

SUMMUS CAPITAL

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2023

Äriniimi:	Summus Capital OÜ
Põhitegevusala:	Kinnisvara üürileandmine
Äriregistri number:	12838783
Aadress:	Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Eesti
Asukohariik:	Eesti
Telefon:	+372 578 78078
E-posti aadress:	info@summus.ee
Kodulehekülg:	www.summus.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2023
Majandusaasta lõpp:	31.12.2023
Juriidiline vorm:	Osaühing
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

I TEGEVUSARUANNE	
NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE	3
KONSOLIDEERIMISGRUPI ÜLEVAADE	4
2023. AASTA OLULISED SÜNDMUSED	6
TURUÜLEVAADE	8
KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR LÖPPENUD MAJANDUSAASTA SEISUGA	12
PORTFELLI ÜLEVAADE	13
JÄTKUSUUTLIKKUS	20
ÄRIÜHINGU ÜLDJUHTIMINE	42
ÜLEVAADE JÄRGMISE FINANTSAASTA EELDATAVATEST ARENGUTEST	43
II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	44
KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE	45
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	46
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	47
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	48
LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON	48
LISA 2. ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED	48
LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA	48
LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED	49
LISA 5. UUED STANDARDID, STANDARDITE MUUDATUSED JA TÕLGENDUSED	49
LISA 6. OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED	50
LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE	58
LISA 8. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED	62
LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	62
LISA 10. MUUD FINANTSINVESTEERINGUD	63
LISA 11. KINNISVARAINVESTEERINGUD	63
LISA 12. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD	66
LISA 13. ERALDISED	66
LISA 14. LAENUKOHUSTISED	67
LISA 15. RENDILEPINGUD	67
LISA 16. TULUMAKS JA MAKSUVÕLAD	68
LISA 17. TULETISINSTRUMENDID	69
LISA 18. OSAKAPITAL	69
LISA 19. MÜÜGITULU	70
LISA 20. MUUD ÄRITULUD	70
LISA 21. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED	70
LISA 22. MUUD ÄRIKULUD	70
LISA 23. KASUM (KAHJUM) TÛTARETTEVÕTJATELT	71
LISA 24. TÕÕJÕUKULUD	71
LISA 25. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD	71
LISA 26. INTRESSIKULUD	71
LISA 27. MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD	72
LISA 28. SEOTUD OSAPOOLED	72
LISA 29. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED	73
LISA 30. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA	73
LISA 31. KONTSERNI EMAETTEVÕTTE FINANTSINFORMATSIOON	73
III ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE	78
IV SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	79

I TEGEVUSARUANNE

1. NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE

Head kliendid ja partnerid!

Mõtiskledes 2023. aasta saavutuste ja väljakutsete üle, on mul hea meel jagada teiega ülevaadet Summus Capitali teekonnast ja väljavaadetest järgmiseks aastaks. Vaatamata mitmesugustele takistustele, millega silmitsi seisame, on Summus Capital jäänud vastupidavaks ja keskendunud stabiilse jätkusuutliku kasvu ja väärtuse pakkumisele meie sidusrühmadele, tegeledes samal ajal ka praeguse majanduskliimaga kaasnevate riskidega.

2023. aastal oli Summus Capital Grupi bilanss jätkuvalt tugev, ulatudes 425,9 miljoni euroni, rahajäägiga 15,9 miljonit eurot. Meie kinnisvarainvesteeringute portfell kasvas 401,2 miljoni euroni peamiselt kinnisvara ümberhindluste tõttu. Kui meie müügitulu jäi stabiilseks 39,1 miljoni euro juures, siis renditulu kasvas 7,8% ning meie energiatõhususe alane töö kandis vilja mis koos energiahinna langusega, vähendas tulu klientidele edastavatest kommunaalkuludest. Meie aasta ärikasum ulatus 23,7 miljoni euroni, puhaskasum oli 8,5 miljonit eurot.

Eelseisvad aastad, 2024. aasta ja edaspidi, toovad kaasa palju väljakutseid ja riske, millele tuleb lahendus leida. Seistes silmitsi majanduse vastutuultega, sealhulgas jätkuvalt kõrgete intressimäärade, kõikumate toormehindade ja üldise majanduse kahanemisega Baltikumis, on Summus Capital eelistanud stabiilsust kiirele laienemisele. Oleme neist raskustest teadlikud ja mõistame, et sellistel ebakindlatel aegadel on ülimalt oluline säilitada tugevad suhted meie üürnike, finantseerijate ja töötajatega. Meie fookus on jätkuvalt arukas finantsjuhtimine ja jätkusuutlikud äritavad.

Summus Capital Grupp hoiab tugevat ja stabiilset omakapitali baasi, meie omakapital oli 179,8 miljonit eurot ning omakapitali ja varade suhe 42%. Meie ärikinnisvaraportfell koosneb 14 kinnisvaraobjektist, mis hõlmavad kaubanduse, büroo-, logistika- ja meditsiinisegmente ning võimalust laiendada. Oleme uhked, et meil on hästi mitmekesine ja stabiilne üürnikebaas, kuhu kuulub üle 420 üürniku, sealhulgas erinevatest sektoritest tuntud piirkondlikud ettevõtted. Ankurüürnikud moodustavad ligi 60% üüritulust, peegeldades meie strateegiat investeerida kinnisvaraobjektidesse, kus ankurüürnikud panustavad märkimisväärselt rahavoogudesse.

Meie viimaste aastate kõrge ja stabiilse üle 96% täituvuse ning 4,3 aastase kaalutud keskmise rendiperioodiga (WAULT) portfell tagab suhteliselt stabiilsed ja prognoositavad rahavood, suurendades investorite usaldust ja pikaajalist jätkusuutlikkust.

Tunnustades meie pühendumust saavutada tipp-tase, kinnitas rahvusvaheline reitinguagentuur Scope 2023. aasta septembris kolmandat aastat järjest Summus Capitali emitendireitingu BB/stabiilne. See annab veelkord tunnistust meie tugevast finantsseisundist ja mõistlikest riskijuhtimispraktikatest.

Meie 2023. aasta tegevusaruanne toob esile meie märkimisväärsed saavutused, sealhulgas pideva töö jätkusuutlikkuse nimel, portfelli tugeva WAULTi ja kindla positsiooni ankurüürnikuga, meie hoonetele mainekate jätkusuutlikkuse sertifikaatide omistamise ning Auriga Keskuse valimise Saare maakonna aasta rohetehnoloogia juurutajaks. Lisaks oleme uhked, et saame jätkuvalt toetada Baltimaade noorte tennisetalentide arengut, 2024. aastal sai toetust kuus mängijat.

2024. aastasse vaadates on Summus Capital jätkuvalt pühendunud jätkusuutlikule kasvule, innovatsioonile ja sidusrühmadele väärtuse pakkumisele. Oleme optimistlikud eesseisvate võimaluste osas ja kindlad, et suudame keerulises majanduskeskkonnas ettenägelikult riske maandades ületada vältimatuid väljakutseid ja jätkata oma teekonda tipp-taseme poole.

Täname teid jätkuva usalduse ja partnerluse eest.

Järgmist edukat aastat soovides,
Lugupidamisega,
Boris Skvortsov
Summus Capitali nõukogu esimees

I TEGEVUSARUANNE

2. KONSOLIDEERIMISGRUPI ÜLEVAADE

Summus Capital OÜ (edaspidi Summus, Summus Capital) on 2015. aastal asutatud kinnisvarainvesteeringute valdusettevõtte, mis koos kinnisvara omavate, haldavate ja üürivate tütarettevõtetega moodustab Summus Capitali grupi (edaspidi Grupp, Summus Grupp või Konsolideerimisgrupp). Esimene Grupi ettevõtte loodi 2013. aastal, kui Summus Capital alustas tegevust Eestis, kuhu on ka ettevõtte registreeritud.

Raamatupidamise aastaaruande esitamise hetkel kuulub Grupile neliteist kinnisvaraobjekti kolmes Balti riigis. Grupil on mitmekülgne rahavooga ärikinnisvara portfelli, mille väärtus on aruande koostamise hetkel üle 400 miljoni euro ja mis koosneb kaubandus-, büroo-, logistika- ja meditsiinihoonetest.

Konsolideerimisgrupi peamine tuluallikas on kinnisvara üürileandmine. Samas on likviidsusjuhtimise eesmärgil lubatud investeerida ka erinevatesse finantsinstrumentidesse, sh deposiidid ja madala riskiga võlakirjad. Grupi kuuluvate ettevõtete kinnisvaraportfelli koosneb rahavooga kommerts-kinnisvaraobjektidest ning on koostatud pikemaajalist investeerimisperioodi silmas pidades, mis tähendab, et portfelli peab olema kestlik. Eelistatakse säästvaid ja energiatõhusaid hooneid ning kinnisvarainvesteeringute haldamine keskendub kõikide ESG elementide (keskkonna, sotsiaal- ja juhtimisküsimuste) arvestamisele. Portfelli kujundamisel kasutatakse hajutamise strateegiat, investeeritakse kaubandus-, büroo- ja tööstuskinnisvarasse. Oluliseks peetakse portfelli rahavoogude stabiilsust, mis on tagatud pikaajaliste rendilepingutega. Summus Grupi rahavoog ei ole oluliselt tsükliline ega hooajaline. Eraldi jälgitakse ankurüürnike osakaalu portfelli rahavoos, see ei tohiks väheneda oluliselt alla 50%. Riskistsenaariumite hindamisel on arvestatud, et portfellis ei oleks domineerivat sektorit ega üürnike rühma, mis võiks negatiivse majandustsükli ajal portfelli rahavoogu märkimisväärselt mõjutada.

Summus Capital on suunatud pikaajalistele investeeringutele ning Konsolideerimisgrupil on tugev, enam kui 400 üürnikust koosnev üürnikebaas. Summus Grupi portfelli üüritava pind on 218 630 m². Portfelli keskmine kaalutud rendilepingute pikkus (WAULT) oli 4,3 aastat ning laenu ja turuväärtuse suhe (LTV) oli 53,8%. Portfelli vakantsus oli 3,4%. Tagatud laenude keskmine tähtaeg oli 2,8 aastat.

Eestis kuuluvad Konsolideerimisgrupile meditsiinikeskused Veerenni 1 ja Veerenni 2, ostukeskused de la Gardie ja Auriga, mitmeotstarbeline ärikeskus Punane 56 ja kahe kinnistuga laohoonete portfelli. Lätis kuuluvad Grupile ostukeskused Riga Plaza ja Damme ning Imanta Depo ehitustarvetepoe kinnisvara, Leedus BOD Grupi kõrgtehnoloogiakeskus, ostukeskus Nordika ning kontorihooned Park Town 1 ja 2.

Summus Capital usub, et kestlikkus on parim viis investorite, üürnike ja töötajate jaoks varade ja väärtuse suurendamiseks. Konsolideerimisgrupp ei keskendu pelgalt „rohelistele varadele“ omandamisele, vaid keskne missioon on muuta hoonete ebaefektiivsused nüüdisaegseks, esmaklassiliseks varaks, mis vähendab oluliselt ökoloogilist jalajälge ning on soodne rahastajatele ja üürnikele.

Summus Grupi portfelli vara- ja ESG-haldur on Green Formula Capital (<https://greenformula.ee>), kes on jätkusuutlikkuse ja rohepöörde põhiste kinnisvarainvesteeringute haldusfirma, mis keskendub igale varale spetsiaalselt kohandatud ESG põhimõtetele kombineerituna keskkonnahoidliku rahastamise korraldamisega, et suurendada vara väärtust ja likviidsust.

Summus Grupp peab jätkusuutlikkusega seotud tegevusi esmatähtsateks ning jälgib protsessi hindamiseks pidevalt ca 15 erinevat näitajat. Summus Grupp on 2023. aastal algatanud jätkusuutlikkuse olulisuse analüüsi ja tööplani protsessi edasiarendamise vastavalt Euroopa jätkusuutlikkuse aruandluse standarditele (ESRS). Mitmete tegevuste tulemusena on 2023. aasta jooksul kogu portfelli energiatarbimine vähenenud 2022. aastaga võrreldes enam kui 10%, s.o 50 898 Mwh-lt 45 601 Mwh-le. Vähenenud 5 297 Mwh tähendab 650 855 euro suurust kokkuhoidu Grupile ja selle klientidele. Viimase kahe aasta jooksul on energiatarbimine vähenenud 18%, s.o 10 100 Mwh, mis tähendab ligikaudu 1,2 miljoni euro suurust säästu.

Summus Grupi tegevus on avatud erinevatele tururiskidele. Riskide jälgimiseks ja maandamiseks on kehtestatud tururiskide juhtimise poliitika. Summus Grupi üldine riskijuhtimise programm näeb ette potentsiaalsete riskide tuvastamise, hindamise ja vajaduse korral maandamise, et vähendada võimalikke kahjulikke mõjusid. Üheks peamiseks riskiks peab Summus Grupp intressimäärade võimalike muutustega seotud riski. See risk tuleneb grupi märkimisväärse suurusega Baltikumüülese kinnisvaraportfelli finantseerimisest intressikandvate laenukohustustega, mille intressimäärade võimalik kõikumine mõjutab grupi intressikulusid. Grupp kasutab intressimäärariski maandamiseks tuletisinstrumente. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajadusel kasutatakse täiendavaid riskimaandamislepinguid. Intressimäärariskipoliitika näeb ette, et 50-100% grupi intressikandvatest kohustustest peaks olema fikseeritud või

I TEGEVUSARUANNE

maandatud tuletisinstrumentidega. Laenude fikseeritud/maandatud osa kaalutud keskmine kestus ei tohiks olla väiksem kui 50% kõigi laenude kaalutud keskmisest kestusest. Valuutarisk ei ole grupi jaoks oluline, kuna kõik tulud ja kulud on europõhised. Grupi majandustegevusel ei ole olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Rahvusvaheline reitinguagentuur Scope Ratings GmbH kinnitas 2023. aastal Summus Capital OÜ BB/stabiilne emitentreitingu ning säilitas tagamata võlakohustuste reitingu BB. Kinnitus peegeldab Scope'i ootust, et Summus Grupi kinnisvaraportfell püsib vastupidavana isegi kinnisvara hinnasurve ja muutuvate intressimäärade tingimustes.

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

Seisuga 31.12.2023 on grupi käibekapital negatiivne summas 4,5 miljonit eurot (2023: positiivne 7,8 miljonit eurot). Negatiivne käibekapital tuleneb peamiselt 10 miljoni euro suurusest võlakirjaemissioonist lunastamistähtajaga 2024. aasta juunis. Summus Grupp plaanib 2024. aasta I poolaasta jooksul emitteerida uued võlakirjad, et muu hulgas refinantseerida praegused võlakirjad.

Seisuga 31.12.2023 oli grupi omakapitali tootlus 4,7% (2022: 8,1%). Positiivselt mõjutasid seda paranenud brutokasumi marginaalid ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum, negatiivselt aga kõrgemad intressimäärad ja intressituletislepingute ümberhindluse kahjumid. Brutokasumi marginaal (ilma ümberhindluse, amortisatsiooni ja allahindlusteta) paranes 2022. aastaga võrreldes 22%, peamiselt tänu suurematele üürituludele, madalamatele kommunaalkuludele ja üldisele tegevuse efektiivsuse tõusule. Grupi võla ja omakapitali suhe püsis tugeval 1,20 kordaja tasemel (2022. aastal 1,26).

Peamised finantsnäitajad:

EUR	2023	2022
Müügitulu	39 054 870	39 037 566
Puhaskasum	8 462 666	14 501 924
Omakapital	179 778 358	179 354 002
Varad	425 856 510	429 083 569
ROA (Varade puhasrentaablus)	1.99%	3.38%
ROE (Omakapitali tootlus)	4.71%	8.09%
Lühiajalise võlgnevuse kattedekordaja	0.82	1.54

I TEGEVUSARUANNE

3. 2023. AASTA OLULISED SÜNDMUSED

1. kvartal

- Summus Grupp paigaldas Veerenni Tervisekeskusesse jätkusuutlikkuse edendamiseks 159 päikesepaneeli. Paigaldatud päikesepargi koguvõimsus on 64 395 KW.
- Summus Capital jätkab koostööd Eesti, Läti ja Leedu tenniseliitudega ning toetab rahaliselt Baltimaade noorte tennisetalentide arengut ning turniiridel ja laagrites osalemist. Meil on hea meel nende saavutuste üle 2023. aastal: <https://summus.ee/news/summus-capital-supports-young-baltic-tennis-talents/>. 2024. aasta jooksul saavad Summus Capitali toetust Georg Strasch ja Grete Gull Eestist, Beatrise Zeltina ja Darja Semenistaja Lätist, Klaudija Bubelyte ja Edas Butvilas Leedust.

2. kvartal

- Veerenni Tervisekeskus ja Auriga kaubanduskeskus said jätkusuutlikkuse sertifikaadid, vastavalt Leed Gold ja BREEAM Good. Seega on 2023. aasta 2. kvartali lõpus 77,5% portfelist sertifitseeritud ja 8,9% sertifitseerimisprotsessis.
- 2023. aasta I poolaasta jooksul indekseeriti portfelli üürid 4,75%.

3. kvartal

- Riias Imantas asuv DEPO kauplusehoone sai jätkusuutlikkuse sertifikaadi BREEAM Very Good. See tähendab, et 2023. aasta 3. kvartali lõpus oli 86,4% portfelist sertifitseeritud ja 6,3% sertifitseerimisprotsessis.
- Riga Plaza kaubanduskeskuses sõlmiti uued üürilepingud suurüürnikega New Yorker ja HalfPrice (rendipind 3 556 m²), mille järel väheneb vakantsus ca 2%, kui kauplused 2024. aasta 1. kvartali lõpus avatakse.
- Rahvusvaheline reitinguagentuur Scope Ratings GmbH kinnitas Summus Capital OÜ BB/stabiilne emitentreitingu ning säilitas tagamata võlakohustuste reitingu BB. Kinnitus peegeldab Scope'i ootust, et Summuse kinnisvaraportfell püsib vastupidavana isegi kinnisvara hinnasurve ja tõusvate intressimäärade tingimustes.

4. kvartal

- Portfelli ja ankurüürnike WAULT kasvas võrreldes eelmise kvartaliga, kuna pikendati ankurrentnike üürilepinguid H&M Riga Plazas, Kesko Senukai Auriga ja Nordika kaubanduskeskustes ning Lindex De La Gardie kaubanduskeskuses.
- 2023. aasta lõpu seisuga oli laenukohustustega seotud intressimäärade risk maandatud 55% laenujäägi ulatuses.
- Saare maakonna aasta rohetehnoloogia juurutajaks valiti Auriga Keskus.

I TEGEVUSARUANNE

Kokkulepped ja teised olulised portfelliga seotud teemad

Grupi konsolideeritud omakapitali suhe koguvaradesse oli 2023. aasta lõpu seisuga 42% (võlakirja tingimuste kohaselt peab olema vähemalt 30%). 2023. aasta lõpus oli grupi konsolideeritud võlateeninduse kattekordaja (DSCR) kaheteistkümne kuu arvestuses 1,4x (võlakirja tingimuste kohaselt peab olema vähemalt 1,2x). 2023. aastal täideti võlakirjade tingimustega kehtestatud finantskokkulepped.

Konsolideerimisgrupi tegevus on stabiilne ja portfelli põhineb pikaajaliste rendilepingutega usaldusväärsete üürnike igakuistel rendimaksetel. Portfelli vakantsus 31.12.2023 seisuga oli 3,4%.

Hoonete üürnikud, teenuste osutajad, kinnisvara finantseerivad pangad ja omanikud tegutsevad Baltikumi turgudel. Seetõttu ei ole 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa täiemahuline rünnak Ukraina vastu Konsolideerimisgrupi jaoks oluline otsene risk.

Jooksvalt on tehtud remonditöid ning neid tehakse ka 2024. aastal.

Konsolideerimisgrupil on suhted kõigi olulisemate Baltikumi pankadega, et hoida neid portfelliga kursis võimalike tulevaste finantseerimiste jaoks.

2023. aasta jooksul on läbi viidud taustauuringud, et valmistuda uueks võlakirjaemissiooniks, mis asendab käesoleva 2024. aasta juuni tähtajaga võlakirjade emissiooni.

2024. aastal ja edaspidi planeerib Konsolideerimisgrupp jätkata senist tegevust.

I TEGEVUSARUANNE

4. TURU ÜLEVAADE

2024. AASTAL OODATAKSE VÄÄRTUSTE LANGUSE LÖPPU

EESTI 4. KVARTAL

PRAEGUNE	PRAEGUNE	EELMINE	VÕRDLUS
SKP aastane kasvumäär	-3.9%	-2.9%	sept 23
Töötus	7.3%	6.7%	sept 23
Aastane inflatsioonimäär	4.7%	4%	jaan 24
Ettevõtete usaldus	82.8	80.6	jaan 24
Tarbijate usaldus	-34.1	-32.4	jaan 24
Jaemüük*	-5.4%	-8.8%	dets 23
Riigireiting (S&P)	AA- (negatiivne väljavaade)		2023

- Piirav rahapoliitika vähendab euroala inflatsiooni.
- Välisinvestorite nõudlus, eriti Eestis ja Leedus, on nõrgenenud.
- Puidutööstus, mis on oluline töötleva tööstuse allsektor, nõrgeneb.
- Kõrgemad intressimäärad soodustavad säästmist ja piiravad tarbimist.
- Intressimäärade langetamine taastab 2024. aasta keskpaigaks järk-järgult tarbimiskulutuste ja jaemüügi dünaamika.

LÄTI 4. KVARTAL

PRAEGUNE	PRAEGUNE	EELMINE	VÕRDLUS
SKP aastane kasvumäär	-0.5%	-0.7%	dets 23
Töötus	6.5%	6.4%	sept 23
Aastane inflatsioonimäär	0.9%	0.6%	jaan 24
Ettevõtete usaldus	-7.6	-14.8	jaan 24
Tarbijate usaldus	-13.6	-12.6	jaan 24
Jaemüük*	1.1%	-0.9%	dets 23
Riigireiting (S&P)	A+ (negatiivne väljavaade)		2023

- 2024. aasta teisel poolel võivad sisenõudlus ja eksport kasvada.
- Suurenenud eelarvekulutused võivad tugevdada vastupidavust, kuid võivad suurendada inflatsiooni ja mõjutada hindade konkurentsivõimet.

LEEDU 4. KVARTAL

PRAEGUNE	PRAEGUNE	EELMINE	VÕRDLUS
SKP aastane kasvumäär	0%	0.2%	Dets 23
Töötus	9.3%	9.1%	Jan 24
Aastane inflatsioonimäär	0.7%	1.2%	Jan 24
Ettevõtete usaldus	-8.8	-13.7	Jan 24
Tarbijate usaldus	3	-1	Jan 24
Jaemüük *	1.9%	0.1%	Dets 23
Riigireiting (S&P)	A+ (negatiivne väljavaade)		2023

- * jaemüügi igakuine muutus
- ** kõik näitajad võrreldes eelmise kvartaliga

Allikad: riikide keskstatistika ametid, Trading Economics

I TEGEVUSARUANNE

2023 4. KVARTAL Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
RENT* (EUR m ² kohta)				
TIPP rent	16-23	15-18	19-22	→ ↗
A-klass	16-22	15-16	16-19	→ →
B-klass	12.5-17	9-14	12-16	→ →
VAKANTSUS (%)				
Keskmine	7.9%	13.6%	7.2%	→ →
TURUVAJADUS (m ²)				
Turg kokku	7351	24 100	17 600	→ →

KONTORITURG

- Uute büroode arendustes on märgatav aeglustumine ning arendajad on majandusliku ebakindluse tõttu ettevaatlikud.
- Allrendivõimalused on suurenenud, mis on tingitud töötajate arvu vähenemisest ja kodust töötamise poliitikast.
- Kohalikud ettevõtted mõjutavad turuvajadust (kasutuselevõttu).
- Ebakindlus välismaiste otseinvesteeringute tulevase kasvu suhtes tekitab muret turuvajaduse vähenemise ja vakantsuse suurenemise pärast.
- Uuringute järgi kõigub keskse asukohaga sertifitseeritud ja sertifitseerimata hoonete üüride vahe 5-9%.
- Kuigi üürihinnad on kogu Baltikumis üldiselt stabiilsed, on pikemat aega tühjad olnud kinnisvara hinnad langemas.

