

# SUMMUS CAPITAL

## FINANSINIŲ METŲ ATSKAITOMYBĖ 2022

Pavadinimas:	Summus Capital OÜ
Pagrindinė veiklos sritis:	Nekilnojamojo turto nuoma
Įmonės kodas:	12838783
Adresas:	Rotermanni tn 2-3b, Talinas 10111, Estija
Rezidavimo valstybė:	Estija
Telefonas:	+372 578 78078
El. pašto adresas:	info@summus.ee
Interneto svetainė:	www.summus.ee
Finansinių metų pradžia:	2022-01-01
Finansinių metų pabaiga:	2022-12-31
Juridinė forma:	Ribotos atsakomybės bendrovė (osaühing)
Auditorius:	KPMG Baltics OÜ

# TURINYS

TURINYS	2
I VEIKLOS ATASKAITA	3
II GRUPĖS KONSOLIDUOTA BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ	32
KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	32
KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA	33
KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	34
KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	35
KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI	36
1 PRIEDAS. BENDROJI INFORMACIJA	36
2 PRIEDAS. ATASKAITOS SUDARYMO PAGRINDAI	37
3 PRIEDAS. APSKAITOS IR PATEIKIMO VALIUTA	37
4 PRIEDAS. REIKŠMINGI APSKAITINIAI VERTINIMAI IR SPRENDIMAI	37
5 PRIEDAS. NAUJIEJI STANDARTAI, STANDARTŲ PAKEITIMAI IR JŲ AIŠKINIMAS	38
6 PRIEDAS. REIKŠMINGOS APSKAITOS POLITIKOS	39
7 PRIEDAS. FINANSINĖS PRIEMONĖS - TIKROJI VERTĖ IR RIZIKOS VALDYMAS	46
8 PRIEDAS. KITAS TRUMPALAIKIS FINANSINIS TURTAS	50
9 PRIEDAS. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITI REIKALAVIMAI	50
10 PRIEDAS. IŠANKSTINIAI MOKĖJIMAI	51
11 PRIEDAS. NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS IR NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS	51
12 PRIEDAS. INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ	52
13 PRIEDAS. SKOLOS TIEKĖJAMS JA KITI ĮSIPAREIGOJIMAI	55
14 PRIEDAS. ATIDĖJINIAI	55
15 PRIEDAS. SKOLINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	56
16 PRIEDAS. NUOMOS SUTARTYS	57
17 PRIEDAS. PELNO MOKĖSTIS IR MOKESČIŲ SKOLOS	58
18 PRIEDAS. IŠVESTINĖS FINANSINĖS PRIEMONĖS	58
19 PRIEDAS. ĮSTATINIS KAPITALAS	59
20 PRIEDAS. PARDAVIMŲ PAJAMOS	60
21 PRIEDAS. PREKĖS, ŽALIAVA, MEDŽIAGOS IR PASLAUGOS	60
22 PRIEDAS. KITOS VERSLO PAJAMOS IR SĄNAUDOS	60
23 PRIEDAS. PELNAS (NUOSTOLIAI) IŠ PATRONUOJAMŲJŲ ĮMONIŲ	61
24 PRIEDAS. ĮVAIRIOS VEIKLOS SĄNAUDOS	61
25 PRIEDAS. IŠLAIDOS DARBUOTOJAMS	61
26 PRIEDAS. PALŪKANŲ IŠLAIDOS	62
27 PRIEDAS. KITOS FINANSINĖS PAJAMOS IR IŠLAIDOS	62
28 PRIEDAS. NEKONTROLIUOJAMOS DALYS	62
29 PRIEDAS. SUSIJUSIOS ŠALYS	63
30 PRIEDAS. SĄLYGINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	64
31 PRIEDAS. ĮVYKIAI PO ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO DIENOS	65
32 PRIEDAS. GRUPĖS PATRONUOJANČIOSIOS ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA	65
III 2022 METŲ FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS PATVIRTINIMAI IR PARAŠAI	70
IV NEPRIKLAUSOMO PRISIEKUSIOJO AUDITORIAUS ATASKAITA	71

# I VEIKLOS ATASKAITA

## 1. STEBĖTOJŲ TARYBOS PIRMININKO APŽVALGA

Mieli klientai ir partneriai!

2022 metais pasaulio ekonomikoje susidūrėme su daugybe iššūkių, susijusių su didėjančiomis energijos kainomis, bendra infliacija ir augančiomis palūkanų normomis. Pasaulines makroproblemas lydėjo geopolitinė įtampa. Nepaisant šių sunkumų, mes, Summus Capital, esame pasiryžę siekti tvarumo, telkiame dėmesį į tai, kad dabartinis portfelis būtų gerai išsaugotas, kad būtų sustiprintas ryšys su nuomininkais, kredito įstaigomis ir darbuotojais.

Džiaugiamės 2022 metais įsigiję prekybos centrą Damme Rygoje. 2022 metų pabaigoje vienam savo nuomininkų pardavėme gamybinį pastatą Tartu mieste. Be to, refinansavome senesnes paskolas ir taip padidinome savo likvidumą, kad pasiruoštume neapibrėžtiems laikams.

Vadovaudamiesi savo verslo filosofija, ir toliau teikiame pirmenybę tvariam vystymuisi, kaip rodo neseniai atliktas viso portfelio GRESB įvertinimas. Šiuo metu vykdomė BREEAM sertifikavimo procesą, 68,2% mūsų portfelio jau yra sertifikuoti, o dar 18,2% yra procese.

Išlaikydama aukštus vidinius standartus Summus Capital pasiekė reikšmingą poziciją tarp Baltijos valstybių įmonių. 2022 metų pirmąjį pusmetį parengėme ir atlikome savo pirmosios TFAS pagrindu parengtos metinės atskaitomybės auditą. Didžiuojamės, kad pasiekėme pirmąjį trečdalį tarp 101 vertingiausių Estijos įmonių ir pakilome į 9 vietą tarp 100 geriausių Estijos įmonių (Äripäeva top). Tarptautinė reitingų agentūra Scope įvertino mus emitento reitingu BB/Stable.

2023 metais mūsų tikslas yra paremti Baltijos valstybių visuomenę per savo aistrą tenisui. Be to, ir toliau daug dėmesio skiriame savo rezervų palaikymui ir esamų santykių stiprinimui. Siekiame būti lyderiais ir sektinu pavyzdžiu tvarumo srityje. Esame įsipareigoję siekti efektyvumo ir strateginės plėtros visose ESG srityse.

Esame dėkingi už pasitikėjimą ir palaikymą mūsų darbuotojams, nuomininkams, finansavimo ir kitiems partneriams bei visiems kitiems, kurie mus palaiko mūsų kelyje. Dėkojame už nuolatinį bendradarbiavimą ir partnerystę ir tikimės sėkmingų ateinančių metų.

Pagarbiai

Boris Skvortsov

Summus Capital OÜ stebėtojų tarybos pirmininkas

# I VEIKLOS ATASKAITA

## 2. KONSOLIDUOTOS GRUPĒS APŽVALGA

Summus Capital OÜ yra, 2015 metais įsteigta, investicijas į nekilnojamąjį turtą kontroliuojančioji bendrovė (toliau – konsoliduota grupė, grupė arba Summus Capital). Pirmoji dabartinė dukterinė įmonė buvo įkurta 2013 metais. Summus Capital veiklą pradėjo Estijoje, kur ji yra ir registruota.

Metinės ataskaitos pateikimo metu grupei iš viso priklauso keturiolika nekilnojamojo turto objektų trijose Baltijos valstybėse. Grupė turi įvairiapusišką pinigų srautus generuojančio komercinio nekilnojamojo turto portfelį, kurio vertė ataskaitų teikimo metu yra beveik 400 mln. eurų, ir kuris susideda iš prekybinės paskirties, biuro, logistikos ir medicinos sektorių pastatų.

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

Summus Capital yra orientuota į ilgalaikes investicijas, o grupė turi stiprią, iš maždaug 400 nuomininkų susidedančią nuomininkų bazę. Summus Capital portfelio nuomojamas plotas yra 218 354 m<sup>2</sup>. Vidutinis portfelio svertinis nuomos sutarčių terminas (WAULT) buvo 4,4 metų, o skolos ir rinkos vertės santykis (LTV) – 54 procentai. Portfelio laisvų patalpų rodiklis buvo 3,1 procento. Vidutinis bankų paskolų terminas buvo 3,5 metų.

Estijoje grupei priklauso medicinos centrai Veerenni 1 ir Veerenni 2, prekybos centrai de la Gardie ir Auriga, universalios paskirtis verslo centras Punane 56 ir sandėlių portfelis. Latvijoje Summus Capital priklauso prekybos centrai Riga Plaza bei Damme, ir Depo Imanta DIY. Lietuvos portfelį yra BOD Group aukštųjų technologijų centras, prekybos centras Nordika ir biurų pastatai Park Town West hill bei East Hill.

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

Summus Capitali portfelio turto ir ESG administratoriumi yra Green Formula Capital (<https://greenformula.ee>), kuri yra tvarumo ir žaliosios revoliucijos skatinama nekilnojamojo turto investicijų valdymo įmonė. Pastarajame daugiausia dėmesio skiriama pritaikytiems ESG principams, kurie atitinka ekologiško finansavimo susitarimus, siekiant padidinti turto vertę ir likvidumą.

Summus Capital veikla susiduria su įvairia rinkos rizika. Rizikai stebėti ir sumažinti buvo sukurta rinkos rizikos valdymo politika. Summus Capital bendroji rizikos valdymo programa numato potencialios rizikos nustatymą, įvertinimą ir prireikus sumažinimą, siekiant sumažinti galimą neigiamą poveikį. Svarbiausia yra rizika, susijusi su galimais palūkanų normų pokyčiais. Ši rizika kyla dėl žymaus dydžio visas Baltijos šalis apimančio nekilnojamojo turto portfelio finansavimo palūkaniniais paskolų įsipareigojimais, kurių palūkanų normų svyravimai turi įtakos grupės palūkanų sąnaudoms. Grupė palūkanų normos išvestinius instrumentus naudoja su palūkanų normomis susijusių pinigų srautų rizikos sumažinimo tikslais. Palūkanų normų pokyčiai yra atidžiai stebimi ir, jei yra poreikis, yra sudaromos papildomos rizikos mažinimo sutartys. Palūkanų normos rizikos politika numato, kad ne mažiau kaip 50 proc., bet ne daugiau kaip 100 proc. grupės bruto įsipareigojimų, už kuriuos mokamos palūkanos, turi būti fiksuota arba apdrausta išvestinėmis finansinėmis priemonėmis. Paskolų fiksuotos/apdraustos dalies vidutinė svertinė trukmė turi būti ne mažesnė kaip 80 proc. visų paskolų vidutinės svertinės trukmės. Valiutos rizika grupei nėra svarbi, nes visos pajamos ir išlaidos yra eurais.

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

Daugiau informacijos pateikta interneto svetainėje adresu [www.summus.ee](http://www.summus.ee).

# I VEIKLOS ATASKAITA

## 3. ESMINIAI ĮVYKIAI 2022 METAIS

### 1 ketvirtis

- Buvo inicijuotas viso portfelio GRESB (<https://gresb.com>) vertinimo procesas;
- Baigtas Veerenni Tervisekeskus OÜ energijos auditas;
- Rygoje, Imantoje esančios Depo DIY nekilnojamo turto valdymas perimtas iš buvusio savininko.

### 2 ketvirtis

- 2022 m. balandžio 21 d. baigtas Damme prekybos centro įsigijimas Rygoje, kuriuo Grupės įmonė SIA "DIP 2" įsigijo 100 proc. dalį nekilnojamąjį turtą turinčioje įmonėje SIA "RCH Management";
- Summus Capital pirmą kartą paprašė suteikti GRESB sertifikatą. GRESB yra tarptautinė organizacija, vertinanti tvarią investicinę veiklą ir nekilnojamojo turto savininkų žaliąją bei tvarumo politiką ESG (aplinkosaugos, socialinio ir valdymo) srityje;
- Prasidėjo Depo DIY nekilnojamo turto BREEAM vertinimas.

### 3 ketvirtis

- Liepos mėnesį Summus Grupp baigė 2020 metais sudarytą Riga Plaza prekybos centro įsigijimo sandorį, įsigydama suderintos ateities sandorio pagrindu papildomą 44,5% dalį ir tapo Riga Plaza 89 proc. savininku;
- Riga Plaza gavo BREEAM Good /geras/ sertifikatą. III ketvirčio pabaigos duomenimis sertifikuota yra 54,7 proc. portfelio;
- Ilgai lauktas MyFitness atidarymas įvyko rugsėjo pabaigoje Riga Plazoje;
- Su Auriga prekybos centro didžiausiu nuomininku Kesko Senukai nuomos sutartis buvo pratęsta 5 metams, naujas WAULT tapo 5,89.

### 4 ketvirtis

- Spalio mėnesį Summus Capital baigė Hanza Mechanics pramoninio pastato pardavimą, sudarius sandorį Votum Invest OÜ liko 2 nekilnojami turtais;
- Damme prekybos centro įmonės buvo sujungtos su įmone SIA RCH Management;
- Depo Imanta įmonės buvo sujungtos su įmone SIA Parupes Bumani;
- UAB PT Rytai (Park Town Easti biuro pastatas Vilniuje) ir SIA LSREF3 Riga Plaza (Latvijos prekybos centras Riga Plaza) gavo papildomą banko paskolą sumoje 10,8 milijonai eurų;
- Damme prekybos centro įmonės grąžino bankui iš anksto suderintą trumpalaikės paskolos dalį 1,2 milijonus eurų;
- Be paskolos likučio padidėjimo, IV ketvirčio banko paskolų palūkanų įmokes padidėjo dėl Euriboro pokyčio, tačiau 2022 metų pabaigoje 53,4 proc. portfelio palūkanų rizikos buvo apdrausta;
- 2022 metų IV ketvirčio duomenimis, 68,2 proc. Summus Capital portfelio buvo sertifikuota ir dar 18,2 proc. yra sertifikuojama.

# I VEIKLOS ATASKAITA

## Susitarimai ir kitos esminės, su portfeliu susijusios temos

2022 metų IV ketvirtį konsoliduoto nuosavo kapitalo ir viso turto santykis buvo 40 proc. (pagal obligacijų sąlygas turi būti ne mažesnis kaip 30 proc.). Konsoliduotas finansinių skolų aptarnavimo rodiklis dvylikos mėnesių pagrindu (DSCR) 2022 metų IV ketvirtį buvo 1,4 x (pagal obligacijų sąlygas turi būti mažiausiai 1,2 x). 2022 m. IV ketvirčio duomenimis obligacijų sąlygose numatyti finansiniai susitarimai buvo įvykdyti.

Grupės veikla yra stabili, o portfelis pagrįstas patikimų ilgalaikę nuomą turinčių nuomininkų mėnesinėmis nuomos įmokomis. Portfelio laisvų patalpų rodiklis 2022-12-31 buvo 3,1 proc. (2021-12-31 buvo 3,2 proc.).

Jei 2021 metais nuomininkams dėl COVID-19 epidemijos suteiktos periodinės nuolaidos neturėjo didelės įtakos kasdienei veiklai, tai 2022 metais naujos su COVID-19 susijusios nuolaidos jiems nebuvo taikomos.

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

Pastatų nuomininkai, paslaugų teikėjai, projektus finansuojantys bankai ir savininkai yra vietiniai Baltijos šalių rinkoje. Todėl 2022 m. vasario 24 d. prasidėjęs plataus masto Rusijos puolimas prieš Ukrainą nėra reikšminga papildoma rizika grupei.

Remonto darbai vykdomi nuolatos ir bus tęsiami 2023 metais.

Santykiai palaikomi su visais pagrindiniais Baltijos šalių bankais, siekiant užtikrinti, kad būtų prieinama naujausia informacija apie portfelį ir galimas finansavimas ateityje.

Grupė planuoja savo veiklą tęsti 2023 metais ir ateityje.

# I VEIKLOS ATASKAITA

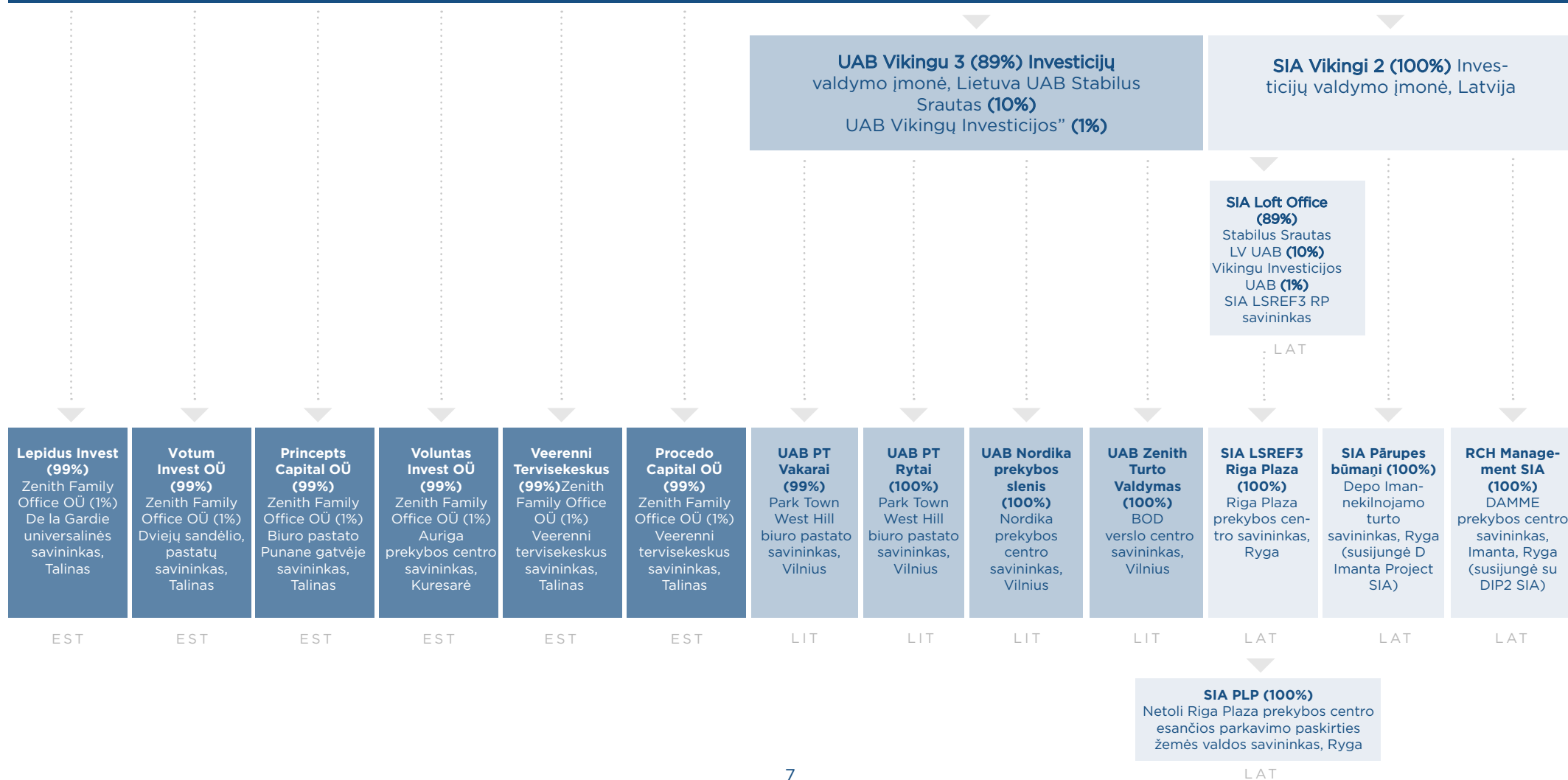
## 4.GRUPĒS STRUKTŪRA FINANSIŅŪ METŪ PABAIGOJĒ

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

Stebėtojų taryba

**Summus Capital OÜ (100%)**

Valdymo įmonė, Estijos ribotos atsakomybės bendrovė (akcinė bendrovė)



# I VEIKLOS ATASKAITA

## 5. VADOVAVIMAS BENDROVEI

Summus Capital stebėtojų taryboje yra trys nariai (2021 metų pabaigoje buvo penki nariai). Summus Capital stebėtojų tarybos pirmininkas yra Boris Skvortsov, kuris yra ir Summus Capital savininkas. Kiti stebėtojų tarybos nariai yra Renats Lokomets ir Vykintas Misiūnas.



**BORIS SKVORTSOV**  
Stebėtojų tarybos  
pirmininkas



**RENATS  
LOKOMETS**  
Stebėtojų  
tarybos narys



**VYKINTAS  
MISIUNAS**  
Stebėtojų  
tarybos narys

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



**HANNES PIHL**  
Investicijų valdymas



**AAVO KOPPEL**  
Finansai



**EVALDAS CEPULIS**  
Turto valdymas

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



# I VEIKLOS ATASKAITA

## 6. TVARUMAS

### **Įvadas**

Verslas tradiciškai pirmenybę teikia vienam tikslui – vertės didinimui akcininkams. Tačiau plečiantis visuomenės vertybėms, keitėsi ir šiuolaikinių įmonių prioritetai. Šiandien įmonės vis dažniau pripažįsta savo atsakomybę atsižvelgti ne tik į savo finansinius rezultatus, bet ir į savo veiklos poveikį žmonėms, aplinkai ir bendruomenėms.

Viską aprėpiantis ir tvarus požiūris į verslą šiuolaikiniame pasaulyje tampa vis svarbesnis ir svarbesnis. Įmonės, kurios teikia pirmenybę ilgalaikiam savo verslo augimui, kartu atsižvelgdamos į savo poveikį aplinkai ir visuomenei, yra geriau pasirengusios kurti ilgalaikes vertybes savo suinteresuotosioms šalims.

Šis pokytis tapo dar akivaizdesnis po COVID-19 pandemijos, kai įmonės buvo priverstos teikti pirmenybę savo socialinei atsakomybei ir prisitaikyti prie kintančių savo bendruomenių poreikių. Pandemija pabrėžė, kaip svarbu, kad įmonės sugebėtų žvelgti į priekį ir reaguotų į savo suinteresuotųjų šalių, įskaitant darbuotojus, klientus ir bendruomenes, poreikius.

Iš esmės šis požiūrio pasikeitimas vis labiau atspindi suvokimą, kad įmonės nebegali veikti atskirai nuo jas supančio pasaulio. Vietoj to, įmonės savo vaidmenį visuomenėje turi suvokti plačiau ir kurti vertę visoms suinteresuotosioms šalims. Tokiu būdu įmonės gali užtikrinti ne tik ilgalaikį augimą, bet ir prisidėti prie tvaresnės ir teisingesnės ateities visiems kūrimo.

Nors Covid-19 buvo didžiausia grėsmė pastaraisiais metais, naujausioje Tarpvyriausybinių klimato kaitos komisijos (IPCC) ataskaitoje teigiama, kad pasaulinis šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekis ir toliau didėjo dėl netvaraus energijos naudojimo ir vartojimo. Anglies dioksido išmetimas savo ruožtu sukelia visuotinį atšilimą, kuris jau dabar daro didelę įtaką žmonių gyvenimui ir verslo vadybai, nes auga ekstremalių oro reiškinių ir klimato kraštutinumų skaičius. Naujausias pavyzdys – sausra Europoje, dėl kurios vandens lygis pagrindinėse Europos upėse nukrito, o tai savo ruožtu sukėlė problemų tiekimo grandinėse, kurios jau buvo susilpnėjusios dėl Covid-19 pandemijos.

Summus Capital yra įsipareigojusi daryti teigiamą poveikį aplinkai ir daro tai per investicijas į komercinį nekilnojamąjį turtą. Esame tvirtai įsitikinę, kad įmonės ir asmenys gali imtis veiksmų klimato kaitos padariniams sušvelninti, bet tai reikia daryti dabar.

Kaip investicinė įmonė, suprantame svarbų komercinio nekilnojamojo turto vaidmenį kovojant su klimato kaita. Pastatai išmeta didelę pasaulinių šiltnamio efektą sukeliančių dujų dalį, o energijos vartojimo efektyvumo didinimas yra svarbus žingsnis mažinant anglies pėdsaką. Štai kodėl mes orientuojamės į investicijas į tvariai suprojektuotus pastatus su efektyviomis šildymo ir vėsinimo sistemomis, LED apšvietimu ir apželdintais stogais. Šios savybės ne tik sumažina energijos sąnaudas ir anglies dvideginio išmetimą, bet ir sumažina eksploataavimo išlaidas bei padidina turto vertę. Taip pat matome didelę vertę tvariai valdyti savo esamą portfelį.

Taip pat pripažįstame, kad pavieniai asmenys atlieka svarbų vaidmenį kovoje su klimato kaita. Dėl to skatiname savo nuomininkus ir partnerius taikyti tvarias praktikas, tokias kaip atliekų mažinimas, energijos taupymas ir atsinaujinančių išteklių naudojimas. Glaudžiai bendradarbiaujame su savo nuomininkais, kad padėtume jiems įgyvendinti tvarumo iniciatyvas ir suteiktume resursų jų pastangoms paremti. Be to, manome, kad bendradarbiavimas yra būtinas siekiant tvarios ateities. Štai kodėl mes bendradarbiaujame su partneriais pramonės srityje, vyriausybėmis ir kitomis suinteresuotosiomis šalimis, siekdami skatinti tvaraus vystymosi praktiką ir remti iniciatyvas, mažinančias mūsų bendrą anglies pėdsaką.

Summus Capital yra įsipareigojusi investuoti į tvariai suprojektuotą komercinį nekilnojamąjį turtą ir padėti savo nuomininkams bei partneriams didinti jų tvarumą. Esame tvirtai įsitikinę, kad dirbdami kartu galime žymiai pagerinti aplinkos būklę, daryti įtaką ir kurti tvaresnę ateitį ateities kartoms.

### Jungtinių Tautų tvaraus vystymosi tikslai

Siekdama išspręsti klimato kaitos keliamus iššūkius ir galimą perėjimo prie tvarios ekonomikos riziką, Jungtinės Tautos parengė tvaraus vystymosi tikslus (SDG) (taip pat žr.: <https://sdgs.un.org/goals>). Jungtinės Tautos tvaraus vystymosi tikslus apibrėžia kaip bendrą planą dėl taikos ir klestėjimo žmonėms ir planetai dabar ir ateityje. Iš viso yra 17 tikslų, kuriais siekiama panaikinti skurdą ir kitus trūkumus, ir daugybė strategijų, skirtų sveikatai ir švietimui gerinti, nelygybei mažinti ir ekonomikos augimui skatinti, kovojant su klimato kaita ir stengiantis išsaugoti mūsų vandenynus ir miškus. Apskritai darnaus vystymosi tikslai yra skirti ekonominių, socialinių ir aplinkos sąlygų gerinimui.

