 604	364 430
Kopā	227 238	483 816
Ilgtermiņa daļa	63 360	321 197
Īstermiņa daļa	163 878	162 619
Kopā	227 238	483 816

11. PIELIKUMS MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI UN NEMATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

Materiālie pamatlīdzekļi

(euro)	Pārējie materiālie	Priekš tiesību turtas	šī visu
pamatlīdzekļi	Lietošanas tiesību	2 268 139	2 351 965
aktīvi	Kopā	-63 047	-83 779
Atlikusī vērtība uz 31.12.2021.	63 094	2 205 092	2 268 186
Pārskata perioda nolietojums	-21 331	-63 003	-85 082
Atlikusī vērtība uz 31.12.2022.	41 015	2 142 089	2 183 104
Iegādes izmaksas uz 31.12.2022.	83 826	2 268 139	2 351 965
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2022.	-42 063	-126 050	-168 668

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

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

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

Piemērojot standartu, no 01.01.2022. atlikušie nomas maksājumi ir diskontēti, izmantojot alternatīvo kredītprocentu likmi 1,82% apmērā. Piemērojot šo standartu, koncerns ir izmantojusi šādus vienkāršojumus:

- o operatīvās nomas līgumus ar atlikušo nomas periodu līdz 12 mēnešiem vai mazvērtīgus aktīvus kopš 01.01.2022. atzīst kā īstermiņa operatīvās nomas līgumus;
- o tiešās izmaksas, kas saistītas ar iznomātā aktīva nomas līguma noslēgšanu, ir izslēgtas īstenošanas dienā;

nomas termiņu nosaka, ņemot vērā līgumā paredzētās iespējas pagarināt vai izbeigt nomas līgumu. Lietošanas tiesību aktīvu atzīst pēc iegādes izmaksu metodes.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Materiālie pamatlīdzekļi

(euro)	Nemateriālā vērtī	Citi nemateriālie pamatlīdzekļi	Kopā
Atlikusī vērtība uz 31.12.2020.	3 178 295	20 653	3 198 948
legāde un uzlabojumi			0
Pārskata perioda nolietojums		-20 653	0
legādes izmaksas uz 31.12.2021.	3 178 295	0	3 178 295
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2021.	0	0	0
Atlikusī vērtība uz 31.12.2021.	3 178 295	0	3 178 295
legādes izmaksas uz 31.12.2022.	3 178 295	0	3 178 295
Pārvērtēšana uz 31.12.2022.	-3 178 295		-3 178 295
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2022.	0	0	0
Atlikusī vērtība uz 31.12.2022.	0	0	0

Koncerna vadība analizēja izmaiņas koncerna ekonomiskajā vidē un darbībā 2022. gadā uz 2022. gada 31. decembri. Šajā periodā, galvenokārt EURIBOR likmju pieauguma dēļ, būtiski pieauga kapitāla izmaksas un līdz ar to arī diskonta likme (WACC). Pateicoties jaunajiem tirgus apstākļiem atbilstošajai diskonta likmei, naudu ienesošo vienību atgūstamās vērtības vairs nepārsniedza uzskaites vērtību, un valde nolēma nemateriālo vērtību samazināt; uz 31.12.2022. nemateriālās vērtības atlikusī vērtība ir 0 euro.

12. PIELIKUMS IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI

ieguldījumu īpašumu grāmatvedības izmaksas

(euro)	2022	2021
Ieguldījumu īpašumi 1. janvārī	370 968 082	311 412 080
legāde un uzlabojumi	210 936	0
Realizācija	-3 750 000	0
Peļņa (zaudējumi) no patiesās vērtības izmaiņām	-5 362 763	13 896 034
Papildinājumi no uzņēmējdarbības apvienošanas	35 630 827	45 659 968
Ieguldījumu īpašumi 31. decembrī	397 697 082	370 968 082

21.04.2022. koncerns ieguva 100% dalību uzņēmumā "RCH Management SIA", kam pieder Rīgas tirdzniecības centrs Damme. Tā bija nesaistītu pušu uzņēmējdarbības apvienošana, kas tika atspoguļota pirkšanas metodē. (1. pielikums, 23. pielikums)

28.10.2022 Summus Capital pabeidza Hanza Mechanics rūpnieciskās ēkas pārdošanu, pēc darījuma uzņēmumam Votum Invest OÜ pieder 2 īpašumi.

Uz 2022. gada beigām "Summus Capital OÜ" piederošo uzņēmumu portfeli veido četrpadsmit nekustamo īpašumu projekti. Vairāk informācijas mājaslapā www.summus.ee