2023 4. KVARTAL Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
RENT (EUR m ² kohta)				
Ankurüürnikud	10-15	10-16	7-15	→ →
Suured pinnad	10-20	15-26	13-28	→ →
Keskmsed pinnad	12-30	24-28	15-38	→ →
Väikesed pinnad	20-60	30-55	22-70	→ →
Keskmine vakantsus *, %	4%	11%	2.6%	→ →

JAEKaubandusturg

- 2023. aastal jäid suuremad kaubanduskeskused keskmiselt endiselt alla Covidi-eelsetele näitajatele, eriti kui arvestada küllastajate arvu. Käive ja keskmine ostuväärtus on veidi kasvanud, kuid inflatsioonimäärast tunduvalt vähem.
- 2024. aastal on oodata üürihindade mõningast tõusu, mis 2025. aastal peaks kogu Baltikumis stabiliseeruma.
- Käibemaksutõus Eestis ja Lätis teatud toidugruppidele võib kaasa tuua tarbijate kulutuste vähenemise, mõjutades jaekaubandussektorit.
- Äärelinnades täheldatakse suurenenud aktiivsust, mis on tingitud tarbijate ostuharjumuste muutumisest, keskendudes kaupade ja teenuste kättesaadavusele kodu lähedal.

I TEGEVUSARUANNE

2023 4. KVARTAL Üürihinnad ja vakantsus

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
RENT (EUR m2 kohta)				
Kaasaegsed laod	5-6.5	4.7-5.7	4.8-5.7	→ ↗
Ladu-kontorid	7-11	6.2-8.2	7-12	→ →
VAKANTSUS, %				
Kaasaegsed laod	3.1%	2.8%	2.9%	↗ →
Ladu-kontorid	4.7%	7.3%	8.2%	→ →

2023 4. KVARTAL Tootlusmäärad

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Kontor	6.25-6.75%	6.25-6.75%	6.25-6.75%	↗ →
Jaemüük	7-7.5%	7.2-7.5%	7-7.5%	↗ →
Tööstus & logistika	7-7.5%	7-7.5%	7-7.5%	↗ →
Elukondlik	6-6.25%	6-6.25%	6-6.25%	→ →

TÖÖSTUS JA LOGISTIKA

- Veebimüüjatel põhinev erakordne logistikapindade kasv on lõppenud.
- Eeldatakse, et rendihinnavahe uute ja vanemate pindade vahel suureneb.
- Kõik kolm Balti riiki seisid 2023. aastal silmitsi turu languse, suurenenud sisendkulude ja vähenenud konkurentsivõimega.
- Tööstuse uusarenduste aeglustumine, mis on suuresti tingitud ehitusmaterjalide kallinemisest.
- Kaasaegsete ladude ja laoruumide vakantsuse määr ei ole oluliselt suurenenud, mis näitab, et turg on majandusliku surve tingimustes vastupidav.
- Tugevad arendajad nagu Sirin osalevad aktiivselt spekulatiivsel turul, mis viitab strateegilisele lähenemisele tööstuskinnisvara arendamiseks turu ebakindluse tingimustes.

INVESTEERIMISTURG

- 2023. aasta investeeringute kogumaht ulatus ca 700 miljoni euroni (ca 55% 2022. aasta tasemest).
- Eestit iseloomustas piiratud tehinguaktiivsus (155 miljonit eurot), mida ilmestas Viru kaubanduskeskuse väljaostmine kaasomanikult.
- Lätil oli IV kvartalis neli suurt tehingut, mis kokku ületasid 120 miljonit eurot (2023. aastal kokku 210 miljonit eurot).
- Märkimisväärsed tehingud Leedus, sealhulgas Technopolis Campus ja DEPO DIY kinnisvara, viisid 2023. aastal Leedus kokku 335 miljoni euro suuruse investeeringumahuni.
- Eeldatav intressimäärakorrigeerimine mõjutab potentsiaalselt turudünaamikat 2024. aasta keskel.
- Konkurentsivõimelise tootluse tõttu kasvab huvi alternatiivsete investeeringute, näiteks ettevõtete võlakirjade vastu.

I TEGEVUSARUANNE

2023 4. KVARTAL

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Elukondliku kinnisvara (uue) keskmine müügihind, EUR m ²	3 916	2 725	3 257	→ →
Elukondliku kinnisvara (uue) tootlus*, kesklinn	5.3%	7.33%	6.62%	→ →
Aastane korteri (uue) hinna muutus, %	8%	6%	-1.4%	→ →
Keskmine eluaseme (uue) üürihind, EUR	17.2	16.5	17.9	→ →
Keskmine täituvus (rahvusvahelised hotellid), %	88.3%	71.3%	77.0%	→ ↗
Keskmine päeva hind, EUR (rahvusvahelised hotellid)	55	59	57	→ ↗
Hotellitubade arv	2 120	2 293	1 866	→ →

* Elamute puhul (mitte korter)

MUU

- Eluaseme kättesaadavus läheneb Baltikumi pealinnades kriitilisele madalseisule, mis sunnib elanikke üüri võimalusi kasutama.
- Madalamad üürid ja hinnad Riias loovad võimaluse kapitalikasvu otsivatele spekulatiivsetele investoritele.
- 2023. aasta tähistas Baltikumis väliskülastajate arvu osas üht suuremat langusmäära.
- Investeeringute mahud hotellisektoris kasvasid Baltikumis 2022. aastaga võrreldes 88%, mis näitab investorite positiivset ootust sektori peatse taastumise suhtes.

VÕTMEKÜSIMUSED JA PROBLEEMID

- Eeldatavasti saavutavad väärtused põhja 2024. aastal, kuna intressimäärade tipp peaks olema saavutatud.
- Võlakirjaturg kasvab pankade finantseerimistingimuste karmistumise ja kinnisvara madalamate LTV-de tõttu (Capitalica ja Baltic Horizon emiteerisid 2023. aastal võlakirju).
- Seoses endiselt suure lõhega müüjate ja ostjate tootlusootuste vahel on investorid üha enam liikumas väärtus- ja oportunistlike strateegiate poole, et tagada kõrge intressiga keskkonnas mõistlik tulu.
- Investorid võrdlevad jätkuvalt kohalikke projekte võimalustega teistes Kesk- ja Ida-Euroopa riikides, mille tulemusena kohalike tehingute üle otsustamine aeglustub.

Allikad: Newsec, AirDNA, Zenith Family Office

I TEGEVUSARUANNE

5. KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR LÖPPENUD MAJANDUSAASTA SEISUGA

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

Nõukogu

Summus Capital OÜ (100%)
Haldusettevõte, Eesti osäühing

UAB Vikingu 3 (89%) Leedu haldusettevõte
UAB Stabilus Srautas (10%)
UAB "Vikingu Investicijos" (1%)

SIA Vikingi 2 (100%)
Läti haldusettevõte

SIA Loft Office (89%)
Dao Family Office UAB (10%)
Vikingu Investicijos UAB (1%)
SIA LSREF3 omanik Riga Plaza

LAT

Lepidus Invest OÜ (99%)
Zenith Family Office OÜ (1%)
De la Gardie kaubamaja omanik, Tallinn

EST

Votum Invest OÜ (99%)
Zenith Family Office OÜ (1%)
2 laohoone omanik, Tallinn

EST

Princepts Capital OÜ (99%)
Zenith Family Office OÜ (1%)
Punase tn büroohoone omanik, Tallinn

EST

Voluntas Invest OÜ (99%)
Zenith Family Office OÜ (1%)
Auriga kaubanduskeskuse omanik, Kuressaare

EST

Veerenni Tervisekeskus OÜ (99%)
Zenith Family Office OÜ (1%)
Veerenni Tervisekeskuse omanik, Tallinn

EST

Procedo Capital OÜ (99%)
Zenith Family Office OÜ (1%)
Veerenni Tervisekeskuse 2 omanik, Tallinn

EST

UAB PT Vakarai (100%)
Park Town West Hill büroohoone omanik, Vilnius

LIT

UAB PT Rytai (100%)
Park Town East Hill büroohoone omanik, Vilnius

LIT

UAB Nordika prekybos slenis (100%)
Nordika kaubanduskeskuse omanik, Vilnius

LIT

UAB Zenith Turto Valdymas (100%)
BOD ärikeskuse omanik, Vilnius

LIT

SIA LSREF3 Riga Plaza (100%)
Riga Plaza kaubanduskeskuse omanik, Riia

LAT

SIA Pārupes būvmaņi (100%)
Depo Imanta kinnisvara omanik, Riia (liidetud D Imanta Project SIA-ga)

LAT

RCH Management SIA (100%)
Damme kaubanduskeskuse omanik, Imanta, Riia (liidetud DIP2 SIA-ga)

LAT

SIA PLP (100%)
Riga Plaza kaubanduskeskuse lähedal asuva parkimiskrundi omanik, Riia

LAT

I TEGEVUSARUANNE

6. PORTFELLI ÜLEVAADE



LÜHIKOKKUVÕTE

Põhitegevus _____ ärikinnisvara Baltikumis

Turusegment _____ kaubandus-, kontori-, logistika- ja meditsiinisektori hooned

Kinnisvaraobjektide arv _____ 14

Turuväärtus _____ 401,25 miljonit eurot

ASUKOHT

EESTI

VEERENNI TERVISEKESKUS I; II

- Veerenni 53a, Veerenni 51

STORA ENSO

- Piirimäe 10/10a, Tännassilma

MEDIQ LADU

- Väljaotsa 2, Saue

AURIGA KAUBANDUSKESKUS

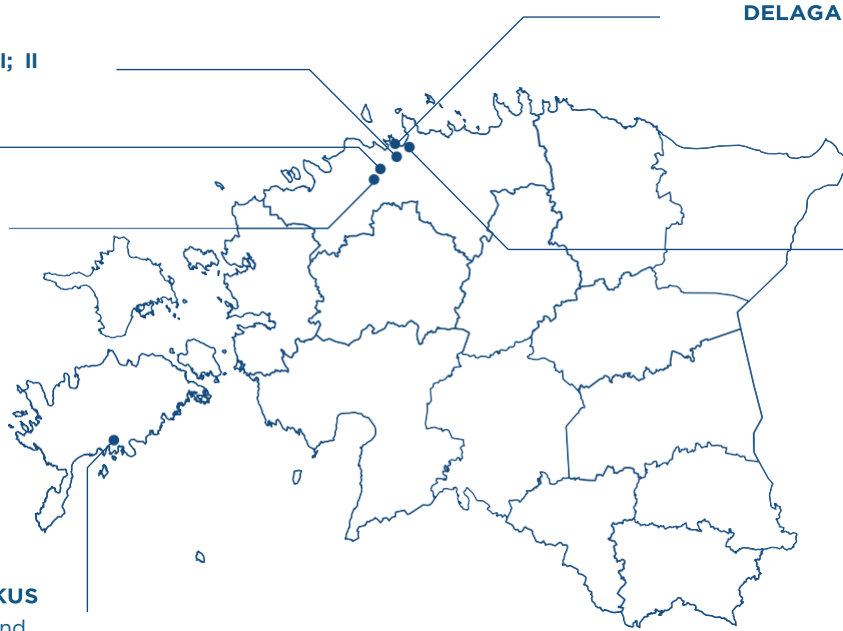
- Tallinna tn. 88, Saare maakond

DELAGARDIE KAUBAMAJA

- Viru 13, 15

PUNANE 56 ÄRIKOMPLEKS

- Punane 56 ja 56b



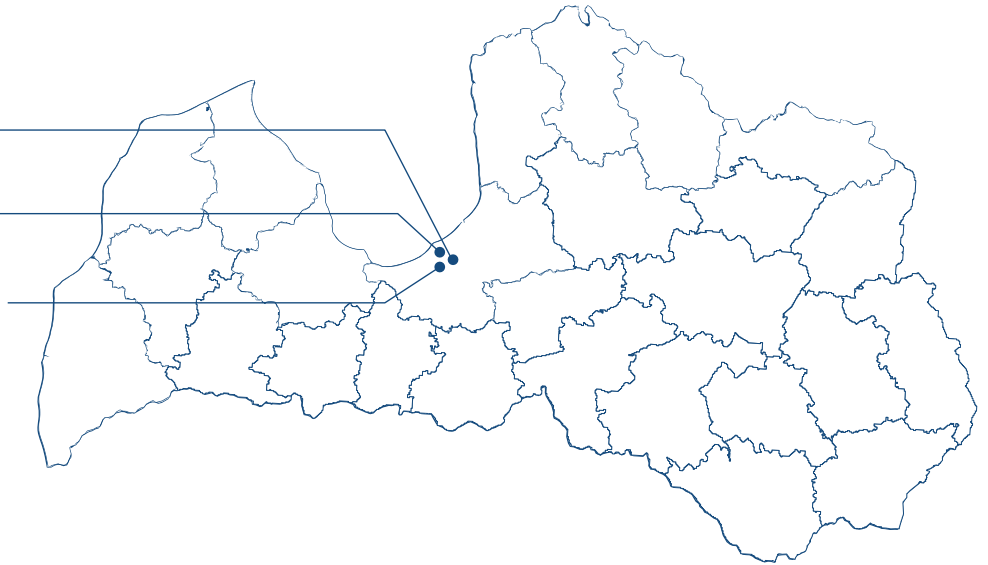
I TEGEVUSARUANNE

LĀTI

DEPO IMANTA DIY KINNISVARA
- Kurzemes 3B, Rīa

DAMME KAUBANDUSKESKUS
- Kurzemes prospekts 1A, Rīa

RIGA PLAZA KAUBANDUSKESKUS
- Mūkusalas 71, Rīa

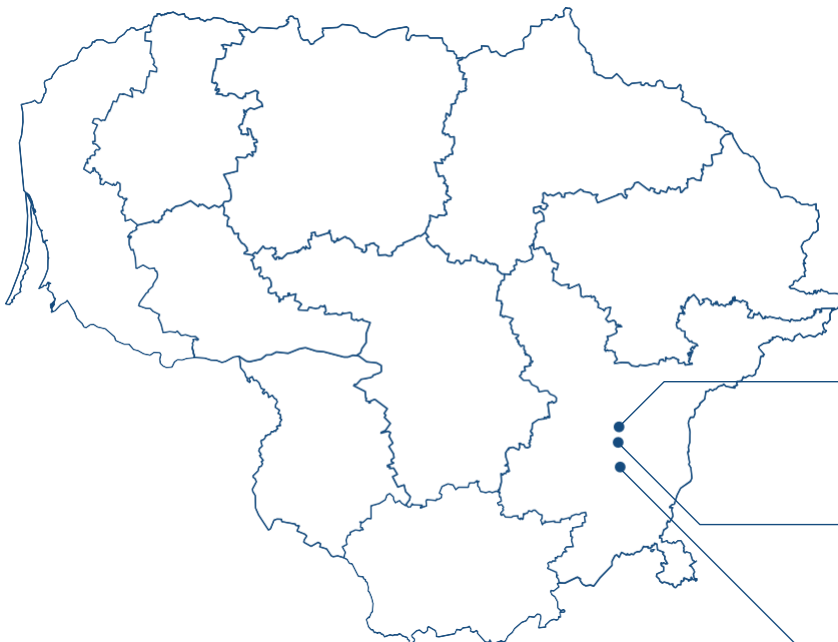


LEEDU

BOD ĀRIKESKUS
- Mokslininkų g. 6a, Vilnius

PARKTOWNV I; II BŪROOHOONED
- Lvovo g. 105A, Vilnius

NORDIKA KAUBNDUSKESKUS
- Vikingų g. 3, Vilnius



I TEGEVUSARUANNE

PORTFELLI ÜLEVAADE

Üüritava pind	218 630 m ²
Üürnike arv	425
Keskmine kaalutud rendilepingute pikkus WAULT	4.3
Ankurüürnike WAULT	5.54
Laenu ja turuväärtuse suhe (LTV) (seniorlaenud)	51.3%
Seniorlaenude kaalutud keskmine maksumus	5.1 %
Portfelli vakantsus	3.4 %
Seniorlaenude keskmine tähtaeg	2.8
Portfelli sertifitseeritud osa (m ²)	86.4 %
Sertifitseerimisel olev osa (m ²)	6.3 %

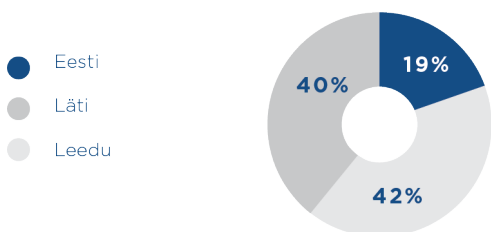
* BC - ärikeskus, DIY - Do it Yourself, SC - kaubanduskeskus

PORTFELL

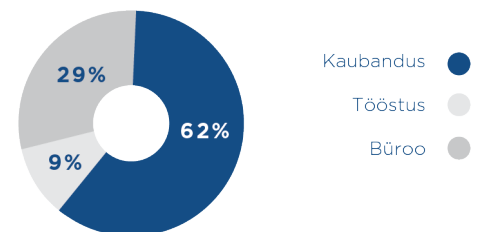
Kinnisvara*	NLA m ²
De La Gardie SC, Tallinn	2 062
Laohoonete portfelli, Eesti	9 258
Auriga SC, Kuressaare	13 493
Punane 56 BC, Tallinn	4 668
Veerenni 2 BC, Tallinn	10 037
Nordika SC, Vilnius	35 635
BOD BC, Vilnius	30 189
Park Town West Hill BC, Vilnius	7 156
Park Town East Hill BC, Vilnius	15 086
Riga Plaza SC, Riia	51 290
Veerenni BC, Tallinn	6 603
Depo DIY, Riga	19 412
Damme SC, Riga	13 740
Kokku:	218 630

PORTFELLI ÜLEVAADE

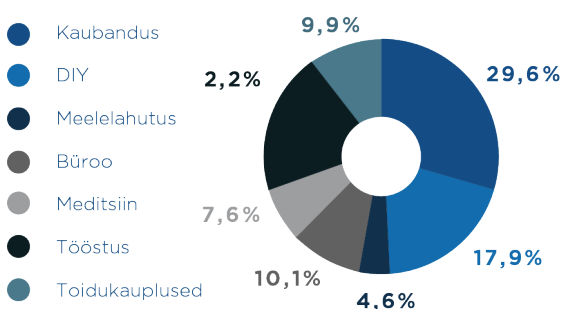
INVESTEERINGUTE JAOTUS RIIGITI



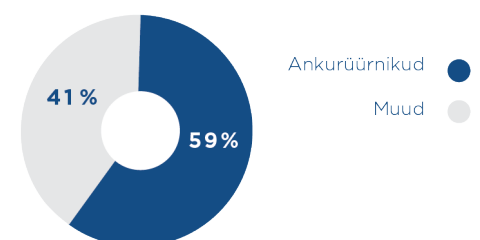
INVESTEERINGUTE MAHT SEKTORITE JÄRGI



ÜÜRITAVAD PINNAD SEKTORITE JÄRGI



ANKURÜÜRNIKE OSA PORTFELLI IGAKUISES TULUS



I TEGEVUSARUANNE

PORTFELLI INVESTEERINGUD



AURIGA

Saaremaa, Eesti

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



BOD GRUPP

Vilnius, Leedu

BOD Grupi kõrgtehnoloogiakeskus asub Vilniuse põhjaosas Visoriai infotehnoloogiapargis. 2013. aastal, mil see ehitati, tunnistas Saksa Kaubanduskoda tehasekompleksi Euroopa kõige energiatõhusamaks tööstuskompleksiks. BOD Grupp ise on üks suurimaid päikesepaneelide, akupatareide ja läätsete tootjaid Balti riikides.



DAMME

Riia, Läti

Damme kaubanduskeskus asub Imanta Kurzeme prospektil, mis on elanike arvult Riia suuruselt kolmas naabruskond. Damme on 16 000 m² üldpinnaga piirkonna juhtiv kaubanduskeskus, mille suurim rentnik on Rimi Hyper. Kauplused pakuvad laia ja mitmekülgset valikut kõigile - igapäevaostlemiseks, moestudeks ja toitlustuseks.



DE LA GARDIE KAUBANDUSKESKUS

Tallinn, Eesti

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

I TEGEVUSARUANNE



NORDIKA

Vilnius, Leedu

Nordika kaubanduskeskus avati 2015. aasta lõpus. See on ainus kaubanduskeskus Vilniuse lõunapoolses piirkonnas, millel on oma suur parkimisala 1320 parkimiskohaga. Kaubanduskeskuses on üle kuuekümne kaupluse, teenusepakkuja ja restorani, mis toovad keskusesse keskmiselt 11 000 külalast päevas. See on esimene lennujaamast väljuval marsruudil olev kaubanduskeskus, mis meelitab üha rohkem rahvusvahelisi kliente.



PARK TOWN EAST HILL

Vilnius, Leedu

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



PARK TOWN WEST HILL

Vilnius, Leedu

Park Town West Hilli ärikeskus asub Vilniuse kesklinna esmaklassilises piirkonnas, millel on suurepärased vaated ja juurdepääsetavus ning linna parim asukoht. Park Town West Hilli kinnistu on osa Park Towni ärikeskusest. See ärikeskus koosneb kahest seitsmekorruselisest büroohoonest moodsas maailmas tegutsevatele kaasaegsetele ettevõtetele.



DEPO IMANTA DIY KAUPLUSE KINNISTU

Riia, Läti

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

I TEGEVUSARUANNE



PUNANE 56

Tallinn, Eesti

See multifunktsionaalne ärikompleks, kus on lao-, kontori- ja kaubanduspinnad, asub Punasel tänaval, mis on Lasnamäe linnaosa (Tallinna tihedaima asustusega linnaosa) üks aktiivsemaid äripiirkondi. Asukoht on hea kaubandus/kontori/väiksemahuliste tööstuspindade, st spetsialiseerunud kaubanduspindade üürnike jaoks.



RIGA PLAZA

Riia, Läti

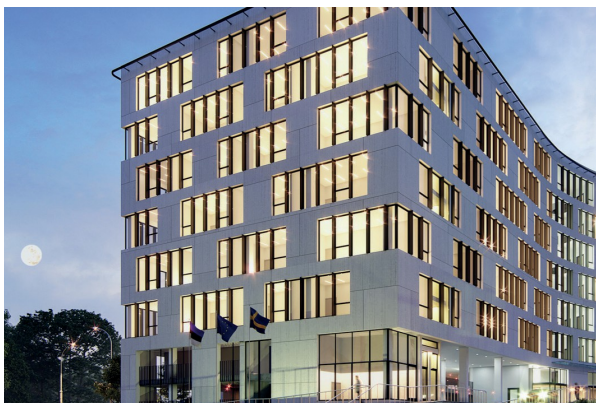
2009. aastal ehitatud Riga Plaza on praegu Riia suuruselt neljas kaubanduskeskus. Strateegiliselt vaid 5 km kaugusel Riia vanalinnast, aktiivselt arenevas vaba aja veetmise ja äripiirkonnas, kus on suurepärase ligipääsetavus, on Riga Plaza aastate jooksul saavutanud püsikliendibaasi ca 5 miljoni külastajaga aastas. Riga Plazal on üle 170 jaepinna, millel tegutsevad tugevad kohalikud ja rahvusvahelised üürnikud. Keskus pakub laia valikut meelelahutus- ja toitlustusteenuseid koos võimalusega praeguseid meelelahutusalasid laiendada ja moderniseerida.



VEERENNI 1

Tallinn, Eesti

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



VEERENNI 2

Tallinn, Eesti

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

I TEGEVUSARUANNE



LAOKINNISTUD

Tallinn, Eesti

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

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

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

7. JÄTKUSUUTLIKKUS

7.1 Eessõna

Jätkusuutlikkus on Summus Grupi jaoks võtmetähtsusega investorite, üürnike ja töötajate väärtuse suurendamisel. Tunnistades tungivat vajadust tegeleda kliimamuutustega, mida rõhutavad IPCC järeldused kasvavate CO2 heitkoguste ja ehitussektori olulise energiatarbimise kohta, võtab Grupp endale kriitilise rolli selles ülemaailmses väljakutses.

Summus Grupi strateegiline fookus nihkub roheliste varade omandamiselt olemasolevate kinnistute muutmisele tõhusateks, kaasaegseteks ja esmaklassilisteks varadeks, vähendades seeläbi oluliselt ökoloogilist jalajälge. Kõrge jätkusuutlikkuse sertifikaadi omandamine ja roheline rahastamise potentsiaal sõltuvad edust energiatarbimise vähendamisel.

Summus Grupi ESG-alased tegevused on olnud ennetavad ja sihipärased, sidusrühmi on jätkusuutlikkuse meetmetest struktureeritult teavitatud. See hõlmab hoonete sertifikaate, ülemaailmse kinnisvara jätkusuutlikkuse võrdlusaluses (GRESB) osalemist ja üksikasjade esitamist tegevusaruannetes.

Grupi eesmärgiks on GRESB hinnangute abil tõsta kinnisvara jätkusuutlikkust ja parandada GRESB reitingut, tugevdades seeläbi mainet, meelitades ligi sotsiaalselt vastutustundlikke investoreid ja luues jätkusuutlikkuse algatuste kaudu pikaajalist väärtust.