Šiuos tikslus 2015 metais priėmė visos Jungtinių Tautų valstybės narės. SDG taikomi visoms šalims ir reikalauja tiek vyriausybių, tiek nevyriausybinių sektoriaus, įskaitant įmones, kurios atlieka svarbų vaidmenį padedant pasauliui siekti šių tikslų, indėlio. Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos (EBPO) duomenimis, privataus sektoriaus veikla besivystančiose šalyse sudaro vidutiniškai 60 procentų BVP, sukurdama tuo pat metu 90 procentų darbo vietų ir 80 procentų kapitalo įplaukų.

Summus Capital tiki, kad savo tvarumo tikslais ir veikla prisidedame prie šių darnaus vystymosi tikslų siekimo.

# I VEIKLOS ATASKAITA

## Kodėl Summus Capital svarbus tvarumas?

Summus Capital tiki, kad tvarumas yra geriausias būdas didinti investuotojų, nuomininkų ir darbuotojų turto vertę.

Atsižvelgiant į IPCC ataskaitą apie didėjantį pasaulinį CO2 išmetimą, Summus Capital, kaip nekilnojamojo turto valdytojas, mano, kad ji turi atlikti svarbų vaidmenį kovojant su klimato kaita, nes nekilnojamojo turto ir statybų sektorius suvartoja apie 37 procentus pasaulio energijos. (Šaltinis: <https://www.iea.org/reports/buildings>).

Remiantis Vokietijos Federalinės Aplinkos agentūros tyrimu, beveik pusė naujai pastatytų pasyvių namų išmetamų teršalų kyla dėl pastatų statybos.

Todėl manome, kad neturėtume sutelkti dėmesio tik į „žaliojo turto“ įsigijimą, bet mūsų svarbi misija yra ir esamus neefektyvius pastatus paversti šiuolaikišku, aukščiausios kokybės ir pažangiausiu turtu, ko pasekoje smarkiai sumažinamas ekologinis pėdsakas.

Be to, energijos suvartojimo mažinimas yra būtina sąlyga norint gauti aukštą įvertinimą turintį tvarumo sertifikatą ir potencialų ekologišką finansavimą. Tikime, kad tiems, kurie galvoja apie socialinę atsakomybę, aplinką ir valdymo stilių, ilgainiui pasiseks daugiau nei tiems, kurie to nedaro.

Summus Capital jau dvejus metus daug dėmesio skiria savo ESG kelionei. Mes vis dar tik pradėdami savo kelionę, tačiau turime svarbių planų ir strategiją. Tai nereiškia, kad anksčiau savo versle negalvojome apie tvarumą, tačiau dabar pradėjome sistemingiau bendrauti su suinteresuotosiomis šalimis ir informuoti jas apie savo veiksmus, sertifikuodami savo pastatus, atlikdami GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vertinimus ir skelbiant daugiau informacijos mūsų veiklos ataskaitoje.

Mūsų tikslai, susiję su GRESB reitingu, yra pagerinti mūsų nekilnojamojo turto tvarumą ir padidinti GRESB reitingą. Vertinimas apima tvarios praktikos taikymą tokiose srityse kaip aplinkos apsauga, socialinė atsakomybė ir valdymo veikla. Bendrovės tikslas yra savo tvarumo iniciatyvomis stiprinti savo įvaizdį, pritraukti socialiai atsakingus investuotojus ir kurti ilgalaikę vertę suinteresuotoms šalims.

ESG valdymas iki šiol buvo neformalus, nes nėra vyriausybės reglamentų, įpareigojančių teikti ESG ataskaitas ir valdymą. Be aiškių standartų įmonės gali jausti mažesnę spaudimą teikti pirmenybę ESG sritims. Tačiau tai keičiasi, nes vyriausybės vis dažniau įveda taisykles ir politiką, kuriomis siekiama skatinti įmones imtis aktyvesnio požiūrio į ESG valdymą. Vienu iš tokių svarbių reglamentų taps įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyva, pagal kurią visos didžiosios įmonės, įskaitant Summus Capital, nuo 2025 metų turės pateikti išsamią tvarumo ataskaitą.

Dabar, be vyriausybės nurodymų, finansų institucijos taip pat reikalauja, kad įmonės atitiktų ESG standartus. Investuotojai ir suinteresuotosios šalys vis dažniau reikalauja didesnio skaidrumo ir atskaitomybės ESG klausimais ir naudoja ESG kriterijus vertindami įmonių pelningumą ir ilgalaikį gyvybingumą, o Summus Capital nėra išimtis. Tai paskatino augančią socialiai atsakingo investavimo tendenciją, kai investuotojai siekia nukreipti savo kapitalą į įmones, kurios teikia pirmenybę ESG. Dėl to įmonės, kurios nesugeba integruoti ESG į savo veiklą, gali susidurti su reputacijos ir finansine rizika, todėl ESG valdymas tampa svarbiu verslo strategijos aspektu.

Štai kodėl mes nustatėme sau ESG tikslus, siekdami nukreipti savo pastangas į tvarų ir ilgalaikį augimą, kartu mažindami savo aplinkos pėdsaką, skatindami socialinę atsakomybę ir užtikrindami gerą valdymą. Nustatydami ESG tikslus, galime įvertinti ir pranešti apie savo pažangą, parodyti savo įsipareigojimą suinteresuotosioms šalims ir užtikrinti, kad prisidėsime prie tvarios ateities užtikrinimo.



13 Priemonės prieš klimato kaitą / 12 Tvari gamyba ir vartojimas / 11 Tvarūs miestai ir gyvenvietės / 9 Pramonė, inovacijos ir infrastruktūra / 8 Užimtumas ir ekonomikos augimas / 3 Sveikata ir gerovė / 16 Taikios ir įtraukios visuomenės

# I VEIKLOS ATASKAITA

## Bendra informacija

### Valdymo struktūra ir ESG valdymas

Summus Capital valdymo struktūrą sudaro trys valdybos nariai (<https://summus.ee/contact/>) ir žemiau pateikta valdymo lygių hierarchija. Taryba nustato įmonės strateginę kryptį, o valdyba yra atsakinga už šios strategijos įgyvendinimą ir kasdienės įmonės veiklos valdymą.

Mūsų ESG valdymas yra perduotas patikimai tvarumo konsultavimo įmonei Green Formula Capital (<https://greenformula.ee/>), o nesusijusi valdyba turi ESG klausimais aukštą kompetenciją ir didelę patirtį. Summus Capital valdybos ir

stebėtojų tarybos nariai atlieka priežiūrą, užtikrinančią, kad Green Formula Capital turėtų patirties ir išteklių, kad galėtų efektyviai valdyti ESG veiklą. Taip pat sukūrėme vidinę ESG komandą, kuri prižiūrėtų ESG iniciatyvas ir užtikrintų, kad įmonė įgyvendintų ESG tikslus. Kiekvienas stebėtojų tarybos posėdis turi atskirą ESG klausimams skirtą temą, į kiekvieną tokį posėdį yra kviečiamas ir Green Formula Capital atstovas.

Summus Capital ESG valdymas apima aplinkosaugos, socialinių ir valdymo aspektų integravimą į įmonės veiklą. Poveikio aplinkai veiksniai apima įmonės išmetamą anglies dvideginio kiekį, energijos suvartojimą ir atliekų tvarkymo praktiką. Socialinio poveikio veiksniai apima įmonės elgesį su darbuotojais, bendruomenės įsitraukimą ir etišką pirkimų vykdymo praktiką. Valdymo praktika apima įmonės valdymo struktūrą, įvairovę ir ataskaitų teikimo skaidrumą.

Mūsų ESG valdymas apima rizikos ir galimybių, susijusių su aplinkos ir socialinėmis problemomis, nustatymą ir valdymą, taip pat užtikrinimą, kad įmonė veiktų pagal gerą etikos ir valdymo praktiką.

ESG svarstymai taip pat yra integruoti į įmonės sprendimų priėmimo procesus visais valdymo lygiais. Pavyzdžiui, darbuotojai mokomi atsižvelgti į savo veiklos poveikį aplinkai ir socialinį poveikį priimant sprendimus, o ESG matavimo priemonės yra įtrauktos į rezultatyvumo vertinimo ir kompensavimo struktūras bei visų naujų įsigijimų atveju ir į kruopštumo patikrinimo procesus.

Bendrovė užtikrina įvairovę skatinančios politikos ir praktikos įgyvendinimą, pavyzdžiui, aktyviai ieško kandidatų iš nepakankamai atstovaujamų grupių, rengia mokymus apie sąmoningą šališkumą ir įvairovę bei skatina įtraukią kultūrą, kurioje kiekvienas jaustųsi vertinamas ir gerbiamas.

Nors 100 proc. stebėtojų tarybos ir valdybos narių yra vyrai, Summus Capital pripažįsta įvairovės ir įtraukimo į svarbą valdyboje ir yra parengusi parengę politikas bei priemones, skatinančias savo vadovų įvairovę. Bendrovė taiko požiūrį, apimančį tokias iniciatyvas kaip stipendijos ir parama, įtraukioji samdymo praktika, mentorystės ir rėmimo programos, lyderystės ugdymo galimybės, įvairovės ir įtraukties mokymai, darbuotojų išteklių grupės ir atskaitomybės priemonių bei metrikų nustatymas. Šiomis priemonėmis siekiama ugdyti įvairesnę ir įtraukesnę lyderių komandą, kuri atitiktų organizacijos įsipareigojimą įvairovei ir skatintų įtraukią darbo aplinką.

Su Summus Capital valdybos ir stebėtojų tarybos nariais galima susipažinti adresu: <https://summus.ee/contact/>. Be stebėtojų tarybos ir valdybos, svarbūs komandos nariai Summus Capital yra ir vyriausioji buhalterė Sigrid Pöldveer ir teisės konsultantė Anastassia Lange.

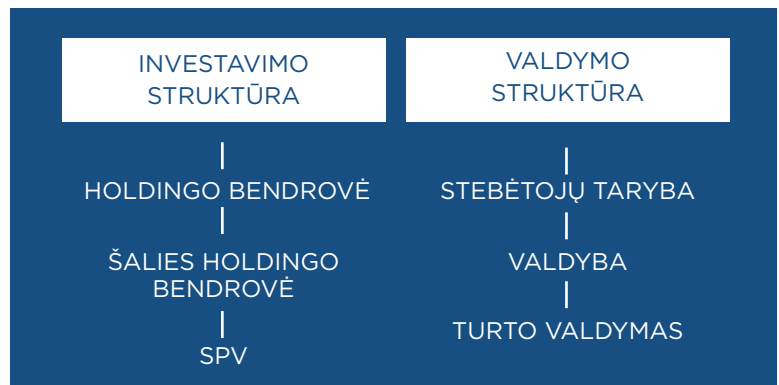
### ESG strategija, tikslai ir stebėjimas

Viena iš pagrindinių valdybos ir stebėtojų tarybos pareigų yra kurti ESG strategijas, kurios atitiktų bendrus organizacijos verslo tikslus. Tai apima pagrindinių sričių, tokių kaip anglies dvideginio išmetimo mažinimas, darbo praktikos gerinimas arba įvairovės ir įtraukties didinimas, nustatymą ir plano šiems tikslams pasiekti sudarymą. ESG KPI, tikslus ir veiklas stebėtojų taryba peržiūri kartą per ketvirtį ir šio proceso metu nustato kitų ketvirčių veiklas ir planus.

Valdyba ir stebėtojų taryba taip pat stebi organizacijos ESG veiklos rezultatyvumą, gerinimo srities nustatymą ir ESG strategijose reikiamų pakeitimų atlikimą. Tai apima reguliarią ESG metrikų ir veiklos rodiklių peržiūrą, tobulinimo sričių nustatymą ir būtinų ESG strategijose reikiamų pakeitimų atlikimą.

Valdyba ir taryba užtikrina, kad apie organizacijos ESG rezultatus būtų pranešama labai tiksliai ir apie tai būtų informuotos suinteresuotosios šalys, įskaitant investuotojus, klientus ir darbuotojus.

ESG reglamentai ir standartai nuolat tobulinami, o valdyba ir stebėtojų taryba užtikrina, kad organizacija atitiktų visus savalaikius ir aktualius ESG reikalavimus. Tai apima politikos ir procedūrų kūrimą, auditų atlikimą ir, esant poreikiui, taisomųjų veiksmų planų įgyvendinimą.



Summus Capital valdymo struktūra (žr. ir <https://summus.ee/about-us/>)

# I VEIKLOS ATASKAITA

Summus Capital ESG tikslų nustatymas ir rezultatyvumo stebėjimas apima konkrečių, išmatuojamų, pasiekiamų, aktualių ir terminuotų tikslų iškėlimą, išsamios strategijos kūrimą ir įgyvendinimą, veiklos rezultatų stebėjimą ir suinteresuotų šalių informavimą apie pažangą. Šis procesas padeda pagerinti tvarumą, padidinti suinteresuotųjų šalių įsitraukimą ir pasiekti ilgalaikę sėkmę.

## Suinteresuotų grupių įtraukimas

Summus Capital pagrindinėmis suinteresuotosiomis šalimis laiko savo klientus, darbuotojus, tiekėjus, finansuotojus ir investuotojus. Mes aktyviai įtraukiame savo suinteresuotąsias šalis į visą savo verslo veiklą.

Nuomininkai:

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Nuomininkų atsiliepimų apklausa Socialinė žiniasklaida Aptarnavimo telefonai Reguliarus kasdienis susirašinėjimas Naujienlaiškiai	Tikisi, kad įmonė savo nekilnojamąjį turtą valdys profesionaliai, užtikrindama, kad objektai būtų gerai prižiūrimi, saugūs ir užtikrintų optimalias pajamas. Jie tikisi, kad Summus Capital laiku pateiks tikslias finansines ataskaitas, efektyviai bendraus ir greitai išspręs visus rūpesčius ir problemas.	Summus Capital yra įgyvendinusi įvairias strategijas, tokias kaip efektyviam nekilnojamojo turto valdymui skirtos turto valdymo programinės įrangos naudojimas, kompleksinių paslaugų nuomininkams teikimas, reguliarių patikrinimų atlikimas ir efektyvi komunikacija per nuolat atnaujinamą informaciją ir ataskaitas. Summus Capital, kad užtikrintų klientų pasitenkinimą, sukūrė ir gerai reaguojančius klientų aptarnavimo protokolus.

Darbuotojai:

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Darbuotojų atgalinio ryšio apklausa Įmonės politika, misija ir vizija	Tikisi saugios ir sveikos darbo aplinkos, teisingo atlyginimo, karjeros ir tobulėjimo galimybių bei teigiamos darbo kultūros, kuri vertina įvairovę, įtrauktį ir komandinį darbą.	Summus Capital įgyvendino įvairias darbuotojams palankias politikos kryptis, tokias kaip sąžiningo atlyginimo paketai, išsamios sveikatos ir saugos programos, įvairovės ir įtraukties iniciatyvos, mokyimo ir karjeros galimybės. Summus Capital sukūrė efektyvius bendravimo kanalus tarp valdybos ir darbuotojų, kad skatintų teigiamą darbo kultūrą ir greitai išspręstų visus rūpesčius.

Tiekėjai:

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Reguliarūs susitikimai ir kasdienis bendravimas	Tikimasi sąžiningos ir skaidrios viešųjų pirkimų praktikos, laiku atliekamų mokėjimų, aiškių specifikacijų ir reikalavimų bei bendradarbiavimo su įmone santykių.	Summus Capital nustatė skaidrias viešųjų pirkimų procedūras, kurios atitinka pramonės standartus, pateikia aiškias specifikacijas ir reikalavimus bei užtikrina laiku atliekamus mokėjimus. Summus Capital sukūrė tvirtus ir ilgalaikius santykius su tiekėjais, pagrįstus abipusiu pasitikėjimu ir pagarba.

Finansuotojai:

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Reguliarios ataskaitos ir susirinkimai	Jie tikisi, kad įmonė apdairiai valdys savo lėšas, laiku mokės palūkanas ir pagrindinę sumą bei laikysis visų atitinkamų taisyklių ir reikalavimų.	Summus Capital įgyvendino įvairias finansų valdymo strategijas, tokias kaip sveiko balanso palaikymas, tvarus paskolos ir vertės santykis, pinigų srautų valdymas ir teisės aktų reikalavimų laikymasis. Summus Capital yra įkūrusi ir nuolatinius bendravimo su finansininkais kanalus, teikiant jiems laiku ir tikslias finansines ataskaitas bei naujienas. Summus Capital obligacijos kotiruojamos Nasdaq biržoje ir tai gerina skaidrumo reikalavimus.

# I VEIKLOS ATASKAITA

Investuotojai/ savininkai:

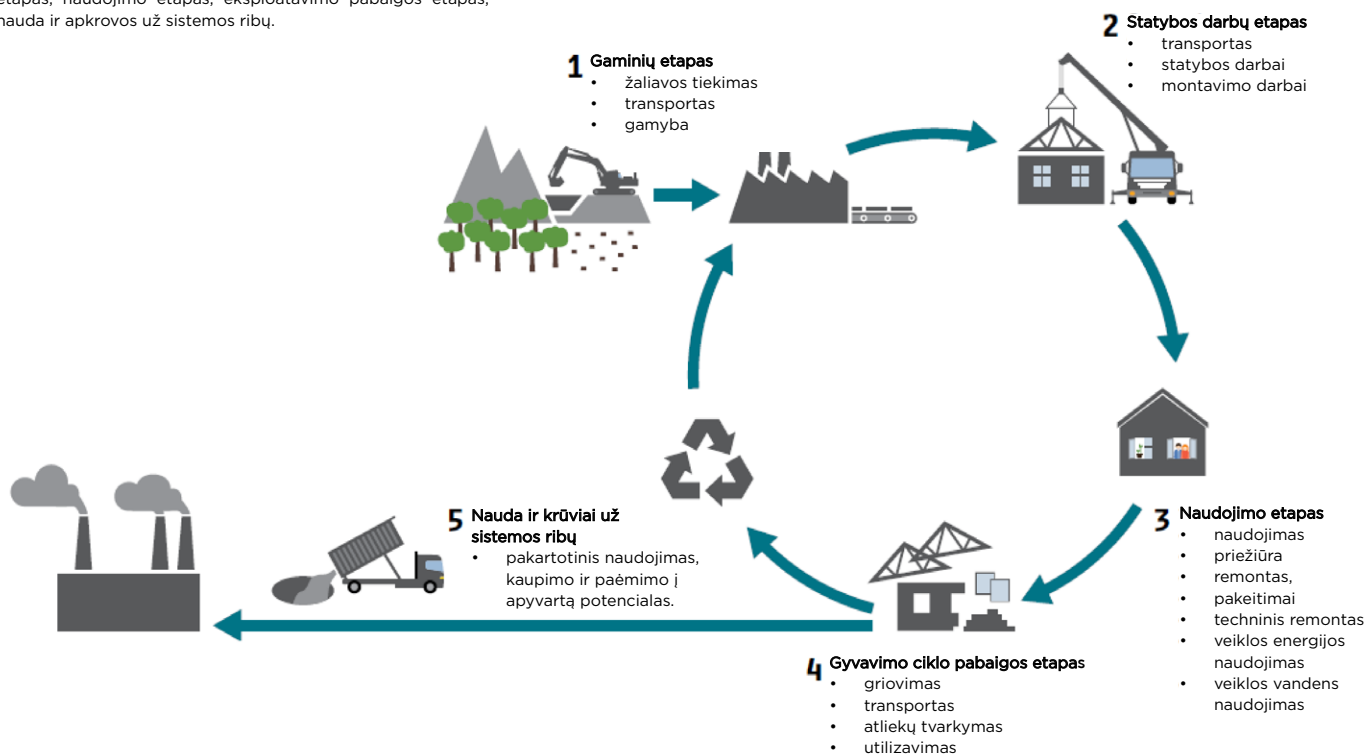
Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Reguliarios ataskaitos ir susirinkimai	Tikisi, kad įmonė generuos pastovų ir augantį pelną, reguliariai teiks naujienas ir informaciją, efektyviai valdys riziką ir kurs ilgalaikę vertę investuotojams/savininkams.	Summus Capital įgyvendino įvairias strategijas, tokias kaip ilgalaikio strateginio plano kūrimas, portfelio diversifikavimas, efektyvus rizikos valdymas, skaidrumo ir atskaitomybės užtikrinimas reguliariai skelbiant naujienas ir informaciją. Summus Capital sukūrė tvirtus valdymo ir priežiūros mechanizmus, kurie užtikrina investuotojų interesų apsaugą ir tvarų jų investicijų pelningumą. Summus Capital reguliariai, kas ketvirtį, organizuoja valdybos posėdžius, kuriuose vadovaujamesi gero valdymo principais. Be įstatymų reikalaujamo finansinio audito, Summus Capital užsakė reviziją ir iš išorės paslaugų tiekėjo.

## Mūsų vertybių grandinė

Pripažįstame, kad ESG klausimai mūsų vertės grandinėje tampa vis svarbesni. Šiandieninėje verslo aplinkoje daroma prielaida, kad įmonės atsižvelgs į savo veiklos, įskaitant tiekėjų poveikį ESG ir stengsis įgyvendinti tvarią praktiką, kuri iki minimumo sumažintų neigiamą poveikį aplinkai ir socialinį poveikį. Klientai ir vietos bendruomenės vis labiau iš įmonių tikisi tvarios ir atsakingos veiklos. Tai patvirtina būsimi ir esami reglamentai, tokie kaip Europos Sąjungos taksonomija ir CSRD, kurie be finansinių rezultatų didina ir įmonių ESG veiklos skaidrumą ir informacijos prieinamumą.

Suprantame, kad ESG poveikis gali pasireikšti visoje vertės grandinėje, įskaitant prekių ir paslaugų gamybą, paskirstymą ir vartojimą. Ateities planai, susiję su pastatų statyba ir visų gyvavimo ciklu, gali atlikti svarbų vaidmenį mažinant neigiamą ir skatinant teigiamą ESG poveikį. Taip pat žiūrėkite ir pastatų gyvavimo ciklą.

Tipiškas pastatų gyvavimo ciklas: gaminių etapas, statybos etapas, naudojimo etapas, eksploataavimo pabaigos etapas, nauda ir apkrovos už sistemos ribų.



Tipiškas pastatų gyvavimo ciklas:

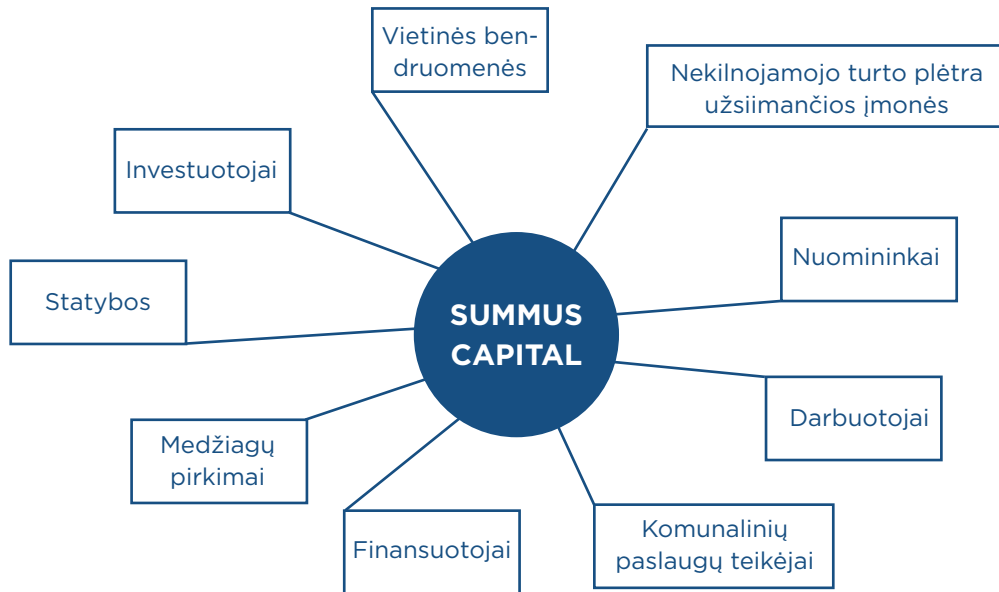
[https://www.eurima.org/uploads/files/modules/articles/1584367144\\_SC%20Eurima\\_LCA\\_WhitePaper\\_Final\\_20170915.pdf](https://www.eurima.org/uploads/files/modules/articles/1584367144_SC%20Eurima_LCA_WhitePaper_Final_20170915.pdf)

Kalbant apie pastato gyvavimo ciklą, Summus Capital aktyviai veikia pastato naudojimo etape. Perkame esamus pastatus ir efektyviai valdydami geriname jų aplinkosaugos ir finansinius rodiklius. Kaip matyti aukščiau, naudojimo etapas yra tik viena pastato gyvavimo ciklo dalis. Per pastato gyvavimo ciklą didelė dalis išmetamųjų teršalų ir atliekų susidaro prieš ir po naudojimo etapo. Todėl manome, kad mūsų strategija pirkti esamus pastatus ir pagerinti jų energijos vartojimo efektyvumą turėjo didesnę teigiamą poveikį klimato kaitai nei alternatyva statyti visiškai naujus pastatus.

# I VEIKLOS ATASKAITA

Žvelgiant iš mūsų vertės grandinės perspektyvos, viena sritis, kurioje ypač svarbūs ESG aspektai, yra medžiagų prieinamumas. Didėjant susirūpinimui dėl klimato kaitos ir išteklių išsekimo, įmonės patiria spaudimą tvariai tiekti medžiagas ir mažinti savo poveikį aplinkai. Tai apima veiksmus, kuriais siekiama sumažinti atliekas, energijos naudojimą ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimą visoje tiekimo grandinėje.

Pavyzdžiui, statybų sektoriuje medžiagų, tokių kaip mediena, betonai ir plienas, prieinamumą gali paveikti keli ESG veiksniai. Miškų naikinimas, gamybos anglies dvideginio išmetimas ir ribotų išteklių, pvz., smėlio, naudojimas yra problemos, kurios gali turėti įtakos statybinių medžiagų prieinamumui ir kainai.



*Summus ir įvairios suinteresuotosios šalys visoje vertės grandinėje*

Tačiau, atsižvelgiant į ESG, reikšmingiausias poveikis komercinio turto valdymo srityje (kadangi turime didelį nekilnojamojo turto portfelį) vis dar gali būti nekilnojamojo turto valdymo etape. Taip yra todėl, kad efektyvus nekilnojamojo turto valdymas gali prisidėti ne tik prie finansinės sėkmės, bet ir atitinka ESG tikslus.