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

	Patiesajā vērtībā kopā (3. līmenis)	2022. gadā pie peļņas vai zaudējumiem norādītā peļņa/zaudējumi
Igaunija - DE LA GARDIE (tirdzniecība)	7 750 000	-800 000
Igaunija - VEERENNI 1 (medicīnas aprūpes centrs)	14 680 000	-690 000
Igaunija - VEERENNI 2 CONFIDO (medicīnas aprūpes centrs + autostāvvietu ēka)	23 450 000	-1 210 000
Igaunija - AURIGA (tirdzniecība)	14 620 000	-1 130 000
Igaunija - noliktavu ēku portfelis	6 417 082	-1 522 763
Igaunija - Punane 56 (ēkas ar dažādu pielietojumu)	3 850 000	-470 000
Lietuva - NORDIKA (tirdzniecība)	67 040 000	2 330 000
Lietuva - THE PARK TOWN WEST HILL (biznesa centrs)	22 600 000	-540 000
Lietuva - THE PARK TOWN EAST HILL (biznesa centrs)	51 930 000	-380 000
Lietuva - THE BOD GROUP (augsto tehnoloģiju centrs)	26 790 000	90 000
Latvija - RIGA PLAZA (tirdzniecība un ieguldījumu zeme)	100 970 000	-2 090 000
Latvija - DEPO DIY (tirdzniecība)	22 100 000	390 000
Latvija - DAMME (tirdzniecība)	35 500 000	660 000
Kopā	397 697 082	-5 362 763

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

leguldījumu īpašuma patiesā vērtība uz 31.12.2022 ir noteikta, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi. Patiesās vērtības novērtējums balstās uz neatkarīga eksperta novērtējuma. Patieso vērtību pārskata datumā nosaka, pamatojoties uz nākotnes uzņēmējdarbības naudas plūsmām un diskonta likmi 7,8% līdz 11,0% apmērā, kā arī kapitalizācijas likmi 6,0% līdz 8,3% apmērā. Izmantotās objektu vakances likmes ir amplitūdā no 0% līdz 12,5%.

Patiesās vērtības izmaiņas peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzrāda atsevišķi postenī "peļņa/zaudējumi no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas". Ieguldījuma īpašumiem, kas atzīti pēc patiesās vērtības metodes, amortizāciju neuzskaita. Ieguldījuma īpašuma atzīšanu finanšu stāvokļa pārskatā pārtrauc, ja objektu atsavina vai izņem no lietošanas, ja nav sagaidāms, ka šis aktīvs nākotnē radīs saimniecisko labumu. Peļņu vai zaudējumus no ieguldījuma īpašuma atzīšanas pārtraukšanas atzīst pārskata perioda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības" (22. pielikums).

Nomas līgumi dažādās valstīs un atkarībā no objektu izmantošanas veida ir noslēgti saskaņā ar tirgus praksi. Lielāko daļu biroju un noliktavu ēku nomas līgumu nav iespējas priekšlaicīgi izbeigt. Taču, atkarībā no specifikas un tirgus prakses, tirdzniecībā šādas iespējas tiek izmantotas vairāk. Tā kā runa ir par aptuveni 400 līgumiem, kas noslēgti dažādās valstīs, tad vienota līguma parauga nav.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Tikrosios vērtēs išmatavimas

Tikrosios vērtēs hierarchija

Viso investīcinio turto tikrosios vērtēs vertinimas yra klasifikuojamas kaip 3 lygio tikroji vērtē, remiantis naudotos vertinimo technikos įvestimis.

Vertinimo technika ir esminės nestebimos įvestys

Toliau nurodytoje lentelėje pateikiamas vertinimo metodus, naudojamus vertinant investavimo į nekilnojamą turtą tikrąją vērtę, ir reikšmingos nestebimos būklės:

Sektors	Patiesā vērtība (euro)	Novērtēšanas tehnika	Būtiskie neuzraudzītie dati	Neuzraudzīto datu un patiesās vērtības noteikšanas savstarpējā saikne
Rūpniecība	33 207 082	Diskontētās naudas plūsmas metode	Vidējā nomas cena €/m ² (2022: 5,38 EUR/m ² ; 2021: 5,79 EUR/m ²);	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja:
			Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2022: -6,9-8,3%; 2021: 1,5-5%)	- vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka)
			Vakances likme (2022: 0%; 2021: 0-10%)	- paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks)
			Diskonta likme (2022: 9,2-9,4%; 2021: 8,0-9,1%)	- vakances likme būtu zemāka (augstāka)
Biroji	116 510 000	Diskontētās naudas plūsmas metode	Izejas atdeve (2022: 7,5- 7,8%; 2021: 7,5-8,3%)	- diskonta likme būtu augstāka (zemāka)
			Vidējā nomas cena €/m ² (2022: 13,34 EUR/m ² ; 2021: 14,28 EUR/m ²)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja:
			Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2022: 0,0-5,8%; 2021: 1,5-4,0%)	- vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka)
			Vakances likme (2022: 0,0-6,4%; 2021: 2-5%)	- paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks)
Tirdzniecība	247 980 000	Diskontētās naudas plūsmas metode	Diskonta likme (2022: 7,8-10,2%; 2021: 6,6-8,2%)	- vakances likme būtu zemāka (augstāka)
			Izejas atdeve (2022: 6,0-8,3%; 2021: 6,0-7,0%)	- diskonta likme būtu augstāka (zemāka)
			Vidējā nomas cena €/m ² (2022: 13,02 EUR/m ² ; 2021: 11,98 EUR/m ²)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja:
			Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2022: 0,0-8,3%; 2021: 1,0-4,0%)	- vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka)
Tirdzniecība	247 980 000	Diskontētās naudas plūsmas metode	Vakances likme (2022: 0,0-37%; 2021: 2-5%)	- paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks)
			Diskonta likme (2022: 8,6-11,0%; 2021: 7,6-9,8%)	- vakances likme būtu zemāka (augstāka)
Tirdzniecība	247 980 000	Diskontētās naudas plūsmas metode	Izejas atdeve (2022: 6,8- 8,3%; 2021: 6,0-8,3%)	- diskonta likme būtu augstāka (zemāka)