Kuna ESG-ga seotud kaalutlused muutuvad tekkivate regulatsioonide ja eelseisva ettevõtte jätkusuutlikkuse aruandluse direktiivi tõttu üha ametlikumaks, mis kohustab 2025. aastaks koostama põhjalikku jätkusuutlikkuse aruannet, arendab Summus Grupp oma ESG juhtimistavasid. Seda ennetavat hoiakut ajendab veelgi investorite kasvav nõudlus läbipaistvuse järele ja suundumus sotsiaalselt vastutustundliku investeerimise poole.

Summus Grupp seab kõikehõlmavad ESG eesmärgid, et edendada jätkusuutlikku, pikaajalist kasvu, vähendada keskkonnamõju, toetada sotsiaalset vastutust ja järgida usaldusväärseid juhtimistavasid. Neid eesmärke seades saab Grupp mõõta edusamme ja neist teavitada, näidata oma pühendumust sidusrühmadele ning tagada, et panustatakse jätkusuutlikku tulevikku.

7.2 ÜRO säästva arengu eesmärgid



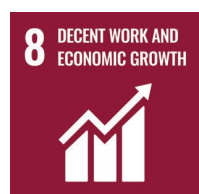
Summus Grupp keskendub süsiniku jalajälje vähendamisele, jäätmekäitlusele, jäätmete vähendamisele ja keskkonnatõhususe parandamisele, mille eesmärgiks on minimeerida prügilajäätmeid. Püüdlused suurendada hoonete ja tegevuste ressursitõhusust rõhutavad grupi pühendumust jätkusuutlikkusele ja tegutsemist vastutustundliku kinnisvarahalduse etalonina.



Summus Grupp tegeleb aktiivselt kinnisvaraga seotud kliimameetmetega, pannes rõhku taastuvatele materjalidele ja säästvatele tegevustele kliimamuutustega võitlemisel. Grupi eesmärgiks on suurendada energiatõhusust ja vähendada süsinikdioksiidi heitkoguseid, järgides teaduspõhist eesmärki jõuda nende 50% vähenemiseni 2030. aastaks võrreldes 2019 tasemega, juhindudes eri sektorite juhtivate organisatsioonide ambitsioonikatest kriteeriumitest.



Summus Grupp on pühendunud säästva arengu eesmärgi 11 täitmisele – jätkusuutlike linnade ja kogukondade arendamisele. Viimane hõlmab jätkusuutlikkust suurendavate kinnisvaraobjektide arendamist ja haldamist, ressursside kasutamise optimeerimist ja energiatõhususe parandamist. Keskendutakse heaolu edendavate ja kogukondi ühendavate ruumide loomisele, aidates kaasa kaasava, turvalise ja jätkusuutliku linnakeskkonna loomisele.



Summus Grupp on pühendunud jätkusuutliku majanduskasvu soodustamisele, edendades ausaid ja ohutuid töötingimusi koostöös teenusepakkujatega. Grupp toetab kogukonna arengut ja kohaliku majanduse kasvu, aidates kaasa laiemale ühiskondlikule progressile. Keskendumine eetilistele töötavatele ja õiglasele tööhõivele avaldab positiivset mõju laiemale kogukonnale, mis on kooskõlas eesmärgiga saavutada majanduslikku edu, tagades samal ajal töötajate heaolu.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE



Summus Grupp keskendub sisekeskkonna kvaliteedile, seades esikohale puhta õhu ja optimaalse valgustuse, mis on olulised nii füüsilise kui vaimse tervise jaoks. Lisaks integreerib grupp aktiivseid disainistrateegiaid, mis soodustavad liikumist ja suhtlemist, nagu juurdepääs trepile ja kohandatavad tööruumid.



Summus Grupp järgib ettevõtte üldjuhtimise kõrgeid standardeid ja eetilisi äritavasid, mis soodustavad läbipaistvust ja stabiilsust. Grupp säilitab nulltolerantsi korruptsiooni ja altkäemaksu võtmise suhtes, tagades vastutuse kõigis tehingutes. Ausate ja õiglase äritavade edendamiseks aitab grupp kaasa rahumeelse ja kaasava ühiskonna loomisele. Lisaks tugevdab koostöö erinevate institutsioonidega õigusriigi ja omandiõiguste toetamisel aluseid, millele on rajatud rahumeelsed ja õiglased kogukonnad.

7.3 Jätkusuutlik juhtimine

Summus Grupis vastutab jätkusuutlikkuse järgimise eest nõukogu ja juhatus, keda nõustavad Green Formula Capitali eksperdid. Juhtimisraamistik tagab, et ESG-kaalutlused on kõigil juhtimistasanditel otsustusprotsessidesse integreeritud, mõjutades kõike alates riskianalüüsist ja strateegilisest planeerimisest kuni ressursside jaotamise ja tulemuslikkuse hindamiseni. Juhatuse kohustus on lisada jätkusuutlikkuse eesmärgid grupi põhistrateegiasse ja tegevustesse, säilitades aruandluse läbipaistvuse ja vastutuse.

Nende väärtuste juurutamiseks ettevõttekultuuri vaadatakse nõukogu ja juhatuse koosolekutel ESG strateegiad regulaarselt läbi ja tehakse täpsustusi, hinnatakse nende mõju ja tehakse teadlikke valikuid, mis on kooskõlas ESG kohustustega.

Vaatamata praegusele soolise mitmekesisuse puudumisele Summuse juhatuses oleme pühendunud kaasatusele. Kooskolastatud jõupingutuste ja konkreetse ESG-le keskendunud koolituse eesmärk on avardada meie juhtimise mitmekesisust. Koostöös Green Formula Capitali ja Zenith Family Office'iga edendab Summus võrdseid võimalusi ja loob kaasavat keskkonda mentorprogrammide ja kaasavate värbamistavade kaudu.

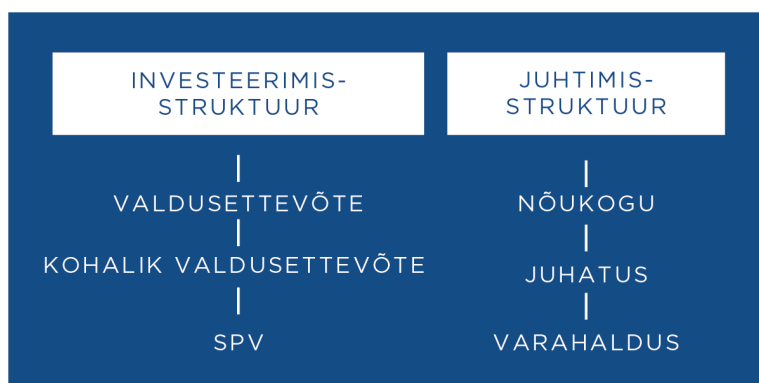
Lisateavet nõukogu ja juhatuse liikmete ning nende rollide kohta leiate meie veebisaidilt <https://summus.ee/contact/>

7.4 Üldine teave

Juhatuse ja nõukogu üks peamisi kohustusi on töötada välja ESG-strateegiad, mis on kooskõlas Summus Grupi üldiste ärieesmärkidega. Jätkusuutlikkuse visioon on tihedalt integreeritud põhitegevuse strateegiasse, muutes ESG oluliseks teguriks innovatsiooni ja grupisisese väärtuse loomisel. Põhitähelepanu on pööratud sellistele olulistele valdkondadele nagu süsinikdioksiidi heitkoguste vähendamine, töövõtete parandamine ning mitmekesisuse ja kaasatuse suurendamine.

Jätkusuutlikkuse strateegia elluviimiseks töötab Summus Grupp välja konkreetsete eesmärkidega tegevuskavad, mis on tihedalt seotud ärifunktsioonidega. Need plaanid kirjeldavad üksikasjalikult rakendatavaid samme energiatõhususe, jäätmetekke vähendamise ja kogukonna kaasamiseks, tagades nende kujunemise tegevuse, tarneahela juhtimise ja ettevõtte kultuuri rutiinseks osaks. Iga konkreetse funktsiooni eest vastutav isik ja teenusepakkuja vastutab nende eesmärkide integreerimise eest igapäevategevustesse, aidates kaasa jätkusuutliku kasvu üldeesmärgi saavutamisele.

Summus Grupi jätkusuutlikkuse algatuste eesmärk on parandada finantstulemusi kulude vähendamise, riskide maandamise ja turuvõimaluste loomise kaudu. On teada, et säästvad tavad võivad suurendada tõhusust, vähendada energiatarbimist ja parandada ettevõtte mainet, mis võib suurendada tulusid ja investorite usaldust.



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

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Summus Grupp on inimõigustega seotud probleemide aktiivseks lahendamiseks rakendanud terviklikke süsteeme ja mehhanisme, mis hõlmavad põhjalikku poliitikat ja töötajate struktureeritud koolitust. Need süsteemid on spetsiaalselt loodud Green Formula Capitali ja Zenith Family Office'i töötajate õiguste kaitsmiseks, kes töötavad Summus Grupi heaks. Selliseid Green Formula Capitali ja Zenith Family Office'i töötajaid käsitletakse Summus Grupi töötajatena. See hõlmab üksikasjalike poliitikate rakendamist võimalike probleemide ennetamiseks ja töötajatele igakülgse koolituse pakkumist inimõiguste probleemide äratundmiseks ja neile reageerimiseks. Kasutusel on tugev rikkumistest teavitamise süsteem, mis võimaldab konfidentsiaalset aruandlust ja võimalike inimõigustega seotud probleemide tõhusat lahendamist.

Summus Grupp on jätkusuutlikkuse aruande koostamisel järginud Euroopa jätkusuutlikkuse aruandlusstandardeid (ESRS), mis on spetsiaalselt kohandatud investorite omanduses oleva kinnisvara nüanssidele. Täiendavate võrdlusnäitajate ja juhiste jaoks on kasutatud ka globaalse aruandlusalgatuse (GRI) standardeid. Aruandlus tugineb ESRSi BP-1 ja BP-2, mis tagab ESG avalikustamise vastavuse asjakohasuse, usaldusväarsuse ja võrreldavuse põhimõtte. See hõlmab aruandlusperioodi, ulatuse ja juhtimisstruktuuri selget ülevaadet, samuti terviklikku organisatsiooniprofiili ja sidusrühmade kaasamise tavasid.

Summus Grupp tegutseb kooskõlas selliste megatrendidega nagu säästva ehituse tehnoloogilised edusammud, kinnisvarahalduse digitaliseerimine, tehisintellekti (AI) kasutamine ja muutused töökultuurides. Need suundumused koos roheliste hoonete uuenduste ja emissioonide vähendamisele suunatud regulatiivsete muudatustega kujundavad ümber tegevus- ja strateegilist maastikku.

Summus Grupp viib strateegia kooskõlla välisteguritega, nagu kliimamuutused, majanduslikud muutused ja tehnoloogiline areng. Need elemendid teavitavad ESG prioriteedist, mõjutades varade väärtust, tegevuskulusid ja investeringute atraktiivsust. Tähelepanu keskmes on stabiilsest piirkondlikust taustast tingitud finantsriskid, mitte füüsilised riskid, valmistudes samal ajal võimalikeks kliimamuutusteks ja integreerides kohanemisstrateegiaid kinnisvarapraktikatesse

Grupi finantsstrateegiad on kohandatud säästvate tehnoloogiate kasutuselevõtule ja turu eelistustele roheliste algatuste jaoks, suunates investeringuid energiatõhususe ja jätkusuutlikkuse suurendamiseks ja tagades seeläbi konkurentsieelise ning täites vastutustundliku investeerimise ootusi.

7.5 Sidusrühmade kaasamine

Summus Grupp suhtleb aktiivselt erinevate sidusrühmadega, sealhulgas investorite, klientide (üürnike), töötajate, teenusepakkujate ja kohalike kogukondadega. Sidusrühmad on aktiivselt kaasatud kogu grupi äritegevusse.

Sidusrühmade vajadustega arvestamist näitab energiatõhus kinnisvara renoveerimine, mis on kooskõlas investorite ja klientide jätkusuutlikkuse prioriteetidega ning täiustatud eeliste ja paindlike töövõimalustega meie peamiste teenusepakkujate Green Formula Capitali ja Zenith Family Office'i töötajatele nende tagasiside põhjal. Kuna Summus Capital sõltub peamiselt sisseostetavatest teenustest, on need täiustused suunatud just suurema arvu töötajate heaolule. Lisaks loob grupp kogukonna arenguprogramme kohaliku tasandit kaasates. Sidusrühmade tegevused kinnitavad nende pühendumust, mis vastavad ESG üldistele eesmärkidele ning panustavad portfelli ja Summus Grupi tegutsevate kogukondade jätkusuutlikule arengule.

Üürnikud

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Üürnike tagasiside küsitlused Sotsiaalmeedia Teenindustelefonid Regulaarne igapäevane kirjavahetus Infolehed	Kinnisvara professionaalne haldamine, tagades, et objektid on hästi hooldatud, turvalised ja toovad optimaalset tulu. Üürnikud ootavad, et Summus Grupp esitaks neile õigeaegsed ja täpsed finantsaruanded, suhtleks tõhusalt ning lahendaks kiiresti kõik mured ja probleemid.	Summus Grupp on ellu viinud erinevaid strateegiaid, nagu kinnisvara tõhusaks haldamiseks täiustatud varahaldustarkvara kasutamine, üürnikele mõeldud igakülgsete teenuste pakkumine, regulaarsete kontrollide läbiviimine ning tõhus suhtlemine regulaarse ajakohastatud teabe ja aruannete kaudu. Summus Capital on klientide rahulolu tagamiseks loonud ka hästireageerivad klienditeenindusprotokollid.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Töötajad

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Regulaarsed kohtumised ja igapäevane suhtlus	Aus ja läbipaistev hankepraktika, õigeaegsed maksed, selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning koostööl põhinev suhe	Summus Grupp on kehtestanud läbipaistvad hankemenetlused, mis järgivad valdkonna standardeid, annavad selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning tagavad õigeaegsed maksed. Summus Grupp on loonud tarnijatega tugevad ja pikaajalised suhted, mis põhinevad vastastikusel usaldusel ja austusel.

Rahastajad

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Regulaarsed aruanded ja koosolekud	Heaperemehelik vahendite haldamine, õigeaegne intresside ja põhisumma tasumine, kõigi asjakohaste eeskirjade ja nõuete järgimine.	Summus Grupp on ellu viinud erinevaid finantsjuhtimise strateegiaid, nagu eluterve bilansi hoidmine, jätkusuutlik laenu ja väärtuse suhe, rahavoogude juhtimine ja regulatiivsete nõuete järgimine. Samuti on Summus Grupp loonud rahastajatega regulaarsed suhtluskanalid, pakkudes neile õigeaegseid ja täpseid finantsaruandeid ja uudiseid. Summus Grupi võlakirjad on noteeritud Nasdaq'i börsil ning see täiendab läbipaistvusnõudeid.

Kohalikud kogukonnad

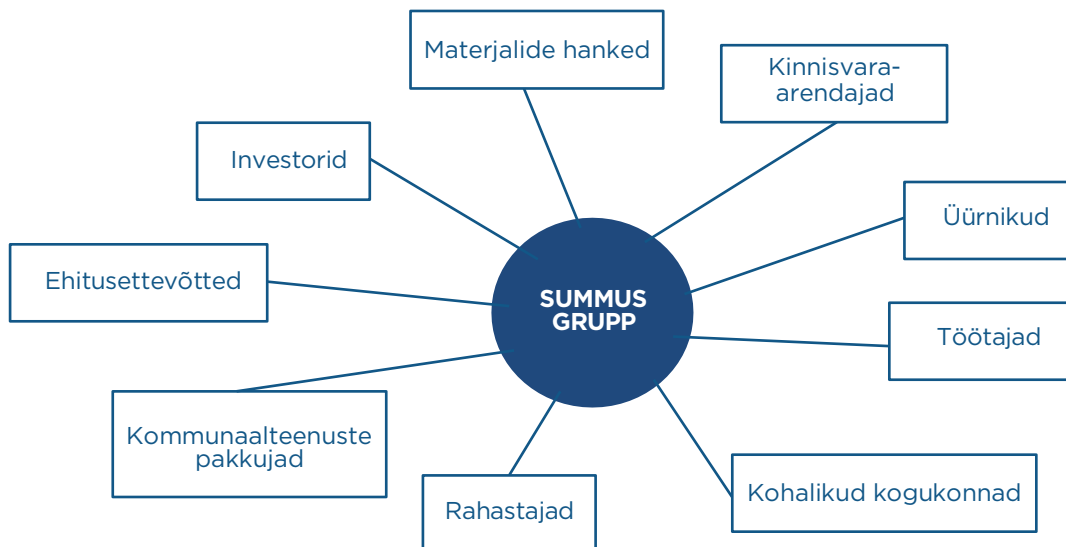
Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Kogukonna koosolekud	Kohalike ettevõtete sotsiaalse vastutuse algatused ja koostöö kohalike valitsusväliste organisatsioonidega	Summus Grupp tegeleb kogukonna vajadustega, nagu töökohtade loomine, keskkonnahoid ja sotsiaalhoolekanne .

Investorid/omanikud

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Regulaarsed aruanded ja koosolekud	Järjepideva ja kasvava kasumi teenimine, regulaarsete uuenduste ja teabe avaldamine, tõhus riskijuhtimine ja pikaajaline väärtuse loomine	Summus Grupp on rakendanud erinevaid strateegiaid, nagu pikaajalise strateegilise plaani väljatöötamine, portfelli hajutamine, riskide efektiivne juhtimine ning läbipaistvuse ja vastutuse tagamine regulaarsete uuenduste ja teabe avalikustamise kaudu. Summus Grupp on loonud tugevad juhtimis- ja järelevalvemehhanismid, et tagada investorite huvide kaitsmine ja nende investeringute jätkusuutlik tulusus. Summus Grupp korraldab regulaarselt kord kvartalis nõukogu ja iganädalasi juhatuse koosolekuid, mis järgivad hea valitsemistava põhimõtteid. Lisaks seadusega nõutavale finantsauditile on Summus Grupp tellinud väliselt pakkujalt revisjoni.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

7.6 Väärtusahel



Summus ja erinevad sidusrühmad kogu oma väärtusahelas

Summus Grupp tunnistab, et ESG teemad on üliolulised kogu väärtusahelas alates tootmisest ja turustusest kuni kaupade ja teenuste tarbimiseni. Tulenevalt klientide ja kogukondade kasvavatest ootustest ning järgides selliseid määrusi nagu ELi taksonoomia ja CSRD, tegutseb grupp vastavalt jätkusuutlikele tavadele, mis käsitlevad keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid.

Tarneahelas seab grupp prioriteediks säästva materjali hankimise, et vähendada jäätmeid, energiakasutust ja heitkoguseid. Grupp arvestab ehitusmaterjalide kogu elutsükliga, sealhulgas nende eluea lõpufaasiga, ning püüab strateegiliste partnerluste ja üürnike seas jätkusuutlikkuse edendamise kaudu negatiivseid mõjusid minimeerida.

Summus Grupis on kesksel kohal tõhus kinnisvarahaldus, mis võimaldab tegutseda kooskõlas ESG eesmärkidega, meelitada ligi vastutustundlikke investoreid ning maandada keskkonna- ja sotsiaalseid riske. Keskendudes kinnisvara haldamisele ja omandamisele, suurendab grupp jätkusuutlikkust ja aitab kaasa nende kogukondade õitsengule, kus ta tegutseb.

Igapäevaseks kinnisvarahalduseks vajalike teenusepakkujate jaoks tagab Summus Grupp keskkonnateadliku tegevuse, seda eriti renoveerimise ajal. Eelistatakse töövõtjaid, kes hoolitsevad keskkonna eest ja järgivad roheehitusstandardeid kooskõlas BREEAM- või LEED-sertifikaatidega.

Üksikasjalikku teavet konkreetsete üksuste kohta leiab Summus Grupi majandusaasta aruande või tegevusaruande teistest osadest.

7.7 Olulisus

Summus Grupp järgib nõuet viia oma tegevus vastavusse jätkusuutliku aruandluse direktiiviga (CSRD) aastaks 2025. Sellest tulenevalt algatati 2023. aastal toepeltolulisuse hindamise protsess, mis on hetkel käimas. Selle protsessi eesmärgiks on tuvastada ESG-ga seotud probleemid, mis on ettevõtte jaoks rahaliselt olulised ning avaldavad olulist mõju keskkonnale ja ühiskonnale.

Selles aruandes lähtub Summus Grupp oluliste teemade kirjeldamisel olulisteks peetud sektoriüleste probleemide analüüsist, mis põhineb eksperthinnangutel ja valdkonna kõige asjakohasemate ESG teemade põhjalikul uurimisel. See tagab, et avalikustamine on asjakohane ja kooskõlas laiemaga jätkusuutlikkuse maastikuga, kus grupp tegutseb.

Summus Grupi kinnisvaraportfelli kooskõlla viimiseks ESG eesmärkidega on läbi viidud põhjalik protsess ESG peamiste mõjude tuvastamiseks, tähtsuse järjekorda seadmiseks ja valideerimiseks, tagades, et need vastavad eesmärkidele ja sidusrühmade ootustele. Sidusrühmade kaasamise, olulisuse hindamise ja tööstusstandarditega võrreldes on sellised küsimused nagu energiatõhususe ja jätkusuutlikkuse sertifikaadid täpselt kindlaks määratud ja prioriteediks seatud. See lähenemine põhineb grupi teostatavatel plaanidel ja eesmärkidel, mille tulemusena koostatakse läbipaistev ESG aruandlus,

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

mis peegeldab pühendumust jätkusuutlikkusele, sotsiaalsele vastutusele ja pikaajalise väärtuse loomisele kõigi sidusrühmade jaoks, näidates algatuste strateegilist vastavusse viimist laiemate organisatsiooniliste ja sidusrühmade huvidega.

Summus Grupi probleemide tuvastamise ja tähtsuse järjekorda seadmise protsess hõlmab paljusid tegureid, tagades igakülge arusaamise oma tegevusvaldkonnast. Viimane hõlmab väliste suundumuste jälgimist, nagu regulatiivsed muutused, turumuutused ja jätkusuutlikkuse tehnoloogilised edusammud, mis mõjutavad grupi strateegilist suunda. Mõjude ulatust ja tõenäosust hinnatakse rangelt, võttes arvesse nii võimalikku mõju ulatust tegevusele kui ka nende sündmuste esinemise tõenäosust. See võimaldab keskenduda valdkondadele, kus grupp saab kõige olulisemat muudatust teha või riske tõhusalt maandada. Grupi ESG-strateegia on tihedalt seotud ettevõtte riskijuhtimisega, võimaldades integreerida ESG-küsimused laiematesse riskihinnangutesse ja strateegilise planeerimise protsessidesse.

Summus Grupp hindab rangelt nii oma tegevuse vahetuid kui ka tulevasi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, selgitades välja peamised riskid ja võimalused, mis mõjutavad strateegilist suunda ja finantstulemusi. Keskkonnahinnangute, sotsiaalse mõju analüüside ja sidusrühmade kaasamise kaudu selgitatakse välja olulised ESG tegurid. Strateegia sisaldab iga-aastast olulisuse hindamist, et tagada tegutsemine vastavalt ESG-alastele olukordadele ja sidusrühmade ootustele, rakendades vajadusel uuendusi. See protsess tõstab esile ESG küsimuste finantsolulisuse aja jooksul, integreerides jätkusuutlikkuse ärimudelisse, et kaitsta ja suurendada pikaajalist väärtust.

Summus Grupi põhjaliku olulisuse hindamise käigus on välja selgitatud ja prioriseeritud portfelliüleised ESG-probleemid, võttes arvesse nii jagunemise nüansse kui ka geograafilisi eripärasid Baltikumis. Grupi prioriteetid hõlmavad energiatõhusust ja süsiniku jalajälje vähendamist, säästvate hoonete sertifikaate, nagu BREEAM/LEED, veekasutust ja jäätmekäitlust, üürnike kaasamist ja mõju kogukonnale ning eetilist juhtimist ja vastavust, millest iga projekt on kohandatud vastavalt grupi tegevuspiirkondade ainulaadsetele väljakutsetele ja võimalustele. Juhtkonnal on selles protsessis ülitähtis roll. Juhtkonna järelevalve ja funktsionaalse meeskonna kaasamine tagab strateegilise vastavusse viimise ja sidusrühmade kaasamise, et kajastada täpselt prioriteete. Lisaks on hindamise aususe ja usaldusväarsuse tagamiseks otsitud ja saadud välist kinnitust, mis näitab ESG tiptaseme saavutamise soovi ja läbipaistvat teabevahetuspoliitikat sidusrühmadega.

7.7.1 Topeltolulisuse hindamise protsess, mis põhineb EFRAGi juhistel (eelnoõu)

Summus Grupp, võttes arvesse Euroopa jätkusuutliku aruandluse standardeid (ESRS) E1, on pühendunud keskkonnanõudmisele kui oma ärimudeli kesksele aspektile. See kohustus puudutab erinevaid elemente.