Pavyzdžiui, veiksmingas turto valdymas gali padėti sumažinti poveikį aplinkai, įgyvendinant tvarios statybos praktiką ir mažinant energijos suvartojimą. Ji taip pat gali skatinti socialinę gerovę kurdama saugias ir sveikas gyvenimo ir darbo erdves nuomininkams ir remdama vietos bendruomenes per labdaros iniciatyvas. Kalbant apie valdymą, efektyvus turto valdymas gali užtikrinti atitiktį reikalavimams, etišką verslo praktiką ir skaidrų ataskaitų teikimą.

Teikdama pirmenybę ESG aspektams valdant ir įsigyjant nekilnojamąjį turtą, Summus Capital gerina savo bendrą tvarumą, pritraukia socialiai atsakingus investuotojus ir mažina su aplinkos ir socialinėmis problemomis susijusią riziką.

Nors kiti vertės grandinės etapai, tokie kaip nekilnojamojo turto įsigijimas ir finansavimas, taip pat gali suteikti galimybių įgyvendinti ESG tikslus, efektyvus nekilnojamojo turto valdymas laikui bėgant gali turėti didžiausią ir ilgalaikę įtaką įmonės ESG rezultatams.

## **ESG įtaką mūsų verslą**

ESG temos gali reikšmingai paveikti Summus Capital finansinius rezultatus ir pinigų srautus tiek trumpoje, tiek ir ilgoje perspektyvoje. Štai keletas būdų, kaip svarbiausi ESG efektai gali turėti įtakos mūsų finansiniams rezultatams.

- Reputacija: įmonė, turinti gerą reputaciją dėl tvarumo ir etiškos verslo praktikos, pritrauks daugiau klientų ir investuotojų. Tvirta reputacija leidžia pritraukti geriausius talentus, kad klientams pateiktume geresnius ir tvarius sprendimus. Gera reputacija tarp vietos bendruomenių leidžia mums vystyti naujus projektus. Buvimas pramonės lyderiu ESG srityje leidžia mums išlaikyti prestižinę poziciją tarp kolegų ir būti pageidaujamu partneriu savo klientams.
- Reguliavimas: įmonė laikosi aplinkos apsaugos ir socialinės atsakomybės normų, kurios turi įtakos jos ekonominiams rezultatams, taip pat leidimų gavimo, kurie palengvina finansavimo gavimą ir pan.
- Prieiga prie kapitalo: priimdami investicinius sprendimus investuotojai vis dažniau atsižvelgia į ESG veiksmus.

# I VEIKLOS ATASKAITA

Īmonēs, turinēios stiprū ESG rezultātā, turi geresnē priegā prie kapitālo ir māzesnes skolinomosi īšlaidas.

- o Inovācijas ir efektyvumas: Īmonē, kuri teikia pirmenybē ESG svarstymams, savo veikloje bus novatoriškesnē ir efektyvesnē, todēl bus sutaupytos īšlaidos ir geresni finansiniai rezultatai.

Tikētina, kad ateityje ESG klausimai tiekimo grandinēs valdyme taps dar svarbesni, nes Īmonēs stengsis patenkinti auganēiā tvariū produktū ir paslaugū paklausā. Tai gali apimti naujū technologijū ir medžiagū naudojimą, efektyvesniū tiekimo grandinēs procesū kūrimā ir glaudū bendradarbiavimą su tiekējais siekiant pagerinti jū tvarumo praktikā. Mūsū būsimi nuomininkai tikisi, kad pasiūlysimē jiems tvarū nekilnojamājį turtā, todēl turime patenkinti jū reikalavimus, kad būtume matomi ir padētume pasauliui kovoti su klimato kaita.

ESG efektū pasireiškimo laikas gali skirtis priklausomai nuo konkreēios problemos. Pavyzdžiui, neigiamas Īmonēs veiklos poveikis aplinkai gali atsirasti per ilgesnį laikā, nes kaupiasi taršos ir īstekliū īšeikvojimo padariniai. Socialinēs problemos, tokios kaip piktnaudžiavimas darbu ar žmogaus teisiū pažeidimai, gali turēti greitesnį ir labiau matomā poveikį, tačiau iki šiol su tuo susijusių problemū nebuvo.

## 2022 metų apžvalga ir mūsū poveikis tęstinumui

67 proc. mūsū portfelio yra sertifikuota (LEED BREAM). Be jau sertifikuotū 67 proc. portfelio, 2023 m. siekiama gauti sertifikatā dar 19 proc. portfelio, kurį sudaro Auriga, Veerenni ir Depo nekilnojamasis turtas. Jei šie objektai taip pat bus sertifikuoti, bendras sertifikuotas nuomojamas plotas (GLA) sieks 85 proc. Šiuo metu Damme turtas ruošiamas sertifikavimui ir sudaro 7 proc. portfelio. Mūsū tikslas iki 2025 metų sertifikuoti 95 proc. viso portfelio.

69 proc. mūsū suvartojamos elektros gaunama iš atsinaujinanēiū šaltiniū. Tačiau dēl dideliū energijos sąnaudū šiemet negalėjome didinti elektros energijos iš atsinaujinanēiū šaltiniū procento. Mūsū planas artimiausiems metams – pasiekti, kad atsinaujinanti elektros energija sudarytū bent 80 proc., tačiau tam reikia palaukti palankesniū rinkos kainū.

40 proc. mūsū nekilnojamojo turto šildymui naudoja gamtines dujas, iš kuriū 8 proc. per kelerius metus galime perkelti į centralizuotā šildymā. Centrinis šildymas Taline iki 2030 metų taps neutraliu anglies dioksido kiekiu (šaltinis: Utilitas), o tai reiškia, kad atsinaujinanēio šildymo naudojimas žymiai pagerēs.

2021 metais pirmā kartā išmatavome ir pateikēme savo šiltnamio efektā sukelianēiū dujų protokolo (GHG) taikymo sritis Nr. 1 ir Nr. 2. Tęsimē matavimus ir atskaitomybēs tiekimą, o ateinanēiais metais į savo skaiēiavimus įtrauksimē ir taikymo sritį Nr. 3. Taip pat peržiūrēsime baziniū metų/matavimą, kai turēsime daugiau duomenū, nes 2021 m. matavimus stipriai paveikē Covid-19.

2023 metais planuojame didžiausią dėmesį skirti energijos suvartojimo mažinimui ir su tuo susijusių galimų galimybiū bei tikslū analizei.

Galiausiai siekiame įdiegti visā ESG ataskaitū formatā iš 2025 m. metinės ataskaitos, tačiau planuojame tai padaryti anksēiau, nes turime esminį veiksmū planā ir darome pagrįstā pažangā bei įgyvendiname priemones.

Kiti svarbūs projektai 2022 metais:

- o 2022 metais buvo paruoštas ypatingas GRESB vertinimas;
- o įrengēme saulēs baterijas ant Veerenni sveikatos centro pastato Taline stogo;
- o Riga Plaza apšvietimo sistema pakeista LED;
- o atlikome energetinį auditā visam turtui, esanēiam Estijoje. Tai apēmē veiksmū plano, skirto turto energijos vartojimo efektyvumui gerinti, sukūrimā.

# I VEIKLOS ATASKAITA

Summus Capital portfelio tvarumo tikslai				
Matmuo	2022 metai	Baziniai metai 2021 vertėsverte	Vidutinio ilgio perspektyvoje + 3 metai	Ilgoje perspektyvoje + 7 metai
Žaliosios elektros dalis (% nuo bendros sumos)	69%	65%	90%	90 procentų sunaudojamo kuro gaunama iš atsinaujinančių energijos šaltinių
LEED arba BREEAM sertifikatas (% nuo portfelio)	67%	17%	95%	95 procentai portfelio yra sertifikuota
Energijos efektyvumas (kwh/m <sup>2</sup> per metus)	224	251	150	Energijos vartojimo efektyvumas yra arti 100, tačiau yra daromos išimties konkrečiam sektoriui, pavyzdžiui, mažmeninės prekybos ir sveikatos priežiūros srityse.
Visas energijos suvartojimas (kwh)	50 002 208			
Įskaitant neatsinaujinančius energijos šaltinius (kwh)	nuo 2023			
Įskaitant atsinaujinančius energijos šaltinius (kwh)	nuo 2023			
Išmetamojo anglies dioksido kiekis (tonomis)	20 471	18 528	11 200	Žymiai sumažiname anglies dioksido pėdsaką
Įskaitant 1 taikymo srities šiltnamio efektą sukeliančių dujų bendrą išmetamąjį kiekį (tonomis)	1 024			
Įskaitant 2 taikymo srities šiltnamio efektą sukeliančių dujų bendrą išmetamąjį kiekį (tonomis)	19 446			
Šiltnamio efektą sukeliančių dujų intensyvus kvadratiniam metrui	0,092			
„Žalios“ nuomos sutartys (%)	0%	0%	50%	Dauguma naujų nuomos sutarčių laikosi tęstinumo ir „žalios energijos“ principų
„Žalias“ finansavimas (%)	0%	0%	50%	Didžiąją dalį finansavimo galima priskirti prie „žalios“
Klientų pasitenkinimo indeksas (rodiklis 1-100)	procese	n/a	80	Klientų pasitenkinimo indeksas virš 80%. Apklausa vykdoma kas 2 metus.
Darbuotojų pasitenkinimo indeksas (rodiklis 1-100)	procese	n/a	80	Darbuotojų patikimumo indeksas yra virš 80%
Tiekėjų patikrinimas (%)	procese	0%	90%	Visi strateginiai partneriai praeina tęstinumo patikrinimą ir gauna pritarimą (mažiausiai 90%)
Žaliojo“ kuro dalis (% bendroje sumoje)	42%	0%	80%	80 procentų sunaudojamo kuro gaunama iš atsinaujinančių energijos šaltinių
Atliekų panaudojimas (%)	n/a	0%	50%	70 procentų atliekų yra perdirbama



# I VEIKLOS ATASKAITA

## Mūsų politikos ir priemonės

### Klimato kaita

Summus Capital tiesioginis poveikis klimato kaitai kyla dėl komercinio nekilnojamojo turto valdymo (pastato gyvavimo ciklo naudojimo fazė). Mums nuosavybės teise priklausantys ir mūsų valdomi pastatai CO<sub>2</sub> išskiria daugiausia dėl tiesioginės energijos, naudojamos šildymui, vėsinimui, apšvietimui ir kt. Tačiau didžioji dalis išmetamųjų teršalų, susidarančių per pastato gyvavimo ciklą, susidaro statant ir perkant medžiagas, o vėliau griauinant ir perdirbant, o tai Summus Capital požiūriu yra netiesioginė emisija. Kadangi eksploataavimo pabaigos ir statybos etapai turi didesnę poveikį, mūsų strategija buvo įsigyti esamus pastatus ir tada pagerinti jų energijos vartojimo efektyvumą. Tikime, kad taip galime daryti didesnę poveikį klimato kaitai. Išimtis čia BOD – aukštųjų technologijų pramoninis pastatas Lietuvoje. Jame yra moderniausia inžinerinė įranga, įskaitant patalpų šildymą ir vandens šildymą, taip pat pažangios oro kondicionavimo ir didelio našumo vėdinimo sistemos. Be to, ant pastato stogo yra saulės kolektorių. 2022 metais buvo suteiktas BOD BREEAM sertifikatas, kuris patvirtina jos įsipareigojimą siekti tvarumo ir tobulumo aplinkos apsaugos srityje.



BOD Grupės pramoninis pastatas

Mūsų politikos ir priemonės kovai su klimato kaita.

- Energijos vartojimo efektyvumas: investuojame į energiją taupančią įrangą ir sistemas, kad sumažintume šių pastatų energijos sąnaudas. Tai apima apšvietimo modernizavimą (pakeista Riga Plaza apšvietimo sistema), šildymo, vėsinimo ir oro kondicionavimo sistemų bei įrangos atnaujinimus, taip pat izoliacijos ir oro atsparumo patobulinimus. Estijoje atlikome energetinį auditą visoms mūsų nuosavybėms ir turime veiksmų planą, kaip pagerinti kiekvieno nekilnojamojo turto energijos vartojimo efektyvumą.
- Atsinaujanti energija: Summus Capital diegia atsinaujinančios energijos sistemas, tokias kaip saulės baterijos, kad vietoje gamintų šviesią energiją. Geras pavyzdys yra Veerenni sveikatos centras.
- Atliekų mažinimas: Summus Capital įgyvendina perdirbimo programas ir kitas atliekų mažinimo iniciatyvas, siekdama kuo labiau sumažinti savo pastatuose susidarančių atliekų kiekį.
- Šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijos stebėjimas ir mažinimas: Summus Capital stebi savo šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimą ir nustato tikslus, kaip laikui bėgant jas sumažinti. Tai apima energijos vartojimo, transporto ir kitų taršos šaltinių stebėseną ir priemonių jiems mažinti įgyvendinimą.

### Svarbiausi metų įvykiai

Atnaujinant Riga Plaza apšvietimo sistemą, seni šviestuvai buvo pakeisti energiją taupančiais LED šviestuvais. Senos apšvietimo sistemos ir naujų LED lempų energijos suvartojimo skirtumas yra labai didelis. Senoji apšvietimo sistema per metus sunaudojo maždaug 528 837,8 kWh elektros energijos, o LED lempos energijos sąnaudas sumažins iki 44 proc. Tai reiškia, kad kasmet sutaupoma 233 126 kWh energijos, todėl prekybos centre sumažės elektros sąnaudos ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisija.



Veerenni sveikatos centro saulės baterijos



Naujasis Riga Plaza LED apšvietimas

# I VEIKLOS ATASKAITA

Remiantis Estijos turto energetiniais auditais, buvo parengti keli energijos vartojimo mažinimo veiksmų planai.

- Apšvietimo atnaujinimas: visose bendrose patalpose ir biuruose tradicines kaitrines lemputes pakeisti LED lemputėmis, kad sumažėtų elektros sąnaudas ir pailgėtų lempučių tarnavimo laikas.
- Šildymo, vėsinimo ir oro kondicionavimo sistemos optimizavimas: reguliariai prižiūrėti ir valyti šildymo, vėsinimo ir oro kondicionavimo sistemas, kad būtų užtikrintas efektyvus jų veikimas. Įdiegti programuojamus termostatus ir jutiklius, kad optimizuoti temperatūros valdymą ir sumažinti energijos švaistymą.
- Šildymo gerinimas: pagerinti šilumos izoliaciją ir sumažinti šildymo bei vėsinimo nuostolius, nustatyti ir uždaryti oro nuotėkius pastato išorėje, įskaitant duris, langus ir sienas.
- Energiją tausojantys prietaisai: pasenusius ir daug energijos vartojančius prietaisus, pvz., senus šaldytuvus, oro kondicionierius ir boilerius, pakeisti energiją tausojančiais modeliais, kad sumažėtų elektros ir dujų sąnaudos.
- Atsinaujinančios energijos integravimas: įdiegti atsinaujinančios energijos sistemas, pvz., saulės baterijas arba žemės šilumos siurblius, kad vietoje būtų galima gaminti švarią energiją ir sumažinti priklausomybę nuo iškastinio kuro.
- Elgesio pokyčiai: didinti darbuotojų informuotumą apie energijos taupymo praktiką, pvz., išjungti šviesą ir elektroniką, kai jos nenaudojamos, tinkamai uždaryti langus ir duris ir, kai tik įmanoma, naudoti dienos šviesą ir natūralų vėdinimą.
- Stebėseną ir ataskaitų teikimas: įdiegti energijos stebėjimo ir ataskaitų teikimo sistemą, kad būtų galima stebėti energijos suvartojimą, nustatyti modelius ir priimti duomenimis pagrįstus sprendimus dėl tolesnių energijos mažinimo priemonių.

Ateityje, plečiant ir Latvijos turtą, bus galima atlikti panašius energetinius auditus ir parengti veiksmų planus, kaip nustatyti ir įgyvendinti Latvijos kontekstui būdingas energijos taupymo priemones, atsižvelgiant į vietos reguliavimą, klimato sąlygas ir turimus energijos resursus.

2022 metais buvo atlikta išsami rizikos analizė, skirta įvertinti gamtinių dujų naudojimą ir su tuo susijusius pavojus įvairiuose pastatuose, įskaitant Veerenni sveikatos centro pastatą. Rizikos vertinimas apėmė galimas rizikas, pvz., dujų nuotėkio, anglies monoksido išmetimo, gaisro pavojaus ir bendrųjų saugos problemų, įvertinimą.

Rizikos vertinimas apėmė nuodugnią esamos gamtinių dujų infrastruktūros, įskaitant vamzdynus, skaitiklius ir įrangą, peržiūrą, taip pat pastato vėdinimo ir saugos sistemų įvertinimą. Be to, siekiant nustatyti modelius ar tendencijas, buvo analizuojami ankstesnių gamtinių dujų incidentų duomenys.

Remiantis rizikos analizės išvadomis bei siekiant sumažinti identifikuotą riziką, pastatuose atlikti keli pakeitimai. Buvo investuota į Veerenni sveikatos centro pastatą, kad pastatas būtų perjungtas į elektrą kaip pirminį energijos šaltinį.

Pastatų pakeitimais buvo siekiama sumažinti su dujomis susijusių incidentų riziką. Reguliarus gamtinių dujų naudojimo ir su tuo susijusių pavojų stebėjimas ir pakartotinis vertinimas ir toliau užtikrins nuolatinę saugą ir atitiktį reglamentams.

## **Darbuotojai**

Summus Capital yra palyginti maža įmonė, kuri savo pagrindinę darbo jėgą perduoda išorės paslaugų teikėjams. Tai reiškia, kad nors pagrindinė mūsų komanda yra atsakinga už verslo valdymą ir priežiūrą, kasdienę veiklą ir veiksmus vykdo mūsų užsakomųjų paslaugų partneriai. Šis modelis leidžia mums veikti greitai ir efektyviai, kartu pasitelkiant partnerių žinias ir galimybes teikti kokybiškas paslaugas savo klientams. Be to, užsakomos paslaugos gali sutaupyti sąnaudų ir lankstumo, todėl galime padidinti arba sumažinti savo veiklą pagal poreikį. Tačiau išorinių santykių valdymas reikalauja kruopštaus dėmesio ir koordinavimo, kad mūsų partneriai atitiktų mūsų vertybes ir standartus bei palaikytų veiksmingą bendravimą ir bendradarbiavimą.

Summus Capital svarbu, kad galėtume pasitikėti savo subrangovais, kad mūsų subrangovai su savo darbuotojais elgtųsi sąžiningai ir etiškai. Tai apima politikos ir pareigų kūrimą, siekiant užtikrinti, kad darbuotojai būtų tinkamai apmokami, kompensuojami ir apmokomi, taip pat sveikatos ir saugos priemonių įgyvendinimą, siekiant apsaugoti jų gerovę.

Be to, tikimasi, kad subrangovai, vykdydami savo veiklą, laikysis etikos ir teisinių standartų.

Kalbant apie darbuotojus, Summus Capital galioja bendrieji principai dėl pozityvios darbo aplinkos, palaikančios darbuotojų gerovę, augimą ir tobulėjimą, kūrimo. Tai apima karjeros pažangos galimybių suteikimą, konkurencingų atlyginimų ir išmokų paketų siūlymą bei atviro bendravimo ir bendradarbiavimo kultūros puoselėjimą. Įmonė savo įdarbinimo praktikoje teikia pirmenybę įvairovei, teisingumui ir įtraukimui, todėl siekiame sukurti svetingą ir pagarbią darbo aplinką visiems darbuotojams.

Šiuo metu vykdomas Summus Capital darbuotojų pasitenkinimo tyrimas, kuris yra išsamus ir atitinka anonimiškumo, konfidencialumo ir įtraukimo principus. Tai apima tokias temas kaip darbo ir asmeninio gyvenimo pusiausvyrą, atlyginimas, karjeros plėtra, valdybos palaikymas ir įvairovė. Atsiliepimams rinkti naudojamos vertinimo skalės, atviri klausimai ir kokybiniai metodai. Rezultatai analizuojami siekiant nustatyti tobulinimo sritis ir parengti veiksmų planus, didinančius darbuotojų pasitenkinimą ir įsitraukimą.

# I VEIKLOS ATASKAITA

## Ivairovė

Summus Capital dirba įvairių amžiaus grupių darbuotojai, įskaitant jaunesnius darbuotojus, kurie atsineša naujų perspektyvų ir idėjų, taip pat labiau patyrusius darbuotojus, kurie gali būti mentoriais ir vadovauti savo kolegoms. Tačiau, kaip ir daugelyje kitų įmonių, Summus Capital taip pat turi didesnę procentą 30–50 metų darbuotojų; tai susiję su produktyvumu, patirtimi ir karjeros plėtra.

Kalbant apie lyčių įvairovę, Summus Capital siekia vienodo vyrų ir moterų atstovavimo visuose organizacijos lygiuose, įskaitant vadovaujančias pareigas.

## Tinkamas darbo užmokestis

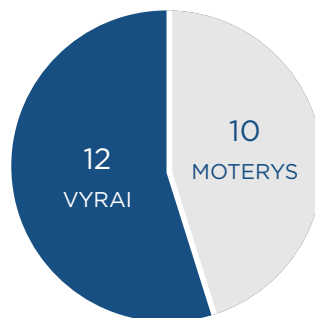
Mūsų vadovų komanda tiria vidutinį atlyginimą, kurį kitos tos pačios srities įmonės moka savo darbuotojams, einantiems panašias pareigas.

Bendrovė tiria atitinkamą pramonės šaką ir žiūri į duomenis iš šaltinių, tokių kaip vyriausybės statistika, pramonės leidiniai ir atlyginimų tyrimai. Šią informaciją galima naudoti kaip etaloną, siekiant įvertinti, ar darbuotojams mokamas atlyginimas yra konkurencingas ir teisingas. Kiekviena nauja įdarbinimo rinka yra vertinama padedant personalo specialistams.

Be to, įmonė reguliariai peržiūri darbuotojų atlygį ir išmokas, siekdama užtikrinti, kad jie būtų konkurencingi ir sąžiningi pagal pramonės standartus ir išlaikytų geriausius talentus. Darbdaviai taip pat atsižvelgia į darbuotojų atsiliepimus apie jų naudą ir nuolaidas, kad išspręstų visas problemas ir, jei reikia, patobulintų.

Amžiaus grupė	Vyrai %	Moterys %	% iš viso
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%
<b>Iš viso</b>	<b>45%</b>	<b>55%</b>	<b>100%</b>

*Darbuotojai ir subrangovai pagal amžiaus grupes*



*Number of employees by gender*

Estai	41%
Lietuviai	9%
Latviai	5%
Rusai	45%
<b>Iš viso</b>	<b>100%</b>

*Darbuotojų gimtoji kalba*

## Mokymai ir įgūdžių tobulinimas

Darbuotojams siūlomos įvairios savęs tobulinimo galimybės, tarp kurių dvi dažniausios – individualūs treniruočių planai bei saviugdų ir komandiniai renginiai.

Individualūs mokymo planai reiškia pritaikytas mokymosi programas, sukurtas specialiai darbuotojui, atsižvelgiant į darbuotojo įgūdžius ir tikslus bei organizacijos poreikius. Šios mokymo programos apima įvairius mokymosi metodus, tokius kaip dalyvavimas seminaruose, kursuose, internetinis mokymas ir mentorystės programos. Kai kuriais atvejais teikiamos asmeninės konsultacijos.

Savęs tobulinimas ir komandiniai renginiai suteikia darbuotojams galimybę mokytis vieniems iš kitų, bendradarbiauti ir užmegzti ryšius su kolegomis. Šie renginiai svyruoja nuo komandos formavimo pratybių iki grupinių renginių, seminarų ir konferencijų. Jie leidžia darbuotojams lavinti įvairius įgūdžius, tokius kaip bendravimas, lyderystė, problemų sprendimas, psichologija ir komandinis darbas, kurie yra būtini jų profesiniam augimui ir tobulėjimui.

## Sveikatos ir saugos rodikliai

Summus Capital savo darbuotojams siūlo patogią biuro aplinką su ergonomiškais baldais, geru apšvietimu, patogia temperatūra ir žemu triukšmo lygiu. Darbuotojai gali naudotis tokiais patogumais kaip virtuvė ir poilsio zona, netoliese esanti treniruoklių salė ar sporto salė ir nemokami užkandžiai bei gėrimai.

Tačiau net ir patogioje biuro aplinkoje galimi pavojai vis tiek gali kilti, ir tai galioja ir subrangovams. Kai kurie galimi pavojai gali būti tokie, kaip išvardinta toliau

- Elektros pavojai: netinkami laidai, perkrauti lizdai arba atviri laidai gali sukelti elektros šoką arba gaisrą.
- Ergonominiai pavojai: ilgas sėdėjimas ar stovėjimas, netaisyklinga laikysena ar pasikartojantys judesiai gali sukelti raumenų ir kaulų sistemos ligas, tokias kaip nugaros skausmas, riešo kanalo sindromas arba sausgyslių uždegimas.
- Patalpų oro kokybė: prastas vėdinimas arba teršalų, tokių kaip pelėsių ar valymo priemonių cheminės medžiagos,

# I VEIKLOS ATASKAITA

poveikis gali sukelti kvėpavimo ar kitų sveikatos problemų.

- Psichologiniai pavojai: didelis stresas, priekabiavimas ar patyčios gali turėti neigiamos įtakos darbuotojų psichinei sveikatai ir gerovei.

Summus Capital pirmenybę teikia savo darbuotojų sveikatai ir gerovei. Siekdama visiems komandos nariams pasiūlyti privatų sveikatos draudimą, bendrovė bendradarbiavo su Confido – pirmaujančia privataus draudimo teikėja Baltijos šalyse. Summus Capital, kaip darbdavys, identifikuoja ir pašalina visus galimus pavojus darbo vietoje, siekdamas užtikrinti darbuotojų saugą ir gerovę. Tai apima reguliarių saugos patikrinimą, saugaus darbo praktikos mokymą ir strategijų bei procedūrų įgyvendinimą, siekiant sumažinti nelaimingų atsitikimų ir sužalojimų riziką.

Pagrindiniai darbų saugos valdymo sistemos komponentai yra tokie.

- 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 vietos ir išorinės aplinkos pokyčių.

## Darbo ir privataus gyvenimo derinimas

Kadangi Summus Capital darbuotojai yra stipriai orientuoti į pasiekimus ir rezultatus, kaip darbdavys norime užtikrinti gerą darbo ir asmeninio gyvenimo pusiausvyrą savo darbuotojams.

Štai keletas būdų, kaip Summus Capital padeda savo darbuotojams išlaikyti darbo ir asmeninio gyvenimo pusiausvyrą.