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

13. PIELIKUMS PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN CITI PARĀDI

(euro)	Pielikums	31.12.2022.	31.12.2021
Parādi piegādātājiem		2 203 483	2 691 454
Parādi saistītām pusēm	29	0	355 241
Parādi piegādātājiem kopā		2 203 483	3 046 695
Parādi darbuzņēmējiem		2 205	4 764
Procentu parādi		25 016	200 123
Nomas depozīti un citi saņemtie avansi		2 779 192	2 096 184
Parādi par iegādāto līdzdalību		0	1 678 907
Pārējās uzkrātās saistības		272 509	86 132
Pārējie parādi kopā		3 078 922	4 066 110
Kopā		5 282 405	7 112 805
Īstermiņa daļa		5 282 405	7 112 805
Kopā		11 217 582	7 112 805

Citas uzkrātās saistības ietver dividenžu saistības no saistītām pusēm 138 650 euro apmērā (29. pielikums).

14. PIELIKUMS UZKRĀJUMI

08.01.2021. koncerna meitas uzņēmums Loft Office SIA, iegādājoties tirdzniecības centru Riga Plaza, noslēdza līgumu ar mērķi organizēt īpašuma pārvaldīšanu tā, lai maksimāli palielinātu uzņēmuma vērtību nākotnē. Saskaņā ar vienošanos Loft Office SIA, pārdodot tirdzniecības centru Riga Plaza, vai 5 gadus pēc līguma noslēgšanas apņemas maksāt panākumu maksu 20% apmērā no summas, kas pārsniedz mērķa atdevi. Uz 31.12.2022. koncerna vadība izvērtēja iespējamās nākotnes saistības, sagatavojot Riga Plaza 5 gadu prognozi, uz kuras pamata tika aprēķināta iespējamā panākumu maksa, kas diskontējot bija 5 935 177 euro. Vadība novērtēja saistību realizāciju kā iespējamu un nolēma izveidot uzkrājumu, kas atspoguļots peļņas vai zaudējumu aprēķinā pie "Dažādas ar darbību saistītas izmaksas" rindā "Pārējie" (24.pielikums), kā arī kā ilgtermiņa uzkrājums bilancē. Iespējamās nākotnes saistības pēc to realizēšanās ir maksājamas saistītajām pusēm, skatīt 29. pielikumu.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

15. PIELIKUMS KREDĪTSAISTĪBAS

Aizdevumu atmaksa								
(euro)	Pielikums	Atsauces valūta	Procentu likme	Atmaksas termiņš	Aizdevuma atlikums 31.12.2022	Līdz 1 gadam	2-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem
Īstermiņa saistības								
	Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	8 444 141	8 444 141	0	0
	Pārējie īstermiņa aizdevumi	EUR		2022	0	0	0	0
	Kopā				8 444 141	8 444 141	0	0
Ilgtermiņa saistības								
	Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	207 488 175		207 488 175	0
	Obligācijas	EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	0
	Aizdevumi no saistītajām pusēm	EUR	2%-9%	2030	0		0	0
	Pārējie saņemtie aizdevumi	EUR	7%	2028-2030	0		0	0
	Kopā				217 488 175	0	217 488 175	0
Aizdevumu atmaksa								
(euro)	Pielikums	Atsauces valūta	Procentu likme	Atmaksas termiņš	Aizdevuma atlikums 31.12.2021	Līdz 1 gadam	2-5 gadi	Virš 5 metu
Īstermiņa saistības								
	Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	31 873 253	31 873 253	0	0
	Pārējie īstermiņa aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	31 873 253	0	0	0
	Kopā	EUR		2022	9 705 864	9 705 864	0	0
Ilgtermiņa saistības								
	Bankas aizdevumi	EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	156 894 252	156 894 252	0	0
	Obligācijas	EUR	6,75%	2024	10 000 000	10 000 000	0	305 000
	Aizdevumi no saistītajām pusēm	EUR	2%-9%	2030	305 000	0	305 000	2 005 989
	Pārējie saņemtie aizdevumi	EUR	7%	2028-2030	2 005 989	0	2 005 989	2 310 989
	Kopā				169 205 241	0	166 894 252	2 310 989

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

Bankas aizdevumu nodrošinājums ir iekļīlātais nekustamais īpašums ar kopējo uzskaites vērtību 397 697 082 euro (uz 31.12.2021. – 370 968 082 euro).

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

2021. gadā "Summus Capital OÜ" pabeidza uzņēmuma pirmo nenodrošināto obligāciju emisiju par 10 miljoniem euro ar trīs gadu termiņu un kupona fiksēto procentu likmi 6,75%. Obligācijas tika emitētas par cenu, kas vienāda ar to nominālvērtību.

2022. gadā ir noslēgti grozījumi bankas kredīta līgumos, saskaņā ar kuriem norēķināšanās par kredītsaistībām tiek veikta parastajā kārtībā, pamatojoties uz maksājumu grafiku, kurš ir spēkā vairākus gadus. 2022. gadā citu saistīto pušu aizdevumi 305 000 euro apmērā tika pārvērsti par subordinētajām saistībām, un tagad tie tiek atzīti pašu kapitālā.