A. Konteksti mõistmine

- Vaadake üle äriplaan, strateegia, finantsandmed ja investorite info
- Hinnake tegevusi, tooteid/teenuseid, geograafilist levikut
- Ärisuhete kaardistamine, väärtusahela analüüs
- Analüüsige õiguslikku/regulatiivset raamistikku
- Hinnake sidusrühmade kaasamist ja tuvastage mõjutatud sidusrühmad

B. IROde määratlemine*

- Tehke kindlaks võimalikud keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalased IRO-d
- Koostage ulatuslik mõjude, riskide ja võimaluste loetelu üksikasjalikuks analüüsiks

C. Oluliste IRO-de määramine

- Määrake mõjudele olulisuse künnised, hinnake raskusastet
- Määrake kindlaks finantsriskide/võimaluste olulisuse künnised, hinnake tõenäosust/suurust
- Kinnitage hinnangud sidusrühmade kaasamise kaudu

D. Teabe olulisuse hindamine

- Määrake kindlaks asjakohased ESRS-i standardid ja avalikustamisnõuded
- Hinnake avalikustamise olulisust tähtsuse ja otsuse kasulikkuse alusel

* - IRO - mõjud, riskid ja võimalused

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

7.7.2 Olulised mõjud

(Märkus: Summus Grupi olulisuse hindamine on veel pooleli ega ole jõudnud lõppfaasi. Seetõttu võib käimasoleva hindamise tulemusena tuvastada täiendavaid olulisi mõjusid, mis integreeritakse süstemaatiliselt aruandlusse pärast hindamise lõppu)

Summus Grupi tegevuses hõlmavad ESRS 2 SBM-3 keskkonnakaalutlused järgmist:

- Energiatarbimine: hoonete energiatõhususe ja taastuvate energiaallikate eelistamine taastumatutele energiaressurssidele.
- Kasvuhoonegaaside heitkogused: ehitus-/renoveerimisprotsesside ja pideva hoonehoolduse käigus tekkivate kasvuhoonegaaside otseste ja kaudsete heitkoguste seire, eesmärgiga neid vähendada.
- Veekasutus: kinnisvara haldamise poliitika keskendub veekasutuse tõhususe optimeerimisele.
- Jäätmeäritlus: jäätmete vähendamise, ringlussevõtu ja kõrvaldamise strateegiate rakendamine ja pidev täiustamine kogu portfellis.

7.8 Riskid ja võimalused

Summus Grupp tuvastab ja käsitleb ESRS E1 strateegia raames järgmisi keskkonnariske ja võimalusi:

- Füüsilised riskid: hinnake, kuidas kliimaga seotud sündmused, nagu karmid külmalained, tugevad lumesajud või sagenenud tormihood võivad mõjutada kinnisvara.
- Regulaatiivsed riskid: hoidke end kursis keskkonnaalaste õigusaktide muudatustega, selgitades välja, kuidas need võivad mõjutada vastavusstrateegiaid ja kulustruktuure.
- Tehnoloogilised riskid: uutest ehitustehnoloogiatest tulenevat võimalikku vananemist leevendab suund innovatsioonile energiatõhususe ja keskkonnahoidlike ehitustavade vallas.
- Võimalused: Summus Grupp otsib aktiivselt võimalusi roheliste hoonete turu laiendamiseks, kulude kokkuhoiuks energiatõhususe parendamise kaudu ja kaubamärgi täiustamiseks jätkusuutlikkuse juhtimise kaudu.
- Need kaalutlused on olulised, et viia grupi keskkonnaalased algatused kooskõlla selle üldiste ärieesmärkidega, tagada kohanemisvõime ja ettenägelik jätkusuutlik lähenemisviis.

7.9 Koostoime strateegia ja ärimudeliga

Summus Grupi keskkonnategurite integreerimine äristrateegiasse peegeldab otseselt ESRS E1 rõhuasetust. ESG eesmärkide vastavusse viimine ärieesmärkidega tagab, et grupi jõupingutused keskkonnamõjude leevendamiseks käivad käsikäes äri kasvu ja kasumlikkuse taotlemisega. Grupp on võtnud suuna säästvatele tehnoloogiainvesteeringutele, lisades kinnisvaraarendusse ja haldamise rohelisi ehitusmaterjale, taastuvaid energiaallikaid ja energiatõhusaid disaine. Tunnustatud keskkonnastandardite, nagu BREEAM või LEED, järgimine näitab grupi vastavust nõuetele ja läbipaistvusele keskkonnategevuse tulemuslikkuse aruandluses. Lisaks kaasab grupp aktiivselt sidusrühmi, sealhulgas üürnikke, investoreid ja laiemat kogukonda, et osaleda jätkusuutlikes tegevustes, panustades kollektiivselt keskkonnahoidu.

7.9.1 Summus Grupi jätkusuutlikkuse eesmärgid ja peamised tulemusnäitajad (KPI-d)

2023. aasta ESG raamistiku jätkusuutlikkuse sertifikaatide osas on Summus Grupp teinud märkimisväärsed edusamme. Selle aasta seisuga on grupp saanud LEED ja BREEAM sertifikaadid 86%-lisele osale oma portfelist.

Ambitsioonikaks eesmärgiks on 95% portfelist sertifitseerida. 2023. aasta jooksul sertifitseeris grupp Auriga, Veerenni ja Depo kinnistud. Damme kinnistu sertifitseerimine on pooleli ja see peaks lõpule jõudma 2024. aastal, moodustades 6% portfelist. Pärast Damme sertifikaati saavutab grupp 92% sertifitseerimistaseme.

A. Edusammud taastuvenergia kasutamisel ja tõhususe suurendamisel

Taastuvenergia algatuste osas pärineb 84% Summus Grupi elektrienergiast praegu taastuvatest allikatest. Hoolimata kõrgetest energiakuludest eelmisel aastal, mis takistavad selle protsendi suurenemist, on strateegiliseks eesmärgiks tõsta taastuvelektri osa lähiajal vähemalt 90%ni, eeldusel, et turuhinnad on soodsamad.

40% grupi kinnistutest kasutavad kütte energiaallikana maagaasi. 8% mainitutest saab keskpikas perspektiivis üle minna keskküttele. Kuna Tallinna keskküte muutub aastaks 2030 süsinikuneutraalseks, eeldame grupi küttelehenduste jätkusuutlikkuse olulist paranemist.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

B. Edusammud kasvuhoonegaaside aruandluses

Kasvuhoonegaaside (KHG) aruandluses on Summus Grupp lõpetanud 2021., 2022. ja 2023. aasta 1. ja 2. mõjuala hinnangud. Edaspidi on plaanis lisada ka 3. mõjuala arvutused. Viimastel aastatel on grupp täheldanud oma kinnistutel CO2 emissiooni märgatavat vähenemist.

C. Strateegiline fookus 2024. aastaks

Aasta on Summus Grupi jaoks pöördeline, kuna keskendutakse jätkuvalt energiatarbimise vähendamisele. Grupp näeb oma kinnisvara pikas perspektiivis energiatarbimise osas top 15% hulgas riikides, kus nad tegutsevad. Selleks on võimalike tegevuste, investeeringute ja suuniste osas läbi viidud analüüs, mis aitavad seda eesmärki täita. Lisaks valmistub grupp 2025. aastaks kasutusele võtma täieliku ESG-aruandluse vormingu kavatsusega rakendada seda varem tänu põhjalikule tegevuskavale ja grupi ESG-kohustuste täitmisel tehtud edusammudele. Kuid ka kõik muud ESG aspektid on olulised ning grupp arendab oma äritegevust ja tegevusi ESG täieliku juurutamise suunas.

D. Viimased ESG-ga seotud verstapostid

Viimaste arengute käigus suutis Summus Grupp edukalt vähendada energiatarbimist 251kwh/m²-lt 196kwh/m²-le, järgides kahe aasta jooksul Green Formula Capitali juhtimispõhimõtteid. Sellise efektiivsuse tõstmise rahaline mõju on 2 aasta jooksul ligikaudu 2 miljonit eurot. 2023. aasta jooksul kasvas grupi varade sertifitseerimine 67%-lt 86%-le. Varad on nüüd üürnike, klientide ja töötajate jaoks paremad ja jätkusuutlikumad. Esmakordselt korraldas grupp üürnike ja töötajate rahulolu uuringuid. Mõlemad uuringud said väga positiivse tagasiside ning grupp plaanib nendega jätkata. IV kvartalis alustas Summus Grupp üürnikega rohelepingute sõlmimist, mis näitab mõlema poole lähtumist ESG ja jätkusuutlikkuse põhimõtetest igapäevatoimingutes. Samuti lõpetas grupp teise GRESB hindamise positiivselt, kuid nagu tavaliselt, on see protsess pikaajaline.

Need jõupingutused näitavad Summus Grupi jätkuvat tegutsemist lähtudes ESG põhimõtetest ja selle proaktiivset lähenemist jätkusuutliku kasvu ja tõhususe edendamisele.

Summus Grupp integreerib jätkusuutlikkuse oma tegevustesse, viies oma äriprotsessid vastavusse ESG eesmärkidega ja tagades igapäevategevustes jätkusuutlikud praktikad. See hõlmab ressursside kasutamise optimeerimist, energiatõhusatesse tehnoloogiatesse investeerimist ning jätkusuutlikkuse kriteeriumide kaasamist hanke- ja investeerimisotsustesse. Jätkusuutlikkuse kaalutlused on samuti töötajate koolitus- ja arendusprogrammide lahutamatud osad.

Juhatuse ja nõukogu liikmed tagavad organisatsiooni ESG tulemuste täpse edastamise sidusrühmadele, sealhulgas investoritele, klientidele ja töötajatele.

Summus Grupp on seadnud oluliste küsimuste, sealhulgas kliima ja looduse, jaoks kontrollitavad eesmärgid:

Lühiajalised eesmärgid:

- Vähendada energiatarbimist täiendavalt 10% 2 aasta jooksul, võttes aluseks 2023. aasta.
- Parandada oluliselt GRESB reitingut, et jõuda TOP25% sarnaste rühmadeni.
- Olla 2025. aastaks valmis rakendama EL CSRD standardaruandlust.

Pikaajalised eesmärgid:

- Saavutada 2035. aastaks süsinikuneutraalsuse standardid koos üksikasjaliku kavaga energiatõhususe, taastuvenergia hankimise ja süsinikdioksiidi kompenseerimise kohta.
- Tagada 100% uutest investeeringutest hoonetesse, millel on 2025. aastaks vähemalt BREEAM või LEED Silver sertifikaat.
- Rakendada 2030. aastaks täiustatud nutikad hoonetehnoloogiad 75% osas portfelist, suurendades energiatõhusust, vähendades tegevuskulusid ning parandades üürnike mugavusi ja turvalisust.

Tagamaks Summus Grupi jätkusuutlikkuse eesmärkide käegakatsutavat mõju, kaasnevad eesmärkidega konkreetsed oodatavad tulemused ja selged lähtealused, mis ulatuvad kaugemale otsesest tegevusest ja hõlmavad nii eelnevaid kui järgnevaid toiminguid (näiteks tarnijate ja rentnike kaasamine energia-, jäätmete- ja veekoguste vähendamise meetmetesse). mõju võimendamiseks). Grupp tagab läbipaistva aruandluse nende eesmärkide saavutamise edusammude kohta, pakkudes narratiivi, mis kirjeldab üksikasjalikult väljakutsetega tegelemise strateegiaid ja visandab tulevased plaanid nende ambitsioonikate eesmärkide saavutamiseks. See terviklik lähenemisviis jätkusuutlikkusele ulatub kaugemale grupi vahetutest tegevustest, võimaldades suuremat fookust jätkusuutlikkusele.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Energiatõhusus	Hetkeseis 196	Eesmärk 2024 180	Eesmärk 2025 151
kWh/m2 aasta jooksul	<p>2023. aastal oli eesmärgiks seatud 226 kWh/m2, tegelik tulemus 196 kWh/m2. See tähendas energia kogutarbimise vähenemist 2022. aastaga võrreldes 10,4%, langedes 50 898 MWh-lt 45 601 MWh-le. See 5 297 MWh vähenemine tähendas ligikaudu 700 000 euro suurust säästu. Viimase kahe aasta jooksul on energiatarbimine vähenenud 18%, mis on võrdne 15 016 MWh-ga, mille tulemusel on säästetud ligikaudu 2 miljonit eurot. Energiatõhususe algatustega alustamisel oli meie kinnistute energiatõhusus 251 kWh/m2.</p>	<p>2024. aastal on oodata energiatarbimise aeglasemat langust, mis peegeldab viimase kahe aasta jooksul tehtud olulisi edusamme. Tõhususe järgmisele tasemele jõudmiseks peab grupp investeerima oma kõige vähem tõhusate varade jõudluse parandamisse automatiseerimise, valgustuse uuenduste ja tehniliste süsteemide täiustamise kaudu. Grupp otsib aktiivselt toetusi ja väliseid lahendusi nende investeeringute toetamiseks.</p>	<p>Grupp ootab energiatarbimise suurimat langust selliste kinnistute osas nagu Damme, Riga Plaza, Auriga, Veerenni 1 ja DeLaGardie. Seevastu Nordika, Depo ja Park Town West Hill paistavad silma kõige paremini toimivate kinnistutena. Praegu koostatakse spetsiaalseid Damme ja Auriga investimisplaanide.</p>
Taksonoomia	0%	25%	75%
% varadest vastab taksonoo energiastandardile	<p>Taksonoomia on esile kerkinud uue silmapaistva arutlusteemana. Laias laastus hõlmab see kahte põhikriteeriumi: esiteks peaks vara kuuluma oma riigi energiatarbimise poolest parima 15% hulka ja teiseks peab ettevõtte järgima inimõigusstandardeid.</p>	<p>Grupp alustab energiatarbimise teemaga. Väljakutse seisneb ametliku statistika puudumises, nagu näiteks Eesti jaemüügivarade keskmine energiatarbimine. Pangad kehtestavad oma standardeid ja eeldatavaid energiatarbimise tasemeid sektorite kaupa.</p>	<p>Inimõiguste standardite täitmine võib olla keeruline, kuna see nõuab mitte ainult üksikute ettevõtete, vaid ka kogu nende väärtusahelate, vastavusse viimist, mistõttu on hindamine nii keeruline kui ka kulukas. Grupp alustab energiatõhususega tegelemisest.</p>
Sertifitseerimine	86%	92%	95%
	<p>2023. aasta 4. kvartalis sai Depo BREEAM Very Good sertifikaadi.</p>	<p>Täiendav 6% on praegu sertifitseerimisprotsessis, eriti Damme. Pärast selle valmimist omandab portfell 92% renditava brutopinna (GLA) sertifikaadi. Siiski väärrib äramärkimist, et teatud väiksemad ja vanemad kinnistud, nagu DeLaGardie, Stora, Mediq ja Punane, ei läbi sertifitseerimist.</p>	<p>Praeguse tegevuskava elluviimisega eeldab grupp 2024. aasta lõpuks 92% sertifitseerimistaseme saavutamist. Sertifikaatide uuendamist tuleks vaadelda koos taksonoomiaga, keskendudes eelkõige investorite ja pankade jaoks olulistele aspektidele.</p>
Rohelise elektri osakaal	84%	90%	90%
	<p>Grupp on eesmärgile väga lähedal.</p>	<p>Osa Eesti varasid tuleks muuta roheliseks elektriks - Auriga ja Veerenni 2.</p>	<p>Seejärel saavutatakse eesmärk, hõlmates 96% lepingutest, välja arvatud üürniku otselepingud.</p>
Veetarbimine	81012 m3	-5%	-10%
	<p>Uus eesmärk lisatakse alates 2024. aastast. See nõue tuleneb CSRD aruandluspõhimõtetest .</p>	<p>Baasarvud tuleb paika panna ja pärast seda seatakse eesmärgid.</p>	

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

CO2 emissiooni tonni aasta:19 090	18 000	14 000
Grupp tegeleb mõjualade 1 ja 2 heitkoguste arvutamisega.	2023. aasta eesmärgiks oli seatud 20 500 t, kuid tegelik tulemus oli 19 090 t.	Keskpikas perspektiivis (kas 2024. või 2025. aastal) on ELI aruandluse jaoks vaja arvutada ka 3. mõjuala heitkogused.
Rohelised üürilepingud	9%	20%
Kokku sõlmiti roheliste üürilepingutena 18 780 ruutmeetrit sisaldavat üürilepingut. Viimase veerandi arendamine oli väga hea.	Protsessi alustatakse kõigis riikides. 2024. aasta oodatav tulemus jääb vahemikku 20-25%.	Eesmärk saavutatakse järkjärgult, kui üürilepingud lõppevad või tuleb neid muuta.
Roheline rahastamine	0%	10%
Pangad tegelevad väga aktiivselt ESG-ga seotud päringutega, kuigi konkreetne "roheline" toode pole veel saadaval. Käimasolevad arutelud Swedbankiga keskenduvad eelkõige täpsete terminite määratlemisele, kusjuures kõige olulisem aspekt näib olevat jõuda energiatarbimistõhususe poolest parima 15% hulka.	Pangad ei paku jätkuvalt rohelisi rahastamisvõimalusi, takistades sellega eesmärgi saavutamist.	Pikemas perspektiivis on hädavajalik olla valmis selleks, et pangad ja Baltikumi võlakirjaturg hakkavad rohelise rahastamisega tegelema.
Kliendi rahulolu indeks	79	85
Uuring viidi läbi 2023. aasta esimesel poolel ning esialgsed tulemused olid paljulubavad. Kinnisvarahalduri juhitud parendusprogramm on välja töötatud ja see viiakse peagi ellu.	Järgmine uuring on planeeritud 2024. aasta teise kvartalisse.	Rahulolevad üürnikud jäävad meie juurde pikemaks ajaks ja on hinnamuudatuste suhtes vähem tundlikud.
Töötajate rahulolu indeks	85	90
2023. aasta esimesel poolel viidi läbi uuring, mis andis esialgsed positiivsed tulemused. Selle tulemusena on loodud parendusprogramm.	Järgmine uuring on planeeritud 2024. aasta teise kvartalisse.	Grupp usub, et õnnelikud ja motiveeritud töötajad loovad grupile ja klientidele rohkem väärtust.
Tarnijate skriining	0%	20%
Läti juba rakendab seda põhimõtet.	Eesti mall on koostatud, kuid selle üle alles arutatakse. Praegu on selgunud pooled, kes nõuavad läbivaatamist ja AML-klauslite lisamist malli.	Väga oluline on luua skriiningu protsess kooskõlas rahapesuvastaste õigusaktide ja asjaomaste reguleerivate asutuste määrustega.
GRESB	66 punkti	75-80 punkti
2022. aasta GRESB skoor oli 66 punkti, mis on 36% reitingu tõus võrreldes eelmise aruandega .	Osi, mis eelmise aasta taotlusest puudusid, on põhjalikult analüüsitud ja täiustatud. Grupp valmistab praegu ette 2024. aasta andmete esitamist.	Grupi pikaajaline eesmärk on jõuda võrdlusrühmade osas 25% parema hulka, eesmärgiga saavutada ligikaudu 85 punkti.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Kokkuvõte

Summus Grupp vähendas 2023. aastal võrreldes 2022. aastaga energiatarbimist 10,4% ehk 5 297 MWh, mille tulemuseks on 650 000 eurone sääst. Järgmise kuue kuu fookuses on energiatarbimise edasine parendamine ja püüd jõuda kinnistutega iga riigi parima 15% hulka. Selle saavutamiseks kehtestab grupp iga kinnistu jaoks konkreetsed eesmärgid ja tegevuskavad.

Lisaks seisab grupil ees oluline ülesanne seoses EL CSRD aruandlusega, eelkõige asjakohaste teemade hindamismudeli lõplikul väljatöötamisel. See üksikasjalik mudel nõuab suurt tähelepanu ja seda kontrollitakse hiljem. Lisaks on grupi eesmärgiks täita rahapesu andmekaitse küsimustik ja algatada sellega seotud protsess.

7.10 Keskkond

Summus Grupi kinnisvaraportfelli ESG eesmärkidega vastavusse viimiseks teostati põhjalik protsess ESG peamiste mõjude tuvastamiseks, tähtsuse järjekorda seadmiseks ja kinnitamiseks, tagades nende grupi eesmärkidele ja sidusrühmade ootustele vastavuse. Sidusrühmade kaasamise, olulisuse hindamise ja tööstusstandarditega võrdluse alusel tõstatati sellised küsimused nagu energiatarbimise ja jätkusuutlikkuse sertifikaadid ning seati need prioriteediks. Viimasest tulenesid grupi tegevusplaanid ja eesmärgid, iseäranis läbipaistev ESG aruandlus, mis peegeldab grupi võetud suunda jätkusuutlikkusele, sotsiaalsele vastutusele ja pikaajalise väärtuse loomisele kõigi sidusrühmade jaoks ja näitab grupi algatuste strateegilist koostööd laiemate organisatsiooniliste ja sidusrühmade huvidega.

Summus Grupi probleemide tuvastamise ja tähtsuse järjekorda seadmise protsess hõlmab paljusid tegureid, tagades igakülgse teadmised tegevusvaldkonnast. See hõlmab väliste suundumuste jälgimist, nagu regulatiivsed muutused, turumuutused ja jätkusuutlikkuse tehnoloogilised arengud, mis mõjutavad grupi strateegilist suunda. Mõjude ulatust ja tõenäosust hinnatakse rangelt, võttes arvesse nii potentsiaalset mõju grupi tegevusele kui ka nende sündmuste esinemise tõenäosust. See võimaldab keskenduda valdkondadele, kus grupp saab kõige olulisemaid muudatusi ellu viia või riske tõhusalt maandada. Summus Grupi ESG-strateegia on tihedalt seotud ettevõtte riskijuhtimisega, võimaldades integreerida ESG-kaalutlused laiematesse riskihinnangutesse ja strateegilise planeerimise protsessidesse.

Summus Grupp hindab rangelt nii oma tegevuse vahetuid kui ka tulevasi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, selgitades välja peamised riskid ja võimalused, mis mõjutavad strateegilist suunda ja finantsstulemusi. Keskkonnanahinnangute, sotsiaalsete mõjude analüüside ja sidusrühmade kaasamise kaudu määratleb grupp olulised ESG-tegurid. Grupi strateegia sisaldab iga-aastast olulisuse hindamist, et tagada reageerimine arenevatele ESG-maastikele ja sidusrühmade ootustele ja vajaduse korral uuendusi rakendada. See protsess tõstab esile ESG küsimuste finantsolulisuse aja jooksul, integreerides jätkusuutlikkuse grupi ärimudelisse pikaajalise väärtuse hoidmiseks ja suurendamiseks.

7.10.1 Kliimamuutus

2023. aastal kajastus Summus Grupi ESG poliitika ja strateegia konkreetsetes jätkusuutlikkusele suunatud sammudes. Tulemuspõhiste stiimulite abil vähendati kinnisvara energiatarbimist märkimisväärselt 10,4%, 50 898 MWh-lt 2022. aastal 45 601 MWh-le, mis praeguste energiahindade põhjal tähendab 650 855 eurost säästu. Viimase kahe aasta jooksul on see 18% vähenenud, mis võrdub 2 miljoni euro suuruse säästuga. Sihtotstarbelise energiatarbimise edendamise algatamisel oli grupi kinnisvaraportfelli energiatarbimise näitajaks 251 kWh/m².

Summus Grupi põhjaliku olulisuse hindamise alusel määratletud ESG fookusvaldkonnad hõlmavad energiatarbimist, kus grupp on teinud olulisi edusamme, jätkusuutlikkuse sertifitseerimist, vee- ja jäätmekäitlust ning laiemaid Balti regioonile kohandatud sotsiaalseid ja juhtimisalaseid kaalutlusi.

Ärikinnistute haldamisel oli Summus Grupi peamiseks väljakutseks vanemate hoonete tõhus moderniseerimine, et need vastaksid rangetele kaasaegsetele keskkonnastandarditele. Üks konkreetne näide on grupi portfelli kuulunud vanemal kinnistul (Punane), mis vajab küttesüsteemi olulist uuendamist. See renoveerimine oli grupi süsiniku jalajälje vähendamiseks kriitilise tähtsusega, kuid kujutas endast kahekordset väljakutset: tegevuse jätkamine moderniseerimise ajal ja finantsmõjude haldamine. Üürnike mured häirete pärast lahendati ennetava suhtlusstrateegia ja tiptundidevälise töögraafikuga. Rahaliselt, kuigi esialgne investeering oli märkimisväärne, leevendas muresid pikaajalise energiakulude kokkuhoiu ja kinnisvara väärtuse võimaliku tõusu prognoosimine.