- Lankstus darbo laikas: tai reiškia, kad darbuotojams leidžiama dirbti namuose arba siūlomos galimybės dirbti ne visą darbo dieną arba pasidalyti darbu. Leidžiama derinti darbą biure su darbu namuose, rekomenduojama taikyti tokią tvarką. Rekomenduojama taikyti bendravimą tarp komandų.
- Apmokamas laisvalaikis: įmonė moka darbuotojams atostoginius už atostogas, asmenines poilsio dienas ir darbą švenčių dienomis. Be to, siūlome apmokamas vaiko priežiūros atostogas mamoms ir tėčiams.
- Sveikata: siūlome finansinę paramą gerovės paslaugoms, tokioms kaip sporto salės abonementai ir psichikos sveikatos palaikymas.
- Vaiko priežiūros pašalpa: Summus Capital suteikia vaiko priežiūros atostogas ir lanksčias darbo valandas. Vaikai ir augintiniai laukiami biuruose.
- Atostogų siekimas: įmonė seka darbuotojų naudojimąsi atostogomis, pvz., vaiko priežiūros ar nedarbingumo atostogas, siekdama užtikrinti, kad jie skirtų pakankamai laiko poilsiui ir atsigavimui.

## *Verslo elgesys*

Tiekėjų patikros procesas paprastai apima potencialių tiekėjų įvertinimą remiantis įvairiais kriterijais, įskaitant finansinį stabilumą, siūlomų produktų ar paslaugų kokybę ir etikos bei tvarios tiekimo praktikos laikymąsi. Šis procesas gali apimti tiekėjų dokumentacijos peržiūrą, apsilankymus objektuose, pokalbius su tiekėjų atstovais ir informacijos rinkimą iš viešųjų ir užsakomųjų šaltinių.

Bendrovė yra užmezgusi ryšius su tiekėjais, kurie dar nesukūrė ESG politikos ir praktikos, ir nenori šiems santykiams pakenkti keldama naujus reikalavimus. Kartu įmonė atsižvelgia į tai, ar tiekėjas prisiėmė įsipareigojimus mažinti anglies dvideginio išmetimą, užtikrinti sąžiningą darbo praktiką ir vengti interesų konflikto.

Tiekėjų mokestinė elgsena gali skirtis priklausomai nuo sutarčių, sudarytų tarp šalių, sąlygų. Tuo pačiu metu, siekiant palaikyti teigiamus santykius, įmonei svarbu aiškiai perteikti savo mokėjimų politiką tiekėjams ir vykdyti šiuos įsipareigojimus.

Šie reikalavimai yra pateikti tiekėjų elgesio kodeksuose ir kituose organizacijos ir jos tiekėjų susitarimuose.

# I VEIKLOS ATASKAITA

## Pinigų plovimo prevencija

Pinigų plovimo prevencijos procedūros yra esminis Summus Capital portfelio procesų aspektas, nes padeda išvengti įmonės panaudojimo finansiniams nusikaltimams ir apsaugo įmonės reputaciją bei finansinį stabilumą.

Summus Capital taikomos tokios procedūros.

- Klientų stropumo analizė (CDD): tai apima klientų, įskaitant pirkėjus, pardavėjus, nuomininkus ir rangovus, tapatybės nustatymą ir patikrinimą bei galimo pinigų plovimo ar teroristų finansavimo rizikos lygio įvertinimą.
- Sustiprintas stropumo patikrinimas (EDD): didesnės rizikos klientams, pvz., politiškai paveiktiems asmenims (PEP) arba klientams, kurių sandorių modelis neįprastas, įmonė atlieka papildomą patikrinimą, kad geriau suprastų kliento kilmę ir verslo santykių pobūdį.
- Įtartinos veiklos stebėjimas: įmonėje nustatyta sandorių ir kitos veiklos stebėjimo tvarka, siekiant nustatyti įtartinus elgesio požymius, tokius kaip neįprasti sandorių modeliai ar nepaaiškinami lėšų šaltiniai.
- Vidaus kontrolė: įmonėje įdiegtos vidaus kontrolės priemonės, užtikrinančios su pinigų plovimu susijusių įstatymų ir kitų teisės aktų laikymąsi, įskaitant darbuotojų mokymą apie su pinigų plovimu susijusias procedūras, paskyrus atitikties pareigūną ir periodiškai atliekamą rizikos analizę.
- Įrašų tvarkymas: bendrovė tvarko išsamius sandorių ir kitos veiklos, susijusios su jos turto valdymo paslaugomis, apskaitą, įskaitant, bet neapsiribojant, klientų identifikavimo ir patikrinimo informaciją, operacijų įrašus ir asmens tapatybę patvirtinančių dokumentų kopijas.
- Pranešimas: jei įmonė nustato įtartiną veiklą, ji praneša apie tai atitinkamoms institucijoms, pavyzdžiui, teisėsaugos institucijoms ar pinigų plovimo duomenų agentūroms.

## **Išvados**

Pasaulis susiduria su precedento neturinčiais iššūkiais, įskaitant būtinybę skubiai kovoti su klimato kaita ir skatinti tvarų ekonomikos augimą, kartu užtikrinant ekonominį žmonių saugumą visame pasaulyje. Summus Capital pripažįsta šių iššūkių rimtumą ir yra įsipareigojusi prisidėti prie jų sprendimo.

Kaip atsakinga įmonė, esame įsipareigoję gerinti savo aplinkosauginį veiksmingumą ir mažinti ekologinį pėdsaką. Stengiamės sumažinti energijos suvartojimą, šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimą ir atliekų susidarymą visose savo veiklos srityse, įskaitant biurus ir investicijų portfelius. Nuolat vertiname ir pranešame apie savo aplinkosaugos veiklos rezultatus, siekdami nustatyti sritis, kuriose galime pagerinti ir optimizuoti savo poveikį.

Be savo įsipareigojimų aplinkosaugos srityje, mes taip pat esame įsipareigoję laikytis verslo etikos ir sąžiningumo. Mes laikomės aukščiausių įmonių valdymo ir skaidrumo standartų, užtikrindami, kad mūsų investuotojai, partneriai ir suinteresuotosios šalys galėtų pasitikėti mūsų verslo praktika ir sprendimų priėmimo procesais.

Taip pat prioritetu laikome tai, kad galime pasiūlyti savo darbuotojams patrauklią darbo vietą ir propaguoti įtrauktį, įvairovę ir bendradarbiavimą skatinančią kultūrą. Pripažįstame, kad mūsų žmonės yra didžiausias mūsų turtas, ir siekiame sukurti palankią, dinamišką ir įtraukią darbo aplinką, skatinančią augimą, mokymąsi ir naujoves.

Vykdydami įsipareigojimą skatinti tvarų ekonomikos augimą, aktyviai ieškome investicijų galimybių, kurios atitiktų mūsų vertybes ir misiją. Investuojame į nekilnojamąjį turtą, kuris demonstruoja aiškų įsipareigojimą siekti aplinkos tvarumo, socialinės atsakomybės ir gero valdymo, ir aktyviai dirbame su portfelyje esančiu turtu, kad skatintume teigiamus pokyčius ir pažangą siekiant šių tikslų.

Galiausiai tikime, kad dirbdami kartu ir veikdami drąsiai galime sukurti geresnę, tvaresnę ateitį sau ir ateities kartoms. Raginame kitus prisijungti prie mūsų misijos ir įsipareigoti laikytis tvaraus augimo, aplinkosaugos atsakomybės ir etiškos verslo praktikos.

# I VEIKLOS ATASKAITA

## 7. RINKOS APŽVALGA. GALIMYBIŲ METAS AUDRINGOJE APLINKOJE

### ESTIJA 2022 Q4

	DABARTINIS	ANKSTESNIS	NUORODA
Metinis BVP augimo tempas	-1.6%	0.6%	gruodis 2022
Nedarbas	5.4%	5.6%	gruodis 2022
Metinis infliacijos lygis	17.6%	23.7%	gruodis 2022
Verslo pasitikėjimas	80.2	82.6	gruodis 2022
Vartotojų pasitikėjimas	-35.8	-37.1	gruodis 2022
Mažmeninė prekyba*	7.3%	-5.8%	gruodis 2022
Valstybės reitingas (S&P)	AA- (neigiama perspektyva)		2022

### MAKROEKONOMIKA 2022 m. IV ketvirtis

- Infliacija pasiekė aukščiausią tašką ir jos sumažėjimo tikimasi 2023 metais.
- Ekonomikos augimas Baltijos šalyse yra sustojęs.
- Gamyba jau išgyvena ekonominį nuosmukį.
- Nepaisant didelės infliacijos, vartotojai ir toliau nestabdo išlaidų.
- Aukštesnės palūkanų normos įtakoja statybų ir būsto rinką.
- Baltijos šalių darbo rinka išliko atspari nepaisant sulėtėjusio ekonomikos augimo.
- Baltijos šalių ekonominė padėtis išlieka neaiški.

### LATVIJA 2022 Q4

	DABARTINIS	ANKSTESNIS	NUORODA
Metinis BVP augimo tempas	0,3%	-0,6%	gruodis 2022
Nedarbas	6,7%	6,9%	gruodis 2022
Metinis infliacijos lygis	20,8%	22,2%	gruodis 2022
Verslo pasitikėjimas	-13,6	-11,4	gruodis 2022
Vartotojų pasitikėjimas	-35,6	-28,5	gruodis 2022
Mažmeninė prekyba*	-2,8%	1,2%	gruodis 2022
Valstybės reitingas (S&P)	A+ (neigiama perspektyva)		2022

### LIETUVA 2022 Q4

	DABARTINIS	ANKSTESNIS	NUORODA
Metinis BVP augimo tempas	-0,4%	1,8%	gruodis 2022
Nedarbas	8,9%	8,3%	gruodis 2022
Metinis infliacijos lygis	21,7%	24,1%	gruodis 2022
Verslo pasitikėjimas	-24,1	-13,2	gruodis 2022
Vartotojų pasitikėjimas	-8	-17	gruodis 2022
Mažmeninė prekyba*	10,7%	-5,5%	gruodis 2022
Valstybės reitingas (S&P)	A+ (neigiama perspektyva)		2022

\* mažmeninės prekybos pokyčiai atskirais mėnesiais

\*\*visi kiti rodikliai lyginant su ankstesniu mėnesiu

# I VEIKLOS ATASKAITA

## 2022 Q4 Nuomos kainos ir laisvos patalpos

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (€ / m <sup>2</sup> )				
Aukščiausio segmento nuoma	16.4-23.5	14-18	18-20	→ ↗
A klasė	16.4-22	14-16	16.0-18.5	→ ↗
B klasė	11-17.5	9-14	12-14.5	→ →
Laisvos patalpos (%) vidurkis	6.5%	10.6%	6.7%	↗ ↗

\*vidutinės nuomos kainos, +/- 5% nuokrypis

## BIURO PATALPŲ RINKA

- Nepaisant lėtos metų pradžios, naudojimo rodikliai išliko įprasto lygio.
- Įmonės vis daugiau dėmesio skiria energiška efektyviems, sertifikuotiems pastatams, mažinantiems komunalines išlaidas.
- Vilniuje vidutinis laisvų patalpų rodiklis nuo 7,5 proc. sumažėjo iki 6,7 proc. Naujų patalpų paklausa vis dar gana didelė dėl į Vilnių iš Ukrainos ir Baltarusijos persikeliančių užsienio kompanijų.
- Dauguma IV ketvirtį Taline perduotų biurų yra beveik visiškai iš anksto išnuomoti.
- 2022 metų pabaigoje Rygoje buvo tęsiamos statybos šešiuose A klasės ir trijuose B klasės biurų pastatuose, kuriuose pasiūla sieks iš viso beveik 120 tūkst. m<sup>2</sup>. Prognozuojama, kad A klasės laisvų patalpų kiekis sieks 25 proc.
- Atvėsus ekonominiai veiklai, ateinančiais mėnesiais sumažės darbuotojų atranka, todėl tikimasi, kad naujų biurų paklausa sumažės.

## 2022 Q4 Nuomos kainos ir laisvos patalpos

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (€ / m <sup>2</sup> )				
Inkariniai nuomininkai	9-13	9-15	6-14	→ →
Dideli padaliniai	10-16	16-25	12-28	→ →
Vidutiniai padaliniai	11-30	23-27	13-35	→ ↘
Maži padaliniai	18-50	28-50	20-65	→ ↘
Vidutinės laisvos patalpos, %	4%	9%	2.8%	→ →

## MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKA

- Didėjant kainoms, vartotojai atideda didesnius pirkinius ateičiai.
- 2022 m. IV ketvirtį Rygos mažmeninės prekybos segmentas buvo labai pesimistiškas. Šiam segmentui buvo sunkiausia, ypač aprangos industrijai.
- Prekybos ir pramogų centrų, išsidėsčiusių netoli gyvenamųjų rajonų, paklausa vis dar išlieka aukšta.
- Didžiausi mažmeninės prekybos atstovai pradeda preliminarines derybas dėl nuomos indeksavimo panaikinimo ar sumažinimo.

## 2022 Q4 Nuomos kainos ir laisvos patalpos

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (eurų m <sup>2</sup> )				
Šiuolaikiniai sandėliai	5.0-6.5	4.5-5.5	4.5-5.2	→ ↗
Sandėlių biurai	6.5-8.1	6.0-8.0	6.5-10	→ →
Laisvos patalpos				
Šiuolaikiniai sandėliai	4%	3.6%	0.5%	↗ →
Sandėlių biurai	4%	10%	11.2%	↗ →

\*vidutinės nuomos kainos, +/- 5% nuokrypis

## PRAMONĖ IR LOGISTIKA

- Sandėliai lieka pilni, nes žmonės perka mažiau.
- Prognozuojama, kad 2023 m. vartojimas mažės ir dėl to sumažės prekių apimtys, gali sumažėti naujų sandėlių ir sandėlių pastatų paklausa.
- Rygos rinka buvo stabili, didelių nuomos tarifų pokyčių nebuvo. 2022 metų IV ketvirtį buvo pristatyti du objektai - 10 000 m<sup>2</sup> sandėlis Kengarage ir 7 000 m<sup>2</sup> sandėlis Green Park III. Bendra rinkos vakansija šiek tiek sumažėjo.
- Vilniuje trūko modernių logistikos objektų. Sandėlių biurų projektų nuomos procesas buvo lėtas, o segmentas auga lėčiau nei tikėtasi.
- Taline buvo įgyvendintas vienas sandėlio biuro projektas.

# I VEIKLOS ATASKAITA

## 2022 Q4 Pajamingumo normos

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Biurai	5.8-6%	5.8-6.25%	5.8-6%	
Mažmeninė prekyba	7-7.25%	7.2-7.25%	7-7.25%	
Pramonė ir logistika	6.75-7.25%	6.75-7%	6.75-7.25%	↗ →
Gyvenamieji pastatai	5.50%	6.00%	5.50%	→ →

## NVESTAVIMO RINKA

- Bendra metinių investicijų apimtis Baltijos valstybėse grįžo į įprastą apimtį 2022 metais.
- Geopolitiškai Baltijos šalys vis dar yra saugios, tačiau pasikeitė investavimo strategijos.
- Bendra IV ketvirčio investicijų apimtis Latvijoje siekė 95 mln. eurų, Lietuvoje – per 170 mln. eurų, Estijoje – per 74 mln. eurų.
- IV ketvirtis žymimas didžiausiu metų sandoriu Latvijoje – Place Eleven (A klasės biurų pastato Skanstėje) įsigijimas už 53 mln. eurų.
- Realiosios investicinės veiklos lėtėjimas tęsis bent jau pirmąjį 2023 m. pusmetį.
- Kainodaros perkalibravimo dėl augančių palūkanų normų prieš stabilizavimąsi tikimasi 2023 metais.
- Laukiu-tikiuosi-geresnės kainos požiūris iš investuotojų pusės.
- Bankų atsargumas ir griežtėjantys skolinimo standartai pakeitė požiūrį į nekilnojamojo turto kainas.

## 2022 Q4

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Vidutinė (naujo) gyvenamojo būsto pardavimo kaina, eurais m <sup>2</sup>	3 835	2 570	3 188	
Gyvenamojo būsto (naujo) pajamingumas, centras	5.5%	n/a	5.5%	→ →
Kasmetinis buto (naujo) kainos pokytis	1.9%	5%	28%	→ →
Vidutinė gyvenamojo būsto (naujo) nuomos kaina, eurais	16.8	18.0	18.1	↘ →
Vidutinis užimtumas (tarptautiniai viešbučiai)	60.2%	67.6%	72.1%	→ →
Vidutinė dienos kaina, eurais (tarptautiniai viešbučiai)	79.27	72.87	67.86	↘ ↗
Viešbučių kambarių rezervas	7 844	8 094	5 788	→ →
AIRBNB vidutinė dienos kaina	72	57	59	→ ↗
AIRBNB užimtumas	68%	69%	69%	→ ↘
Nuomojamų plotų skaičius	1 642	1 725	1 449	→ ↗

## KITA

- Palūkanų normų ir kainų kilimas tiesiogiai paveikė būsto rinką ir lėmė staigų sandorių skaičiaus sumažėjimą Baltijos valstybėse, nors kainos kol kas išliko gana stabilios.
- IV ketvirtį dėl besitęsiančio statybų kainų kilimo Rygoje ženkliai pabrango naujos statybos butų statybos ir plėtros kainos.
- Pirminė būsto rinka Vilniuje IV ketvirtį buvo aktyvesnė nei III ketvirtį. Gyvenamųjų namų rinkoje metų pabaigoje dominavo antrinės rinkos sandoriai.
- Rinka buvo ties dar vienu šildymo sezonu, kuris priverstų pardavėjus pardavimų skatinimo tikslais mažinti kainas.
- AirBNB užimtumas ir vidutiniai tarifai yra ties stagnacija.

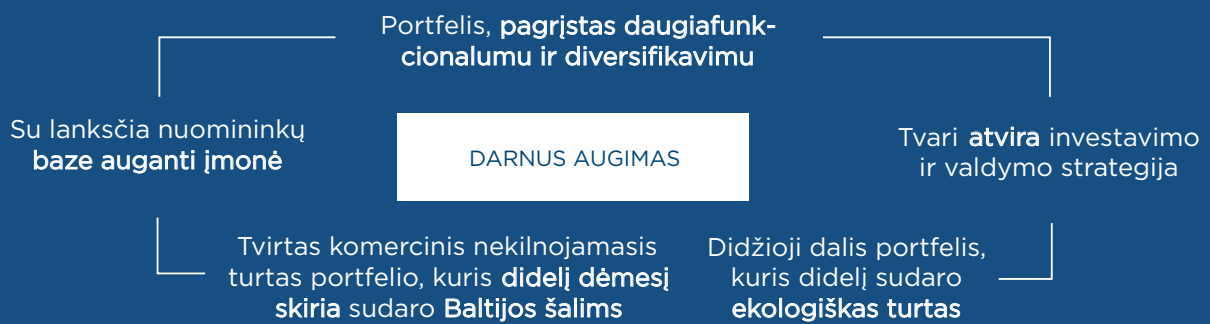
## PAGRINDINIAI KLAUSIMAI IR PROBLEMOS

- Lėtas ankstesnių metų augimas sušvelnina galimą veiklos ir pinigų srautų mažėjimą
- Numatytas nuomos indeksavimas iš dalies kompensuoja padidėjusias svertinio kapitalo sąnaudas, taip išvengiant didelio turto vertės smukimo.
- Dėl santykinai mažo likvidumo rinka vangiai reaguoja į besikeičiančią skolos finansavimo aplinką.
- Mažmeninė prekyba išlieka patraukli investicijoms dėl stabilios paklausos, palyginti su biurais, kuriuose yra paslėptų laisvų vietų.



# I VEIKLOS ATASKAITA

## 8. PORTFELIO APŽVALGA



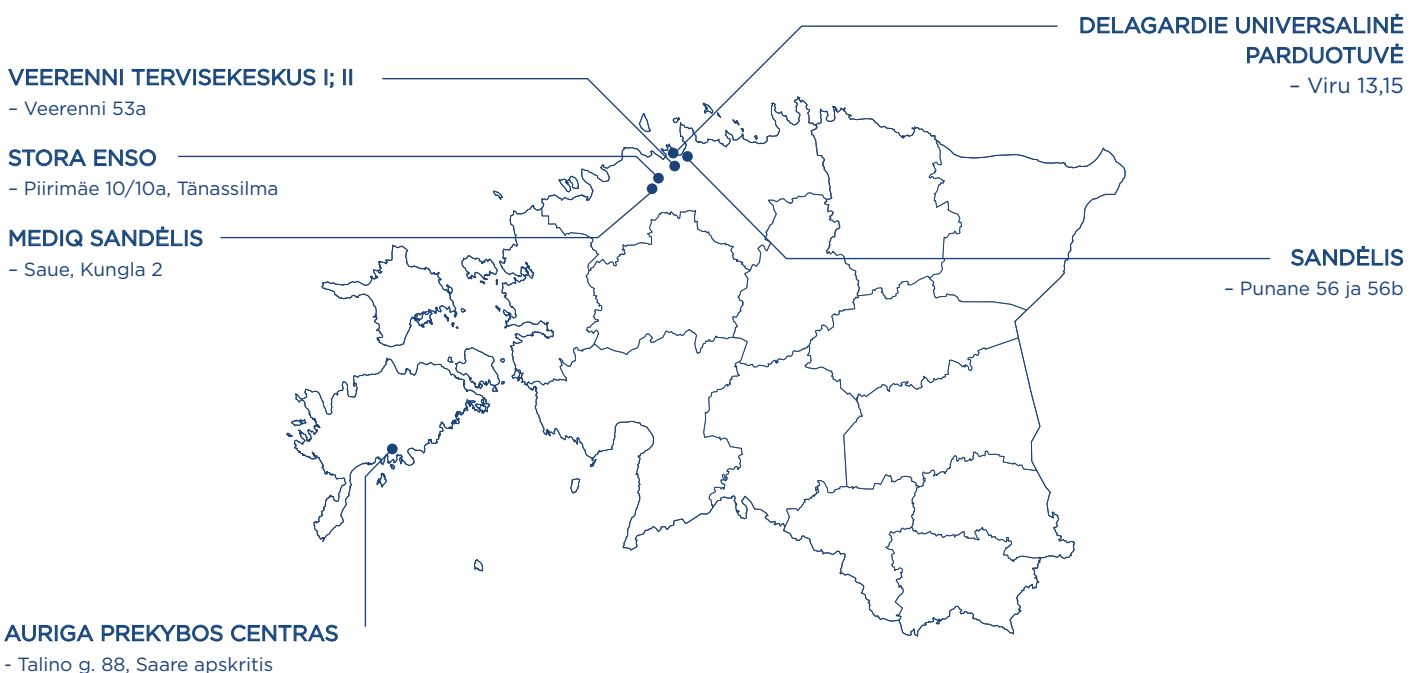
## TRUMPAS APIBENDRINIMAS

Pagrindinė veiklos sritis:	komercinis nekilnojamas turtas Baltijos šalyse
Rinkos segmentas	prekybos, biuro, logistikos ir medicinos sektoriaus pastatai
Nekilnojamojo turto objektų skaičius	14
Rinkos vertė	397,7 milijonų eurų
Pelnas iki pelno mokesčio	15,1 milijonai eurų
Portfelio pajamingumas*	7,4%
Dividendų grąža*	8,1%
Investuoto kapitalo grąža*	15,3 %

\*12 mėnesių pagrindu

## BUVEINĖ

### ESTIJA



# I VEIKLOS ATASKAITA

## LATVIJA

### DEPO DIY IMANTA NEKILNOJAMAS TURTAS

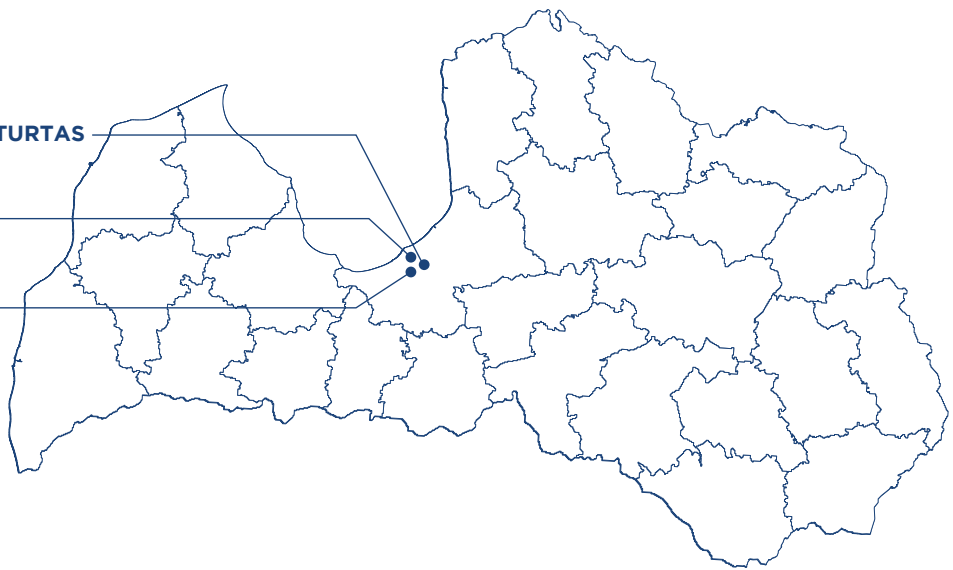
- Kurzemes 3B, Ryga

### DAMME PREKYBOS CENTRAS

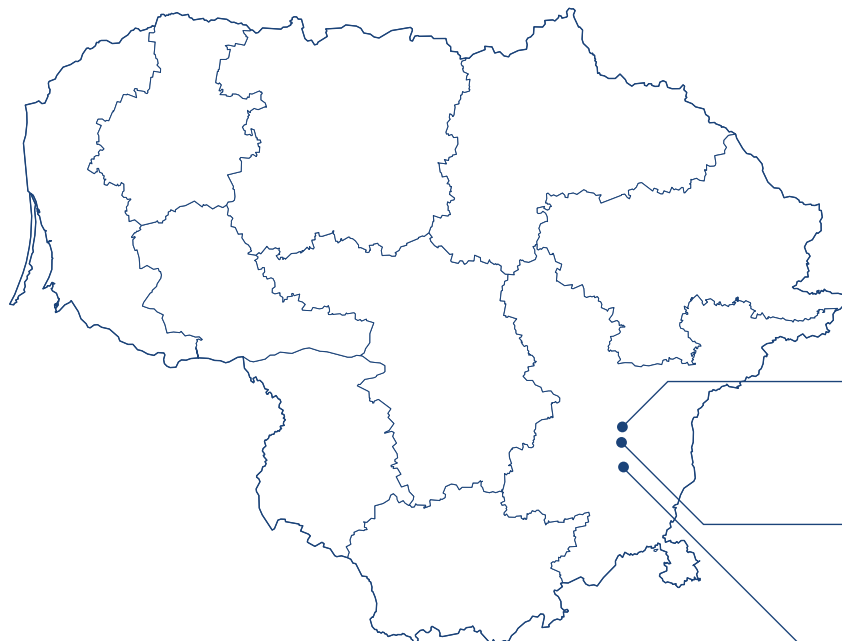
- Kurzemes prospekts 1A, Ryga

### RIGA PLAZA PREKYBOS CENTRAS

- Mūkusalas 71, Ryga



## LIETUVA



### BOD

- Mokslininkų g. 6a, Vilnius

### PARKTOWN I; II

- Lvovo g. 105A, Vilnius

### NORDIKA PREKYBOS CENTRAS

- Vikingų g. 3, Vilnius

# I VEIKLOS ATASKAITA

## PORTFELIO APŽVALGA

Nuomojamas plotas	218 354 m
Nuomininkų skaičius	396
Svertinė vidutinė nuomos trukmė (WAULT)	4,4
Pagrindinių nuomininkų WAULT	5,33 %
Skolos ir rinkos vertės santykis (LTV) (prioritetinės paskolos)	53,9%
Vidutinė svertinė bankų paskolų kaina	3,8 %
Portfelio vakancija	3,1 %
Bankų paskolų vidutinis terminas	3,5
LTV bankų paskolų termino pabaigoje	46,5 %
Portfelio sertifikuota dalis (m <sup>2</sup> )	68,2 %
Sertifikuojama dalis (m <sup>2</sup> )	18,2 %