16. PIELIKUMS NOMAS LĪGUMI

Koncerns kā nomnieks

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

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

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

- Lietošanas tiesību aktīva amortizācijas izmaksas 63 003 euro (2021: 63 047 euro).
- Nomas saistību procentu izmaksas 36 043 euro (2021: 41 980 euro)

Koncerns kā iznomātājs

Finanšu noma

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

Operatīvā noma

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

Zemāk sniegtajā tabulā ir sniegts pārskats par koncerna operatīvās nomas ieņēmumiem.

Perioda operatīvās nomas maksājumi

(euro)	2022	2021
Nomas ieņēmumi	27 578 172	22 074 452
Kopā	27 578 172	22 074 452

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

Veiklos nuomos ģmokus už atēinantģ laikotarpģ

(euro)	2023	2024	2025	2026	2027
Nomas ieņēmumi	27 354 415	28 353 373	28 936 463	29 531 016	29 531 016

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

17. PIELIKUMS IENĀKUMU NODOKLIS UN NODOKĻU PARĀDI

	2022	2021
Ienākuma nodokļa komponenti		
Ienākuma nodoklis par pārskata perioda izdevumiem	13 458	5 859
Par dividendēm aprēķinātais ienākuma nodoklis	1 261 537	1 597 165
Atliktās ienākuma nodokļa saistības	1 274 995	1 603 024
Pārskata perioda ienākuma nodoklis kopā	2 549 990	3 206 048

	2022	2021
Atliktais ienākuma nodoklis par aktīviem		
Nodokļu zaudējumi	4 085 012	787 233
Nemateriālās vērtības amortizācija	181 029	200 425
Atliktais ienākuma nodoklis par aktīviem pirms vērtības izmaiņām	4 266 042	767 718
Atliktais ienākuma nodoklis par aktīviem kopā	4 266 042	767 718

	2022	2021
Atliktais ienākuma nodoklis par pasīviem		
Ieguldījumu patiesās vērtības izmaiņas	- 6 956 346	- 6 700 230
Ieguldījumu amortizācija	- 6 777 783	- 2 563 007
Atliktais ienākuma nodoklis par pasīviem pirms vērtības izmaiņām	- 13 734 129	- 9 263 237
Atliktais ienākuma nodoklis par pasīviem kopā	- 13 734 129	- 9 263 237
Atliktās ienākuma nodokļa saistības kopā	- 9 468 088	- 8 495 519

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

Neatzītas atliktās ienākuma nodokļa saistības

Atliktās ienākuma nodokļa saistības par ieguldījumiem Igaunijas un Latvijas meitas sabiedrībās uz 31.12.2022. bija 2 549 990 euro (2021: 3 377 562 euro) par īslaicīgajām atšķirībām. Šīs saistības netika atzītas, jo koncerns kontrolē savu meitas sabiedrību dividendžu politiku, kas nozīmē, ka koncerns kontrolē laiku, kad tiek atceltas saistītās ar nodokli apliekamās īslaicīgās atšķirības, un vadība ir pārliecināta, ka tās tuvākajā nākotnē netiks atgrieztas.

18. PIELIKUMS ATVASINĀTIE FINANŠU INSTRUMENTI

(euro)	31.12.2022	31.12.2021
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītie finanšu aktīvi	6 980 358	
Kopā	6 980 358	0

(euro)	31.12.2022	31.12.2021
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	44 063	3 191 608
Kopā	44 063	3 191 608

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

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

19. PIELIKUMS DAĻU KAPITĀLS

(euro)	31.12.2022	31.12.2021
Daļu kapitāla nominālvērtība	1 200 000	1 200 000
Daļu skaits	1	1

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

Uz 31.12.2022. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību vienīgais dalībnieks ir Boris Skvortsov.

Saskaņā ar statūtiem daļu kapitāla minimālais lielums uz 31.12.2022. ir 1 200 000 euro, bet maksimālais lielums 4 800 000 euro.

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

Brīvprātīgais rezerves kapitāls

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

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

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

Pakārtotais aizdevums

Uz pārskata perioda beigām īpašnieku un citu saistīto pušu aizdevumi 23 998 259 euro apmērā tiek atzīti par subordinētajām saistībām pašu kapitālā. Subordinētie aizdevumi ir klasificēti kā pašu kapitāla instrumenti, jo subordinētā aizdevuma vienošanās neparedz līgumsaistības izmaksāt aizdevējiem naudu vai citus finanšu aktīvus norunātajā apmērā.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

20. PIELIKUMS IEŅĒMUMI NO PĀRDOŠANAS

(euro)	2022	2021
Tirdzniecība Eiropas Savienības valstīs		
Lietuva	13 938 194	13 362 130
Latvija	17 370 413	8 727 607
Igaunija	7 728 959	7 162 030
Tirdzniecība Eiropas Savienības valstīs kopā	39 037 566	29 251 767
Ieņēmumi no pārdošanas kopā	39 037 566	29 251 767
Darbības veidi		
Ieņēmumi no reklāmas	440 739	37 835
Nomas ieņēmumi	27 972 614	22 074 452
Citas tālākpārdotās preces un pakalpojumi	10 624 214	7 139 480
Ieņēmumi no pārdošanas kopā	39 037 566	29 251 767
Pārdošanas ieņēmumu atzīšanas laiks		
Laika gaitā	39 037 566	29 251 767
Ieņēmumi no pārdošanas kopā	39 037 566	29 251 767