Summus Grupi poliitika ja tegevused kliimamuutustega võitlemiseks:

- Energiatarbimise: jätkuvad investeeringud energiatarbimisesse tehnoloogiasse, alates valgustusest ja HVAC-süsteemidest ja hõlmates täiesti uusid hoonehaldussüsteeme reaalsajas energia optimeerimiseks. Energiaauditid on nüüd sagedasemad ja üksikasjalikumad ning iga kinnistu energiatarbimise parandamiseks on koostatud tegevuskavad, mida on märgata kui olulisi edusamme grupi Baltikumi portfellis.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

- Taastuvenergia: kohapealse puhta energia tootmise kohustus on laienenud. Pärast edu Veerenni Tervisekeskuses kaalutakse täiendavaid päikeseenergia projekte mitme kinnistu ulatuses, mis tähendab olulist arengut seoses taastuvenergiaga.
- Jäätmete vähendamine: aktiivne töö jäätmekäitlusstrateegiatega väljatöötamisel. Grupi plaanid on ambitsioonikad ja suunatud jäätmetekke vähendamise võimekuse olulisele parandamisele lähitulevikus.
- KHG heitkoguste jälgimine ja vähendamine: kasvuhoonegaaside heitkoguste jälgimise ja vähendamise strateegia sisaldab nüüd täpse seire jaoks keerukamaid andmeanalüüsi tööriistu. Grupp on seadnud intensiivsemad vähendamise eesmärgid, eelkõige transpordist tulenevate süsinikdioksiidi heitkoguste vähendamisel elektrisõidukite suurema kasutuse, infrastruktuuri toetamise ning hoonete energiatõhususe optimeerimise kaudu.

Arvestades kliimamuutuste leevendamise üleminekukava väljatöötamist, kaalub grupp, kuidas realistlikult heitkoguseid vähendada, et aidata kaasa ülemaailmsele jõupingutusele piirata soojenemist 1,5 kraadini Celsiuse järgi. Kuigi konkreetne plaan ei ole hetkel ametlikult vormistatud, on grupp aktiivselt tegelenud sisuliste tegevustega, mis vähendavad oluliselt süsiniku jalajälge ja energiatarbimist. Nende tegevuste avalikustamine on ülioluline ja kinnitatakse, et see peaks hõlmama ka 3. mõjuala heitkoguste mõõtmist.

Energiatarbimise osas on grupil valmimas ülevaade portfelli energiaintensiivsusest ja -klassidest. Kinnistute energiatarbimist hinnates ja tõstes on grupi eesmärgiks liikuda oma portfellis säästvama energiaklassi poole. Need jõupingutused koos 3. mõjuala heitkoguste jälgimise lisamisega on grupi tervikliku lähenemisviisi lahutamatuks osaks kliimamuutuste leevendamisel ja pikaajaliste jätkusuutlikkuse eesmärkide saavutamisel.

7.10.2 Aasta tipphetked

1. 2023. aastal pälvis ESG-ga seotud silmapaistva saavutusena Summus Grupi Baltikumi portfelli kuuluv DEPO hoone Imantas maineka BREEAMi "Very Good" jätkusuutlikkuse sertifikaadi. See tunnustus näitab kinnistu rangete jätkusuutlikkuse ja energiatarbimise standardite järgimist. Sellele saavutusele aitasid kaasa märkimisväärsed jõupingutused energiakasutuse, transpordi kättesaadavuse, vastupidavuse ja materjalide hankimisel, vastupidavuse skooriks oli muljetavaldav 83,33 punkti.
2. Saare maakonna aasta rohetehnoloogia juurutajaks 2023 on tunnustatud Summus Grupi portfellis asuv Auriga Keskus. Selle tunnustusega tähistatakse keskuse jätkusuutlike praktikaid, nagu taastuvenergia kasutamine, tõhus jäätmekäitlus ja veesäästumeetmed, mis näitab pühendumust kohalikule säästvatele arengule. Tunnustus langeb kokku keskuse 15. aastapäeva ja hiljutise BREEAM In-Use "Good" sertifikaadi saamisega.



II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

3. Riga Plaza kavandatud 5 miljoni euro suurune arendusinvesteering peegeldab Summus Capitali pühendumust ESG eesmärkidele, eelkõige teenindatavate kogukondade majanduslike ja sotsiaalsete aspektide edendamisele. Kaupluste ja teenuste valiku laiendamisega, sealhulgas New Yorkeri ja HalfPrice'i kaupluste käivitamisega, ei soodusta grupp mitte ainult majanduskasvu, vaid rahuldab ka tarbijate muutuvaid vajadusi. Teeninduspunktide, nagu elektriliste tõukerataste laadimisjaamade ja elektriseadmete väljastuspunkti lisamine on kooskõlas grupi keskkonnanäesmärkidega, edendades säästvat eluviisi.



4. Summus Grupi portfelli kuuluv Veerenni Tervisekeskus on saanud LEED Gold sertifikaadi, mis tähistab olulist versta posti grupi jätkusuutlikkusega seotud tegevuses. Green Formula Capitali juhitud ESG strateegia rõhutab tõhusat ja keskkonnasõbralikku tegevust. See sertifikaat kajastab jätkuvaid jõupingutusi energiatõhususe suurendamiseks ja rõhutab jätkusuutlike tavade väärtust grupi kinnisvarapakumistes. Regulaarsed hindamised, sealhulgas energiaauditid ja ühistranspordi juurdepääsetavus, aitavad kaasa grupi kinnisvara pidevale täiustamisele ja jätkusuutlikkusele.
5. Summus Grupi portfelli kuuluvas Damme kaubanduskeskuses on 50% valgustusest üle viidud LED-lampidele, mis aitab kaasa keskuse CO₂ jalajälje ja energiatarbimise vähendamisele. 2023. aastal vähenes elektrienergia tarbimine 2022. aastaga võrreldes 9,1% ja küttetarbimine 23,1%. Keskuses on jõuline energijahtimissüsteem, mis hõlmab üksikasjalikku energiakasutuse seiret ja järelkontrolli. Jahuti asendamine energiasäästlikuma mudeliga, BMS-süsteemi uuendamine ning BMS-süsteemiga ühendatud CO₂- ja temperatuuriandurite paigaldamine on kõik kooskõlas jätkusuutlikkuse eesmärkidega. See hõlmab ka kohalike üksuste kaugjuhtimispulti, et veelgi energiatarbimist vähendada.
6. Grupp on energia säästmiseks teostanud ulatuslikke HVAC-seadmete remonditöid, sealhulgas vahetanud välja CO₂- ja diferentsiaalrõhuandurid ning paigaldanud liikumisandurid tehnilistesse ruumidesse.
7. Nordika Keskus on pälvinud BREEAM sertifikaadi, mis kinnitab selle keskkonnategevuse tulemuslikkust ja energiatõhusust. Äramärkimist vääriavad tegevused hõlmavad tualettruumide veevoolu reguleerimist BREEAM-i standarditele vastavaks, 90% valgustuse muutmist LED-ideks ja R8 roboti kasutamist tõhusaks HVAC-juhtimiseks. Kaubanduskeskus on teinud olulisi edusamme CO₂ jalajälje ja energiatarbimise vähendamisel, ressursikasutuse ratsionaliseerimisel ning säästvale arengule keskendunud partnerite valikul nagu Green Formula Capital OÜ. Nordika suurendas sõltuvust taastuvenergiast. Rakendatud on tõhus veemajandus, sealhulgas väikese vooluhulgaga seadmed ja lekete tuvastamine.
8. Summus Grupp on välja toonud tulevikuplaanid, kuidas veetarbimist ja jäätmekäitlust säästvamalt käsitleda. Vee säästmiseks, arvestades piirkondlikku kliimat, plaanib grupp paigaldada süsteemid vihmavee kogumiseks ja kasutamiseks joogikõlbatuks otstarbeks, nagu haljastus ja tualettruumide loputus. Haljasaladega kaubanduskeskustes tuleb ülekasutamise vältimiseks kasutusele võtta niisutusseadmed, mis reguleerivad kastmist vastavalt ilmastikutingimustele. Vananenud torustik asendatakse kaasaegsete tõhusamate süsteemidega, mille eesmärgiks on minimeerida lekkeid ja vähendada üldist veekasutust. Grupp algatab ürnikele ja klientidele harivaid kampaaniaid, mis keskenduvad kaubanduskeskustes vee säästmisele. Grupp hindas iga-aastast veetarbimist ja eesmärgiks on vähendada seda näitajat aasta-aastalt rakendatava protsendi võrra. Grupp võrdleb veekasutuse intensiivsust piirkonna parimate tavadega ja seab järk-järgulised vähendamise eesmärgid.
9. Jäätmekäitluse valdkonnas hõlmab Summus Grupi tulevane strateegia jõulise ringlussevõtu programmi loomist, mis sisaldab selgelt märgistatud prügikaste erinevat tüüpi jäätmetele (nt paberile, plastile, klaasile ja orgaanilisele ainele), mis paigutatakse kaubanduskeskustes juurdepääsetavatesse kohtadesse. Toitlustusaladega kaubanduskeskustes plaanib grupp rakendada toidujäätmete kompostimissüsteeme, et

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

muuta orgaanilised jäätmed väärtuslikuks kompostiks, vähendades jäätmete mahtu ja nende lagunemisega kaasnevaid kasvuhoonegaaside heitkoguseid. Grupp plaanib teha koostööd müüjate ja üürnikega, et vähendada pakendite hulka ja soodustada biolagunevate või taaskasutatavate materjalide kasutamist. Grupp jälgib tähelepanelikult tekkivate jäätmete kogumahtu ja esitab need arvud jätkusuutlikkuse aruannetes. Summus Grupi eesmärgiks on suurendada jäätmete ümbersuunamise määra aasta-aastalt, püüdes suurema osa jäätmetest ringlusse võtta või taaskasutada prügilasse ladestamise asemel.

7.11 Euroopa Liidu taksonoomia

7.11.1 Sissejuhatus

Summus Grupile hakkab CSRD osana kehtima Euroopa Liidu taksonoomia aruandluskohustus alates 2025. majandusaastast. Grupp alustas selle aruandluse ettevalmistamist 2023. aastal, analüüsid oma äritegevuse hõlmatust EL taksonoomiaga ning kaardistades vastavuse kriteeriumid. Sellest lähtuvalt kogub grupp 2024. aastal hindamiseks vajalikke andmeid ning teeb finantsarvestuse süsteemides vajalikud muudatused tulemusnäitajate arvutamiseks.

Kuigi Summus Grupp ei ole kohustatud jooksva aruandeaasta kohta EL taksonoomia alusel aru andma, on ta otsustanud vabatahtlikult avalikustada ELi taksonoomiaga hõlmatud tegevuste kirjeldused (taksonoomia abikõlblikud tegevused). Järgnevalt kirjeldatakse ELi taksonoomia aruandluse üldpõhimõtteid ja ELi taksonoomiaga hõlmatud Summus Grupi tegevusi, välja arvatud sellega seotud tulemusnäitajad.

Vastavuskriteeriumide analüüs viiakse läbi 2024. aasta jooksul ning selle vastavusanalüüsi tulemused (sh tulemusnäitajad) kavatses grupp avalikustada 2024. aasta finantsaruandes. Selline ennetav lähenemine rõhutab grupi võetud suunda läbipaistvusele ja jätkusuutlikkusele, viies oma äri kooskõlla CSRD uute standarditega ja aidates kaasa ELi rohepöörde laiemate eesmärkide saavutamisele.

7.11.2 Üldpõhimõtted

Euroopa roheline kokkuleppe eesmärkide elluviimise hõlbustamiseks võttis Euroopa Komisjon 2020. aastal vastu taksonoomiamääruse – jätkusuutliku majandustegevuse klassifikatsioonisüsteemi, mille eesmärgiks on julgustada erasektori investeringuid jätkusuutlikkusesse. Taksonoomiamäärus kehtestab konkreetsed nõuded ja tehnilised skriiningukriteeriumid majandustegevusele, mis aitab kaasa ELi keskkonnanäesmärkide täitmisele. Määrus ei kehti kõikidele sektoritele, vaid on suunatud kõige olulisema keskkonnamõjuga sektoritele, mis hõlmab Summus Capitali kinnisvarategevusega seotud tegevusi. Taksonoomiamääruse artikliga 9 kehtestatakse järgmised kuus keskkonnanäesmärki:

- o kliimamuutuste leevendamine;
- o kliimamuutustega kohanemine;
- o vee- ja mereressursside säästev kasutamine ja kaitse;
- o ringmajandusele üleminek;
- o reostuse vältimine ja kontroll;
- o bioloogilise mitmekesisuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine.

Taksonoomiamääruse kohaselt peavad aruandluskohustusega ettevõtted avalikustama oma tegevuste osakaalu, mis on taksonoomiaga hõlmatud (taksonoomia abikõlblik) ja on sellega kooskõlas oma müügitulu, kapitalikulude ja tegevuskulude osas, järgides määruses kindlaksmääratud tabelivormingut.

Taksonoomia-kõlblik suhtarv näitab, mil määral on ettevõtte müügitulu, kapitalikulud ja tegevuskulud seotud taksonoomias kirjeldatud majandustegevusega, sõltumata sellest, kas need tegevused vastavad kehtestatud hindamiskriteeriumidele.

Taksonoomiaga kooskõlla viimiseks peab majandustegevus vastama määruse teaduspõhiste hindamiskriteeriumidele, mis hõlmavad sektoripõhiseid tehnilisi skriiningukriteeriume ja põhimõtet "ei kahjusta oluliselt" (DNSH). DNSH järgi ei tohiks majandustegevus takistada teiste keskkonnanäesmärkide saavutamist ning määrus sätestab ka selle hindamise kriteeriumid. Lisaks peavad ettevõtted oma äritegevuses järgima minimaalseid sotsiaalseid tagatisi. Nende kaitsemeetmete täitmiseks peab majandustegevus austama põhilisi inimõigusi ja järgima hea valitsemistava põhimõtteid. Kui ettevõtte majandustegevus ei vasta mõnele neist kriteeriumidest, ei saa seda lugeda vastavaks.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Nii vastavuse kui ka taksonoomiaga seotud tulemusnäitajatega hõlmatud, kuid mittevastavad tegevused, avaldab Summus Grupp esmakordselt 2024. aasta majandusaruandes.

7.11.3 Regulaatiivne raamistik

Summus Grupi eeskirjade täitmise üldraamistik on kehtestatud 18. juuni 2020. aasta määrusega (EL) 2020/852 ning seda täiendavad hilisemad Euroopa Komisjoni välja antud delegeeritud määrused ja selgitavad materjalid:

- 6. juuli 2021. aasta määrus (EL) 2021/2178 täpsustab teavet, mida ettevõtted peavad avalikustama, sealhulgas mõõdikuid, nende arvutusmetoodikaid ja seonduvat selgitavat teavet. Selle määruse kohaselt peavad ettevõtted aru andma, kui suur protsent nende müügitulust, kapitalikuludest ja tegevuskuludest on 1) taksonoomiaga vastavuses ja abikõlblikud, 2) taksonoomia alusel kõlblikud, kuid mitte vastavuses ning 3) seotud tegevustega, mis ei kuulu taksonoomia alla.
- 4. juuni 2021. aasta määrus (EL) 2021/2139 kehtestab kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemise eesmärkidega seotud abikõlblikud tegevused ning nendega seotud vastavushindamise kriteeriumid.
- 9. märtsi 2022. a määrus (EL) 2022/1214 täiendab eelnimetatud määrust maagaasist energia tootmisega seotud tegevustega.
- 2023. aasta juuni määrusega (EL) 2023/2486 muudetakse eesmärkidega 3-6 seotud abikõlblike tegevuste ja vastavushindamise kriteeriumide osas varasemaid määrusi. See delegeeritud määrus sisaldab ka varem vastu võetud delegeeritud määruste muudatusi.
- 2022. aastal avaldatud jätkusuutliku rahanduse platvormi aruanded, mis käsitlevad eesmärke 3, 4, 5 ja 6 ning minimaalseid sotsiaalseid kaitsemeetmeid.
- Euroopa Komisjoni korduma kippuvate küsimuste dokumendid detsembrist 2021, veebruarist 2022, detsembrist 2022 ja juunist 2023.

Need määrused ja dokumendid loovad tervikliku struktuuri, milles Summus Grupp tegutseb, tagades läbipaistvuse ja vastutuse jätkusuutlike tavade järgimisel, juhindudes arenevast ELi taksonoomiast. Grupp püüab finantsaruandluses ja tegevuspraktikas järjepidevalt kajastada vastavust ja strateegilist vastavusse viimist nendele eesmärkidele.

7.11.4 Ettevõtte taksonoomiaga hõlmatud majandustegevuse kirjeldused

Taksonoomiamäärusega hõlmatud tegevuste kaardistamisel viitas Summus Grupp tegevuste NACE koodidele ja kirjeldustele, mis on sätestatud määrustes (EL) 2021/2139 ja (EL) 2023/2486. Summus Grupi tegevused, mida saab seostada ELi taksonoomiaga on kinnisvara soetamise ja haldamise sfääris ning on seega hõlmatud finantstegevuse määrusega. 7.7. Hoonete omandamine ja omamine (CCM/CCA 7.7).

7.12 Sotsiaalsed küsimused

7.12.1 Kohalikud kogukonnad

A. Poliitika ja strateegia

Summus Grupi fookus kohalikele kogukondadele kajastub poliitikates, mis nõuavad aktiivset kaasamist ja positiivset mõju grupi tegevusvaldkondades. Grupi strateegia keskendub kogukonna arengu toetamisele algatuste kaudu, mis parandavad kohalikkude infrastruktuuri, tõstavad elukvaliteeti ja stimuleerivad majanduskasvu. Grupp haldab kogukonna mõjusid ja konsulteerib regulaarselt kohalike sidusrühmadega, et mõista nende vajadusi ja viia kogukonna investeeringud nende arusaamadega vastavusse.

B. Eesmärgid

Summus Grupi eesmärgid on seotud ambitsiooniga luua kohalikele kogukondadele mõõdetavat kasu. Need hõlmavad järgmist:

- partnerlus kohalike organisatsioonide või algatustega;
- ettevõtte poolt läbiviidavate üldkasulike teenuste ulatuse ja reguleerimisala suurendamine;
- uute kogukonna arendusprojektide käivitamine, mis vastavad kohalikele vajadustele, nagu avaliku ruumi

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

parendamine ja haridusprogrammide toetamine;

- o sponsoreeritud ürituste, stipendiumide või kohalike elanike koolitusvõimaluste suurendamine, eriti sellistes valdkondades nagu sport, kunst ja haridus;
- o tarnijate otsimine kohalikust kogukonnast.

C. 2023. aasta edusammud ja KPI-d

2023. aastal on Summus Grupp teinud olulisi edusamme sidemete tugevdamisel kohalike kogukondadega:

- o Grupp suurendas eelmise aastaga võrreldes kogukondlikke investeeringuid.
- o Summus Grupp on kogu 2023. aasta jooksul uhkusega toetanud Balti regiooni tennisesportlasi ja teinud rahalisi annetusi Balti regiooni tenniseorganisatsioonidele.
- o Grupp saavutas oma eesmärgi suurendada operatiivtarnete hankimist kohalikelt ettevõtetelt.

7.13 Kinnistutel teostatud muudatused

7.13.1 Damme Kaubanduskeskus

Summus Grupi portfelli kuuluvas Damme kaubanduskeskuses on keskkonnavastutuse ja -tõhususe suurendamiseks rakendatud mitmeid jätkusuutlikke tegevusi:

- o Taaskasutus ja jäätmetekke vähendamine: hoone lähedusse on paigutatud spetsiaalsed riiete taaskasutuse konteinerid ning üürnikele mõeldud jäätmesorteerimiskonteinerid, mis toetavad jäätmete vähendamise strateegiat. Lisaks on pudelite kogumiseks taromaat, mis võimaldab annetada tulu vabaühendustele.
- o Ligipääsetavus: keskusele ligipääsetavuse tagamiseks on paigaldatud nägemispuudega inimestele mõeldud kõnniteede märgistus.
- o Taaskasutusalgatused: mittevajalikud esemed ja mööbel antakse teistkordseks kasutamiseks, vähendades jäätmeid ja pikendades kaupade eluiga.
- o Säästev infrastruktuur: paigaldatud on elektrisõidukite laadimisjaamad, mis soodustavad puhta transpordi kasutamist.
- o Ventilatsiooni hooldus: optimaalse õhukvaliteedi ja efektiivsuse tagamiseks on mehaanilise ventilatsiooni õhutorustikku regulaarselt puhastatud.

7.13.2 Auriga Kaubanduskeskus

Summus Grupi portfelli kuuluvas Auriga Keskuses on ellu viidud mitmeid ESG algatusi:

- o VKEde toetamine: viiakse läbi regulaarseid tegevusi, mis toetavad keskmise suurusega ja väikeseid ettevõtteid, sealhulgas kohalikele üürnikele soodustingimuste pakkumine, et edendada elujõulist ettevõtjate kogukonda.
- o Kohalik ettevõtlikus: Saaremaa ettevõtjate ühendus Saaremaa Ehtne ei ole mitte ainult rentnik, vaid plaanib rajada Auriga keskusesse oma peakontori, edendades kohalikku majandusarengut.
- o Noorte kaasamine: kavandatakse ja korraldatakse kohalike noortega seotud üritusi, näiteks iga aasta detsembris toimuv piirkondlik idufirmade mess koolinoortele.
- o Puuetega inimeste toetamine: puuetega inimestele pakutakse toetusi, sealhulgas allahindlusi puuetega inimeste liidu messidel ja sotsiaaltoetusalgatusi.

7.13.3 Nordika Kaubanduskeskus

- o Elektriautode laadimisjaamade paigaldus.
- o Metsloomade kaitse ja arendamise algatused, sealhulgas putukate hotellid ja muru vähendatud niitmine.
- o Paberijäätmete vähendamine ning elektrooniliste lepingute ja kahepoolse printimise edendamine.
- o Tarbijate säästvate valikute soodustamine, nagu ZERO WASTE kaubad, ostutšekkideta ostlemine ja erinevate tööjõurühmade üürnike integreerimine.
- o Nordika turundustegevus peegeldab ka jätkusuutlikke tavasid, milleks on raamatufestivalid, teise võimaluse messid ja reklaammaterjalide taaskasutus. Keskus pakub mugavusi säästvate transpordivõimaluste toetamiseks ja on olnud ennetav jäätmekäitluses, pakkudes nii üürnikele kui ka küllastajatele sorteerimiskaste.
- o Nordika kogukonnaalgatused hõlmavad laia valikut tegevusi alates mänguasjade vahetamisest kuni Ukraina pagulaste toetamiseni ning keskuse osalemine jäätmekultuuri auhindadel tõstab esile tema rolli valdkonna keskkonnanahoidjana.

7.13.4 Riga Plaza Kaubanduskeskus

Riga Plaza on rakendanud mitmeid ESG algatusi, mille eesmärgiks on suurendada jätkusuutlikkust ja sotsiaalset vastutust:

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

- Korraldas ZAĽĀ JOSTAga eduka kasutatud autorehvide taaskasutamise kampaania, kogudes 2023. aastal kolme nädala jooksul ligi 110 tonni rehve.
- Käivitas koostöös TAVI DRAUGIga pappkasti taaskasutusprogrammi.
- Ürituste ajal jagas orgaanilisest puuvillast korduvkasutatavaid poekotte ja veepudeleid.
- Toetas OTRA ELPA algatust, kogudes kasutatud kaupu oma kauplustesse edasimüügiks, mille tulu läks heategevuseks.
- Soodustas ohtlike ja elektroonikajätmete kogumist BAO konteinerite kaudu.
- Pakkus prügi sorteerimise võimalusi nii üürnikele kui ka küllastajatele.
Korraldas rekordilise sotsiaalkampaania loomade varjupaikadele annetamiseks.
- Muutus lemmikloomasõbralikuks kaubanduskeskuseks, mis tervitab ostjaid ja nende karvaseid kaaslasi.
- Igal hommikul rakendati nn vaikset tundi sensoorse tundlikkusega küllastajate jaoks.
- Pakkus taromaati pudelite taaskasutamiseks koos võimalusega annetada saadud tulu heategevuseks.
- Osales sooneutraalset moodi ja võrdõiguslikkust propageerivas projektis “Equal – unlimited fashion”.
- Valis hooajaliste kaunistuste rentimise, mitte uute ostmise.
- Soodustas läbimõeldud kingituste tegemist jõulukinkekaardi kampaaniaga.
- Lõpetas kilekottide kasutamise kauplustes.
- Toetas H&Mi algatust kasutatud rõivaste kogumiseks ja taaskasutamiseks.
- Annetas üleliigseid esemeid ja mööblit taaskasutamiseks, vähendades jäätmeid.
- Tehes koostööd Riia Stradinsi ülikooliga korraldas iga-aastaseid diabeedi päevi, pakkudes tervisekontrolli ja konsultatsioone.
- Roosa lindi päeva puhul tegi koostööd VITAg, sealhulgas pakkus tervisekontrolli ja toetust rinnavähiga naistele.
- Teigi koostööd riikliku veredoonorikeskusega, et soodustada igakuiste ürituste kaudu vereloovutamist.