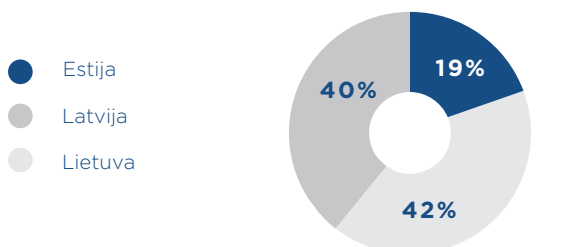
\*\* BC - verslo centras, DIY - Do it Yourself, SC - prekybos centras, TC - technologijos centras

## PORTFELIS

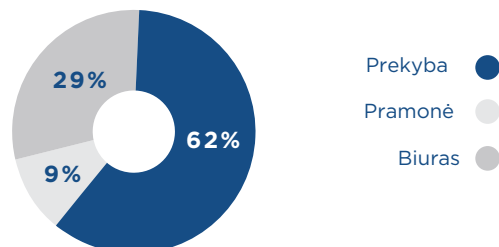
Esamas nekilnojamas turtas*	NLA m <sup>2</sup>
De La Gardie SC, Talinas	2 078
Sandėlio pastatų portfelis, Estija	9 258
Auriga SC, Kuresarė	13 713
Punane 56 BC, Talinas	4 667
Veerenni 2 BC, Talinas	6 603
Nordika SC, Vilnius	10 037
BOD TC, Vilnius	35 635
Park Town West Hill BC, Vilnius	30 189
Park Town East Hill BC, Vilnius	6 890
Riga Plaza SC, Ryga	15 086
Veerenni BC, Talinas	51 076
Depo DIY, Ryga	19 412
Damme SC, Ryga	13 710
<b>Iš viso:</b>	<b>218.354</b>

## PORTFELIO APŽVALGA

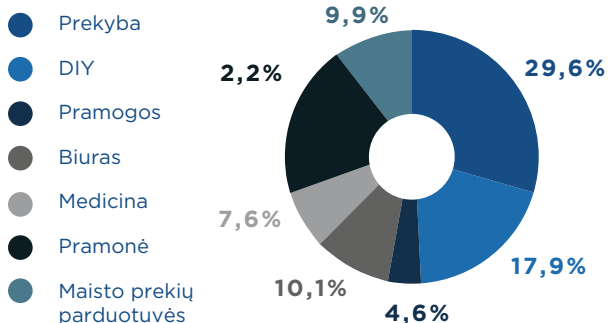
INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VALSTYBES



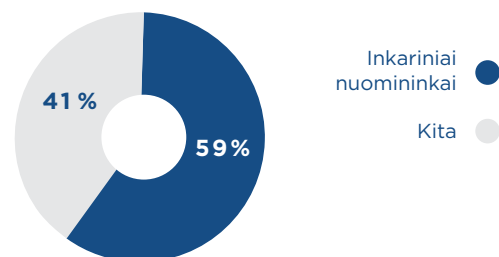
INVESTICIJŲ APIMTIS PAGAL SEKTORIUS



NUOMOJAMI PLOTAI PAGAL SEKTORIUS



PAGRINDINIŲ NUOMININKŲ DALIS PORTFELIO KASMĖNESINĖSE PAJAMOSE



# I VEIKLOS ATASKAITA

## PORTFELLIINVESTERINGUD



### DAMME

Ryga, Latvija

Prekybos centras Damme yra Imanta Kurzeme prospekte, trečiame pagal gyventojų skaičių Rygos regione. Damme yra pirmaujantis regiono prekybos centras, kurio bendras plotas yra 16 000 m<sup>2</sup>, o didžiausias nuomininkas jame yra Rimi Hyper. Parduotuvės siūlo platų pasirinkimą kiekvienam – kasdienis apsipirkimas, mados prekės ir maitinimo įstaigos.



### DE LA GARDIE PREKYBOS CENTRAS

Talinas, Estija

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



### VEERENNI 1

Talinas, Estija

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



### NORDIKA

Vilnius, Lietuva

NORDIKA prekybos centras veiklą pradėjo 2015 metų pabaigoje. Tai vienintelis prekybos centras Vilniaus pietiniame regione, turintis didelę, net 1320 vietų parkavimo aikštelę. Prekybos centre yra daugiau nei šešiasdešimt parduotuvių, paslaugų teikėjų ir restoranų, kurie į prekybos centrą kasdien privilioja vidutiniškai 13 000 klientų. Tai pirmasis prekybos centras kelyje iš oro uosto, pritraukiantis vis daugiau tarptautinių klientų.

# I VEIKLOS ATASKAITA



## AURIGA

Saremos sala, Estija

Auriga yra didžiausias prekybos centras Saremos saloje, kuris yra išsidėstęs šalia Saare apskrities pačios svarbiausios sankryžos, prie įvažiavimo į miestą. Auriga veikia nuo 2008 metų spalio mėnesio. Dėka plataus parduotuvių ir pramogų pasirinkimo jis tapo labiausiai lankomu centru.



## PARK TOWN WEST HILL

Vilnius, Lietuva

PARK TOWN West Hill verslo centras yra Vilniaus miesto centre, vienoje geriausių teritorijų, su nuostabiais vaizdais ir priėjimais bei geriausia vieta. PARK TOWN WEST HILL nekilnojamas turtas yra PARK TOWN verslo centro dalimi. Šis verslo centras susideda iš dviejų septynių aukštų biurų pastatų, skirtų modernioms įmonėms, veikiančioms šiuolaikiniame pasaulyje.



## PARK TOWN EAST HILL

Vilnius, Lietuva

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



## VEERENNI 2

Talinas, Estija

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

## I VEIKLOS ATASKAITA



### RIGA PLAZA

Ryga, Latvija

2009 metais pastatytas Riga Plaza šiuo metu yra ketvirtas pagal dydį prekybos centras Rygoje. Strategiškai įsikūręs vos 5 km atstumu nuo Rygos senamiesčio, aktyviai besivystančiame laisvalaikio ir verslo rajone su puikiu pasiekiamumu, Riga Plaza per eilę metų yra įgijęs lojalių klientų bazę – apie 5 mln. lankytojų per metus. Riga Plaza turi daugiau nei 170 mažmeninės prekybos padalinių, sudarytų iš stiprių vietinių ir tarptautinių nuomininkų. Centras siūlo platų pramogų ir maitinimo paslaugų spektrą su galimybe plėsti ir modernizuoti esamas pramogų zonas.



### PUNANE 56

Talinas, Estija

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



### BOD GROUP

Vilnius, Lietuva

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



### DEPO IMANTA DIY PARDUOTUVĖS NEKILNOJAMAS TURTAS

Ryga, Latvija

Rygoje esantis parduotuvės DEPO Imanta DIY pastatas buvo pastatyta 2021 metais ir yra matomoje bei prieinamoje vietoje, kuri yra pagrindinė Imantos rajono prekybos zona. Parduotuvė lengvai pasiekama iš miesto centro tiek viešuoju, tiek asmeniniu transportu. Parduotuvė yra šalia greitkelio, kuriuo galima pasiekti Rygą, Jūrmalą, Tukumą, Talsius ir daugelį kitų krypčių. Pastatas buvo pastatytas kaip tvarus turtas, atsižvelgiant į poveikį aplinkai. Ilgalaikis pastato nuomininkas yra pirmaujantis Baltijos valstybėse DIY tinklas DEPO.

## I VEIKLOS ATASKAITA



### SANDĒLIAI

Talinas, Estija

Portfelj sudaro du pramoniniai / sandėliavimo pastatai: abu objektai yra strategiškai geroje vietoje, gerai veikia ir yra aukštai vertinami tarp pramonės parkų.

Pastatai išnuomoti tarptautiniu mastu žinomiems ir stipriems nuomininkams: Stora Enso Packaging AS ir Mediq Eesti OÜ. Abi nuomos sutartys yra sudarytos NNN (nuomininkai padengia visas išlaidas) sąlygomis

## 9. KITŲ FINANSINIŲ METŲ NUMATOMŲ POKYČIŲ APŽVALGA

2023 metais grupė planuoja tęsti savo ankstesnę veiklą. Esamo nekilnojamo turto atveju didžiausias dėmesys skiriamas aktyviam bendravimui su nuomininkais, nuomininkų portfelio, ypač laisvų nekilnojamojo turto objektų, vystymui ir grupės ESG plano įgyvendinimui. Grupė atidžiai stebi rinkos pokyčius, o atsiradus tinkamoms galimybėms gali būti svarstomos investicijos į esamų nekilnojamojo turto objektų plėtrą bei tolesnį portfelio didinimą įsigyjant naujus nekilnojamojo turto objektus. Tačiau, esant pelningiems pasiūlymams, gali būti svarstomas esamo nekilnojamojo turto perleidimas.

Vadovybės manymu grupė ir kitus 12 mėnesių ir toliau vykdys veiklą bei vystysis. Vadovybė ir toliau nuolat stebės galimą poveikį aplinkai ir įgyvendins priemones, kurios sumažins neigiamą poveikį. Savininkas aktyviai dalyvauja priimant sprendimus.

# II GRUPĖS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

## KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

(eurais)	Priedas	2022-12-31	2021-12-31
<b>Apyvartinės lėšos</b>			
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		16 407 648	15 086 089
Kitos trumpalaikės paskolos	8	0	10 035 749
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	9	5 584 792	3 942 180
Avansai	10	163 878	162 619
Paskolos		0	0
Atsargos		3 337	2 913
<b>Apyvartinės lėšos iš viso</b>		<b>22 159 655</b>	<b>29 902 700</b>
<b>Ilgalaikis turtas</b>			
Avansai	10	63 360	321 198
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių	18	6 980 358	0
Paskolos		0	96 000
Materialusis ilgalaikis turtas	11	2 183 114	2 268 186
Nematerialusis ilgalaikis turtas ir prestižas	11	0	3 178 295
Investicijos į nekilnojamąjį turą	12	397 697 082	370 968 082
<b>Ilgalaikis turtas iš viso</b>		<b>406 923 914</b>	<b>376 831 761</b>
<b>Turtas iš viso</b>		<b>429 083 569</b>	<b>406 734 461</b>
<b>Įsipareigojimai</b>			
Nuomos įsipareigojimai	7	35 989	316 228
Skolos tiekėjams ir kitos skolos	13	5 282 405	7 112 805
Skoliniai įsipareigojimai	15	8 444 141	41 579 118
Mokesčių skolos	17	550 537	741 612
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	18	76 835	772 824
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso</b>		<b>14 389 908</b>	<b>50 522 587</b>
Atidėtojo pelno mokesčio prievolės	17	9 699 343	8 543 408
Nuomos įsipareigojimai	7	2 216 966	2 253 008
Atidėjiniai	14	5 935 177	0
Skoliniai įsipareigojimai	15	217 488 175	169 205 241
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	18	0	2 418 784
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso</b>		<b>235 339 660</b>	<b>182 420 441</b>
<b>Įsipareigojimai iš viso</b>		<b>249 729 568</b>	<b>232 943 027</b>
<b>Nuosavas kapitalas</b>			
Įstatinis kapitalas	19	1 200 000	1 200 000
Neprivalomas rezervas	29	78 913 462	78 913 462
Subordinuota paskola	29	23 998 259	27 594 495
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)		66 335 644	57 051 685
<b>Patronuojančiosios įmonės dalininkams priklausantis nuosavas kapitalas</b>		<b>170 447 364</b>	<b>165 432 795</b>
<b>Mažumos dalis</b>		<b>8 906 637</b>	<b>8 358 639</b>
<b>Nuosavas kapitalas</b>		<b>179 354 001</b>	<b>173 791 434</b>
<b>Įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso</b>		<b>429 083 569</b>	<b>406 734 461</b>

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 36 iki 69, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.



## II GRUPĖS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

### KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(eurais)	Priedas	2022	2021
Pardavimo pajamos	20	39 037 566	29 251 767
Kitos verslo pajamos	22	3 267 006	15 592 841
Prekės, žaliava, medžiagos ir paslaugos	21	-14 068 700	-8 832 721
Įvairios veiklos sąnaudos	24	-7 633 525	-4 442 329
Išlaidos darbuotojams	25	-143 637	-180 318
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas	11	-3 273 445	-83 779
Kitos verslo sąnaudos	22	-7 788 146	-429 085
<b>Verslo pelnas (nuostoliai)</b>		<b>9 397 119</b>	<b>31 549 526</b>
Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių	23	3 799 977	1 467 502
Palūkanų pajamos		0	23 092
Palūkanų išlaidos	26	-7 881 488	-9 034 983
Kitos finansinės pajamos ir išlaidos	27	10 441 655	2 186 003
<b>Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą pelno mokesčiu</b>		<b>15 757 264</b>	<b>26 191 139</b>
Pelno mokesčiai	17, 30	-1 255 339	-1 083 000
<b>Ataskaitinio periodo grynas pelnas (nuostoliai)</b>		<b>14 501 925</b>	<b>25 108 140</b>
Patronuojančiosios įmonės savininkų grynojo pelno dalis		13 953 927	22 551 776
Mažumos dalies grynojo pelno dalis		547 998	1 883 214
<b>Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>			
Patronuojančiosios įmonės savininkų bendrojo pelno dalis		13 953 927	22 551 776
Nekontroliuojamos dalies bendrojo pelno dalis		547 998	1 883 214

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 36 iki 69, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

# II GRUPĖS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

## KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

(eurais)	Priedas	2022	2021
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
<b>Verslo pelnas (nuostoliai)</b>		<b>9 397 119</b>	<b>31 549 526</b>
Pakoregavimai:			
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas		3 263 367	89 814
Pelnas/ nuostoliai iš investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo	12, 22	5 362 763	-13 896 034
Kiti pakoregavimai	8	10 250 854	-53 763
<b>Pakoregavimai iš viso</b>		<b>28 274 103</b>	<b>-13 859 983</b>
Atsargų pokyčiai		-424	69
Su verslo veikla susijusių pareikalavimų pokytis		1 988 439	-2 634 835
Su verslu susijusių gautinų sumų pokytis		3 606 752	4 414 563
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso</b>		<b>33 868 871</b>	<b>19 469 340</b>
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
Sumokėta įsigyjant nekilnojamąjį turtą	12	-1 001 763	0
Gauta iš nekilnojamojo turto investicijų pardavimo	12	1 690 000	0
Pinigų likučių padidėjimas įsigyjant patrunuojamąją įmonę ir verslą		0	365 696
Pinigų likučių sumažėjimas perleidžiant patrunuojamąją įmonę ir verslą		0	-1 052 920
Neto pinigų srautai įsigijus patrunuojamąją įmonę ir verslą	12	-15 656 985	-12 748 992
Gauta parduodant patrunuojamąsias įmones		0	2 500
Gauta iš materialaus ir nematerialaus ilgalaikio turto pardavimo		0	52 299
Suteiktos paskolos	9	-3 000 000	-1 510 000
Suteiktų paskolų grąžinimas	7	96 000	1 527 194
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso</b>		<b>-17 872 748</b>	<b>-13 364 223</b>
<b>Pinigų srautai iš finansavimo veiklos</b>			
Gautos paskolos		68 223 344	58 925 000
Gautų paskolų grąžinimas		-68 669 492	-55 123 461
Sumokėtos palūkanos		-11 906 111	-7 430 187
Sumokėti dividendai		-2 378 190	0
Kapitalo nuomos pagrindinės dalies grąžinimas		-316 281	0
Gauta didinant įstatinį kapitalą		0	1 132 500
<b>Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso</b>		<b>-14 695 896</b>	<b>-2 496 148</b>
<b>Pinigų srautai iš viso</b>		<b>1 300 227</b>	<b>3 608 968</b>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai periodo pradžioje		15 086 089	11 477 121
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitinio periodo pabaigoje</b>		<b>16 407 648</b>	<b>15 086 089</b>

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 36 iki 69, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

10 035 749 eurais pinigų srautų ataskaitos eilutėje kiti koregavimai yra susiję su Escrow sąskaitoje esančiais pinigais, kurie 2021-12-31 buvo įrašyti kaip trumpalaikis finansavimas, kai 2022 metais investicija buvo perklasifikuota atgal į grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų sudėtį.

## II GRUPĖS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

### KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

(eurais)	Įstatinis kapitalas	Neprivalomas rezervinis kapitalas	Subordinuota paskola	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	iš viso	Mittekontrolliv osalus	Nuosavas kapitalas iš viso
<b>Saldo 2020-12-31 duomenimis</b>	<b>67 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 443 673</b>	<b>36 511 173</b>	<b>6 628 986</b>	<b>43 140 159</b>
Ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)				22 551 773	<b>22 551 773</b>	1 883 214	<b>24 434 987</b>
Kiti pokyčiai nuosavame kapitale				-757 488	<b>-757 488</b>	-153 561	<b>-911 049</b>
<b>Sandoriai su įmonės savininkais</b>							
Įstatinio kapitalo didinimas	1 132 500				<b>1 132 500</b>		<b>1 132 500</b>
Savanoriškojo rezervinio kapitalo sudarymas		78 913 462			<b>78 913 462</b>		<b>78 913 462</b>
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas			27 594 495		<b>27 594 495</b>		<b>27 594 495</b>
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos				-1 186 273	<b>-1 186 273</b>		<b>-1 186 273</b>
<b>Sandoriai su įmonės savininkais iš viso</b>	<b>1 132 500</b>	<b>78 913 462</b>	<b>27 594 495</b>	<b>-1 186 273</b>	<b>106 454 184</b>		<b>106 454 184</b>
<b>Saldo 2021-12-31 duomenimis</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>27 594 495</b>	<b>57 724 837</b>	<b>165 432 794</b>	<b>8 358 639</b>	<b>173 791 433</b>
Ataskaitinių metų pelnas (nuostolis)				13 953 980	<b>13 953 980</b>	547 998	<b>14 501 978</b>
Kiti pokyčiai nuosavame kapitale				-20 638	<b>-20 638</b>		<b>-20 638</b>
<b>Sandoriai su įmonės savininkais</b>							
Paskelbti dividendai				-2 788 650	<b>-2 788 650</b>		<b>-2 788 650</b>
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas			2 165 734		<b>2 165 734</b>		<b>2 165 734</b>
Subordinuotų paskolų įsipareigojimų apmokėjimas			-5 761 970		<b>-5 761 970</b>		<b>-5 761 970</b>
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos				-1 860 734	<b>-1 860 734</b>		<b>-1 860 734</b>
<b>Sandoriai su įmonės savininkais iš viso</b>			<b>-3 596 236</b>	<b>-4 649 384</b>	<b>-2 483 650</b>		<b>-2 483 650</b>
<b>Saldo 2022-12-31 duomenimis</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>23 998 259</b>	<b>66 335 644</b>	<b>170 447 365</b>	<b>8 906 637</b>	<b>179 354 001</b>

2021 metais įstatinis kapitalas buvo padidintas piniginiu įnašas nuo buvusių 67 500 eurų iki 1 200 000 eurų, savininkų paskolos 78 913 462 eurai buvo konvertuoti į savanorišką rezervą, o likusios savininkų ir kitų susijusių asmenų paskolos 27 27 594 495 eurų buvo konvertuotos į subordinuotus įsipareigojimus ir dabar yra pripažįstamos nuosavo kapitalo sudėtyje. 2022 metais subordinuotų paskolų likutis buvo 23 998 259 eurai (žr. priedą 29). Subordinuotos paskolos priskiriamos nuosavo kapitalo priemonėms, nes subordinuotos paskolos nesukelia sutartinio įsipareigojimo mokėti kreditoriams pinigų ar kitą finansinį turtą sutarta apimtimi.

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 36 iki 69, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## 1 PRIEDAS. BENDROJI INFORMACIJA

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

Summus Capital OÜ 2022-12-31 pasibaigusį metų konsoliduota finansinė atskaitomybė apima patronuojančią įmonę ir jos patronuojamas įmones (toliau grupė). Pagrindinė grupės veiklos sritis yra nekilnojamojo turto nuoma.

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

Pavadinimas	Rezidavimo valstybė	Akcinis ar įstatinis kapitalas (nominalia verte)	Nuosavas kapitalas 2022-12-31	Grupės dalis 2022-12-31	Grupės dalis 2021-12-31
Lepidus Invest OÜ	Estija	2 500	-2 437 035	99%	99%
Votum Invest OÜ	Estija	2 500	1 690 601	99%	99%
Princepts 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, įskaitant jos patronuojamąsias įmones	Lietuva	8 000 000	34 551 846	89%	89%
<i>UAB Nordika Prekybos slėnis</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, įskaitant jos patronuojamąsias įmones	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 Parupes Bumani</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, įskaitant jos patronuojamąsias įmones	Latvija	2 800	11 399 884	89%	44,5%
LSREF3 Riga Plaza SIA, įskaitant jos patronuojamąją įmonę	Latvija	5 504 800	22 604 473	100%	98%
PLP SIA	Latvija	1 428 064	1 146 277	100%	100%

2022-01-27 grupės patronuojamoji įmonė įsteigė Vikingi 2 SIA 100 proc. patronuojamąją įmonę DIP2 SIA.

2022-04-21 įsigijo 100 proc. dalį Rygos prekybos centrą Damme turinčioje įmonėje RCH Management SIA. Įsigyjančią įmonę buvo Summus Capital OÜ patronuojamoji įmonė DIP2 SIA. Tai buvo nepriklausomų šalių verslo jungimas, kuris buvo apskaitytas pirkimo metodu. Įsigijus RCH Management SIA susidarė 3 799 976 eurų neigiamas prestižas, kuris yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitos eilutėje „Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių“ (23 priedas).

2022-11-06 buvo sujungta grupės patronuojamoji įmonė D Imanta Project SIA (įmonės kodas: 40203271584) su savo Depo Imanta nekilnojamojo turto turinčia patronuojamąją įmonę SIA Parupes Bumani (įmonės kodas: 40103850793).

2022-11-24 buvo sujungta grupės patronuojamoji įmonė DIP2 SIA (įmonės kodas: 40203379837) su savo Damme prekybos centrą turinčia patronuojamąją įmonę SIA RCH Management (įmonės kodas: 40103664768).

# KONSOLIDUOTOS METINĒS ATSKAITOMYBĒS PRIEDAI

## 2 PRIEDAS. ATASKAITOS SUDARYMO PAGRINDAI

Grupės finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d., yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje. Ši konsoliduota buhalterijos metinės atskaitomybė yra antroji grupės IFRS konsoliduota buhalterijos metinės atskaitomybė.

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

Šią konsoliduotą buhalterijos metinę atskaitomybę patvirtino ir pasirašė grupės valdyba 2023 m. balandžio 29 d. Vadovaujantis Verslo kodeksu, metinį pranešimą tvirtina dalininkų susirinkimas. Dalininkų susirinkimas turi teisę nepritarti valdybos parengtam ir pateiktam metiniam pranešimui ir reikalauti, kad valdyba parengtų naują metinį pranešimą ir pateiktų jį akcininkų susirinkimui. Ribotos atsakomybės bendrovės stebėtojų taryba prie ataskaitos turi pridėti savo nuomonę.

### Veiklos tęstinumo vertinimas

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

## 3 PRIEDAS. APSKAITOS IR PATEIKIMO VALIUTA

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

## 4 PRIEDAS. REIKŠMINGI APSKAITINIAI VERTINIMAI IR SPRENDIMAI

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

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

### **Esminiai sprendimai**

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

- 2020 metais grupė įsigijo 44,5 proc. dalį įmonėje SIA LSREF3 Riga Plaza. Vykdamas sandorį buvo sudaryta Grupės forward sutartis, kurios pagrindu grupė už nustatytą kainą įsigijo 2022 metais papildomą 44,5 proc. dalį įmonėje SIA LSREF3 Riga Plaza.

### **Prielaidos ir su vertinimais susiję neapibrėžtumai**

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

- Nekilnojamojo turto investicijų tikrosios vertės nustatymas (12 pastaba). Investicijos į nekilnojamą turtą vertinamos tikrąja verte kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną. Investicijos į nekilnojamą turtą tikrajai vertei nustatyti, be vadovybės vertinimo, naudojama nepriklausomų atestuotų vertintojų ekspertinė išvada. Nustatant tikrąją vertę, dažniausiai naudojamas pelno metodas. Vertinimo metodai tiksliau yra apibūdinti 6 ir 12 prieduose.
- Prestižu dengiamos vertės testas: dengiamos vertės pagrindu esančios pagrindinės prielaidos (11 priedas). Tikrinant prestižo dengiamąją vertę, naudojami keli vadovybės pinigų srautų, infliacijos ir augimo tempų, atsirandančių naudojant ir parduodant turtą, vertinimai. Teikiant vertinimus pagrindu laikomos bendros ekonominės aplinkos prognozės. Pasikeitus situacijai ateityje, gali būti taikomos papildomos nuolaidos arba iš dalies ar visiškai panaikintos anksčiau suteiktos nuolaidos. Prestižas priskiriamas pinigų kuriantiems vienetams, o kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje atliekamas pinigų kuriančio vieneto vertės testas. Prestižas nuvertinamas žemiau jo dengiamos vertės, jei jis yra mažesnis nei balansinė likutinė vertė. 2022-12-31 duomenimis vadovybė atliko prestižo dengiamos vertės testą. Parengti yra numatomi ateities pinigų srautai, kurie prestižo atveju yra pagrįsti rinkos tendencijomis ir grupės verslo planu. Būsiami pinigų srautai diskontuojami naudojant numatomą kapitalo kainą (WACC). Remiantis analize, valdyba nusprendė prestižą nuvertinti iki 0.