Klientu līgumu atlikumi

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

(euro)	Pielikums	31.12.2022	31.12.2021
Debitoru parādi	9	2 347 625	3 251 819
Nomas depozīti un citi saņemtie avansi	13	-2 779 192	-2 096 184
Neto pozīcija		-431 567	1 155 635

21 PRIEDAS. PREKĒS, ŽALIAVA, MEDŽIAGOS IR PASLAUGOS

(euro)	Pielikums	2022	2021
Pārdošanas nolūkā iepirktie pakalpojumi		-14 068 700	-8 832 721
Kopā		-14 068 700	-8 832 721

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

22 PRIEDAS. KITOS VERSLO PAJAMOS IR SAŅAUDOS

(euro)	Pielikums	2022	2021
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības			
Pārējie ieņēmumi		847 006	1 606 807
Peļņa no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas	12	2 420 000	13 986 034
Pārējie uzņēmējdarbības ieņēmumi kopā		3 267 006	15 592 841
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas		2022	2021
Citi izdevumi		5 383	339 085
Zaudējumi no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas	12	7 782 763	90 000
Pārējie uzņēmējdarbības izdevumi kopā		7 788 146	429 085

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

23. PIELIKUMS PEĻŅA (ZAUDĒJUMI) NO MEITAS SABIEDRĪBĀM

(euro)	2022	2021
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām		
Negatīva nemateriālā vērtība	3 799 976	1 467 502
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām kopā	3 799 976	1 467 502

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

21.04.2022. koncerns ieguva 100% dalību uzņēmumā "RCH Management SIA", kam pieder Rīgas tirdzniecības centrs Damme. Dalības ietādes cena bija 15,7 miljoni euro, iegādāto neto aktīvu vērtība bija 19,5 miljoni euro, kā rezultātā radās negatīva nemateriālā vērtība 3 799 976 euro apmērā, kas atspoguļota kopējo ienākumu pārskata rindā "Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām" (1. pielikums).

24. PIELIKUMS DAŽĀDAS AR DARBĪBU SAISTĪTAS IZMAKSAS

(euro)	2022	2021
Dažādas biroja izmaksas	-52 642	-34 804
Pircēju nesamaksāto rēķinu vērtības samazināšanās	-95 883	-279 023
Reklāmas izdevumi	0	-13 000
Juridiskie izdevumi	-291 225	-1 670 340
Konsultāciju izdevumi	-343 986	-1 125 242
Bankas komisijas maksas	-63 224	-449 494
Pārvaldes pakalpojumu izdevumi	-151 604	-222 994
Pārējie	-6 634 961	-647 432
Kopā dažādas ar darbību saistītas izmaksas	-7 633 525	-4 442 329

Koncerna vadība uz 31.12.2022. nolēma veidot uzkrājumu iespējamo nākotnes saistību segšanai 5 935 177 euro apmērā, kas saistīts ar līgumu, ko SIA LRSREF3 noslēdza, iegādājoties Rīga Plaza, ar mērķi organizēt nekustamā īpašuma pārvaldīšanu tādā veidā, kas maksimāli palielinātu uzņēmuma vērtību nākotnē. Atbilstošais uzkrājums tiek atspoguļots peļņas vai zaudējumu aprēķina pārskatā pie "Dažādas ar darbību saistītas izmaksas" rindā "Pārējie", kā arī bilances rindā "Uzkrājumi" (14.pielikums)

25. PIELIKUMS DARBASPĒKA IZMAKSAS

(euro)	2022	2021
Algas	-118 122	-161 401
Sociālās apdrošināšanas iemaksas	-23 100	-18 891
Pensiju izmaksas	0	-25
Darbaspēka izmaksas kopā	-141 222	-180 318
Darbinieku vidējais skaits pilnas slodzes ekvivalentā	6	6

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

26. PIELIKUMS PROCENTU IZDEVUMI

(euro)	2022	2021
Procentu izdevumi par banku aizdevumiem	-6 893 302	-5 154 402
Procentu izdevumi par obligācijām	-674 146	-363 320
Procentu izdevumi par aizdevumiem, kas saņemti no saistītām pusēm	0	-1 879 027
Procentu izdevumi par aizdevumiem, kas saņemti no trešajām pusēm	-28 699	-1 269 587
Citi procentu izdevumi	-285 341	-368 647
Kopā procentu izmaksas	-7 881 488	-9 034 983

27. PIELIKUMS CITI FINANŠU IEŅĒMUMI UN IZDEVUMI

(euro)	2022	2021
Ieņēmumi no atvasinātajiem finanšu instrumentiem (SWAP, CAP)	10 441 540	1 603 115
Procentu ieņēmumi	0	609 779
Citi finanšu ieņēmumi	0	19 222
Citi finanšu izdevumi	0	-46 113
Kopā procentu izmaksas	10 441 540	2 186 003

Ieņēmumus no atvasinātajiem instrumentiem veido ienākumi no procentu swap un procentu likmju griestu līgumu patiesās vērtības pārvērtēšanas.