7.14 Töötajad

Summus Grupi tegevusmudel erineb selle poolest, et ettevõttesisesid töötajaid on üsna vähe; selle asemel tugineb grupp tööjõuvajaduste osas laialdaselt oma peamistele teeninduspartneritele Green Formula Capital (GFC) ja Zenith Family Office (Zenith). Seega, kui grupp viitab oma töötajatele, viitab ta oma usaldusväärsete partnerite personalile. Nende töötajaid peetakse Summus Grupi laienduseks, mis on lahutamatu osa selle äritegevusest ja klientidele pakutavast kvaliteetsest teenusest.

Grupi jaoks on ülioluline selgitada, et nende GFC ja Zenithi sildi all töötavate inimeste heaolu on grupi jaoks ülimalt tähtis. Summus Grupp tagab, et tema partnerid kohtleksid oma töötajaid õiglaselt ja ausalt. See kohustus väljendub asjakohaste palkade, hüvitiste, koolituse, tervishoiu ja ohutuse standardite jõustamises – kõik peegeldab eetilisi ja juriidilisi kriteeriume, mida grupp järgib.

Summus Grupi lähenemine töötajate suhetele väärtusahelas keskendub positiivse töökeskkonna loomisele, mille eest seisavad tema partnerid. Grupp püüab laiendada võimalusi nende professionaalseks arenguks ja isiklikuks heaoluks. Grupp pooldab tavasid, mis toetavad mitmekesisust, võrdsust ja kaasatust, rõhutades lugupidava ja sõbraliku töökoha tähtsust kõikidele oma partnerite töötajatele.

Töötajate rahulolu osas läbiviidud uuringud on koostatud nii, et nende keskmes on anonüümsus, konfidentsiaalsus ja kaasatus, käsitledes selliseid aspekte nagu töö- ja eraelu tasakaal, hüvitis, karjäärivõimalused, juhtkonna tugi ja mitmekesisus.

Kuigi need uuringud on praegu keskendunud Green Formula Capitali ja Zenithi töötajatele, on plaan laiendada selle ulatust, et hõlmata tulevikus ka teisi puhastus-, turva- ja muid teenuseid pakkuvaid partnereid. Nendest küsitlustest saadud tagasiside ei ole pelgalt formaalsus; see on tegevuse katalüsaator. Tulemusi analüüsitakse hoolikalt, et teha kindlaks parendamist vajavad valdkonnad eesmärgiga suurendada üldist tööga rahulolu ja kaasatust.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

7.14.1 Mitmekesisus

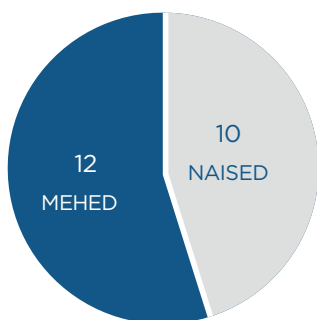
Oma partnerite kaudu on Summus Grupil töötajaid erinevatest vanuserühmadest, sealhulgas nooremaid töötajaid, kes toovad värskaid vaatenurki ja ideid, aga ka kogenumaid töötajaid, kes saavad oma kolleegidele mentoriks olla ja neid juhendada. Samas on Summus Grupis nagu paljudes teistes ettevõtetes kõrgem 30-50-aastaste töötajate protsent, mis on seotud tootlikkuse, kogemuste ja karjääriarenguga.

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

Eesti	41%
Leedu	9%
Läti	5%
Vene	45%

Kokku 100%

Töötajate emakeel



Töötajate arv soo järgi

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

Töötajad ja alltöövõtjad vanuserühmade lõikes

7.14.2 Piisav töötasu

Summus Grupi partnerid püüavad tasuda keskmist palka, mida teised sama valdkonna ettevõtted oma töötajatele sarnaste ametikohtade ja kohustuste eest maksavad.

Grupi partnerid uurivad vastavat majandusharu ja andmeid sellistest allikatest nagu valitsuse statistika, valdkonna väljaanded ja palgauuringud. Seda teavet saab kasutada võrdlusalusena, et hinnata, kas töötajatele makstav töötasu on konkurentsivõimeline ja õiglane. Iga uue värbamisturu võrdluse koostamise juures kasutatakse personalivaldkonna spetsialiste.

Lisaks vaatavad grupi partnerid regulaarselt üle töötajate hüvitised ja soodustused, et tagada nende konkurentsivõime ja õiglane suurus võrreldes tööstusharu standarditega ning hoida tipptalente. Tööandjad võtavad arvesse ka töötajate tagasisidet nende hüvitiste ja soodustuste kohta, et lahendada kõik probleemid ja vajadusel rakendada muudatusi.

7.14.3 Koolitused ja oskuste arendamine

Summus Grupi partnerid pakuvad töötajatele erinevaid võimalusi enesetäiendamiseks ning kaks levinumat on individuaalsed koolituskavad, enesearendamine ja meeskonnaüritused.

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

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

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

7.14.4 Tervise- ja ohutusnäitajad

Summus Grupi partnerid pakuvad oma töötajatele mugavat kontorikeskkonda ergonoomilise mööbli, hea valgustuse, sobiva temperatuuri ja madala müratasemega. Töötajatel on juurdepääs lisavõimalustele, nagu köök või puhkeruum, lähedal asuv jõusaal või treeningsaal ning tasuta suupisted või joogid.

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

- Elektriga seotud ohud: vigane juhtmestik, ülekoormatud pistikupesad või katmata juhtmestik võivad põhjustada elektrilööke või tulekahjusid.
- Ergonoomilised ohud: pikaajaline istumine või seismine, ebaõige kehahoiak või korduvad liigutused võivad põhjustada luu- ja lihaskonna häireid, nagu seljavalu, karpaalkanali sündroom või kõõlusepõletik.
- Siseõhu kvaliteet: halb ventilatsioon või kokkupuude saasteainetega, nagu hallitus või puhastusvahenditest pärit kemikaalid, võib põhjustada hingamisteede probleeme või muid terviseprobleeme.
- Psühholoogilised ohud: suur stress, ahistamine või kiusamine võib negatiivselt mõjutada töötajate vaimset tervist ja heaolu.

Summus Grupi partnerid seavad esikohale oma töötajate tervise ja heaolu. Töötajatele pakutakse igakuist hüvitist tervise- ja koolituskulude eest vastavalt Eesti seadustele. Kõik võimalikud ohud töökohal tuvastatakse ennetavalt ja neid leevendatakse, et tagada meeskonna ohutus ja heaolu. See hõlmab regulaarseid ohutusauditeid, ohutute töövõtete alaseid koolitusi ning kindlate poliitike ja protseduuride rakendamist, et vähendada tööõnnetuste ja vigastuste ohtu.

Tööohutuse juhtimissüsteemi (OSMS) põhikomponendid hõlmavad järgmist:

- Poliitika: kirjalik avaldus, mis kirjeldab organisatsiooni panust tööohutusele ja -tervishoiule.
- Planeerimine: võimalike ohtude tuvastamine ja hindamine töökohal, samuti strateegiate väljatöötamine nende riskide maandamiseks.
- Rakendamine: Planeerimisetapis välja töötatud poliitike ja protseduuride kasutuselevõtt, sh ressursside eraldamine, töötajate koolitamine ja suhtluskanalite loomine.
- Mõõtmine ja hindamine: OSMSi tõhususe jälgimine ja mõõtmine töökoha ohtude tuvastamisel ja kontrollimisel.
- Ülevaatus ja täiustamine: OSMSi pidev ülevaatamise ja täiustamise protsess, et tagada selle pidev tõhusus ning kohandamine töökoha ja väliskeskonna muutustega.

7.14.5 Töö ja eraelu tasakaal

Kuna Summus Grupi partneri töötajad on kõrge saavutusvõimega ja tulemusele orienteeritud, tuleb tagada nende töö ja eraelu hea tasakaal.

Siin on mõned viisid, kuidas grupi partnerid aitavad oma töötajatel töö- ja eraelu tasakaalu säilitada:

- Paindlik tööaeg: see tähendab töötajate kodus töötamise võimaldamist või osalise tööajaga või tööajamise võimaluste pakkumist. Kontori ja kodukontori kombineerimine on lubatud ning selle rakendamine on soovitatav. Eelistatud on tööülene suhtlus meeskonnaga.
- Tasuline vaba aeg: töötajad saavad tasustatud puhkuse, isiklikel põhjustel puudunud päevade ja pühade eest. Lisaks pakutakse tasuta lapsehoolduspuhkust värskele emadele ja isadele.
- Tervis: rahalise toe pakkumine seoses tervisega, näiteks osaline jõusaali liikmemaksu tasumine ja vaimse tervise toetus.
- Lapsehooldustoetus: töötajatele võimaldatakse lapsehoolduspuhkust ja paindlikku ajakava. Bürosse on oodatud lapsed ja koduloomad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

- Puhkuse jälgimine: jälgitakse töötajate puhkuse kasutamist, näiteks lapsehooldus- või haiguspuhkust, tagamaks, et töötajad võtavad puhkamiseks ja enese laadimiseks vajalikku vaba aega.

7.15 Juhtimine

ESG raamistiku juhtimise osas on Summus Grupi nõukogul ja juhatusel oluline roll KPI-de, eesmärkide ja strateegiliste tegevuste järelevalves. Need elemendid vaadatakse põhjalikult läbi kord kvartalis, pannes aluse järgmise perioodi algatustele.

Grupp saavutab andmete terviklikkuse täpsete andmete kogumise protsesside kaudu, mida toetavad täpsed meetodid ja automatiseeritud süsteemid, mis tagavad täpsuse ja vastavuse ESG raamistikega. Selline hoolsus toetab grupi ESG avalikustamise usaldusväärsust.

Nii juhatuse kui ka nõukogu liikmetel on aktiivne roll ESG tulemuslikkuse jälgimisel, tagades, et strateegiad annavad soovitud tulemusi. See hõlmab pidevat tsüklit ESG mõõdikute ülevaatamiseks, parendusvõimaluste tuvastamiseks ja ESG lähenemisviiside vastavalt kohandamiseks.

7.16 Rahapesu tõkestamine (AML)

Rahapesuga seotud protseduurid on Summus Grupi jaoks hädavajalikud, tugevdades kinnisvarasektori finantstehingute terviklikkust ja seaduslikkust. Need on grupi eeskirjade järgimise ja eetilise äritegevuse lahutamatu osa, kaitstes finantskuritegude eest ning kindlustades positsiooni usaldusväärse ja vastutustundliku turuosalisena.

Summus Grupis on rahapesuga seotud tavad üliolulised, et vältida grupi ettevõtete väärkasutamist finantskuritegudes ning kaitsta seeläbi grupi mainet ja finantsstabiilsust.

Summus Grupi rakendatavad protseduurid hõlmavad järgmist:

- Kliendi hoolsuskontroll (CDD): klientide, nagu ostjad, müüjad, üürnikud ja töövõtjad, identiteedi kontrollimine, nende potentsiaalse rahapesu või terrorismi rahastamise riskitaseme hindamine.
- Tõhustatud hoolsuskohustus (EDD): klientide puhul, kellel on suuremad riskid, nagu riikliku taustaga isikud (PEP-id) või need, kellel on ebatavaline tehinguharjumus, viiakse läbi põhjalik hoolsusanalüüs, et saada põhjalik ülevaade nende taustast ja ärisuhetest.
- Kahtlase tegevuse jälgimine: tehingute seiresüsteemid tuvastavad eeskirjade eiramise märke, ajendades täiendavalt uurima seletamatuid rahalisi vahendeid või ebatüüpilist tehingukäitumist.
- Sisekontroll: rahapesuvastaste meetmete järgimise tagamiseks on grupp rakendanud rangeid sisekontrolle, sealhulgas töötajate rahapesu protokollide alast koolitust, vastavusametniku määramist ja regulaarset riskianalüüsi.
- Dokumentide säilitamine: kinnisvarahaldusteenuste osana säilitatakse hoolikalt kõigi tehingute üksikasjalikud andmed, kliendi kontrollimise üksikasjad ja asjakohane dokumentatsioon.
- Aruandlus: kõigist tuvastatud kahtlastest tegevustest teatatakse viivitamata vastavatele õigus- või finantsasutustele.

Nende struktureeritud rahapesuvastaste strateegiate kaudu säilitab Summus Grupp ennetava hoiaku finantsrikkumiste ärahoidmisel ja turvalise finantskeskkonna edendamisel oma tegevuses.

7.17 Kokkuvõte

Summus Grupp koostöös Green Formula Capitaliga rakendab proaktiivselt oma ESG juhtimistavasid vastavalt tekkivatele regulatsioonidele, nagu ettevõtete jätkusuutlikkuse aruandluse direktiiv, mis kohustab koostama terviklikku jätkusuutlikkuse aruandlust 2025. aastaks. See ennetav hoiak on tingitud investorite kasvavast nõudlusest läbipaistvuse ja suundumusest sotsiaalselt vastutustundliku investeerimise poole.

Osana jätkusuutlikust kasvust seab Summus Grupp igakülgseid ESG eesmärgid keskkonnamõju vähendamiseks, sotsiaalse vastutuse säilitamiseks ja usaldusväärsete juhtimistavade säilitamiseks. Läbipaistvalt oma edusamme jälgides ja infot edastades kinnitab grupp oma suunda jätkusuutliku tuleviku poole.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Summus Grupp hindab rangelt oma tegevuse keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid, selgitades välja peamised riskid ja võimalused, mis mõjutavad tema strateegilist suunda ja finantstulemusi. Grupi ESG eesmärkide ja ärieesmärkide vastavusse viimine tagab, et jõupingutused keskkonnamõjude leevendamiseks aitavad kaasa ettevõtte arengule ja kasumlikkusele.

Summus Grupp investeerib säästvasse tehnoloogiasse, kaasates kinnisvaraarendusse ja -haldusse rohelisi ehitusmaterjale, taastavaid energiaallikaid ja energiatõhusaid disaine. Tunnustatud keskkonnastandardite, nagu BREEAM või LEED, järgimine näitab grupi nõuetele vastavust ja läbipaistvust.

Sidusrühmade, sealhulgas üürnike, investorite ja laiema kogukonna kaasamine on Summus Grupi jätkusuutlikkuse püüdluste lahutamatu osa. Grupp on võtnud kollektiivse vastutuse keskkonna eest aktiivse kaasamise ja koostöö kaudu.

Jätkusuutlikkus on integreeritud grupi tegevustesse, äriprotsessid on kooskõlas ESG eesmärkide ja jätkusuutlikkuse kriteeriumidega, mis on lisatud hanke- ja investeerimisotsustesse. Summus Grupi partnerite juurutatud ja grupi jälgitavad töötajate koolitus- ja arendusprogrammid seavad jätkusuutlikkuse kaalutlused samuti esikohale.

Summus Grupp haldab hoolsalt oma ESG-portfelli Green Formula Capitali ekspertide juhendamisel ja partnerlusel. Juhatuse ja nõukogu liikmed tagavad organisatsiooni ESG tulemuslikkuse täpse aruandluse ja teavitamise sidusrühmadele, soodustades läbipaistvust ja vastutust kõigil tasanditel.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

8. ÄRIÜHINGU ÜLDJUHTIMINE

Summus Capitali nõukogu on kolmeliikmeline. Summus Capitali nõukogu esimees on Boris Skvortsov, kes on ka Summus Capitali omanik. Teised nõukogu liikmed on Renats Lokomets ja Vykintas Misiunas.



BORIS SKVORTSOV
i. Nõukogu esimees



RENATS LOKOMETS
Nõukogu liige



VYKINTAS MISIUNAS
Nõukogu liige

Summus Capitali juhatus on 3-liikmeline: Aavo Koppel, Evaldas Cepulis ja Hannes Pihl



HANNES PIHL
Investeeringute juhtimine
Juhatus liige



AAVO KOPPEL
Finantsid
Juhatus liige



EVALDAS CEPULIS
Varade juhtimine
Juhatus liige

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Juhatuse ja juhatuse liikmete taustaga saab tutvuda aadressil: <https://summus.ee/contact/>.

Juhtkonna koosolekute struktuur

Viimaste aastate jooksul on Summus Grupp säilitanud tugeva ja tõhusa koosolekustruktuuri, mis tagab tõrgeteta toimimise kõigil juhtimis- ja operatiivtasanditel. Koosolekute ja otsuste tegemise seadistus on loodud vastavalt erinevate tegevus- ja juhtimisvajaduste vajadustele iganädalaselt ja kord kvartalis, kasutades kaasaegset tehnoloogiat, et ületada vahemaid ja tagada õigeaegne suhtlus piirkondlike tiimide vahel.

Operatiivjuhtimine

Operatiivjuhtimise koosolekud toimuvad kord nädalas, võimaldades käsitleda koheseid operatiivvajadusi, vaadata läbi käimasolevad projektid ja koostada strateegia edasiseks arenguks. Digikanalite kasutamine hõlbustab reaajas otsuste tegemist ja võimaldab vajadusel kiiresti kohandada tegevusstrateegiaid.

Kord kvartalis toimuvad nõukogu koosolekud

Kord kvartalis toimuv nõukogu koosolekul osalevad nõukogu, juhtkond ja aeg-ajalt ka välisnõunikud. See foorum on mõeldud laiemate strateegiliste algatuste, finantstulemuste ja turupositsiooni ülevaatamiseks. See annab võimaluse tegevuste ja väliskeskonna igakülgseks analüüsiks, tagades strateegilise suuna vastavuse praeguste turutingimuste ja pikaajaliste eesmärkidega.

Juhtimismehhanismid

Kontrollimehhanismid on üles ehitatud tugeva järelevalve ja vastutuse tagamiseks organisatsiooni erinevatel tasanditel, alates üksikutest projektidest kuni ettevõtte üldise strateegilise juhtimiseni.

Iga kinnisvara omava SPV juhatus koosneb kahest liikmest, kelle rollid on tõhususe ja tulemusliku juhtimise tagamiseks selgelt määratletud. Juhtimisstruktuuri tõhustamiseks on valdusettevõtte juhatus kolmeliikmeline, mis peegeldab laienenud vastutusala ja strateegilist järelevalvet.

Kõiki Balti riike hõlmavate tegevuste kõrgeimate juhtimisstandardite ja terviklikkuse tagamiseks on Summus Grupp loonud tervikliku kontrollimehhanismide süsteemi.

Lisaks SPV-de ja valdusettevõtte juhatuse struktuuridele rakendab grupp mitut järelevalvetasandit. Need kihid hõlmavad tegevuskontrolli, finantskontrolli ja strateegilise ülevaatuse protsesse, millest igaüks on kohandatud äritegevuse konkreetsetele valdkondadele.

Rahavoogude operatiivkontroll tähendab, et kaks isikut – kinnisvarahaldur ja investeringuhaldur – kinnitavad mis tahes tehingu jälgitavas süsteemis, tagades, et kõik finantstoimingud on volitatud ja dokumenteeritud. Raamatupidajad tuginevad nendele kinnitustele oma kontokirjete tegemisel. Raamatupidamisprogrammist eksporditakse maksed pankadesse, kus volitatud isikud maksed kinnitavad.

Summus Grupi kontrollimehhanismide keskmes on tugev riskijuhtimise raamistik. See raamistik tuvastab võimalikud riskid nii projekti kui ka organisatsiooni tasandil, alates turukõikumistest kuni regulatiivsete muudatusteni. Neid riske ennetavalt maandades kaitseb grupp oma varasid, tagab nõuetele vastavuse ja säilitab jätkusuutlikkusele keskenduvalt sidusrühmade usalduse.

Summus Grupp kasutab kõrgetasemelisi tulemuslikkuse jälgimise ja aruandluse tööriistu. Need tööriistad mitte ainult ei mõõda finantstulemusi, vaid jälgivad ka tegevuse tõhusust, projekti vahe-eesmärke ning vastavust sise- ja välisstandarditele. Koostatakse igakuised, kvartali- ja aastaaruanded, et anda juhtkonnale ja nõukogule infot teadlike otsuste tegemiseks.

Grupi tegevuste hulka kuuluvad erinevate tasandite auditid. Siseriskide ülevaade ja audit tehakse igakuiselt. Kolmanda osapoole projekti- ja portfelli põhine sõltumatu riskiülevaade tehakse kord kvartalis. Finantsauditit viivad Summus Capitalile ja selle tütarettevõtetele läbi Big-4 audiitorfirmad. See koostöö tagab, et meie finantsaruanded ja tegevused läbivad range sõltumatu hindamise, mis annab meie sidusrühmadele kindlustunde meie finantsaruandluse täpsuse ja läbipaistvuse suhtes.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

Nende kontrollimehhanismide rakendamisel ei järgi Summus Grupp mitte ainult kõrgeid juhtimis- ja tegevuskvaliteedi standardeid, vaid positioneerib end jätkusuutliku kasvu ja edu saavutamiseks konkurentsivõimelisel Baltikumi-ülesel kinnisvaraturul. Grupi fookus tugevale kontrollile ja järelevalvele annab tunnistust meie soovist jõuda tipptasemele ja võtta vastutus kõigis meie ettevõtmistes. Siseekspertide, välisauditi ja spetsialiseeritud nõustamistoe kaudu tagab Summus Grupp kõrgeima läbipaistvuse, vastutuse ja tegevuse terviklikkuse.

9. ÜLEVAADE JÄRGMISE MAJANDUSAASTA EELDATAVATEST ARENGUTEST

2024. aastal plaanib grupp oma senist tegevust jätkata. Olemasolevate kinnistute puhul keskendutakse ennetavale suhtlusele üürnikega, üürnike portfelli arendamisele, kuigi peale viimase aja kokkuleppeid Riga Plazas ja Aurigas jääb vakantse üsna madalaks, ning grupi ESG plaani elluviimisele. Grupi Eesti ettevõtted refinantseerivad oma laenuportfelli ühest Eesti pangast teise eesmärgiga suurendada potentsiaalseid krediitdiliine tulevaste omandamiste jaoks. Grupp jälgib tähelepanelikult turu arenguid ning sobivate võimaluste ilmnemisel kaalub investeringuid olemasolevate kinnisvaraobjektide laiendamisse ning portfelli edasist laiendamist uute kinnisvaraobjektide soetamise kaudu. Samas võib grupp soodsate pakumiste korral kaaluda olemasolevate kinnistute võõrandamist.