### **Tikrosios vertės išmatavimas**

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

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

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

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

Turto ar įsipareigojimo tikrosios vertės įvertinimas remiasi prielaidomis, kuriomis rinkos dalyviai naudotųsi nusta-

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

tydami turto ar įsipareigojimo kainą, darydami prielaidą, kad rinkos dalyviai veikia geriausiai savo ekonomiais interesais.

Nustatant nefinansinio turto tikrąją vertę atsižvelgiama į rinkos dalyvio gebėjimą gauti ekonominę naudą, naudojant turtą geriausiu būdu arba parduodant jį rinkos dalyviui, kuris naudotų turtą geriausiu būdu.

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

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

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

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

## 5 PRIEDAS. NAUJIEJI STANDARTAI, STANDARTŲ PAKEITIMAI IR JŲ AIŠKINIMAS

Fondas taikė tam tikrus standartus ir standartų pakeitimus, kurie taikomi ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau. Nauji, pirmą kartą taikomi, standartai ir standartų pakeitimai neturėjo reikšmingos įtakos Fondo konsoliduotai buhalterinės apskaitos ataskaitai.

### Iki šiol dar neįsigalioję standartai, aiškinimai ir paskelbtų standartų pakeitimai

Kiti nauji standartai, aiškinimai ir pakeitimai 2022 m. gruodį pasibaigusiam ataskaitiniam laikotarpiui dar nebuvo taikomos ir dėl to nebuvo taikomos ir rengiant šią konsoliduotą ataskaitą. Grupė planuoja pradėti taikyti juos po to, kai jie įsigalios.

### Standarto 1 TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir TFAS įgyvendinimo vadovo Nr. 2 „Esmingumo nustatymas“ pataisos

(Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.) 1-ojo TAS pakeitimų tikslas – padėti įmonėms atskleisti daugiau naudingos informacijos apie apskaitos principus:

- o reikalauti, kad įmonės atskleistų tik svarbius apskaitos principus;
- o paaiškinti, kad apskaitos politika, susijusi su nereikšmingais sandoriais, kitais įvykiais ar sąly-

gomis, taip pat yra nereikšminga, todėl jos atskleisti nereikia, ir

- o paaiškinti, kad ne visi apskaitos principai,
- o susiję su svarbiomis operacijomis, kiti įvykiai ar sąlygos yra svarbūs įmonės apskaitos ataskaitos požiūriu.

Tarptautinių apskaitos standartų valdyba taip pat pakeitė TFAS įgyvendinimo vadovą Nr. 2, įtraukdama nurodymą ir du papildomus pavyzdžius dėl reikšmingumo sąvokos taikymo atskleidžiant apskaitos principus.

Pakeitimai atitinka paaiškintą „reikšmingumo“ apibrėžimą: „Informacija apie apskaitos politiką yra reikšminga, jei, vertinant kartu su kita įmonės finansinėse ataskaitose esančia informacija, galima pagrįstai tikėtis, kad ji turės įtakos sprendimams, kuriuos pagrindiniai bendrosios paskirties finansinių ataskaitų vartotojai priima remdamiesi tomis finansinėmis ataskaitomis.“

Grupės vertinimu pataisos, po pirmojo pritaikymo, neturi reikšmingos įtakos grupės finansinėms ataskaitoms.

### Standarto 8 TAS „Apskaitos metodai, apskaitinių įvertinimų pakeitimai ir klaidos“ pakeitimai.

(Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.)

Su pakeitimais įvedamas naujas sąvokos „apskaitiniai įvertinimai“ apibrėžimas: paaiškinama, kad tai yra apskaitos ataskaitoje pateiktos finansinės sumos, kurių vertinimą lydi neapibrėžtumas. Pakeitimais taip pat patikslinamas apskaitos principų ir apskaitinių įvertinimų ryšys: nurodyta, kad įmonė apskaitinį įvertinimą išduoda siekdama apskaitos principu nustatyto tikslo.

Tikimasi, kad pakeitimai neturės reikšmingos įtakos grupei, nes jie nurodo, ar pokyčiai turi būti traktuojami kaip įvertinimų, apskaitos principų pasikeitimai ar klaidos.

### Standarto TAS 12 „Pelno mokestis“ pakeitimai

(Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau.)

Pakeitimais patikslinamas atidėtojo pelno mokesčio apskaičiavimas, atsirandantis iš tokių sandorių, kai apskaitomas ir turtas, ir įsipareigojimas, o abiem taikomas vienodas apmokestinimas. Pataisos susiaurina pirminio pripažinimo išimties taikymo sritį, kad aptariama išimtis nebūtų taikoma sandoriams, dėl kurių susidaro vienodi ir užskaitomi laikinieji skirtumai. Todėl įmonės turi pripažinti atidėtojo mokesčio turtą ir įsipareigojimus dėl laikinųjų skirtumų, atsirandančių pirminio nuomos ir perleidimo atidėtinio pripažinimo metu.

Grupės vertinimu pataisos, po pirmojo pritaikymo, neturi reikšmingos įtakos grupės finansinėms ataskaitoms.

### Standarto TAS 1 „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pakeitimai

(Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau.)

Europos Sąjunga pakeitimui dar nėra pritarusi.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

Pakeitimais paaiškinama, kad įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius grindžiamas tik įmonės teise atidėti atsiskaitymą ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Ūkio subjekto teisė atidėti atsiskaitymą bent 12 mėnesių nuo atskaitomybės datos neturi būti besąlyginė, tačiau ji turi būti pagrįsta. Klasifikavimui įtakos neturi vadovybės ketinimai ar lūkesčiai dėl to, ar ir kada įmonė pasinaudos savo teise. Įsipareigojimai priskiriami trumpalaikiams, jei sąlyga pažeidžiama ataskaitų sudarymo dieną arba anksčiau, net jei skolintojas atsisako sąlygos pasibaigus ataskaitiniam laikotarpiui. Kita vertus, paskola priskiriama ilgalaikiai, jei paskolos sutartis pažeidžiama tik po ataskaitinės datos. Pakeitimais paaiškinamos situacijos, kurios laikomos įsipareigojimo apmokėjimu.

Grupės vertinimu pataisos, po pirmojo pritaikymo, neturi reikšmingos įtakos grupės finansinėms ataskaitoms.

**Standartas TFAS 16 „Nuoma“ Nuomos įsipareigojimų pardavimas – atgalinės nuomos pakeitimai** (Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau; taikoma atbuline data periodams nuo TFAS 16 taikymo)

Europos Sąjunga pakeitimui dar nėra pritarusi.

16-ojo TFAS „Nuoma“ pakeitimai turi įtakos tam, kaip pardavėjas-nuomininkas pateikia iš pardavimo-atgalinės nuomos gaunamus kintamus nuomos mokesčius. Pakeitimais įvedamas naujas kintamųjų mokėjimų apskaitos modelis.

Pakeitimais įtvirtinama tai, kas nurodyta toliau:

- o pirminio pripažinimo metu pardavėjas-nuomininkas atsižvelgia į kintamus nuomos mokesčius, vertindamas išperkamosios nuomos sandorio atsirandantį nuomos įsipareigojimą;
- o po pirminio pripažinimo pardavėjas-nuomininkas taiko bendruosius reikalavimus, susijusius su vėlesniu nuomos įsipareigojimo apskaičiavimu, taip, kad nėra pripažįstamas su jam liekančia naudojimo teise susijęs pelnas ar nuostoliai.

Pardavėjas-nuomininkas gali taikyti kitokį požiūrį, atitinkantį naujus po matavimo reikalavimus.

Grupės vertinimu pataisos ir nauji standartai, po pirmojo pritaikymo, neturi reikšmingos įtakos grupės finansinėms ataskaitoms.

## Kiti pakeitimai

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

## 6 PRIEDAS. REIKŠMINGOS APSKAITOS POLITIKOS

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

## A. Konsoliduotos ataskaitos sudarymas

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

### i. Verslo jungimai

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

### ii. Patronuojamosios įmonės

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

### iii. Nekontroliuojama dalis

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

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

### iv. Kontrolės praradimas

Kai grupė praranda patronuojamosios įmonės kontrolę, ji nutraukia patronuojamosios įmonės turto ir įsipareigojimų bei susijusių nekontroliuojamų dalių ir kitų nuosavybės komponentų pripažinimą. Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl kontrolės praradimo, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Buvusioje patronuojamojoje įmonėje išlikusi dalis vertinama tikrąja verte.

### v. Konsoliduojant eliminuoti sandoriai

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

## B. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

Pinigų srautų ataskaita parengiama taikant netiesioginį metodą, kai gryniesiems pagrindinės veiklos pinigų srautai nustatomi koreguojant veiklos pelną arba nuostolį su

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

investicine ar finansine veikla susijusio pelno arba nuostolių, nepiniginio pobūdžio sandorių ir pokyčių poveikiu su pagrindine veikla susijusiame apyvartiniame turte ir trumpalaikiuose įsipareigojimuose. Investicinės ir finansinės veiklos pinigų srautai pateikiami tiesioginiu metodu, o tai reiškia, kad įplaukos ir išmokos yra skelbiamos atskirose eilutėse. Nepiniginiai sandoriai eliminuojami.

## C. Užsienio valiuta

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

## D. Finansinis turtas ja įsipareigojimai

### i. Pateikimas ir pirminis matavimas

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

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

### ii. Klasifikavimas, tolesnis matavimas ir pelnas bei nuostoliai

#### Finansinis turtas

Grupė finansinį turtą pripažįsta pakoreguota savikaina, tikrąja verte kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje arba tikrąja verte su pokyčiais per pelno (nuostolių) ataskaitą.

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

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

- o finansinis turtas išlaikomas verslo modelio rėmuose, ko tikslas yra laikyti finansinį turtą sutartinių pinigų srautų rinkimui; ir
- o pinigų srautai, atsirandantys dėl finansinio turto sutartinių sąlygų nurodytomis dienomis, kurie yra tik pagrindinė dalis ir nuo nesumokėtos pagrindinės dalies sumos palūkanos.

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

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

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

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

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

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

#### Pakoreguota įsigijimo kaina

Šis turtas pateikiamas pakoreguota įsigijimo kaina, taikant vidinių palūkanų normų metodą. Vertės sumažėjimo nuostoliai atimami iš pakoreguotos įsigijimo savikainos. Palūkanų pajamos, užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai bei vertės sumažėjimo nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Pelnas arba nuostoliai, atsiradę dėl pripažinimo nutraukimo, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.



# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## Finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte pelno (nuostolių) ataskaitoje

Grupė naudoja išvestinių finansinių priemonių palūkanų normą swap ir palūkanų normos viršutinės ribos sutartys (Cap), siekdama padengti su palūkanų norma susijusią riziką. Šis turtas (tikroji vertė yra teigiama) yra vertinamas tikrąja verte. Grynasis pelnas arba nuostoliai (įskaitant pajamas iš palūkanų arba dividendų) pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

### Finansiniai įsipareigojimai

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

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

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

### iii. Pripažinimo nutraukimas

#### Finansinis turtas

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

Sandoriai, kurių metu grupė perduoda savo finansinėse ataskaitose pripažintą turtą, tačiau grupė pasilieka visą

arba reikšmingą riziką ir naudą, susijusią su perduotu turtu, ir tokiu atveju grupė nenutraukia perleisto turto pateikimo.

### Finansiniai įsipareigojimai

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

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

### iv. Užskaitymas

Finansinis turtas ir įsipareigojimai yra užskaityti tarpusavyje ir finansinėse ataskaitose pripažįstami grynąja suma tada ir tik tada, kai grupė turi juridinę teisę užskaityti sumas ir grupė ketina jas sumokėti grynąja verte arba realizuoti turtą bei sumokėti tuo pačiu metu įsipareigojimą.

### v. Finansinio turto vertės smukimas

Grupė, pateikdamas vertės smukimą, taiko finansiniam turtui, apskaitomam amortizuota savikaina, tikėtino kredito nuostolio modelį.

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

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

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

Grupė visada pripažįsta iš pirkėjų gautinų nuolaidų sumas, lygias kredito nuostoliui, galinčiam atsirasti per jų galiojimo laikotarpį. Nurodyto turto tikėtino kredito nuostolio įvertinimui yra taikoma atidėjinių sudarymo matrica, kuri remiasi grupės istorine kredito nuostolių patirtimi, pako-

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

reguota atsižvelgiant į specifinius veiksmus, susijusius su skolininkais, bendromis ekonominėmis sąlygomis ir, jei reikia, pinigų laiko verte.

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

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

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

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

## E. Materialusis ilgalaikis turtas

### i. Apskaitymas ir pateikimas

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

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

nustatoma atskirai, atsižvelgiant į numatomą komponento naudingo tarnavimo laiką.

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

### ii. Vėlesnės išlaidos

Materialiojo ilgalaikio turto objektams atliktos vėlesnės išlaidos priskaičiuojamos prie turto įsigijimo kainos tik tuo atveju, jei yra tikėtina, kad grupė gaus iš ateityje atliktų išlaidų ekonominės naudos. Kitos priežiūros ir remonto išlaidos pateikiamos kaip išlaidos jų atsiradimo momentu.

### iii. Amortizacija

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

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

- o kitas materialusis ilgalaikis turtas 3 metai

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

## F. Nematerialusis ilgalaikis turtas ir prestižas

### i. Apskaitymas ir pateikimas

#### Prestižas

Prestižas yra teigiamas skirtumas tarp verslo jungimo eigoje įgytos dalies įsigijimo kainos ir įgyto neto turto teisingos vertės, atspindint tą įsigijimo kainos dalį, kuri buvo sumokėta už tokį įgytą bendrovės turtą, kurio nėra įmanoma atskirti ir atskirai apskaityti. Įsigijimo dieną prestižas pateikiamas jo įsigijimo kaina kaip nematerialusis turtas. Jei neigiamas prestižas atsiranda dėl verslo jungimo, grupė nedelsdamas turi pripažinti visą neigiamą prestižą konsoliduotoje pelno (nuostolių) ataskaitoje kaip pajamas.

#### Kitas nematerialusis ilgalaikis turtas

Kitas grupės įgytas nematerialusis turtas, kurio naudingo tarnavimo laikas yra ribotas, yra apskaitomas savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir galimas nuolaidas.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## ii. Vėlesnės išlaidos

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

## iii. Amortizacija

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

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

- o kitas nematerialusis ilgalaikis turtas: 3 metai

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

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

## G. Turto vertės sumažėjimas

### i. Nefinansinio turto vertės sumažėjimas

Turto, kuris nėra atsargomis, apskaitinė vertė yra peržiūrima ne rečiau kaip kartą per metus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Peržiūros tikslas – nustatyti, ar yra rodiklių, dėl kurių turtą reikėtų nukainoti. Jei yra pagrindo manyti, kad ilgalaikio materialiojo turto atsiperkamoji vertė galėjo nukristi žemiau jo apskaitinės vertės, atliekamas turto vertės sumažėjimo testas ir, jei reikia, turtas nukainojamas.

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

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

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

sumažinti vieneto kito vieneto turto apskaitinę vertę.

Jei vertės sumažėjimo priežastis išnyksta, panaikinama anksčiau pripažinta nuolaida. Nuolaidos aplinkybių pasikeitimai analizuojami ne rečiau kaip kartą per metus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Nuolaidos panaikinamos ir turto vertė padidinamas iki maksimalios apskaitinės vertės, kuri būtų buvusi nustatyta, jei nuolaida nebūtų atlikta, atsižvelgiant ir į amortizaciją. Turto nuolaidos panaikinimas pateikiamas prie periodo pelno ar nuostolių, toje pačioje eilutėje, kur buvo pateikiama ankstesnė nuolaida.

## ii. Finansinio turto vertės smukimas

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

## H. Nuomos apskaičiavimas

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

### i. Grupė kaip nuomotojas

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

Klasifikuodamas kiekvieną nuomos sutartį, grupė įvertina, ar nuomos sutartimi yra iš esmės perduodama visa su nuosavybe susijusi rizika ir nauda. Jei perduodama, tai yra finansinė nuoma. Jei ne, tai yra veiklos nuoma. Atlikdama šį vertinimą, grupė taip pat įvertina ir tam tikrus rodiklius (pavyzdžiui tai, ar nuoma yra sudaryta didžiąją turto ekonominio naudojimo laiko dalį).

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

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

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

## I. Finansinės investicijos

Trumpalaikės ir ilgalaikės finansinės investicijos į akcijas ir kitas nuosavo kapitalo priemones (išskyrus investicijas į patronuojamąsias ir asocijuotas įmones) iš pradžių pripažįstamos įsigijimo savikaina. Po to pamatuojamos nuosavo kapitalo instrumentų tikrąja verte. Dividendai pripažįstami kaip pelnas pelno ataskaitoje.

Kitas grynasis pelnas ir nuostoliai pateikiami kaip kitas bendrasis pelnas ar nuostolis ir jie niekada nepriskiriami prie pelno ar nuostolių.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## *i. Patronuojamųjų įmonių akcijos*

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

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

## **J. Išmokos darbuotojams**

### *i. Trumpalaikės išmokos darbuotojams*

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

### *ii. Išmokos susijusios su darbo santykių pabaiga*

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

## **K. Atidėjiniai**

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

sąlygomis ateityje gali tapti įsipareigojimais, yra atskleisti konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte kaip neapibrėžtieji įsipareigojimai.

## **L. Pelno mokestis**

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

### *i. Mokėtinas pelno mokestis*

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

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

### *ii. Įmonės pelno mokestis Estijoje*

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

### *iii. Pelno mokestis Latvijoje*

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

### *iv. Pelno mokestis Lietuvoje*

Pagal Lietuvos pelno mokesčio įstatymą, mokesčių mokėtojui atitinkamoje šalyje atsiranda prievolė mokėti pelno mokestį nuo per ataskaitinius metus uždirbto apmokestinamojo pelno. Lietuvoje 2022 metais galiojo 15% pelno mokesčio norma (2021: 15%).

### *v. Atidėtasis pelno mokestis*

Atidėtasis pelno mokestis yra apskaitomas laikiniams

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų balansinės vertės finansinėje atskaitomybėje ir sumų, naudojamų apmokestinimo tikslais.

Atidėtasis pelno mokestis nepripažįstamas taip:

- o laikinieji skirtumai, atsirandantys pirmą kartą pripažįstant turtą arba įsipareigojimus sandoryje, kuris nėra verslo jungimas ir kuris neturi įtakos buhalteriniam arba apmokestinamajam pelnui arba mokestiniams nuostoliams;
- o laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į patironuojamas, asocijuotas ir bendras įmones, jei grupė gali kontroliuoti laikinųjų skirtumų panaikinimo laiką ir tikėtina, kad jie artimiausiu metu nebus anuliuoti; ir
- o apmokestinamieji laikinieji skirtumai, atsirandantys pirminio prestižo pripažinimo metu.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas yra pripažįstamas nepanaudotiems mokesčių nuostoliams, nepanaudotiems mokesčių kreditams ir atskaičiuojamiems laikiniams skirtumams ta apimtimi, kuri atitinka tikėtinai ateityje gaunamą apmokestinamąjį pelną, kuriam bus galima jį panaudoti. Atidėtojo pelno mokesčių turtas peržiūrimas kiekvieną atskaitomybės dieną ir sumažinamas ta apimtimi, kurios atveju nebėra tikėtina, kad mokestinė nauda bus realizuota; tokie sumažinimai atšaukiami, jei didėja būsimo apmokestinamojo pelno tikimybė. Nepripažintas atidėtasis mokesčių turtas yra iš naujo įvertinamas kiekvi-

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

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

## M. Tikslinis finansavimas

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

## N. Pardavimų pajamos

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

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

## O. Investicijos į nekilnojamąjį turtą

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

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

Investicijos į nekilnojamą turtą tikrajai vertei nustatyti, be vadovybės vertinimo, naudojama nepriklausomų

atestuotų vertintojų ekspertinė išvada. Tai reiškia, kad svarbiausių investicijų atveju, jei yra reikalinga, paraleliai gaunamas nepriklausomų nekilnojamo turto ekspertų vertinimas. Tikrajai vertei nustatyti taikomi šie metodai:

- o Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų analizė arba pajamų kapitalizavimas). Pelno (nuostolių) ataskaitos metodas naudojamas nekilnojamojo turto objekto, kurio nuomos srautas stabilus, vertei nustatyti arba nekilnojamojo turto objekto atveju, kai valdybos vertinimu palyginamasis metodas neatspindi tikrosios vertės (pavyzdžiui, likvidumo stoka nekilnojamojo turto rinkoje, nėra palyginamųjų sandorių arba yra didelis laiko tarpas tarp palyginamojo sandorio ir vertinimo dienos). Norėdamas pajamų metodu nustatyti investicinio turto tikrąją vertę nekilnojamojo turto objektui, generuojančiam nuomos srautą, vertintojas turi numatyti būsimo nekilnojamojo turto nuomos pajamas (įskaitant 1 m2 nuomą ir nuomojamų plotų užimtumą) ir eksploatacines išlaidas.
- o Atsižvelgdamas į nuomininkų nuomos sutarčių

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

nutraukimo paprastumą ir galimybę, vertintojas analizei parenka arba turimus pinigų srautus, arba vidutinius rinkoje esamus pinigų srautus. Taip pat diskontuotų pinigų srautų analizės atveju reikia pasirinkti tinkamą diskonto normą tam, kad būtų galima rasti dabartinę grynujų pinigų srautų vertę, kuri geriausiai atspindi dabartines pinigų vertės rinkos tendencijas ir konkrečią su turtu susijusią riziką. Diskonto normos pasirinkimo pagrindas yra vidutinė rinkos kapitalo struktūra. Pajamų kapitalizavimo metodu taikoma kapitalizacijos norma yra pagrįsta vidutine tikėtina investuotojų grąža konkrečioje rinkoje už panašaus pobūdžio turtą.

- o Palyginamasis metodas. Palyginamasis metodas taikomas nekilnojamajam turtui, kuris neturi nuomos srauto ir yra laikomas ateities plėtros potencialo arba vertės didinimo tikslais. Taikant palyginamąjį metodą, stebimi sandoriai, kurie vyksta palyginamosiomis sąlygomis su vertinamu objektu, o objekto rinkos vertė išvedama per įvykusių sandorių m2 kainą. Kadangi įvykę sandoriai, kuriems grindžiamas lyginamosios analizės metodas, beveik visiškai nėra panašūs į vertinamą objektą, taikant lyginamosios analizės metodą koreguojamas sandorių laikas, vieta, dydis ir detalus planas arba naudojamas kitoks vertinimo metodas (pvz., pajamų metodas), kuris, vadovybės vertinimu, geriau atspindi nekilnojamo turto tikrąją turto vertę.

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

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

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

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

jamas į investiciją į nekilnojamą turtą, skirtumas tarp turto tikrosios vertės ir jo balansinės vertės perklasifikavimo dieną pripažįstamas bendrojo pelno ataskaitoje kitų veiklos pajamų arba kitų veiklos sąnaudų eilutėje.

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

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

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

## P. Susijusios šalys

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

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

## Q. Įvykiai po atskaitinio periodo pabaigos

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

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

## 7 PRIEDAS. FINANSINĖS PRIEMONĖS – TIKROJI VERTĖ IR RIZIKOS VALDYMAS

### A. Klasifikavimas ir tikrosios vertės

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

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

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

(eurais)	Buhalterinė kaina		Tikroji vertė	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansinis turtas pamatuotas pakoreguota įsigijimo kaina</b>				
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	16 407 648	15 086 089	-	-
Kitas trumpalaikis finansinis turtas (8 priedas)	0	10 035 749	-	-
Pareikalavimai pirkėjams (9 priedas)	2 347 625	3 251 819	-	-
Pareikalavimai susijusioms šalims (9 priedas)	0	0	-	-
Kiti pareikalavimai (9 priedas)	3 237 167	1 363 511	-	-
Suteiktos paskolos	0	96 000	-	-
<b>Finansinis turtas pamatuotas teisinga verte</b>				
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (18 priedas)	6 980 358	0	6 980 358	0
<b>Finansinis turtas iš viso</b>	<b>21 992 440</b>	<b>29 833 168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti pakoreguota įsigijimo kaina</b>				
Skolos tiekėjams (13 priedas)	2 176 820	3 046 695	-	-
Skoliniai įsipareigojimai (15 priedas)	225 932 316	210 784 359	-	-
Kitos skolos (13 priedas)	6 207 687	1 678 907	-	-
<b>Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti teisinga verte</b>				
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (18 priedas)	44 063	3 191 608	44 063	3 191 608
<b>Finansiniai įsipareigojimai iš viso</b>	<b>234 360 886</b>	<b>218 701 569</b>	<b>44 063</b>	<b>3 191 608</b>

## B. Finansinės rizikos valdymas

### i. Kredito rizika

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

Siekdamas sumažinti kredito riziką, grupė nustatė procedūras, užtikrinančias, kad nuomos sutartys būtų sudaromos su klientais, kurių kredito istorija atitinka reikalavimus. Grupė reguliariai stebi, kad klientai neviršytų priimtino kredito rizikos limito. Kredito rizika dar labiau mažinama reikalaujant iš nuomininkų užstato ir sudarant nuomos garantijos sutartis. Klientams išrašomų sąskaitų faktūrų mokėjimo terminas paprastai yra iki 30 dienų, o tai padeda dar labiau apriboti kredito riziką, kuri gali atsirasti dėl reikalavimų pirkėjams.

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

(eurais)	2022	2021
<b>Reikalavimų nuolaidos rezervas sausio 1 dieną</b>	<b>428 067</b>	<b>149 044</b>
Nuolaidos didinimas (24 priedas)	95 883	279 023
Beviltiškais laikomi reikalavimai	0	0
Gauti mažai tikėtini reikalavimai	0	0
<b>Reikalavimų nuolaidos rezervas gruodžio 31 dieną</b>	<b>523 950</b>	<b>428 067</b>

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

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

ti kredito nuostoliai. Kredito nuostolis – tai skirtumas tarp sutartyje numatytų pinigų srautų ir grupės tikėtinų pinigų srautų, diskontuojamas taikant vidinę finansinio turto grąžos normą.

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

## Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Grupė 2022 m. gruodžio 31 d. turėjo pinigų ir pinigų ekvivalentų už 16 407 648 eurus (2021-12-31: 15 086 089 eurus). Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikomi įvairiuose bankuose, kas mažina su depozitu susijusią kredito riziką. Bankų, kurių paslaugomis grupė naudojasi daugiausiai ir kur 2022-12-31 duomenimis yra laikomos beveik visos grupės lėšos, kredito reitingai yra nuo Baa1 iki A3 nepriklausomos reitingų agentūros Moody's kredito reitingo pagrindu.