28. PIELIKUMS NEKONTROLĒJOŠAS LĪDZDALĪBAS

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

2022	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mazākuma dalībnieku līdzdalība	11%	11%
Pamatlīdzekļi	50 339 960	17 267 946
Apgrozāmie līdzekļi	760 394	73 975
Ilgtermiņa saistības	35 421 813	0
Īstermiņa saistības	13 188	6 910
Neto aktīvi	15 665 353	17 335 011
Mazākuma dalībnieku līdzdalība neto aktīvos	1 723 189	1 906 851
Pārdošanas ieņēmumi	19 286	0
Pārskata perioda neto peļņa	7 030 820	4 866 674
Mazākuma dalībnieku līdzdalība peļņā	773 390	535 334
Pamatdarbības naudas plūsma	2 948 393	-66 157
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma	-2 035 353	2 291 215
Finansēšanas darbības naudas plūsma	-914 132	-2 236 989
Naudas plūsmas izmaiņas	-1 092	-11 931

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

2021	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mazākuma dalībnieku līdzdalība	11%	11%
Pamatlīdzekļi	49 255 279	18 330 393
Apgrozāmie līdzekļi	728 388	85 907
Ilgtermiņa saistības	34 169 937	2 150 809
Īstermiņa saistības	2 179 174	5 719
Neto aktīvi	13 634 556	16 259 772
Mazākuma dalībnieku līdzdalība neto aktīvos	1 499 801	1 788 575
Pārdošanas ieņēmumi	0	0
Pārskata perioda neto peļņa	7 958 715	657 576
Mazākuma dalībnieku līdzdalība peļņā	875 459	72 333
Pamatdarbības naudas plūsma	-146 909	-270 141
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma	15 193 563	0
Finansēšanas darbības naudas plūsma	-15 045 519	255 999
Naudas plūsmas izmaiņas	1 135	-14 142

29. PIELIKUMS SAISTĪTĀS PUSES

Puse, kurai ir galīgā kontrole pār koncernu, ir norādīta 19. pielikumā.

Savstarpējo norēķinu salīdzināšana ar saistītajām pusēm pa grupām

Prasījumi	31.12.2022	31.12.2021
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	10 608	0

Pasīvi (euro)	31.12.2022	31.12.2021
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi	24 136 909	28 272 320

Gautos paskolos

2022 (euro)	Saņemtie aizdevumi	Saņemtie aizdevumu atmaksa	Sumokētos palūkano	Procentu likme	Pamatvalūta	Beigu termiņš
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums	0	2 978 842	1 750 770	7-9%	EUR	2024-2030
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī privāto īpašnieku, kuriem ir būtiska līdzdalība, tuvu ģimenes locekļi un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums	0	0	0	7%	EUR	0

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

2021 (euro)	Saņemtie aizdevumi	Saņemtie aizdevumu atmaksa	Sumokētos palūkano	Procentu likme	Pamatvalūta	Beigu termiņš
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums	1 770 000	1 916 842	1 130 205	7-9%	EUR	2024-2030
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī privāto īpašnieku, kuriem ir būtiska līdzdalība, tuvi ģimenes locekļi un viņu kontrolē vai viņu būtiskā ietekmē esošie uzņēmumi						
Aizdevums	0	0	152 489	7%	EUR	2 030

Uz 31.12.2022. pasīvus veido pakārtoto aizdevumu saistības un dividenžu saistības 23 998 259 apmērā 138 650.

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

Papildus iepriekš minētajām kredītsaistībām, pamatojoties uz līgumu, kas saistīts ar saistītajām pusēm, ir izveidots uzkrājums 5 935 177 euro apmērā, kas, saistību realizēšanās gadījumā, izmaksājams saistītajām pusēm (14. pielikums).

Preču un pakalpojumu iegādes un pārdošanas darījumi

Preču un pakalpojumu iegādes darījumi (euro)	2022	2021
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un komersanti, kurus tie kontrolē vai būtiski ietekmē	812 810	1 768 372

Preču un pakalpojumu pārdošanas darījumi (euro)	2022	2021
Izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju vadība, kā arī īpašnieki – fiziskas personas, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un komersanti, kurus tie kontrolē vai būtiski ietekmē	0	60 345

Vadībai aprēķinātās izmaksas un citi būtiskākie atvieglojumi (euro)	2022	2021
Aprēķinātās izmaksas	70 000	49 000
Kopā	70 000	49 000

30. PIELIKUMS IESPĒJAMĀS SAISTĪBAS

Koncerna nesadalītā peļņa pārskata perioda beigās veidoja 66 074 133 euro (31.12.2021.: 57 724 837 837 euro). Maksimālā iespējamā ienākuma nodokļa saistību summa, kas var rasties, izmaksājot visu nesadalīto peļņu dividenžu veidā, ir 12 972 261 euro (31.12.2021.: 11 544 euro), tādējādi neto dividenžu veidā var izmaksāt

ne vairāk kā 51 889 042 euro (31.12.2021.: 46 179 870 euro).