Juhtkonna hinnangul jätkab grupp tegevust ja arengut järgmise 12 kuu jooksul ja pärast seda. Juhtkond jälgib ka edaspidi jooksvalt võimalikke muutusi keskkonnas ning rakendab meetmeid võimalike kahjulike mõjude leevendamiseks. Omanik osaleb aktiivselt otsuste tegemisel.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid		15 923 835	16 407 648
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	3 900 309	5 748 670
Varud		4 301	3 337
Käibevarad kokku		19 828 445	22 159 655
Põhivarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	39 600	63 360
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	17	2 515 218	6 980 358
Materiaalne põhivara	9	2 097 394	2 183 114
Immateriaalne põhivara	9	3 771	-
Muud finantsinvesteeringud	10	125 000	-
Kinnisvarainvesteeringud	11	401 247 082	397 697 082
Põhivarad kokku		406 028 065	406 923 914
Varad kokku		425 856 510	429 083 569
KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Rendikohustised		72 639	35 989
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	5 236 430	5 282 405
Laenukohustised	14	17 768 649	8 444 141
Maksuvõlad		601 357	550 537
Kohustised tuletisinstrumentidest	17	404 613	76 835
Lühiajalised kohustised kokku		24 083 688	14 389 908
Pikaajalised kohustised			
Edasilükkunud tulumaksukohustised	16	10 877 297	9 699 343
Rendikohustised		2 144 327	2 216 966
Eraldised	13	10 341 224	5 935 177
Laenukohustised	14	198 631 616	217 488 175
Pikaajalised kohustised kokku		221 994 464	235 339 660
Kohustised kokku		246 078 152	249 729 568
Omakapital			
Osakapital	18	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv		78 913 462	78 913 462
Allutatud laenu		17 366 923	23 998 259
Jaotamata kasum (kahjum)		73 333 206	66 335 644
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital		170 813 591	170 447 364
Mittekontrolliv osalus		8 964 767	8 906 637
Omakapital kokku		179 778 358	179 354 001
Kohustised ja omakapital kokku		425 856 510	429 083 569

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 48 kuni 77 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

(EUR)	Lisa	2023	2022
Müügitulu	19	39 054 870	39 037 566
Muud äritulud	20	4 114 260	3 267 006
Kaubad, toore, materjal ja teenused	21	-11 539 480	-14,068,700
Mitmesugused tegevuskulud	22	-2 197 981	-7,633,525
Tööjõukulud	24	-127 871	-143 637
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9	-87 169	-3 273 445
Muud ärikulud	25	-5 542 713	-7 788 146
Ärikasum (-kahjum)		23 673 916	9 397 119
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	23	-	3 799 977
Intressitulud		395 216	-
Intressikulud	26	-11 281 802	-7 881 488
Muud finantstulud ja -kulud	27	-3 147 608	10 441 655
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		9 639 722	15 757 264
Tulumaks	16	-1 177 056	-1 255 339
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)		8 462 666	14 501 925
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		8 404 536	13 953 927
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)		58 130	547 998
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)			
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)		8 404 536	13 953 927
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist (-kahjumist)		58 130	547 998

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 48 kuni 77 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(EUR)	Lisa	2023	2022
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		23 673 916	9 397 119
Korrigeerimised			
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja väärtuse langus		87 170	3 263 367
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	11	-1 897 035	5 362 763
Muud korrigeerimised		1 615 679	10 250 854
Korrigeerimised kokku		23 479 730	28 274 103
Varude muutus		-1 199	-424
Äritegevusega seotud nõuete muutus	8	320 162	2 009 771
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	12	4 028 854	3 606 752
Rahavood äritegevusest kokku		27 827 547	33 890 202
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	11	-1 643 341	-1 001 762
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		-	1 690 000
Omakapitaliinvesteeringud		-125 000	-15 656 985
Antud laenud		-	-3 000 000
Antud laenude tagasimaksed		2 000 000	96 000
Saadud laenuintressid		200 216	-
Rahavood investeerimistegevusest kokku		431 875	-17 872 748
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		-	68 223 344
Saadud laenude tagasimaksed		-16 606 768	-68 669 492
Makstud intressid		-11 824 976	-11 555 277
Makstud dividendid		-	-2 378 190
Kapitalirendi maksed		-311 491	-316 281
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-28 743 235	-14 695 896
Rahavood kokku		-483 813	1 321 559
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		16 407 648	15 086 089
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		15 923 835	16 407 648

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 48 kuni 77 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

II KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE ARUANNE

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(EUR)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laenud	Jaotamata kasum	Kokku	Mittekontrolliv osalus	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2021	1 200 000	78 913 462	27 594 495	54 242 398	161 950 355	8 358 639	170 329 632
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-	-	-	13 953 980	13 953 980	547 998	14 501 978
Dividendid	-	-	2 165 734	-	2 165 734	-	2 165 734
Allutatud laenu põhiosa maksed	-	-	-5 761 970	-	-5 761 970	-	-5 761 970
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 860 734	-1 860 734	-	-1 860 734
Saldo seisuga 31.12.2022	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 335 644	170 447 365	8 906 637	179 354 002
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-	-	-	8 404 536	8 404 536	58 130	8 462 666
Laenukohustiste allutamine	-	-	1 287 927	-	1 287 927	-	1 287 927
Allutatud laenu põhiosa maksed	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927	-	-1 287 927
Muu	-	-	397	-119 047	-118 650	-	-118 650
Saldo seisuga 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	73 333 206	170 813 591	8 964 767	179 778 358

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

Summus Capital OÜ (edaspidi ka Emaettevõtte või Ettevõtte) on Eesti Vabariigis 22. aprillil 2015 asutatud äriühing. Emaettevõtte registreeritud aadress on Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Eesti Vabariik. Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Lätis ja Leedus. Summus Capital OÜ 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtet ja selle tütarettevõtteid (edaspidi Kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. Aruandekuupäeval oli Summus Capital OÜ-l osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	Asukohamaa	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Grupi osalus 31.12.2023	Grupi osalus 31.12.2022
Lepidus Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
UAB Vikingu 3	Leedu	8 000 000	89%	89%
UAB Nordika Prekybos sienis	Leedu	2 005 524	100%	100%
UAB PT Vakarai	Leedu	2 000 000	100%	100%
UAB PT Rytai	Leedu	4 000 000	100%	100%
UAB Zenith Turto Valdymas	Leedu	2 050 000	100%	100%
Vikingi 2 SIA	Läti	1 952 800	100%	100%
SIA Parupes Bumani	Läti	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Läti	10 533 706	100%	100%
Loft Office SIA	Läti	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Läti	5 504 800	100%	100%
PLP SIA	Läti	1 428 064	100%	100%

LISA 2. RAAMATUPIDAMISE ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on Kontserni kolmas IFRS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

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

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Kontserni juhatus 29. aprillil 2024. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande osanike koosolek. Osanike koosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatusele uue

majandusaasta aruande koostamist.

Hinnang tegevuse jätkuvusele

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

LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED

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

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

Eeldused ning hinnangutega seotud ebakindlused

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

- Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramise viib läbi sõltumatu atesteeritud hindaja. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamismeetodeid ja eeldusi on täpsemalt kirjeldatud lisades 6 ja 11.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Mitmed Kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamisnõuded nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist. Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

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

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid

sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

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

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

- Lisa 7 Finantsinstrumendid
- Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

LISA 5. VASTU VÕETUD UUED STANDARDID, MUUDATUSED JA TÕLGENDUSED

Kontsern rakendab teatud standardeid ja muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuaril 2023 või hiljem. Need uued standardid ja muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

Seni veel jõustumata standardid, tõlgendused ja avaldatud standardite muudatused

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused 31. detsembril 2023 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldu ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud.

Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks ja eritingimustega pikaajalisteks

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

2020. aasta jaanuaris ja 2022. aasta oktoobris andis toimikond välja IAS 1 muudatused, et täpsustada kohustuste lühi- või pikaajalisteks liigitamise nõudeid. Muudatused selgitavad:

- Mida mõeldakse arveldamise edasilükkamise õiguse all.
- Edasilükkamise õigus peab kehtima aruandeperioodi lõpus.
- Seda klassifikatsiooni ei mõjuta tõenäosus, et ettevõtte oma edasilükkamisõigust kasutab.
- Kohustise tingimused ei mõjutaks selle klassifitseerimist ainult siis, kui konverteeritavas kohustises sisalduv tuletisinstrument on ise omakapaliinstrument.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

IFRS 16 „Rendid“ muudatused: rendikohustus müügi-tagasirendi puhul

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

IFRS 16 „Rendid“ muudatused mõjutavad seda, kuidas müüja-rentnik kajastab müügi-tagasirendi tehingus muutuvaid rendimakseid. Muudatustega kehtestatakse muutuvatele maksetele uus arvestusmudel ning müüja-rentnikud peavad alates 2019. aastast sõlmitud müügi-tagasirendi tehingud ümber hindama ja potentsiaalselt ümber määratlema. Muudatustega kinnitatakse järgmist:

- esmasel kajastamisel võtab müüja-rentnik müügi-tagasirendi tehingust tuleneva rendikohustise mõõtmisel arvesse muutuvaid rendimakseid;
- pärast esmast kajastamist rakendab müüja-rentnik rendikohustise hilisema arvestusega seotud üldnõudeid selliselt, et ta ei kajastata temale allesjääva kasutusõigusega seotud kasumit ega kahjumit. Müüja-rentnik võib kasutada teistsugust lähenemisi, mis on kooskõlas uute hilisema mõõtmise nõuetega. Need muudatused ei muuda rendilepingute arvestust, välja arvatud müügi-tagasirendi tehingust tulenevad rendilepingud.

Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija rahastamise kokkulepped

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatustega kehtestatakse täiendavad avalikustamismõõtmised, mille kohaselt peab ettevõtte esitama oma tarnijate rahastamise kokkulepete kohta teavet, mis võimaldaks kasutajatel (investoritel) hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustistele ja rahavoogudele ning ettevõtte avatust likviidsusriiskile. Muudatused kohaldatakse tarnijate rahastamise kokkulepete (mida nimetatakse ka tarneahela finantseerimiseks, võlgade finantseerimiseks või pöördfaktooringuks) suhtes, millel on kõik järgmised tunnused:

- o rahastuse andja (nimetatakse ka faktooringu andjaks) maksab summad, mille ettevõtte (ostja) oma tarnijatele võlgneb;
- o ettevõtte nõustub võla tasuma kokkulepete tingimuste kohaselt samal kuupäeval, kui makstakse tema tarnijatele, või hilisemal kuupäeval;
- o ettevõttele võimaldatakse pikendatud maksetähtaega või tingimused võimaldavad teha tarnijatele varasema makse, võrreldes asjaomase arve maksetähtajaga.

Muudatusi ei kohaldata siiski nõuete või varude rahastamise kokkulepetele.

IAS 21 Valuutakursside muutuste mõju muudatused: vahetatavuse puudumine

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Vastavalt IAS 21-le Valuutakursside muutuste mõju kasutab ettevõtte välisvaluutatehingu ümberarvestamisel hetkekurssi. Mõnes jurisdiktsioonis pole hetkekurss kättesaadav, sest valuutat ei saa teise valuuta vastu vahetada.

IAS 21 muudatustega selgitatakse järgmist:

- o millal on valuuta teise vastu vahetatav ja
- o kuidas ettevõtte määrab hinnangulise hetkekursi, kui valuuta ei ole vahetatav. Muudatused sisaldavad ka täiendavaid avalikustamismõõtmiseid, mis aitavad kasutajatel hinnata hinnangulise vahetuskursi kasutamise mõju raamatupidamise aruandele.

Kontsern ei eelda, et muudatused ja uued standardid avaldavad esmasel rakendamisel olulist mõju tema finantsaruannetele.

LISA 6. OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

A. Konsolideeritud aruannete koostamine

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

i. Äriühendused

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

ii. Tütarettevõtted

Tütarettevõtte konsolideerimist alustatakse hetkest, kui Kontsern omandab kontrolli antud tütarettevõtte üle ning lõpetatakse hetkel, kui Kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Kõiki tütarettevõtete poolt aasta jooksul omandatud või müüdud varasid, kohustisi, tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

alates kontrolli saavutamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil Kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Vajadusel korrigeeritakse tütarettevõtete finantsnäitajaid, et need oleksid kooskõlas Kontserni arvestuspõhimõtetega

iii. Mittekontrolliv osalus

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

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

iv. Kontrolli kaotamine

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

v. Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

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

B. Raha ja raha ekvivalendid

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

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus põhitegevuse netorahavoog määratakse, korrigeerides ärikasumit või -kahjumit investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud kasumi ja kahjumi, mitterahalise iseloomuga tehingute ja muutuste mõjudega põhitegevusega seotud käibevarades ja lühiajalistes kohustistes. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood esitatakse otsemeetodil, mis tähendab, et laekumised ja väljamaksed on avalikustatud eraldi kirjetel. Mitterahalised tehingud elimineeritakse.

C. Välisvaluuta

Välisvaluutadeks on loetud kõik valuutad peale euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingud arvestatakse ümber arvestusvaluutasse tehingupäeval kehtinud valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised konverteeritakse arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustised, mis on kajastatud soetusmaksumuses,

konverteeritakse arvestusvaluutasse tehingukuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Ümberarvestamisel kasutatakse Euroopa Keskpanga vastava valuuta ametlikku noteeringut. Ümberarvestamisel tekkivad kursivahed kajastatakse kasumis või kahjumis.

D. Finantsvarad ja -kohustised

i. Kajastamine ja esmane mõõtmine

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

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

ii. Klassifitseerimine, edasine mõõtmine ning kasumid ja kahjumid

Finantsvarad

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Finantsvarasid ei klassifitseerita ümber pärast nende esmast kajastamist, välja arvatud juhul, kui Kontsern muudab oma finantsvarade haldamise ärimudelit, sellisel juhul klassifitseeritakse kõik mõjutatud finantsvarad ümber ärimudeli muutusele järgneva esimese aruandeperioodi esimesel päeval.

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

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

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

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

- o instrumente hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

saavutada nii lepinguliste rahavoogude kogumine kui ka finantsvarade müük; ja

- o lepingutingimused tagavad kindlatel kuupäevadel rahavood, milleks on ainult põhiosa ja põhiosalt tasumata intress.

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

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

Korrigeeritud soetusmaksumus

Finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande

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

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

Finantskohustised

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

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

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i ja intressimäära ülempiirilepinguid (Cap) katmaks intressimääraga seotud riske. Intressimäära swap-i kajastatakse algselt selle õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Intressimäära ülempiirilepingutest kajastatakse tulu juhul kui tegelik intressimäär ületab lepinguga sätestatud ülempiiri. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse

aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (*hedge accounting*) alla. Viimaseid aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

iii. Kajastamise lõpetamine

Finantsvarad

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui Kontsern kannab finantsvara üle ning üleandmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Kontsern annab lepinguliste rahavoogude saamise õiguse üle tehingus, mille puhul antakse üle kõik finantsvara omamisega seotud riskid ja hüved või kus Kontsern ei anna üleandmise käigus finantsvara omamisega seotud riske ja hüvesid, kuid Kontsernil ei säili kontrolli finantsvara üle. Tehingud, millega Kontsern annab üle oma finantsaruannetes kajastatud varad, kuid Kontsern säilitab kõik või põhilised üleantud varade riskid ja hüved, siis sellistel juhtudel üleantud vara kajastamist Kontsern ei lõpeta.

Finantskohustised

Kontsern eemaldab finantskohustise oma finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud. See tähendab kui lepingus määratletud kohustis on täidetud, tühistatud või aegunud. Kontsern lõpetab finantskohustise kajastamise, kui finantskohustise tingimusi muudetakse nõnda, et kohustise rahavood on

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

oluliselt erinevad esialgsest kohustisest. Sellisel juhul kajastatakse muudetud tingimustel põhinevat uut finantskohustist õiglaselt väärtuses.

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

iv. Saldeerimine

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

v. Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

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

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediitkahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediitkahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediitkahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega.

Eeldatavad krediitkahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediitkahjumid. Krediitkahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja Kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Igal aruandekuupäeval hindab Kontsern, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediitkvaliteet on langenud. Finantsvara krediitkvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele

rahavoogudele negatiivset mõju. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediitkvaliteet on langenud, on järgmised:

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

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

E. Materiaalne põhivara

i. Arvele võtmine ja kajastamine

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

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

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

ii. Hilisemad kulutused

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

iii. Amortisatsioon

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

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- o muu materiaalne põhivara 3 aastat

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

F. Immateriaalne põhivara ja firmaväärtus

i. Arvele võtmine ja kajastamine

Firmaväärtus

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

Muu immateriaalne põhivara

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

ii. Hilisemad kulutused

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

iii. Amortisatsioon

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

Immateriaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- o muud immateriaalsed põhivarad: 3 aastat

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

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus” arvestus põhimõtete juures.

G. Vara väärtuse langus

i. Mittefinantsvara väärtuse langus

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

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglase väärtus, millest on maha arvatud

müügikulud või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on suurem.

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

Vara väärtuse langus kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kuludes. Raha teeniva üksuse väärtuse langusest tekkinud kahjumit kajastatakse esmalt selleks, et vähendada üksusele omistatud firmaväärtuse raamatupidamisväärtust ning seejärel proportsionaalselt üksuse muude varade raamatupidamisväärtust. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus.

ii. Finantsvara väärtuse langus

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

H. Rendiarvestus

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

I. Kontsern kui rendileandja

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

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

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

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

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

I. Finantsinvesteeringud

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

i. Tütarettevõtete aktsiad

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ning investeeringu-

objekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjud elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

J. Hüvitised töötajatele

i. Lühiajalised hüvitised töötajatele

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

ii. Töösuhete lõpetamise hüvitised

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

K. Eraldised

Eraldisi kajastatakse juhul, kui Kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja summa suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna. Võimalikud kohustised, mille realiseerimine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avaldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

tingimuslike kohustistena.

L. Tulumaks

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

i. Tasumisele kuuluv tulumaks

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

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

ii. Ettevõtte tulumaks Eestis

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

iii. Tulumaks Lätis

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

iv. Tulumaks Leedus

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustis tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2023. aastal tulumaksumäär 15% (2022: 15%).

v. Edasilükkunud tulumaks

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

Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata järgnevalt:

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

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kasutamata maksukahjumite, kasutamata maksukrediitide ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksuvarasid vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja neid vähendatakse sellises ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et vastav maksusoodustus realiseerub; sellised vähendused tühistatakse, kui tulevase maksustatava kasumi tõenäosus suureneb. Kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarasid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber ja kajastatakse ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksu mõõdetakse maksumääradega, mis aruandekuupäevaks kehtestatud või sisuliselt kehtestatud maksumäärade alusel tõenäoliselt rakenduvad ajutistele erinevustele perioodil, mil need tühistuvad ja see kajastab tulumaksuga seotud ebakindlust (kui seda esineb).

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

M. Sihtfinantseerimine

Toetused, mis kompenseerivad Kontserni tehtud kulutusi, kajastatakse kasumiaruandes muude tuludena süstemaatiliselt kulude kajastamise perioodidel, välja arvatud juhul, kui sihtfinantseerimise saamise tingimused

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

on täidetud pärast seotud kulude kajastamist. Sel juhul kajastatakse toetus siis, kui see muutub laekuvaks.

N. Müügitulu

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui ta annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle.

Arved edasimüüdud kaupade ja teenuste eest väljastatakse igakuiselt ja need tasutakse üldjuhul 21 päeva jooksul. Tulu kommunaalteenuste ja muude teenuste edasimüügist kajastatakse aja jooksul (tulu kajastatakse samas perioodis nagu kaasnenukulutused)

O. Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruandes real „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

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

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 11.

P. Seotud osapooled

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

- o emaettevõtte ja tema omanikud;

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

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

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

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE

A. Klassifitseerimine ja õiglased väärtused

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

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

(EUR)	Raamatupidamislik maksumus		Õiglane väärtus	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Finantsvarad mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Raha ja raha ekvivalendid	15 923 835	16 407 648	-	-
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3 939 909	5 812 030	-	-
Finantsinvesteeringud	125 000	-	-	-
Finantsvarad mõõdetuna õiglases väärtuses				
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	2 515 218	6 980 358	2 515 218	6 980 358
Kokku	22 503 962	29 200 036	2 515 218	6 980 358
Finantskohustised mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Võlad tarnijatele	5 236 430	5 282 404	-	-
Laenukohustised	216 400 265	225 932 316	-	-
Rendikohustised	2 216 966	2 252 955	-	-
Finantskohustised mõõdetuna õiglases väärtuses				
Kohustised tuletisinstrumentidest	404 613	76 835	404 613	76 835
Kokku	224 503 066	233 544 510	404 613	76 835

B. Finantsriskide juhtimine

i. Krediidirisk

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

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

Kasumiaruandes kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tulenevad kahjumid olid järgmised:

(EUR)	2023	2022
Nõuete allahindluse reserv perioodi alguses	385 247	289 364
Allahindluse suurendamine aasta jooksul	-	95 883
Allahindluse vähendamine aasta jooksul	-9 921	-
Lootusetuseks hinnatud nõuded	-80 558	-
Nõuete allahindluse reserv perioodi lõpus	294 768	385 247

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb Kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega. Eeldatavad

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

Kontsernil olid 31. detsembril 2023 raha ja raha ekvivalendid 15 923 835 euro väärtuses (31.12.2022: 16 407 648 eurot). Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Pankade, mille teenuseid Kontsern kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2023 seisuga hoiustatud peaaegu kõik Kontserni rahalised vahendid, krediidireitingud on alates Baa1 kuni A3 sõltumatu reitinguagentuuri Moody's krediidi-reitingute alusel.

ii. Likviidsusrisk

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

Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

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

Kontserni eesmärgiks on:

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

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisesest laenamist Emaettevõttelt.

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

Seisuga 31.12.2023 on Kontserni käibekapital negatiivne summas 4,3 miljonit eurot (2023: positiivne 7,8 miljonit eurot). Negatiivne käibekapital tuleneb peamiselt 10 miljoni euro suurusest võlakirjaemissioonist, mille tähtaeg saabub 2024. aasta juunis. Ettevõtte plaanib 2024. aasta I poolaasta jooksul emiteerida uusi võlakirju, et muu hulgas refinantseerida hetkel käibel olevaid võlakirju.

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Seisuga 31.12.2023	Raamatupidamislik maksumus	Lepingulised rahavood		
		12 kuud	1-5 aastat	Üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 236 430	2 586 019	2 650 411	-
Laenukohustised	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Kohustised tuletisinstrumentidest	404 613	404 613	-	-
Rendikohustised	2 216 966	230 082	966 344	1 020 540
Kokku	224 258 274	20 989 363	202 248 371	1 020 540

Seisuga 31.12.2022	Raamatupidamislik maksumus	Lepingulised rahavood		
		12 kuud	1-5 aastat	Üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	5 282 404	2 364 562	2 917 842	-
Laenukohustised	225 932 316D	8 444 141	217 488 175	-
Kohustised tuletisinstrumentidest	76 835	76 835	-	-
Rendikohustised	2 252 955	240	383 470	1 869 245
Kokku	233 544 510	10 885 778	220 789 487	1 869 245

iii. Tururisk

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

iv. Valuutarisk

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

Kontserni peamine valuuta on euro (EUR). 2023. ja 2022. aastal ei olnud Kontsernil olulisi varasid ega kohustusi mitte üheski teises valuutas peale euro ja Kontsern ei olnud kohustatud tegema pärast seda kuupäeva mingeid olulisi tehinguid mitte üheski teises valuutas peale euro.

v. Intressimäära risk

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

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

31.12.2023 seisuga kajastatud laenukohustistest on 82% ujuva intressimääraga laenukohustised. Intressimäära swap- ja ülempiiri lepingute tähtaeg on 17.12.2024 kuni 15.04.2028. 31.12.2023 seisuga oli laenukohustustega seotud intressimäärade risk maandatud 55% laenujäägi ulatuses.

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

C. Kapitali juhtimine

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

Kontserni netovõla ja omakapitali suhe 31.12.2023 ja 31.12.2022 seisuga oli järgmine:

(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Kohustised kokku	246 078 152	249 729 568
Miinus: raha ja raha ekvivalendid	-15 923 835	-16 407 648
Netovõlg	230 154 317	233 321 920
Omakapital kokku	179 778 358	179 354 003
Netovõla suhe kogukapitali	1.28	1.30

LISA 8. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	2 203 400	2 347 625
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 28)	1 000 000	3 000 000
Edasilükkunud kulud	321 807	101 566
Kogunenud laenuintress nõuetest seotud osapoolte vastu (Lisa 28)	207 500	207 500
Kogunenud tulu	118 165	95 604
Maksude ettemaksed	15 838	30 068
Muud nõuded	73 199	29 667
Kokku	3 939 909	5 812 030
Pikaajaline osa	39 600	63 360
Lühiajaline osa	3 900 309	5 748 670
Kokku	3 939 909	5 812 030

Lühiajaline nõue seotud osapoolte vastu summas 1 000 000 eurot (2022: 3 000 000 eurot) on 10% aastaintressiga (Lisa 28).

LISA 9. MATERIAALNE PÕHIVARA JA IMMATERIAALNE VARA

Materiaalne põhivara

(EUR)	Muu materiaalne põhivara	Kasutusõiguse varad	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	150 063	2 331 582	2 918	2 484 563
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-111 956	-189 493	-	-301 449
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2022	38 107	2 142 089	2 918	2 183 114
Aruandeperioodi kulum	-22 717	-63 003	-	-85 720
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023	150 063	2 331 582	2 918	2 484 563
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023	-134 673	-252 496	-	-387 169
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2023	15 390	2 079 086	2 918	2 097 394

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kontsern on rakendanud alates 1. jaanuar 2021 standardi IFRS 16 „Rendid“. IFRS 16 rakendamisel kajastas Kontsern kasutusõiguse varana ja rendikohustisena rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui kasutusrent vastavalt eelmisele raamatupidamistavale. Kasutusõiguse varana on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn.

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

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

Kasutusõiguse vara kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Immateriaalne vara

(EUR)	Muu immateriaalne vara	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2022	12 574	12 574
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2022	-12 574	-12 574
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2022	-	-
Aruandeperioodi soetused	5 221	5 221
Aruandeperioodi kulum	-1 450	-1 450
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023	17 794	17 794
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023	-14 023	-14 023
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2023	3 771	3 771

LISA 10. MUUD FINANTSINVESTEEERINGUD

(EUR)	2023	2022
13,35% osalus Consorto Global OÜ-s	125 000	-
Kokku	125 000	-

2023. aasta aprillis otsustas Summus investeerida ärikinnisvara tehingute platvormi Consorto Global OÜ ja omandas 13 930 euro suuruse osaluse (13,35% osalus) Consorto Global OÜ-s 125 000 euro eest. Investeering kajastatakse soetamismaksumuses.