### ii. Likvidumo rizika

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

Grupės likvidumą pirmiausia veikia šie veiksniai:

- grupės įmonių gebėjimas savarankiškai iš pagrindinės veiklos generuoti teigiamus neto pinigų srautus ir šių pinigų srautų nepastovumas;
- turto ir įsipareigojimų terminų neatitikimas ir lankstumas juos keičiant;
- ilgalaikio turto tinkamumas antrinei rinkai;
- finansavimo struktūra.

Grupės tikslas yra:

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

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

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

Grupės apyvartinis kapitalas 2022-12-31 duomenimis buvo teigiamas sumoje 7 165 tūkstančių eurų.

Ataskaitiniu laikotarpiu grupė turi laisvą finansinių lėšų 16 407 tūkstančius eurų (2021-12-31: 15 086 tūkstančių eurų). Dėl to vadovybė vertina grupės likvidumo poziciją stipria ir likvidumo riziką mažai tikėtina.

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



# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

Pinigų srautai iš sutarčių					
2022-12-31 duomenimis (eurais)	Buhalterinė kaina	12 mėnesių	1-5 metai	Virš 5 metų	Iš viso
Skolos tiekėjams (13 priedas)	2 176 820	2 176 820	0	0	2 176 820
Skoliniai įsipareigojimai (15 priedas)	225 932 316	8 444 141	207 635 384	9 852 791	225 932 316
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (18 priedas)	44 063	44 063			44 063
Nuomos įsipareigojimai	2 253 009	240	383 470	1 869 299	2 253 009
Kitos skolos (13 priedas)	0	0	0	0	0
<b>Iš viso</b>	<b>230 738 099</b>	<b>12 439 355</b>	<b>210 437 638</b>	<b>11 686 287</b>	<b>234 563 280</b>

Pinigų srautai iš sutarčių					
2021-12-31 duomenimis (eurais)	Buhalterinė kaina	12 mėnesių	1-5 metai	Virš 5 metų	Iš viso
Skolos tiekėjams (13 priedas)	3 046 695	3 046 695	0	0	3 046 695
Skoliniai įsipareigojimai (15 priedas)	210 784 359	43 304 846	185 951 927	2 768 847	232 025 620
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (18 priedas)	3 191 608	772 824	2 418 784		3 191 608
Nuomos įsipareigojimai	2 569 237	76 694	383 470	2 760 983	3 221 147
Kitos skolos (13 priedas)	1 678 907	1 678 907	0	0	1 678 907
<b>Iš viso</b>	<b>221 270 806</b>	<b>48 879 966</b>	<b>188 754 181</b>	<b>5 529 830</b>	<b>243 163 977</b>

### iii. Su rinka susijusi rizika

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

### iv. Valiutos rizika

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

Pagrindinė grupės valiuta yra euras. 2022 ir 2021 m. grupė neturėjo reikšmingo turto ar įsipareigojimų jokia kita valiuta, išskyrus eurus, ir po tos datos grupė neturėjo sudaryti jokių reikšmingų sandorių jokia kita valiuta, išskyrus eurus.

### v. Palūkanų normos rizika

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

Grupės palūkanų normos rizika kyla iš paskolų, už kurias mokamos palūkanos. Palūkanų normų svyravimai turi įtakos palūkanų sąnaudoms. Grupė naudoja su palūkanų normomis susijusių pinigų srautų rizikos sumažinimo tikslais palūkanų normų keitimo sandorius (swap, cap).

2022-12-31 duomenimis 86 proc. pateikto skolinio įsipareigojimo yra su kintama palūkanų norma.

Grupės obligacijos, savininkų ir kitų susijusių šalių paskolos turi fiksuotą palūkanų normą ir nepriklauso nuo pinigų rinkos pokyčių. Tačiau ilgalaikės banko paskolos yra susietos su Euribor, todėl jos priklauso nuo pokyčių tarptautinėse finansų rinkose. Svarbi veikla valdant grupės palūkanų normos riziką yra pinigų rinkos palūkanų kreivės judėjimo stebėjimas, atspindintis rinkos dalyvių lūkesčius dėl rinkos palūkanų normų ir leidžiantis įvertinti palūkanų normų eurais formavimąsi. 2022 metais Euribor tapo teigiamas, o dėl to pabrango ir bendrovės kintamų palūkanų paskolų įsipareigojimai, kuriuose nebuvo naudojamos palūkanų normos rizikos apsidraudimo priemonės.

Palūkanų normų pokyčiai yra atidžiai stebimi ir, jei yra poreikis, yra sudaromos papildomos rizikos mažinimo sutartys.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## Kapitalo valdymas

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

Grupės grynoji skola ir nuosavas kapitalas 2022-12-31 ir 2021-12-31 buvo toks:

(eurais)	2022-12-31	2021-12-31
Įsipareigojimai iš viso	249 729 568	232 943 028
Minusas: pinigai ir pinigų ekvivalentai	16 407 648	15 086 089
<b>Grynoji skola</b>	<b>233 321 920</b>	<b>217 856 939</b>
Nuosavas kapitalas iš viso	<b>179 354 003</b>	<b>173 791 433</b>
<b>Grynosios kolos santykis bendrame kapitale</b>	<b>1,30</b>	<b>1,25</b>

## 8 PRIEDAS. KITOS TRUMPALAIKĖS PASKOLOS

Kita kaip trumpalaikis finansinis turtas konsoliduotas finansinė būklė ataskaitoje 2021-12-31 duomenimis yra sumoje 10 35 749 eurai bei yra pateiktas „Citadeles“ banke Escrow sąskaitoje deponuotomis piniginėmis lėšomis. Indėlyje deponuoti pinigai yra numatyti 100 proc. Pārupes būmaņi SIA (Latvijos įmonės registracijos kodas 40103850793) daliai įsigyti. Įsigyjiančiu asmeniu yra Summus Capital OÜ patronuojamoji įmonė D Imanta Project SIA (Latvijos įmonės registracijos kodas 40203271584). Įsigijimo sandoris yra baigtas 2022 m. sausio mėnesį ir 2022-12-31 duomenimis kito trumpalaikio finansinio turto vertė yra 0 eurų.

## 9 PRIEDAS. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITI REIKALAVIMAI

(eurais)	Priedas	2022-12-31	2021-12-31
Pirkėjų įsiskolinimai		2 347 625	3 251 819
Kiti reikalavimai		3 237 167	690 361
<b>Iš viso</b>		<b>5 584 792</b>	<b>3 942 180</b>
Ilgalaikės paskolos		0	0
Trumpalaikė dalis		5 584 792	3 942 180
<b>Iš viso</b>		<b>5 584 792</b>	<b>3 942 180</b>

Eilė kitų reikalavimų apėmė 2021 metais su COVID subsidijomis susijusius reikalavimus Latvijos valstybei sumoje 711 271 euras. 2022 metais prie kitų reikalavimų, be kita ko, buvo pateikiamas trumpalaikės paskolos reikalavimas susijusiai šaliai 3 000 000 eurų su 10 proc. palūkanų norma sumai.

### Kredito rizika, rinkos rizika ir finansinio turto vertės smukimas

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

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## 10 PRIEDAS. AVANSAI

(eurais)	2022-12-31	2021-12-31
Išankstiniai apmokėjimai	30 068	74 203
Avansu sumokėtos ateinančių periodų išlaidos	101 566	45 183
Kiti išankstiniai apmokėjimai	95 604	364 430
<b>Iš viso</b>	<b>227 238</b>	<b>483 816</b>
Ilgalaikės paskolos	63 360	321 197
Trumpalaikė dalis	163 878	162 619
<b>Iš viso</b>	<b>227 238</b>	<b>483 816</b>

## 11 PRIEDAS. NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS IR NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

### Materialusis ilgalaikis turtas

(eurais)	Kitas materialusis ilgalaikis turtas	Prieigos teisių turtas	Iš viso
Įsigijimo kaina 2021-12-31 duomenimis	83 826	2 268 139	2 351 965
Sukauptas nusidėvėjimas 2021-12-31 duomenimis	-20 732	-63 047	-83 779
<b>Likutinė vertė 2021-12-31 duomenimis</b>	<b>63 094</b>	<b>2 205 092</b>	<b>2 268 186</b>
Ataskaitinio periodo nusidėvėjimas	-21 331	-63 003	-85 082
<b>Likutinė vertė 2022-12-31 duomenimis</b>	<b>41 015</b>	<b>2 142 089</b>	<b>2 183 104</b>
Įsigijimo kaina 2022-12-31 duomenimis	83 826	2 268 139	2 351 965
Sukauptas nusidėvėjimas 2022-12-31 duomenimis	-42 063	-126 050	-168 668

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

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

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

Taikant 2022-01-01 standartą, likę nuomos mokėjimai pagal lizingo sutartis buvo diskontuoti naudojant alternatyvią paskolos palūkanų normą, kuri yra 1,82 proc. Įgyvendindamas standartą, grupė taikė šiuos supaprastinimus:

- o veiklos nuomos sutartys su likusiu nuomos terminu iki 12 mėnesių arba mažos vertės turtas pripažįstami trumpalaikė veiklos nuoma nuo 2022-01-01;
- o tiesioginės išlaidos, patirtos sudarant lizinguojamo turto nuomos sutartį, yra eliminuojamos įgyvendinimo dieną;
- o nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į sutartyje numatytas galimybes pratęsti ar nutraukti nuomos sutartį.

Naudojimosi teisės turtas pripažįstamas savikainos metodu.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## Nematerialusis ilgalaikis turtas

(eurais)	Prestižas	Kitas nematerialusis ilgalaikis turtas	Iš viso
<b>Likutinė vertė 2020-12-31 duomenimis</b>	<b>3 178 295</b>	<b>20 653</b>	<b>3 198 948</b>
Pirkimai ir pagerinimai			0
Ataskaitinio periodo nusidėvėjimas		-20 653	0
Įsigijimo kaina 2021-12-31 duomenimis	3 178 295	0	3 178 295
Sukauptas nusidėvėjimas 2021-12-31 duomenimis	0	0	0
<b>Likutinė vertė 2021-12-31 duomenimis</b>	<b>3 178 295</b>	<b>0</b>	<b>3 178 295</b>
Įsigijimo kaina 2022-12-31 duomenimis	3 178 295	0	3 178 295
Pervertinimas 2022-12-31 duomenimis	-3 178 295		-3 178 295
Sukauptas nusidėvėjimas 2022-12-31 duomenimis	0	0	0
<b>Likutinė vertė 2022-12-31 duomenimis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Grupės vadovybė išanalizavo grupės 2022 m. ekonominės aplinkos ir veiklos pokyčius 2022 m. gruodžio 31 d. duomenimis. Šiuo laikotarpiu, visų pirma dėl Euribor normų padidėjimo, kapitalo kaina ir atitinkamai diskonto norma (WACC) labai išaugo. Esant naujas rinkos sąlygas atitinkančiai diskonto normai, pinigus kuriančių vienetų atsiperkamosios vertės nebeviršijo buhalterinės vertės, todėl valdyba nusprendė nuvertinti viso prestižo likutinę vertę, 2022-12-31 duomenimis prestižo likutinė vertė yra 0 eurų.

## 12 PRIEDAS. INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA

### Investicijų į nekilnojamąjį turtą balansinė vertė

(eurais)	2022	2021
<b>Investicijos į nekilnojamąjį turtą sausio 1 d.</b>	<b>370 968 082</b>	<b>311 412 080</b>
Pirkimai ir pagerinimai	210 936	0
Realizavimas	-3 750 000	0
Pelnas (nuostoliai) iš tikrosios vertės pasikeitimo	-5 362 763	13 896 034
Papildymai per verslo bendroves	35 630 827	45 659 968
<b>Investicijos į nekilnojamąjį turtą gruodžio 31 d.</b>	<b>397 697 082</b>	<b>370 968 082</b>

2022-04-21 įsigijo grupė 100 proc. dalį Rygos prekybos centrą Damme turinčioje įmonėje RCH Management SIA. Tai buvo nepriklausomų šalių verslo jungimas, kuris buvo apskaitytas pirkimo metodu. (1 priedas, 23 priedas)

2022-10-28 Summus Capital baigė Hanza Mechanics pramoninio pastato pardavimą, sudarius sandorį Votum Invest OÜ liko 2 nekilnojami turtai.

2022 metų pabaigoje Summus Capital OÜ priklausančių įmonių portfelyje buvo keturiolika nekilnojamo turto projektų. Daugiau informacijos interneto svetainėje adresu [www.summus.ee](http://www.summus.ee)

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

	Tikroji vertėi <span>š</span> viso (3 lygis)	Tarp 2022 metų pelno ar nuostoli <span>ų</span> pateiktas p elns/ nuostoliai
Estija - DE LA GARDIE (prekyba)	7 750 000	-800 000
Estija - VEERENNI 1 (medicinos centras)	14 680 000	-690 000
Estija - VEERENNI 2 CONFIDO (medicinos centras + automobili <span>ų</span> stovėjimo garažas)	23 450 000	-1 210 000
Estija - AURIGA (prekyba)	14 620 000	-1 130 000
Estija - sandėli <span>ų</span> portfelis	6 417 082	-1 522 763
Estija - Punane 56 (mišraus naudojimo pastatai)	3 850 000	-470 000
Lietuva - NORDIKA (prekyba)	67 040 000	2 330 000
Lietuva - THE PARK TOWN WEST HILL (verslo centras)	22 600 000	-540 000
Lietuva - THE PARK TOWN EAST HILL (verslo centras)	51 930 000	-380 000
Lietuva - THE BOD GROUP (aukšt <span>ų</span> technologij <span>ų</span> centras)	26 790 000	90 000
Latvija - RIGA PLAZA (prekybos centras ir investicinė žemė)	100 970 000	-2 090 000
Latvija - DEPO DIY (prekyba)	22 100 000	390 000
Latvija - DAMME (prekyba)	35 500 000	660 000
<b>Iš viso</b>	<b>397 697 082</b>	<b>-5 362 763</b>

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

Investicinio turto tikroji vertė 2022-12-31 buvo nustatyta diskontuotų pinigų srautų metodu. Tikroji vertė nustatoma remiantis nepriklausomo eksperto vertinimu. Ataskaitų sudarymo dieną tikroji vertė buvo nustatyta remiantis būsimais pagrindinės veiklos pinigų srautais ir diskonto norma nuo 7,8 proc. iki 11,0 proc. ir kapitalizacijos normomis intervale nuo 6,0 proc. iki 8,3 proc. Naudojami laisvų patalpų rodikliai pagal objektus svyruoja nuo 0 proc. iki 12,5 proc.

Teisingos vertės pokyčiai pateikiami pelno ataskaitose atskiroje eilutėje „Pelnas/ nuostoliai nuo investicijų į nekilnojamojį turtą pervaldinimo“. Nuo teisingos vertės metodu pateikiamų nekilnojamo turto investicijų amortizacija nėra skaičiuojama. Nekilnojamo turto investicijos pripažinimas finansinės būklės ataskaitoje nutraukiamas objekto perleidimo atveju arba nutraukus jo eksploatavimą, jei iš turto ateityje nesitikima jokios ekonominės naudos. Pelnas arba nuostoliai, kurie atsirado dėl nekilnojamo turto investicijos pateikimo baigimo, pateikiami bendrojoje pelno (nuostolių) ataskaitoje kitų verslo pajamų ar kitų verslo išlaidų eilutėje (priedas 22).

Nuomos sutartys įvairiose šalyse ir pagal nekilnojamojo turto naudojimo būdą buvo sudarytos vadovaujantis rinkos praktika. Daugumos biurų ir sandėlių atveju, nuomos sutarčių išankstinio nutraukimo galimybės nėra. Tačiau, priklausomai nuo specifikos ir rinkos praktikos, tokios galimybės plačiau naudojamos prekyboje. Kadangi įvairiose šalyse sutarčių yra apie 400, vienoda sutarties forma nėra naudojama.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## Tikrosios vertės išmatavimas

### Tikrosios vertės hierarchija

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

### Vertinimo technika ir esminės nestebimos įvestys

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

Sektori	Tikroji vertė (eurais)	Vertinimo technika	Esminės nestebimos įvestys	Nestebimos įvesties ir tikrosios vertės matavimo tarpusavio ryšys
<b>Pramonė</b>	33 207 082	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina €/m <sup>2</sup> (2022: 5,38 EUR/m <sup>2</sup> ; 2021: 5,79 EUR/m <sup>2</sup> )	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei:
			Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2022: -6,9-8,3%;2021: 1,5-5%)	- vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė)
			Laisvų patalpų rodiklis (2022: 0%; 2021: 0-10%)	- tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis)
			Diskonto norma (2022: 9,2-9,4%; 2021: 8,0-9,1%)	- laisvų patalpų rodiklis būtų mažesnis (aukštesnis)
			Produktyvumas (2022: 7,5-7,8%; 2021: 7,5-8,3%)	- diskonto norma būtų aukštesnė (žemesnė)
<b>Biuras</b>	116 510 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina €/m <sup>2</sup> (2022: 13,34 EUR/m <sup>2</sup> ; 2021: 14,28 EUR/m <sup>2</sup> )	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei:
			Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2022: 0,0-5,8%; 2021: 1,5-4,0%)	- vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė)
			Laisvų patalpų rodiklis (2022: 0,0-6,4%; 2021: 2-5%)	- tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis)
			Diskonto norma (2022: 7,8-10,2%; 2021: 6,6-8,2%)	- laisvų patalpų rodiklis būtų mažesnis (aukštesnis)
			Produktyvumas (2022: 6,0-8,3%; 2021: 6,0-7,0%)	- diskonto norma būtų aukštesnė (žemesnė)
<b>Prekyba</b>	247 980 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina €/m <sup>2</sup> (2022: 13,02 EUR/m <sup>2</sup> ; 2021: 11,98 EUR/m <sup>2</sup> )	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei:
			Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2022: 0,0-8,3%; 2021: 1,0-4,0%)	- vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė)
			Laisvų patalpų rodiklis (2022: 0,0-37%; 2021: 2-5%)	- tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis)
			Diskonto norma (2022: 8,6-11,0%; 2021: 7,6-9,8%)	- laisvų patalpų rodiklis būtų mažesnis (aukštesnis)
			Produktyvumas (2022: 6,8-8,3%; 2021: 6,0-8,3%)	- diskonto norma būtų aukštesnė (žemesnė)

# KONSOLIDUOTOS METINĒS ATSKAITOMYBĒS PRIEDAI

## 13 PRIEDAS. SKOLOS TIEKĒJAMS JA KITI ĪSIPAREIGOJIMAI

(eurais)	Priedas	2022-12-31	2021-12-31
Skolos tiekējams		2 203 483	2 691 454
Skolos susijusioms šalims	29	0	355 241
<b>Skolos tiekējams iš viso</b>		<b>2 203 483</b>	<b>3 046 695</b>
Skolos darbuotojams		2 205	4 764
Palūkanų skolos		25 016	200 123
Gauti nuomos užstatai ir kiti avansai		2 779 192	2 096 184
Skolos už įgytas dalis		0	1 678 907
Kitos atidėtos skolos		272 509	86 132
<b>Kitos skolos iš viso</b>		<b>3 078 922</b>	<b>4 066 110</b>
<b>Iš viso</b>		<b>5 282 405</b>	<b>7 112 805</b>
Trumpalaikė dalis		5 282 405	7 112 805
<b>Iš viso</b>		<b>11 217 582</b>	<b>7 112 805</b>

Kitus sukauptus įsipareigojimus sudaro 138 650 eurų dividendų įsipareigojimams susijusioms šalims (29 priedas).

## 14 PRIEDAS. ATIDĒJINIAI

2021.01.08 grupės antrinė įmonė Loft Office SIA pasirašė sutartį dėl prekybos centro Riga Plaza įsigijimo, kurios tikslas – organizuoti turto valdymą taip, kad būtų maksimaliai padidinta įmonės vertė ateityje. Pagal susitarimą Loft Office SIA įsipareigoja sumokėti 20% sėkmės mokestį pardavus prekybos centrą Riga Plaza arba po 5 metų nuo sutarties pasirašymo už tikslinę grąžą viršijančią sumą. Grupės vadovybė 2022-12-31 įvertino galimą būsimą įsipareigojimą, parengdama Riga Plaza 5 metų prognozę, pagal kurią buvo paskaičiuotas galimas mokėtinas sėkmės mokestis, kuris, diskontuojant, buvo 5 935 177 eurais. Vadovybė įsipareigojimo realizavimą įvertino kaip tikėtiną ir nusprendė sudaryti atidėjinį, kuris parodomas pelno (nuostolių) ataskaitoje prie įvairių veiklos sąnaudų kitoje eilutėje (24 priedas) ir kaip ilgalaikis atidėjinys balanse. Galima prievolė, atsiradusi ateityje, priklauso mokėjime dalyvaujančioms šalims ją realizavus, žr. priedą 29.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## 15 PRIEDAS. SKOLINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

(eurais)	Priedas	Pagrindinė valiuta	Palūkanų norma	Grąžinimo galutinis terminas	Paskolos likutis 2022-12-31	Paskolų grąžinimas		
						Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>								
Banko paskolos		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	8 444 141	8 444 141	0	0
Kitos trumpalaikės paskolos		EUR		2022	0	0	0	0
<b>Iš viso</b>					<b>8 444 141</b>	<b>8 444 141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>								
Banko paskolos		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	207 488 175		207 488 175	0
Obligacijos		EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	0
Iš susijusių šalių gautos paskolos		EUR	2%-9%	2030	0		0	0
Kitos gautos paskolos		EUR	7%	2028-2030	0		0	0
<b>Iš viso</b>					<b>217 488 175</b>	<b>0</b>	<b>217 488 175</b>	<b>0</b>

(eurais)	Priedas	Pagrindinė valiuta	Palūkanų norma	Grąžinimo galutinis terminas	Paskolos likutis 2022-12-31	Paskolų grąžinimas		
						Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>								
Banko paskolos		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	31 873 253	31 873 253	0	0
Kitos trumpalaikės paskolos		EUR		2022	9 705 864	9 705 864	0	0
<b>Iš viso</b>					<b>41 579 117</b>	<b>41 579 117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>								
Banko paskolos		EUR	EURIBOR+1,82%-2,5%	2022-2026	156 894 252		156 894 252	0
Obligacijos		EUR	6,75%	2024	10 000 000		10 000 000	0
Iš susijusių šalių gautos paskolos		EUR	2%-9%	2030	305 000		0	305 000
Kitos gautos paskolos		EUR	7%	2028-2030	2 005 989		0	2 005 989
<b>Iš viso</b>					<b>169 205 241</b>	<b>0</b>	<b>166 894 252</b>	<b>2 310 989</b>



# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

Kaip banko paskolų užstatas yra įkeistas nekilnojamas turtas, kurio bendra balansinė vertė 397 697 082 eurais (2021-12-31 – 370 968 082 eurų).

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

2021 metais Summus Capital OÜ baigė pirmąjį bendrovės be užstato obligacijų išleidimą už 10 milijonų eurų, kurių terminas yra treji metai ir kupono fiksuota palūkanų norma 6,75 proc. Obligacijos buvo išleistos už kainą, lygią jų nominaliajai vertei.

2022 metais buvo sudaryti banko paskolos sutarčių pakeitimai, pagal kuriuos paskolos įsipareigojimas atsiskaitomas įprasta tvarka pagal daugiamečių mokėjimo grafiką. 2022 metais pakeistos kitų susijusių asmenų paskolos sumoje 305 000 eurų į subordinuotus įsipareigojimus ir yra pripažįstamos nuosavo kapitalo sudėtyje.

## 16 PRIEDAS. NUOMOS SUTARTYS

### Grupė kaip nuomininkas

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

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

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

- Teisės naudoti turtą amortizacijos išlaidos 63 003 eurais (2021: 63 047 eurus).
- Palūkanų išlaidos nuo nuomos įsipareigojimų 36 043 eurų (2021: 41 980 eurų).

### Grupė kaip nuomotojas

#### Finansinė nuoma

Grupė nėra išnuomojės turto trečiosioms šalims pagal finansinės nuomos sąlygas.

#### Veiklos nuoma

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

Žemiau esančioje lentelėje pateikiama grupės veiklos nuomos pajamų apžvalga.

#### Veiklos nuomos įmokos už laikotarpį

(eurais)	2022	2021
Nuomos pajamos	27 578 172	22 074 452
<b>Iš viso</b>	<b>27 578 172</b>	<b>22 074 452</b>

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

#### Veiklos nuomos įmokos už ateinantį laikotarpį

(eurais)	2023	2024	2025	2026	2027
Nuomos pajamos	27 354 415	28 353 373	28 936 463	29 531 016	29 531 016

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## 17 PRIEDAS. PELNO MOKESTIS IR MOKESČIŲ SKOLOS

	2022	2021
<b>Pelno mokesčio sudedamosios dalys</b>		
Ataskaitinio laikotarpio išlaidų pelno mokestis	13 458	5 859
Nuo dividendų apskaičiuotas pelno mokestis	1 261 537	1 597 165
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė	1 274 995	1 603 024
<b>Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis</b>	<b>2 549 990</b>	<b>3 206 048</b>

	2022	2021
<b>Atidėtasis pelno mokestis nuo turto</b>		
Mokesčių nuostoliai	4 085 012	787 233
Prestižo amortizacija	181 029	200 425
Atidėtasis pelno mokestis nuo turto prieš vertės pasikeitimus	4 266 042	767 718
<b>Atidėtasis pelno mokestis nuo turto iš viso</b>	<b>4 266 042</b>	<b>767 718</b>

	2022	2021
<b>Atidėtasis pelno mokestis nuo įsipareigojimų</b>		
Investicijų tikrosios vertės pokytis	- 6 956 346	- 6 700 230
Investicijų nusidėvėjimas	- 6 777 783	- 2 563 007
Atidėtasis pelno mokestis nuo įsipareigojimų prieš vertės pasikeitimus	- 13 734 129	- 9 263 237
<b>Atidėtasis pelno mokestis nuo įsipareigojimų iš viso</b>	<b>- 13 734 129</b>	<b>- 9 263 237</b>
<b>Atidėtojo pelno mokesčio prievolė iš viso</b>	<b>- 9 468 088</b>	<b>- 8 495 519</b>

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

### Nepateikta atidėtojo pelno mokesčio prievolė

2022-12-31 atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas investicijoms į Estijos ir Latvijos patronuojamąsias įmones buvo 2 549 990 eurų (2021 m.: 3 377 562 eurai) už laikinus skirtumus. Šis įsipareigojimas nebuvo pripažintas, nes grupė kontroliuoja savo patronuojamųjų įmonių dividendų politiką, o tai reiškia, kad grupė kontroliuoja susijusių apmokestinamųjų laikinųjų skirtumų panaikinimo laiką ir vadovybė yra įsitikinusi, kad artimiausiu metu jie nepasikeis.