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

Turklāt "Summus Capital OÜ" ir uzņēmis saistības pret obligāciju turētājiem neizmaksāt dividendēs vairāk kā 50% no peļņas, kas koriģēta ar iepriekšējā gada nefinanšu līdzekļiem un vienreizējiem ieņēmumiem un izdevumiem. Tādējādi saskaņā ar obligāciju noteikumiem "Summus Capital OÜ" var izmaksāt neto dividendes 7 549 465 euro apmērā.

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

31. PIELIKUMS NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA DATUMA

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

32. PIELIKUMSKONCERNA MĀTESUZŅĒMUMA FINANŠU INFORMĀCIJA

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

NEKONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

(euro)	31.12.2022	31.12.2021
Apgrozāmie līdzekļi		
Nauda un naudas ekvivalenti	10 136 813	10 797 039
Prasības pret pircējiem un citas prasības	6 686 622	6 193 819
Avansa maksājumi	30 068	8 539
Apgrozāmie līdzekļi kopā	16 853 503	16 999 397
Pamatlīdzekļi		
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	66 989 180	61 491 508
Izsniegtie aizdevumi	97 392 015	95 449 759
Pamatlīdzekļi kopā	164 381 195	156 941 267
Aktīvi kopā	181 234 698	173 940 664
Pasīvi		
Parādi piegādātājiem un citi parādi	171 128	1 066 685
Nodokļu parādi	2 650	5 300
Īstermiņa pasīvi kopā	173 778	1 071 985
Kredītsaistības	10 000 000	10 000 000
Ilgtermiņa pasīvi kopā	10 000 000	10 000 000
Pasīvi kopā	10 173 778	11 071 985
Pašu kapitāls		
Daļu kapitāls	1 200 000	1 200 000
Brīvprātīgā rezerve	78 913 462	78 913 462
Pakārtotais aizdevums	23 998 259	27 594 496
Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	66 949 199	55 160 719
Pašu kapitāls kopā	171 060 920	162 868 677
Pasīvi un pašu kapitāls kopā	181 234 698	173 940 662

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

NEKONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

(euro)	2022	2021
Pārdošanas ieņēmumi	12 000	12 000
Dažādas ar darbību saistītas izmaksas	-501 881	-631 385
Darbaspēka izmaksas	-96 751	-68 296
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums	0	-6 035
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-5 602	-1 870
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-592 234	-695 585
Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām	8 749 597	17 063 001
Peļņa (zaudējumi) no finanšu ieguldījumiem	0	-61 880
Procentu ieņēmumi	7 284 606	5 405 323
Procentu izdevumi	-674 146	-1 030 715
Citi finanšu ieņēmumi un izdevumi	0	50
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem	14 767 822	20 680 194
Ienākumu nodoklis		
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)	14 767 822	20 680 194
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)	14 767 822	20 680 194

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

NEKONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

(euro)	2022	2021
Pamatdarbības naudas plūsma		
Pārskata perioda neto peļņa (zaudējumi)	-613 565	-695 585
Korekcijas:		
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums	0	6 035
Finanšu ieņēmumi un izdevumi	0	6 035
Pārējās korekcijas	650 484	5708
Korekcijas kopā	0	-271
Ar saimniecisko darbību saistīto prasību izmaiņas	11 644	10391
Avansu izmaiņas		
Ar saimniecisko darbību saistīto pasīvu izmaiņas	895 557	10391
Samaksātais uzņēmuma ienākuma nodoklis		
Pamatdarbības naudas plūsma kopā	817 655	-673 722
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Ieņēmumi no materiālo un nemateriālo pamatlīdzekļu pārdošanas	0	52 299
Ieņēmumi no mietas sabiedrību pārdošanas	0	1 131 910
Izsniegtie aizdevumi	-18 155 229	-3 895 005
Doto aizdevumu atmaksa	13 721 277	4 379 059
Procentu ieņēmumi	8 855 378	2 128 683
Saņemtās dividendes	3 363 310	267 000
Citas ienākošās naudas plūsmas no ieguldījumu darbības	0	-1 400 000
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā	7 784 736	2 663 946
Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Aizņēmumi	0	10 000 000
Aizņēmumu atmaksa	- 3 128 124	-1 132 500
Samaksātie procenti	-3 242 093	-1 196 393
Izmaksātās dividendes	-2 100 000	0
Citas ienākošās naudas plūsmas no finansēšanas darbības	0	1 132 500
Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā	-8 470 217	8 803 607
Naudas plūsma kopā	-660 227	10 793 831
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	10 797 039	3 209
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	10 136 813	10 797 039

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

NEKONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

(euro)	Daļu kapitāls	Brīvprātīgais rezerves kapitāls	Pakārtotais aizdevums	Nesadalītā peļņa (zaudējumi)	Pašu kapitāls kopā
Atlikums uz 31.12.2020.	67 500	0	0	35 666 798	35 734 298
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)				20 680 194	20 680 194
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)				20 680 194	20 680 194
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem					
Daļu kapitāla palielināšana	1 132 500				1 132 500
Brīvprātīgā rezerves kapitāla veidošana		78 913 462			78 913 462
Aizdevumu saistību pakārtošana			27 594 495		27 594 495
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti				-1 186 272	-1 186 272
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā	1 132 500	78 913 462	27 594 495	-1 186 272	106 454 185
Atlikums uz 31.12.2021.	1 200 000	78 913 462	27 594 495	55 160 720	162 868 677
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)				13 649 212	13 649 212
Pārskata perioda kopējā peļņa (vai zaudējumi)				13 649 212	13 649 212
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem					
Daļu kapitāla palielināšana					0
Brīvprātīgā rezerves kapitāla veidošana					0
Pakārtoto aizdevumu samaksa			-5 761 970		-5 761 970
Aizdevumu saistību pakārtošana			2 165 734		2 165 734
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti				-1 860 733	-1 860 733
Darījumi ar uzņēmuma īpašniekiem kopā	0	0	-3 596 236	-1 860 733	-5 456 969
Atlikums uz 31.12.2021.	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 949 199	171 060 920

KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI

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

Brīvprātīgais rezerves kapitāls

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

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

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

Pakārtotais aizdevums

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

III. APSTIPRINĀJUMI UN PARAKSTI 2022. GADA SAIMNIECISKĀ GADA PĀRSKATAM

Valdes apstiprinājums saistībā ar koncerna grāmatvedības gada pārskatu

“Summus Capital OÜ” valde deklarē savu atbildību par koncerna 2022. gada konsolidētā grāmatvedības gads- sagatavošanu un apliecina, ka:

- o konsolidētais grāmatvedības pārskats ir sagatavots saskaņā ar principiem, atbilst starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), ko pieņēmusi Eiropas Savienība;
- o konsolidētais grāmatvedības gada pārskats, kas sagatavots saskaņā ar piemērojamo finanšu pārskatu sistēmu, sniedz patiesu un taisnīgu priekšstatu par “Summus Capital OÜ” un konsolidācijas grupas uzņēmumu aktīviem, saistībām un finansiālo stāvokli, kā arī peļņu un naudas plūsmām kopumā;
- o visi zināmie apstākļi, kas konstatēti līdz pārskata apstiprināšanas datumam (29.04.2023.), ir pienācīgi ņemti vērā un iekļauti konsolidētajā grāmatvedības pārskatā;
- o “Summus Capital OÜ” un tā meitasuzņēmumi turpina darboties.

2023. g. 29. aprīlis

Valdes locekļu paraksti

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

/Parakstīts digitāli/

“Summus Capital OÜ” dalībniekam

Atzinums

Esam veikuši “Summus Capital OÜ” un tās meitasuzņēmumu (grupas) konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju, kas ietver konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu uz 2022. gada 31. decembri, konsolidēto peļņas un citu kopējo ienākumu pārskatu, konsolidēto naudas plūsmas pārskatu un konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzies iepriekš minētajā datumā, kā arī konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumus, tostarp būtisko uzskaites principu kopsavilkumu.

Mūsaprāt, 32.-69. lapaspusē sniegtais konsolidētais grāmatvedības gada pārskats visās tā būtiskākajās sadaļās patiesi atspoguļo grupas konsolidēto finansiālo stāvokli uz 2022. gada 31. decembri, kā arī šajā datumā noslēgtā saimnieciskā gada konsolidētos finanšu rezultātus un konsolidēto naudas plūsmu saskaņā ar starptautiskajiem grāmatvedības standartiem, kā tos ir pieņēmusi Eiropas Savienība.

Atzinuma pamatojums

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

Cita informācija

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

Mūsu atzinums par konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu neattiecas uz citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu.

Saistībā ar konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidētā grāmatvedības gada pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības. Turklāt mūsu pienākums ir atklāt, vai darbības pārskatā sniegtā informācija atbilst piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām.

Ja, balstoties uz veikto darbu, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Šādu faktu, par kuriem mums būtu jāziņo, nav, un mēs paziņojam, ka darbības pārskatā sniegtā informācija tās būtiskajā daļā atbilst konsolidētajam grāmatvedības gada pārskatam un piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām.

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

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

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

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

Zvērināta revidenta atbildība par konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju

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

Veicot revīziju saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija), visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

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

- o iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par grupas iekšējās kontroles efektivitāti;
- o izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- o izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par grupas spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajā grāmatvedības gada pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumi vai apstākļi var ietekmēt grupas spēju turpināt savu darbību;
- o vispārējo konsolidētā grāmatvedības gada pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai konsolidētais grāmatvedības gada pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus;
- o mēs iegūstam par grupas saimniecisko vienību vai uzņēmējdarbības finanšu rādītājiem pietiekami daudz atbilstošu pierādījumu, lai sniegtu atzinumu par grupas konsolidētajiem finanšu pārskatiem. Mēs atbildam par grupas revīzijas vadīšanu, uzraudzību un veikšanu. Par savu revidentu atzinumu atbildam vienīgi mēs.

Personām, kurām uzticēta uzņēmuma pārraudzība, mēs sniedzam informāciju, cita starpā, par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kurus esam atklājuši revīzijas gaitā.

“KPMG Baltics OÜ”

Revīzijas komersanta licence Nr. 17

Helen VeetammLiisa Piirsalu

Zvērināta revidente numurs 606

Zvērināta revidenta numurs 709

/Parakstīts digitāli/

Tallina, 29.04.2023.