## 18 PRIEDAS. IŠVESTINĖS FINANSINĖS PRIEMONĖS

(eurais)	2022-12-31	2021-12-31
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių	6 980 358	
<b>Iš viso</b>	<b>6 980 358</b>	<b>0</b>

(eurais)	2022-12-31	2021-12-31
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	44 063	3 191 608
<b>Iš viso</b>	<b>44 063</b>	<b>3 191 608</b>

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

Išvestinės finansinės priemonė	Vertinimo technikos	Tikrosios vertės hierarchijos lygis
Palūkanų normos swap	Palūkanų normų swap sutarčių tikroji vertė nustatoma kaip dabartinė laukiamų būsimų pinigų srautų vertė, remiantis rinkos palūkanų normų kreivėmis.	2
Palūkanų normos maksimalios vertės sutartys (CAP)	Palūkanų normų maksimalios ribos sutarčių (CAP) tikroji vertė nustatoma kaip dabartinė laukiamų būsimų pinigų srautų vertė, remiantis rinkos palūkanų normų kreivėmis.	2

## 19 PRIEDAS. ĮSTATINIS KAPITALAS

(eurais)	2022-12-31	2021-12-31
Įstatinio kapitalo nominalioji vertė	1 200 000	1 200 000
Kapitalo dalių skaičius	1	1

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

2022-12-31 duomenimis vieninteliu bendrovės dalininku buvo Boris Skvortsov.

Pagal įstatus minimalus įstatinis kapitalas 2022-12-31 yra 1 200 000, o didžiausias – 4 800 000 eurų.

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

### Savanoriškas rezervinis kapitalas

2021 metais buvo suformuotas savanoriškasis rezervinis kapitalas, kurio dydis buvo 78 913 462 eurų. Įnašas į savanoriškąjį rezervinį kapitalą buvo įneštas natūra, savanoriškąjį rezervinį kapitalą sudaro savininko gražintos paskolos. Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti naudojamas šiems tikslams:

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

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

### Subordinuota paskola

Ataskaitinio periodo pabaigos duomenimis buvo pateikta savininkų ir kitų susijusių asmenų paskolų sumoje 23 998 259 eurų kaip subordinuoti įsipareigojimai nuosavo kapitalo sudėtyje. Subordinuotos paskolos priskiriamos nuosavo kapitalo priemonėms, nes subordinuotų paskolų susitarimai nesukelia sutartinio įsipareigojimo mokėti kreditoriams pinigus ar kitą finansinį turtą sutarta apimtimi.

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## 20 PRIEDAS. PARDAVIMŲ PAJAMOS

(eurais)	2022	2021
Pardavimas Europos Sąjungos valstybėms		
Lietuva	13 938 194	13 362 130
Latvija	17 370 413	8 727 607
Estija	7 728 959	7 162 030
<b>Pardavimas Europos Sąjungos valstybėms iš viso</b>	<b>39 037 566</b>	<b>29 251 767</b>
<b>Pardavimo pajamos iš viso</b>	<b>39 037 566</b>	<b>29 251 767</b>
<b>Veiklos sritys</b>		
Pajamos iš reklamos	440 739	37 835
Nuomos pajamos	27 972 614	22 074 452
Kitos perparduotos prekės ir paslaugos	10 624 214	7 139 480
<b>Pardavimo pajamos iš viso</b>	<b>39 037 566</b>	<b>29 251 767</b>
<b>Pardavimo pajamų pripažinimo laikas</b>		
Su laiku	39 037 566	29 251 767
<b>Pardavimo pajamos iš viso</b>	<b>39 037 566</b>	<b>29 251 767</b>

### Klientų sutarčių saldo

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

(eurais)	Priedas	2022-12-31	2021-12-31
Pirkėjų įsiskolinimai	9	2 347 625	3 251 819
Gauti nuomos užstatai ir kiti avansai	13	-2 779 192	-2 096 184
<b>Grynoji pozicija</b>		<b>-431 567</b>	<b>1 155 635</b>

## 21 PRIEDAS. PREKĖS, ŽALIAVA, MEDŽIAGOS IR PASLAUGOS

(eurais)	Priedas	2022	2021
Pardavimo tikslais pirktos paslaugos		-14 068 700	-8 832 721
<b>Iš viso</b>		<b>-14 068 700</b>	<b>-8 832 721</b>

Pardavimo tikslais įsigytų paslaugų sąnaudas įtraukiamos tiesioginės investicijos į nekilnojamą turtą valdymo išlaidos, kurios apima paslaugas, tiesiogiai susijusias su nekilnojamojo turto eksploatavimu, įskaitant komunalines paslaugas, apsaugą, administravimą, draudimą, valymą, ryšius, einamąjį remontą ir priežiūrą bei kitus susijusius mokesčius ir mokėjimus.

## 22 PRIEDAS. KITOS VERSLO PAJAMOS IR SĄNAUDOS

(eurais)	Lisa	2022	2021
Kitos verslo pajamos			
Kitos pajamos		847 006	1 606 807
Pelnas nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą pervertinimo	12	2 420 000	13 986 034
<b>Kitos verslo pajamos iš viso</b>		<b>3 267 006</b>	<b>15 592 841</b>
Kitos verslo sąnaudos		2022	2021
Kita sąnaudos		5 383	339 085
Nuostoliai nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą pervertinimo	12	7 782 763	90 000
<b>Kitos verslo sąnaudos iš viso</b>		<b>7 788 146</b>	<b>429 085</b>

# KONSOLIDUOTOS METINĒS ATSKAITOMYBĒS PRIEDAI

## 23 PRIEDAS. PELNAS (NUOSTOLIAI) IŠ PATRONUOJAMŪJŪ ĶMONIŪ

(eurais)	2022	2021
<b>Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų Ķmonių</b>		
Neigiamas prestižas	3 799 976	1 467 502
<b>Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų Ķmonių</b>	<b>3 799 976</b>	<b>1 467 502</b>

2021 metais buvo pateikiama neigiama prestižo suma iš viso 1 467 501 euro iš dviejų sandorių: (1) Procedo Kapitalas (Summus patronuojamoji Ķmonė) Ķsigijo patronuojamoji Ķmonė Pharma Plaza OŪ bei (2) D Imanta Project SIA Ķsigijo patronuojamoji Ķmonė Pārupes būmaņi SIA.

2022-04-21 Ķsigijo grupė 100 proc. dalį Rygos prekybos centrą Damme turinčioje Ķmonėje RCH Management SIA. Dalies Ķsigijimo kaina buvo 15,7 mln. eurų, Ķsigyto grynoji turto vertė buvo 19,5 mln. eurų, ko rezultatu susidarė 3 799 976 eurai neigiamo prestižo, kuris pripažįstamas bendrojo pelno ataskaitos eilutėj „Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų Ķmonių“ (1 priedas).

## 24 PRIEDAS. ĶVAIRIOS VEIKLOS SĄNAUDOS

(eurais)	2022	2021
Ķvairios biuro sąnaudos	-52 642	-34 804
Pirkėjų neapmokėtų sąskaitų vertės smukimas	-95 883	-279 023
Reklamos išlaidos	0	-13 000
Juridinės sąnaudos	-291 225	-1 670 340
Konsultavimo sąnaudos	-343 986	-1 125 242
Banko mokesčiai	-63 224	-449 494
Mokėjimai už valdymo paslaugas	-151 604	-222 994
Kita	-6 634 961	-647 432
<b>Kitos Ķvairios veiklos sąnaudos</b>	<b>-7 633 525</b>	<b>-4 442 329</b>

Grupės vadovybė 2022-12-31 nusprendė sudaryti atidėjimą galimam būsimam Ķsipareigojimui padengti 5 935 177 eurų sumai, kuris yra susijęs su pasirašyta sutartimi dėl SIA LRSREF3 Riga Plaza Ķsigijimo, siekiant organizuoti nekilnojamojo turto valdymą tokiu būdu, kuris maksimaliai padidintų Ķmonės būsimą vertę. Atitinkamas atidėjinyis atsispindi pelno (nuostolio) ataskaitos Ķvairios veiklos sąnaudų eilutėje „Kita“ ir balanso atidėjinių eilutėje (14 priedas)

## 25 PRIEDAS. IŠLAIDOS DARBUOTOJAMS

(eurais)	2022	2021
Darbo užmokestis	-118 122	-161 401
Socialinis mokestis	-23 100	-18 891
Pensijų sąnaudos	0	-25
<b>Su darbo santykiais susijusių išlaidų iš viso</b>	<b>-141 222</b>	<b>-180 318</b>
Vidutinis visą darbo dieną dirbančių darbuotojų skaičius	6	6

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## 26 PRIEDAS. PALŪKANŲ IŠLAIDOS

(eurais)	2022	2021
Palūkanų sąnaudos nuo banko paskolų	-6 893 302	-5 154 402
Palūkanų išlaidos nuo obligacijų	-674 146	-363 320
Palūkanų sąnaudos nuo su šalimis susijusių paskolų	0	-1 879 027
Palūkanų sąnaudos nuo trečiųjų asmenų paskolų	-28 699	-1 269 587
Kitos palūkanų sąnaudos	-285 341	-368 647
<b>Palūkanų sąnaudos iš viso</b>	<b>-7 881 488</b>	<b>-9 034 983</b>

## 27 PRIEDAS. KITOS FINANSINĖS PAJAMOS IR IŠLAIDOS

(eurais)	2022	2021
Pajamos iš išvestinių instrumentų (SWAP, CAP)	10 441 540	1 603 115
Palūkanų pajamos	0	609 779
Kitos finansinės pajamos	0	19 222
Kitos finansinės išlaidos	0	-46 113
<b>Palūkanų sąnaudos iš viso</b>	<b>10 441 540</b>	<b>2 186 003</b>

Pajamos iš išvestinių finansinių priemonių sudaro pajamos iš palūkanų normos apskaitos sandorių ir palūkanų normos viršutinės ribos sutarčių tikrosios vertės perkainojimo.

## 28 PRIEDAS. MAŽUMOS DALYS

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

2022	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mažumos savininkų dalyvavimas	11%	11%
Ilgalaikis turtas	50 339 960	17 267 946
Apyvartinės lėšos	760 394	73 975
Ilgalaikiai įsipareigojimai	35 421 813	0
Trumpalaikiai įsipareigojimai	13 188	6 910
Grynasis turtas	15 665 353	17 335 011
Mažumos savininkų dalyvavimas grynajame turte	1 723 189	1 906 851
Pardavimo pajamos	19 286	0
Ataskaitinio periodo grynasis pelnas	7 030 820	4 866 674
Mažumos savininkų dalis pelne	773 390	535 334
Pagrindinės veiklos pinigų srautai	2 948 393	-66 157
Investicinės veiklos pinigų srautai	-2 035 353	2 291 215
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos	-914 132	-2 236 989
Pinigų srautų pokyčiai	-1 092	-11 931

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

2021	UAB Vikingu 3	SIA Loft Office
Mažumos savininkų dalyvavimas	11%	11%
Ilgalaikis turtas	49 255 279	18 330 393
Apyvartinės lėšos	728 388	85 907
Ilgalaikiai įsipareigojimai	34 169 937	2 150 809
Trumpalaikiai įsipareigojimai	2 179 174	5 719
Grynasis turtas	13 634 556	16 259 772
Mažumos savininkų dalyvavimas grynajame turte	1 499 801	1 788 575
Pardavimo pajamos	0	0
Ataskaitinio periodo grynasis pelnas	7 958 715	657 576
Mažumos savininkų dalis pelne	875 459	72 333
Pagrindinės veiklos pinigų srautai	-146 909	-270 141
Investicinės veiklos pinigų srautai	15 193 563	0
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos	-15 045 519	255 999
Pinigų srautų pokyčiai	1 135	-14 142

## 29 PRIEDAS. SUSIJUSIOS ŠALYS

Šalis, galutinai kontroliuojanti grupę, yra atskleista 19 priede.

### Su šalimis susijęs likutis (saldo) pagal grupes

Reikalavimai	2022-31-12	2021-12-31
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	10 608	0

Įsipareigojimai (eurais)	2022-31-12	2021-12-31
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	24 136 909	28 272 320

### Gautos paskolos

2022 (eurodes)	Gautos paskolos	Gautų paskolų grąžinimas	Sumokėtos palūkanos	Palūkanų norma	Pagrindinė valiuta	Galutinis terminas
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės						
Paskola	0	2 978 842	1 750 770	7-9%	EUR	2024-2030
Vykdomosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės						
Paskola	0	0	0	7%	EUR	0

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

2021 (eurodes)	Gautos paskolos	Gautų paskolų grąžinimas	Sumokėtos palūkanos	Palūkanų norma	Pagrindinė valiuta	Galutinis terminas
Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės						
Paskola	1 770 000	1 916 842	1 130 205	7-9%	EUR	2024-2030
Vykdamosios ir aukščiausiosios vadovybės nariai bei esminę dalį turintys privačių asmenų artimi šeimos nariai bei jų kontroliuojamos ar esminį poveikį turinčios įmonės						
Paskola	0	0	152 489	7%	EUR	2 030

2022-12-31 įsipareigojimus sudaro 23 998 259 subordinuotų paskolų įsipareigojimai ir 138 650 dividendų įsipareigojimai.

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

Be anksčiau minėtų paskolos įsipareigojimų, dėl sutarties su susijusiomis šalimis suformuotas atidėjinys 5 935 177 eurų sumai, kuris priklauso susijusioms šalims apmokėjimui, kai prievolė bus realizuota (14 priedas).

## Prekių ir paslaugų pirkimai ir pardavimai

Prekių ir paslaugų pirkimai (eurais)	2022	2021
---	------	------

Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	812 810	1 768 372
--	---------	-----------

Prekių ir paslaugų pardavimai (eurais)	2022	2021
---	------	------

Vykdomoji ir aukščiausioji vadovybė bei esminę dalį turintys privatūs asmenys savininkai ir jų kontroliuojamos ar iš esmės įtakojamos įmonės	0	60 345
--	---	--------

Įmonės vykdomajai ir aukštesniajai vadovybei apskaičiuoti atlyginimai ir kitos svarbios lengvatinės išmokos (eurais)	2022	2021
---	------	------

Apskaičiuotas atlyginimas	70 000	49 000
<b>Iš viso</b>	<b>70 000</b>	<b>49 000</b>

## 30 PRIEDAS. SĄLYGINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Grupės nepaskirstytas pelnas ataskaitinio periodo pabaigoje sudarė 66 074 133 eurus (2021-12-31: 57 724 837 837 eurus). Didžiausia galima pelno mokesčio prievolės suma, kuri gali atsirasti dėl viso nepaskirstytojo pelno išmokėjimo dividendais yra 12 972 261 euras (2021-12-31: 11 544 968 eurai), taigi gryniaisiais dividendais galima būtų išmokėti ne daugiau kaip 51 889 042 eurai (2021-12-31: 46 179 870 eurų).

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

Be to, Summus Capital OÜ įsipareigojo obligacijų savininkams nemokėti dividendų daugiau nei 50 proc. pelno, pako-reguoto į nepinigines lėšas ir vienkartinės praėjusių metų pajamas ir sąnaudas. Taigi pagal obligacijų sąlygas Summus Capital OÜ turi galimybę išmokėti 7 549 465 eurų grynujų dividendų.



# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## 31 PRIEDAS. ĮVYKIAI PO ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO DIENOS

Kitų įvykių po atskaitinio laikotarpio, kuriuos reikėtų pripažinti ar atskleisti konsoliduotose finansinėse ataskaitose, nėra.

## 32 PRIEDAS. GRUPĖS PATRONUOJANČIOSIOS ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA

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

### NEKONSOLIDUOTA FINANSINĖ ATASKAITA

(eurais)	2022-12-31	2021-12-31
Apyvartinės lėšos		
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10 136 813	10 797 039
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	6 686 622	6 193 819
Avansas	30 068	8 539
<b>Apyvartinės lėšos iš viso</b>	<b>16 853 503</b>	<b>16 999 397</b>
Ilgalaikis turtas		
Investicijos į patronuojamąsias įmones	66 989 180	61 491 508
Suteiktos paskolos	97 392 015	95 449 759
<b>Ilgalaikis turtas iš viso</b>	<b>164 381 195</b>	<b>156 941 267</b>
<b>Turtas iš viso</b>	<b>181 234 698</b>	<b>173 940 664</b>
Įsipareigojimai		
Skolos tiekėjams ja kitos skolos	171 128	1 066 685
Mokesčių skolos	2 650	5 300
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso</b>	<b>173 778</b>	<b>1 071 985</b>
Skoliniai įsipareigojimai	10 000 000	10 000 000
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Įsipareigojimai iš viso</b>	<b>10 173 778</b>	<b>11 071 985</b>
<b>Nuosavas kapitalas</b>		
Įstatinis kapitalas	1 200 000	1 200 000
Neprivalomas rezervas	78 913 462	78 913 462
Subordinuota paskola	23 998 259	27 594 496
Nepaskirstytas pelnas (nuostoliai)	66 949 199	55 160 719
<b>Nuosavas kapitalas</b>	<b>171 060 920</b>	<b>162 868 677</b>
<b>Įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso</b>	<b>181 234 698</b>	<b>173 940 662</b>

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## NEKONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(eurais)	2022	2021
Pardavimo pajamos	12 000	12 000
Įvairios veiklos sąnaudos	-501 881	-631 385
Išlaidos darbuotojams	-96 751	-68 296
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas	0	-6 035
Kitos verslo sąnaudos	-5 602	-1 870
<b>Verslo pelnas (nuostoliai)</b>	<b>-592 234</b>	<b>-695 585</b>
	8 749 597	17 063 001
Pelnas (nuostoliai) iš patronuojamųjų įmonių	0	-61 880
Pelnas (nuostoliai) iš finansinių investicijų	7 284 606	5 405 323
Palūkanų pajamos	-674 146	-1 030 715
Palūkanų išlaidos	0	50
<b>Kitos finansinės pajamos ir išlaidos</b>	<b>14 767 822</b>	<b>20 680 194</b>
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą pelno mokesčiu		
<b>Pelno mokestis</b>	<b>14 767 822</b>	<b>20 680 194</b>
<b>Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>14 767 822</b>	<b>20 680 194</b>

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## NEKONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

(eurais)	2022	2021
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		
<b>Ataskaitinio periodo grynasis pelnas (nuostoliai)</b>	<b>-613 565</b>	<b>-695 585</b>
Pakoregavimai:		
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas	0	6 035
Finansinės pajamos ir išlaidos	0	6 035
Kiti pakoregavimai	650 484	5708
<b>Pakoregavimai iš viso</b>	<b>0</b>	<b>-271</b>
Su verslo veikla susijusių pareikalavimų pokytis	11 644	10391
Išankstinių mokėjimų pokytis		
Su verslu susijusių gautinų sumų pokytis	895 557	10391
Sumokėtas įmonės pelno mokestis		
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso</b>	<b>817 655</b>	<b>-673 722</b>
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>		
Gauta iš materialaus ir nematerialaus ilgalaikio turto pardavimo	0	52 299
Gauta parduodant patronuojamąsias įmones	0	1 131 910
Suteiktos paskolos	-18 155 229	-3 895 005
Suteiktų paskolų grąžinimas	13 721 277	4 379 059
Gautos palūkanos	8 855 378	2 128 683
Gauta dividendų	3 363 310	267 000
Gauti gavimai iš investicinės veiklos	0	-1 400 000
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso</b>	<b>7 784 736</b>	<b>2 663 946</b>
<b>Pinigų srautai iš finansavimo veiklos</b>		
Gautos paskolos	0	10 000 000
Gautų paskolų grąžinimas	- 3 128 124	-1 132 500
Sumokėtos palūkanos	-3 242 093	-1 196 393
Sumokėti dividendai	-2 100 000	0
Kiti gavimai iš finansavimo veiklos	0	1 132 500
<b>Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso</b>	<b>-8 470 217</b>	<b>8 803 607</b>
<b>Pinigų srautai iš viso</b>	<b>-660 227</b>	<b>10 793 831</b>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai periodo pradžioje	10 797 039	3 209
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitinio periodo pabaigoje</b>	<b>10 136 813</b>	<b>10 797 039</b>

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

## NEKONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

(eurais)	Nuosavas kapitalas	Neprivalomas rezervinis kapitalas	Subordinuotas paskola	Nepaskirstyta pelnas (nuostoliai)	Nuosavas kapitalas iš viso
<b>Saldo 2020-12-31 duomenimis</b>	<b>67 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 666 798</b>	<b>35 734 298</b>
Ataskaitinio periodo pelnas (nuostoliai)				20 680 194	20 680 194
<b>Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>				<b>20 680 194</b>	<b>20 680 194</b>
<b>Sandoriai su įmonės savininkais</b>					
Įstatinio kapitalo didinimas	1 132 500				1 132 500
Savanoriškojo rezervinio kapitalo sudarymas		78 913 462			78 913 462
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas			27 594 495		27 594 495
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos				-1 186 272	-1 186 272
<b>Sandoriai su įmonės savininkais iš viso</b>	<b>1 132 500</b>	<b>78 913 462</b>	<b>27 594 495</b>	<b>-1 186 272</b>	<b>106 454 185</b>
<b>Saldo 2021-12-31 duomenimis</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>27 594 495</b>	<b>55 160 720</b>	<b>162 868 677</b>
Ataskaitinio periodo pelnas (nuostoliai)				13 649 212	13 649 212
<b>Ataskaitinio periodo bendrasis pelnas (nuostoliai)</b>				<b>13 649 212</b>	<b>13 649 212</b>
<b>Sandoriai su įmonės savininkais</b>					
Įstatinio kapitalo didinimas					0
Savanoriško rezervinio kapitalo sudarymas					0
Subordinuotų paskolų įsipareigojimų apmokėjimas			-5 761 970		-5 761 970
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas			2 165 734		2 165 734
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos				-1 860 733	-1 860 733
<b>Sandoriai su įmonės savininkais iš viso</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 596 236</b>	<b>-1 860 733</b>	<b>-5 456 969</b>
<b>Saldo 2021-12-31 duomenimis</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>23 998 259</b>	<b>66 949 199</b>	<b>171 060 920</b>

# KONSOLIDUOTOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

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

## Savanoriškas rezervinis kapitalas

2021 metais buvo suformuotas savanoriškasis rezervinis kapitalas, kurio dydis buvo 78 913 462 eurų. Įnašas į savanoriškąjį rezervinį kapitalą buvo įneštas natūra, savanoriškąjį rezervinį kapitalą sudaro savininko grąžintos paskolos. Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti naudojamas šiems tikslams:

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

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

## Subordinuota paskola

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

# III 2022 METŲ FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS PATVIRTINIMAI IR PARAŠAI ATASKAITAI

## Valdybos patvirtinimas grupės finansinėms ataskaitoms

Summus Capital OÜ valdyba pareiškia savo atsakomybę už 2022 m. grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų sudarymą ir patvirtina, kad:

- o Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje;
- o konsoliduotos finansinės ataskaitos, parengtos pagal taikomą finansinės atskaitomybės tvarką, tiksliai ir teisingai pateikia Summus Capital OÜ ir visos konsolidacinės grupės įmonių turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę ir pelną arba nuostolius bei pinigų srautus;
- o į visas žinomas aplinkybes, kurios paaiškėjo iki ataskaitos patvirtinimo dienos (2023-04-29), buvo tinkamai atsižvelgta ir jos yra pateiktos konsoliduotoje finansinėje atskaitomybėje;
- o Summus Capital OÜ ir jos patronuojamos įmonės toliau tęsia veiklą.

2023 m. balandžio 29 d.

Valdybos narių parašai

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

*/pasirašyta elektroniniu parašu/*

# IV NEPRIKLAUSOMO PRISIEKUSIOJO AUDITORIAUS ATASKAITA



Summus Capital OÜ dalininkui

## Nuomonė

Patikrinome Summus Capital OÜ ir jos patronuojamųjų įmonių (grupė) konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, kurioje konsoliduota finansinės būklės ataskaita pateikta 2022 m. gruodžio 31 d. duomenimis, taip pat tą pačią dieną pasibaigusių konsoliduotą finansinių metų pelno ir bendro pelno ataskaitą, konsoliduotų pinigų srautų ataskaitą ir konsoliduotą nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitą, konsoliduotos metinės finansinės atskaitomybės paaiškinamuosius priedus bei sudarant metinę finansinę atskaitomybę taikytų pagrindinių apskaitos principų santrauką.

Manome, kad puslapiuose nuo 32 iki 69 pateikta konsoliduota metinė finansinė atskaitomybė visais svarbiausiais aspektais 2022 m. gruodžio 31 d. duomenimis teisingai atspindi grupės konsoliduotą finansinę būklę ir minėtą dieną pasibaigusių finansinių metų konsoliduotus finansinius veiklos rodiklius bei konsoliduotus pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės apskaitos standartus, kaip juos yra priėmusi Europos Sąjunga.

## Išvada

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

## Kita informacija

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

Mūsų nuomonė apie konsoliduotas finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotose finansinėse ataskaitose ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji neatrodo kitaip reikšmingai iškraipyta. Be to mūsų pareiga yra atskleisti, ar veiklos ataskaitoje pateikta informacija atitinka teisės aktais nustatytus reikalavimus.

Jeigu remiantis mūsų atliktu darbu, mes pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime nieko apie ką pranešti ir teigiame, kad vadovybės ataskaitoje pateikta informacija iš esmės atitinka konsoliduotas finansines ataskaitas ir taikomų įstatymų reikalavimus.

## Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotas finansines ataskaitas

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

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

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

## Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą

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

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

- o nustatome ir įvertiname konsoliduotų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klasojimas, tyčinis neveikimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas;
- o įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie grupės vidaus kontrolės veiksmingumą;

- o įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą;
  - o nusprendžiame dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad grupė negalės toliau tęsti savo veiklos;
  - o įvertiname bendrą konsoliduotų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotos finansinės ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;
  - o surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų apie grupės finansinę informaciją ar verslo veiklą, kad galėtume pareikšti nuomonę apie grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.
- Mes, be visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

KPMG Baltics OÜ

Auditoriaus veiklos licencija Nr. 17

Helen Veetamm

Prisiekusiojo auditoriaus numeris 606

Liisa Piirsalu

Prisiekusiojo auditoriaus numeris 709

*/pasirašyta elektroniniu parašu/*

Talinas, 2023-04-29