LISA 11. KINNISVARAINVESTEEERINGUD

(EUR)	2023	2022
Saldo perioodi alguses	397 697 082	370 968 082
Soetused ja parendused	1 652 965	210 936
Lisandumised äriühenduste kaudu	-	35 630 827
Realiseerimine	-	-3 750 000
Ümberhindlus	1 897 035	-5 362 763
Saldo perioodi lõpus	401 247 082	397 697 082

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

21.04.2022 omandas Kontsern 100% osaluse Riia kaubanduskeskust Damme omavas ettevõttes RCH Management SIA. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil.

28.10.2022 viis Kontserni ettevõtte Votum Invest OÜ lõpule Hanza Mechanicsi tööstushoone müügi. Tehingu järgselt jäi Votum Invest OÜ kahe laopinna omanikuks.

2023. aasta lõpu seisuga koosneb Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete portfell neljateistkümnest kinnisvaraprojektist. Täpsem info kodulehel www.summus.ee

(EUR)	Õiglase väärtus kokku (3.tase)	2023. aastal kasumis või kahjumis kajastatud kasum/kahjum
Eesti - DE LA GARDIE (kaubandus)	6 150 000	-1 634 194
Eesti - VEERENNI 1 (meditsiinikeskus)	15 310 000	585 099
Eesti - VEERENNI 2 (meditsiinikeskus + parkimismaja)	24 080 000	630 000
Eesti - AURIGA (kaubandus)	15 200 000	253 743
Eesti - 2 laohoonega portfell	6 327 082	-100 117
Eesti - Punane 56 (segakasutusega hooned)	3 800 000	-50 065
Leedu - NORDIKA (kaubandus)	68 670 000	1 630 000
Leedu - PARK TOWN WEST HILL (ärikeskus)	22 220 000	-380 000
Leedu - PARK TOWN EAST HILL (ärikeskus)	52 010 000	80 000
Leedu - THE BOD GRUPP (kõrgtehnoloogiakeskus)	27 510 000	720 000
Läti - RIGA PLAZA (kaubandus ja investeerimismaa)	101 470 000	-586 602
Läti - DEPO DIY (kaubandus)	22 200 000	95 397
Läti - DAMME (kaubandus)	36 300 000	653 775
Kokku	401 247 082	1 897 035

Kinnistute õiglase väärtuse määras atesteeritud hindaja OÜ NEWSEC VALUATIONS EE Eesti objektidele, UAB NEWSEC VALUATIONS Leedu objektidele ja SIA NEWSEC VALUATIONS LV Läti objektidele, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit ja tehingute võrdlusmeetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Õiglase väärtuse mõõtmine

Õiglase väärtuse hierarhia

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

Hindamistehnika ja olulised jälgimatud sisendid

Järgmises tabelis on esitatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud hindamismeetod ja olulised jälgimatud sisendid.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Sektor	Õiglase väärtus (EUR)	Hindamismeetod	Märkimisväärsed jälgimatud sisendid	Jälgimatute sisendite ja õiglase väärtuse mõõtmise vastastikune seos
Tööstus	33 837 082	Diskonteeritud rahavoogude meetod	<p>Keskmine üürihind EUR/m² (2023: 5.48 EUR/ m²; 2022: 5.38 EUR/m²)</p> <p>Oodatav üüritulu kasv (2023: 0-5%; 2022: -6.9-8.3%)</p> <p>Vakantsusmäär (2023: 0%; 2022: 0%)</p> <p>Diskontomäär (2023: 9-9.6%; 2022: 9.2-9.4%)</p> <p>Väljumistootlikkus(2023: 7.5-7.8%; 2022: 7.5-7.8%)</p>	<p>Eeldatav õiglase väärtus tõuseks (langeks) kui:</p> <ul style="list-style-type: none"> keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam) oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam) vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem) diskontomäär oleks madalam (kõrgem) väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)
Büroo	117 420 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	<p>Keskmine üürihind EUR/m² (2023: 13.49 EUR/m²; 2022: 13.34 EUR/m²)</p> <p>Oodatav üüritulu kasv (2023: 0-7%; 2022: 0-5.8%)</p> <p>Vakantsusmäär (2023: 0-6.9%; 2022: 0-6.4%)</p> <p>Diskontomäär (2023: 7.8-10.2%; 2022: 7.8-10.2%)</p> <p>Väljumistootlikkus (2023: 6-8.3%; 2022: 6.0-8.3%)</p>	<p>Eeldatav õiglase väärtus tõuseks (langeks) kui:</p> <ul style="list-style-type: none"> keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam) oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam) vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem) diskontomäär oleks madalam (kõrgem) väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)
Kaubandus	249 990 000	Diskonteeritud rahavoogude meetod	<p>Keskmine üürihind EUR/m² (2023: 12.75 EUR/m²; 2022: 13.02 EUR/m²)</p> <p>Oodatav üüritulu kasv (2023: -9.7-6%; 2022: 0-8.3%)</p> <p>Vakantsusmäär (2023: 0-26% 2022: 0-37%)</p> <p>Diskontomäär (2023: 7.8-11%; 2022: 8.6-11%)</p> <p>Väljumistootlikkus (2023: 6-8.3%; 2022: 6.8-8.3%)</p>	<p>Eeldatav õiglase väärtus tõuseks (langeks) kui:</p> <ul style="list-style-type: none"> keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam) oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam) vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem) diskontomäär oleks madalam (kõrgem) väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 12. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Rendideposiidid	2 511 761	2 779 192
Võlad tarnijatele	1 439 710	1 674 749
Kogunenud intress	450 955	25 016
Edasilükkunud tulu	170 075	481 602
Muud kohustised	525 279	183 195
Väljamaksmata dividendid	138 650	138 650
Kokku	5 236 430	5 282 404
Lühiajaline osa	5 236 430	5 282 404

LISA 13. ERALDISED

(EUR)	2023	2022
Kinnisvara haldustasu muutuva osa eraldised	10 341 224	5 935 177
Kokku	10 341 224	5 935 177

Eraldiste muutus perioodi jooksul

(EUR)	2023	2022
Saldo perioodi alguses	5 935 177	-
Eraldiste suurendamine	4 406 047	5 935 177
Saldo perioodi lõpus	10 341 224	5 935 177

08.01.2021.a. sõlmis Kontserni tütarettevõtte Loft Office SIA Riga Plaza kaubanduskeskuse omandamisel lepingu eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Kokkuleppe kohaselt kohustub Loft Office SIA tasuma Riga Plaza kaubanduskeskuse müügil või 5 aasta möödumisel lepingu sõlmimisest 20% edukustasu sihttootlust ületavalt summal.

Aastatel 2023 ja 2022 hindas Kontserni juhtkond võimalikke tulevikukohustisi koostades Riga Plaza kaubanduskeskuse viie aasta prognoosi. Prognoosides on arvestatud vakantsuse olulise vähenemisega pärast lepingute sõlmimist uute suurüürnikega 2023. aasta lõpus, 3800 m² üüripinda lisavat uusarendust ja sellega seotud rahavoogusid (valmib 2024. aasta lõpuks) ning üüride regulaarset iga-aastast indekseerimist 2-3%. Prognoositavad rahavood diskonteeriti tagasi 31. detsembri 2023 seisuga, kasutades 10% diskontomäära. Selle hinnangu põhjal arvutati välja eeldatav tasumisele kuuluv edukustasu, mis on 10 341 225 eurot (2022: 5 935 177 eurot) diskonteerituna 31. detsembri 2023 seisuga. Juhtkond hindas kohustise realiseerumist tõenäoliseks ning otsustas moodustada eraldise, mis kajastub kasumiaruandes real "Muud kulud" ja bilansi real "Eraldised".

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 14. LAENUKOHUSTISED

(EUR)	Laenujääk 31.12.2023	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu (intressimäär: EURIBOR+2.25%-3.2%, tähtaeg: 2024-2028)	206 400 265	7 768 649	198 631 616	-
Võlakirjad (fikseeritud kupong: 6,75%, tähtaeg: 2024)	10 000 000	10 000 000	-	-
Total	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Lühiajalised kokku	17 768 649			
Pikaajalised kokku	198 631 616			

(EUR)	Laenujääk 31.12.2022	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu (intressimäär: EURIBOR+1.82%-2.5%, tähtaeg: 2023-2026)	225 932 316	8 444 141	207 488 175	-
Võlakirjad (fikseeritud kupong: 6,75%, tähtaeg: 2024)	10 000 000	-	10 000 000	-
Kokku	235 932 316	8 444 141	217 488 175	-
Lühiajalised kokku	8 444 141			
Pikaajalised kokku	217 488 175			

Pangalaenu tagamiseks on panditud kinnisvara kokku raamatupidamisliku väärtusega 401 247 082 eurot (2022: 397 697 082 eurot). Pangalaenu laenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (laenulepingute eritingimused) Kontserni ettevõtete suhtarvude osas, millele ettevõtte finantsnäitajad peavad vastama. Eritingimuste mittevastavuse korral on pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Aruandekuupäeva seisuga on Kontserni ettevõtted täitnud kõik laenulepingu erinõuded.

2021. aastal emiteeris Summus Capital OÜ tagatiseta võlakirju summas 10 000 000 eurot. Võlakirja tingimuste kohaselt peab Grupi viimase kaheteistkümne jooksva kuu konsolideeritud võlateeninduse kattekordaja (DSCR) olema vähemalt 1,2 ja konsolideeritud omakapital peab moodustama vähemalt 30% koguvaradest. Võlakirjad on 6,75% fikseeritud kupongimääraga ja tähtajaga 18.06.2024. Ettevõtte plaanib olemasoleva võlakirjaemissiooni lunastamiseks emiteerida uusi võlakirju.

LISA 15. RENDILEPINGUD

Kontsern kui rentnik

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

Aruandeperioodi koondkasumiaruandes on seoses selle hoonestusõiguse lepinguga kajastatud alljärgnevad summad:

- Kasutusõiguse vara amortisatsioonikulu 63 003 eurot (2022: 63 003 eurot)
- Intressikulu rendikohustistelt 36 043 eurot (2022: 36 043 eurot)

Kontsern kui rendileandja

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Kasutusrendi tulu liikide kaupa.

(EUR)	2023	2022
Renditulu	30 161 996	27 578 172
Kokku	30 161 996	27 578 172

Tulevased diskonteerimata renditulud, mis põhinevad perioodi lõpu seisuga kehtivatel lepingutel.

((EUR)	2023	2024	2025	2026	2027
Renditulu	29 288 701	25 452 654	20 645 349	16 880 159	76 881 954

LISA 16. TULUMAKS JA MAKSUVÕLAD

(EUR)	2023	2022
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	-4 783	13 458
Dividendidelt arvestatud tulumaks	-	1 261 537
Edasilükkunud tulumaksukulu	1 181 839	-19 656
Kokku aruandeperioodi tulumaks	1 177 056	1 255 339

(EUR)	2023	2022
Edasilükkunud tulumaksuvarad		
Maksukahjumid	5 038 352	4 085 012
Firmaväärtuse amortisatsioon	161 633	181 029
Edasilükkunud tulumaksuvarad enne väärtuse muutust	5 199 985	4 266 041
Edasilükkunud tulumaksuvarad kokku	5 199 985	4 266 041

(EUR)	2023	2022
Edasilükkunud tulumaksukohustis		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	-7 368 846	-6 956 346
Investeeringute amortisatsioon	-8 708 436	-7 009 038
Edasilükkunud tulumaksukohustis enne väärtuse muutust	-16 077 282	-13 965 384
Edasilükkunud tulumaksukohustustis kokku	-16 077 282	-13 965 384
Edasilükkunud tulumaksukohustis (neto) kokku	-10 877 297	-9 699 343

Edasilükatud tulumaksukohustus on tekkinud Leedu tütarettevõtjate tulumaksuarvestusest.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 17. TULETISINSTRUMENDID

(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (Lisa 27)	2 515 218	6 980 358
Kokku	2 515 218	6 980 358
(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Kohustised tuletisinstrumentidest (Lisa 27)	404 613	76 835
Kokku	404 613	76 835

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

LISA 18. OSAKAPITAL

(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital nominaalväärtuses	1 200 000	1 200 000
Osade arv	1	1

31.12.2023 seisuga on osaühingu ainuosanikuks Boris Skvortsov. Osaühingu põhikirja kohaselt on osakapitali miinimumsuuruseks 1 200 000 eurot ja maksimumsuuruseks 4 800 000 eurot. Summus Capital OÜ osad on registreeritud Nasdaq väärtpaberite keskregistris.

Vabatahtlik reservkapital

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

- äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks;
- osaühingu kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali ning ülekursi arvelt; ning
- fondiemissiooni korral osakapitali suurendamiseks.

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

Allutatud laen

Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastati omanike ja muude seotud osapoolte laenud summas 17 366 923 eurot (2022: 23 998 259 eurot) allutatud kohustistena omakapitali koosseisus. Allutatud laenud on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks, sest laenude allutamise kokkulepetest ei tulene lepingulist kohustust maksta laenuandjatele kokkulepitud ulatuses raha või muid finantsvarasid.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 19. MÜÜGITULU

(EUR)	2023	2022
Jaotus riigiti		
Leedu	18 011 415	17 370 413
Läti	13 734 926	13 938 194
Eesti	7 308 529	7 728 959
Kokku	39 054 870	39 037 566
Jaotus liigiti		
Renditulu	30 161 996	27 972 614
Reklaamitulu	499 583	440 739
Kommunaal- ja kinnisvara halduskulud	8 393 291	10 624 213
Kokku	39 054 870	39 037 566
Jaotus periooditi		
Aja jooksul	39 054 870	39 037 566
Kokku	39 054 870	39 037 566

Kliendilepingute saldod

Lepingulised varad ja kohustised klientidega.

(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ostjate vastu	2 203 400	2 347 625
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksud	-2 511 761	-2 779 192
Netopositsioon	-308 362	-431 567

LISA 20. MUUD ÄRITULUD

(EUR)	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum (Lisa 11)	4 061 411	2 420 000
Muu	52 849	847 006
Kokku	4 114 260	3 267 006

LISA 21. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

(EUR)	2023	2022
Kommunaal- ja kinnisvara halduskulud	-11 539 480	-14 068 700
Kokku	-11 539 480	-14 068 700

Kommunaalkulud ja kinnisvara haldamise kulud on otsesed vara haldamisega seotud kulud. Suurimad kulud on kommunaalkulud, valve, hooldus, kinnisvaramaks, koristus, kinnisvara haldamine ja kindlustus.

LISA 22. MUUD ÄRIKULUD

(EUR)	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum (Lisa 11)	2 164 376	7 628 142
Muu	33 605	5 383
Kokku	2 197 981	7 633 525

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 23. KASUM TÜTARETTEVÖTJATELT

(EUR)	2023	2022
Negatiivne firmaväärtus	-	3 799 976
Kokku	-	3 799 976

21.04.2022 omandas Kontsern 100% osaluse Riia kaubanduskeskust Damme omavas ettevõttes RCH Management SIA. Osaluse ostuhind oli 15,7 miljonit eurot, omandatud netovarade väärtus oli 19.5 miljonit eurot, mille tulemusena tekkis negatiivne firmaväärtus summas 3 799 976 eurot, mida kajastatakse konsolideeritud kasumiaruande real „Kasum tütaretttevõtjateelt“.

LISA 24. TÖÖJÕUKULUD

(EUR)	2023	2022
Töötasu	-96 353	-120 537
Sotsiaalkindlustusmaksed	-31 518	-23 100
Kokku	-127 871	-143 637
Keskmine täistööajaga töötajate arv	6	6

LISA 25. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

(EUR)	2023	2022
Eraldis kinnisvara juhtimise edukustasu eest (Lisa 13)	-4 406 048	-5 935 117
Juhtimisteenuste tasud	-120 000	-151 604
Pangatasud	-113 828	-63 224
Juriidilised kulud	-58 885	-291 225
Konsultatsioonikulud	-26 970	-343 986
Ostjatelt laekumata arvete väärtuse langus	-	-95 883
Muu	-816 982	-907 107
Kokku	-5 542 713	-7 788 146

LISA 26. INTRESSIKULUD

(EUR)	2023	2022
Intressikulud pangalaenudelt	-10 488 980	-6 893 302
Intressikulud võlakirjadelt	-675 000	-674 146
Intressikulud kolmandate osapoolte laenudelt	-	-28 699
Muu	-117 822	-285 341
Kokku intressikulud	-11 281 802	-7 881 488

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 27. MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD

(EUR)	2023	2022
Kasum (kahjum) tuletislepingu ümberhindlusest (Lisa 17)	-3 147 608	10 441 540
Kokku	-3 147 608	10 441 540

Kasum (kahjum) tuletisinstrumentidelt koosneb intressi-swapi ja intressimäära ülempiirilepingute õiglase väärtuse ümberhindluse tuludest (kuludest).

LISA 28. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Kontserni üle lõplikku kontrolli omav osapool on avalikustatud lisas 18.

Tehingud seotud osapooltega hõlmavad tehinguid tegev- ja kõrgema juhtkonna, olulist osalust omavate osanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtetega.

(EUR)	Algbilanss	Antud laenud	Tagastatud laenud	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Tagatiseta intressikandev nõue (intress 10%, tähtaeg: 30.09.2024)						
Põhisumma	3 000 000	-	2 000 000	-	-	1 000 000
Kogunenud intress	12 500	-	-	295 000	100 000	207 500

(EUR)	Algbilanss	Antud laenud	Tagastatud laenud	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Allutatud võlg (intress: 7%, tähtajatu)	23 998 657	-	7 074 716	1 287 927	844 945	17 366 923

(EUR)	Algbilanss	Eraldise suurendamine	Eraldise vähendamine	Lõppbilanss
Eraldised (Lisa 13)	5 935 177	4 406 047	-	10 341 224

(EUR)	Algbilanss	Välja kuulutatud dividendid	Makstud dividendid	Lõppbilanss
Makstavad dividendid	138 650	-	-	138 650

(EUR)	EUR
Ostetud kaubad ja teenused	1 282 727
Juhatuse ja nõukogu tasud	138 650

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

2022

(EUR)	Algbilanss	Antud laenu	Tagastatud laenu	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Tagatiseta intressikandev nõue (intress 10%, tähtaeg: 30.09.2024)						
Põhisumma	-	3 000 000	-	-	-	3 000 000
Kogunenud intress	-	-	-	12 500	-	12 500

(EUR)	Algbilanss	Antud laenu	Tagastatud laenu	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Allutatud võlg (intress: 7%, tähtajatu)	27 594 097	-	3 613 418	2 115 641	2 098 061	23 998 259

(EUR)	Algbilanss	Eraldise suurendamine	Eraldise vähendamine	Lõppbilanss
Eraldised (Lisa 13)	-	5 935 177	-	5 935 177

(EUR)	Algbilanss	Välja kuulutatud dividendid	Makstud dividendid	Lõppbilanss
Makstavad dividendid	1 482 150	756 500	2 100 000	138 650

(EUR)	EUR
Ostetud kaubad ja teenused	812 810
Juhatuse ja nõukogu tasud	70 000

LISA 29. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 73 333 206 eurot (31.12.2022: 66 335 644 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 14 666 641 eurot (31.12.2022: 13 267 129 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 58 666 565 eurot (31.12.2022: 53 068 515 eurot). Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada konsolideeritud jaotamata kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Täiendavalt on Summus Capital OÜ võtnud võlakirjaomanike ees kohustuse mitte maksta dividendideks rohkem kui 50% eelneva aasta mitterahaliste vahendite ja ühekordsete tulude ja kuludega korrigeeritud kasumist. Kooskõlas võlakirjade tingimustega on Summus Capital OÜ-l seega võimalik maksta netodividende summas 7 291 075 eurot.

LISA 30. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA

01.04.2024 refinantseerisid Grupi Eesti tütarettevõtted oma pangalaenu, mille tulemusena lisandus Grupi finantseerijate hulka täiendav mainekas pank. 01.04.2024 seisuga suurenes Grupi Eesti tütarettevõtete pangalaenu jääk 103 809 euro võrra 44,6 miljoni euroni. Uute laenu intressimäärad on EURIBOR +3.25% ja tagasimaksetähtaegadeks on 25.04.2029 (varasemalt 15.02.2027). Muid aruandeperioodijärgseid sündmusi, mida tuleb konsolideeritud raamatupidamise aruandes kajastada või avalikustada, ei ole.

LISA 31. KONTSERNI EMAETTEVÖTTE FINANTSINFORMATSIOON

Emaettevõtte finantsteave sisaldab emettevõtte põhjaruandeid, mis tuleb avalikustada vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud samade arvestuspõhimõtete järgi, mida rakendati konsolideeritud finantsaruannete koostamisel selle erandiga, et investeringud tütarettevõttesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	31.12.2023	31.12.2022
VARAD		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	9 046 188	10 136 813
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14 212	6 686 622
Ettemaksed	13 790	30 068
Antud laenud	1 325 082	-
Käibevarad kokku	10 399 272	16 853 503
Põhivarad		
Investeeringud tütarettevõtjatesse	66 930 669	66 989 180
Antud laenud	101 352 495	97 392 015
Muud finantsinvesteeringud	125 000	-
Põhivarad kokku	171 408 164	164 381 195
Varad kokku	181 807 435	181 234 698
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	10 000 000	-
Võlad tarnijatele ja muud võlad	178 267	171 128
Maksuvõlad	5 532	2 650
Lühiajalised kohustised kokku	10 183 779	173 778
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	-	10 000 000
Pikaajalised kohustised kokku	-	10 000 000
Kohustised kokku	10 183 779	10 173 778
Omakapital		
Osakapital	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	78 913 462	78 913 462
Allutatud laen	17 366 923	23 998 259
Jaotamata kasum	74 143 251	66 949 199
Omakapital kokku	171 623 636	171 060 920
Kohustised ja omakapital kokku	181 807 435	181 234 698

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA KASUMI- JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

(EUR)	2023	2022
Müügitulu	12 000	12,000
Mitmesugused tegevuskulud	-560 449	-501 881
Tööjõukulud	-59 850	-96 751
Muud ärikulud	-837	-5 602
Ärikasum (-kahjum)	-609 136	-592 234
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 505 933	8 749 597
Intressitulud	7 376 420	7 284 606
Intressikulud	-675 000	-674 146
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 598 217	14 767 822
Tulumaks	-	-
Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	9 598 217	14 767 822
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)	9 598 217	14 767 822

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(EUR)	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-609 136	613 565
Korrigeerimised:	1 927	-
Kokku enne nõuete ja võlgnevuste muutusi	-607 209	613 565
Nõuded ostjate vastu ja muude nõuete muutus	1 499 411	-650 484
Võlad hankijatele ja muude kohustiste muutus	9 900	11 644
Rahavood äritegevusest kokku	902 102	-25 275
Rahavood investeerimistegevusest		
Investeeringud omakapitali	-675 000	-
Antud laenud	-1 479 184	-18 155 229
Antud laenude tagasimaksed	4 272 234	13 721 277
Laekunud intressid	4 483 884	8 855 378
Laekunud dividendid	-	3 363 310
Rahavood investeerimistegevusest kokku	6 601 934	7 784 736
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-7 074 716	- 3 128 124
Makstud intressid	-1 519 945	-3 242 093
Makstud dividendid	-	-2 100 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-8 594 661	-8 470 217
Rahavood kokku		
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	10 136 813	10 797 039
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	9 046 188	10 136 813

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(EUR)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laenud	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2021	1 200 000	78 913 462	27 594 495	55 160 720	162 868 677
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	-	-	-	13 649 212	13 649 212
Allutatud laenukohustiste tasumine	-	-	-5 761 970	-	-5 761 970
Laenukohustiste allutamine	-	-	2 165 734	-	2 165 734
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 860 733	-1 860 733
Saldo seisuga 31.12.2022	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 949 199	171 060 920
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	-	-	-	9 597 271	9 598 217
Allutatud laenukohustiste tasumine	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Laenukohustiste allutamine	-	-	1 287 927	-	1 287 927
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927
Muu	-	-	397	-1 116 238	-1 115 841
Saldo seisuga 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	74 143 251	171 623 636

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele kajastab korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum summat, mida on osanikele võimalik jaotada.

Vabatahtlik reservkapital

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

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

Allutatud laen

Aruandeperioodi lõpu seisuga on allutatud laenudena kajastatud laenud omanikult ja teistelt seotud isikutelt summas 17 366 923 eurot (2022: 23 998 259 eurot). Allutatud laene peetakse omakapitaliinstrumentideks, kuna neil puuduvad lepingulised tagasimaksekohustused, mis on rohkem vastavuses omakapitaliga kui võlaga.

III ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE

Juhatuse kinnitus Kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Summus Capital OÜ juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt rakendatavale finantsaruandluse raamistikule koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Summus Capital OÜ ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustistest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (29.04.2024), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Summus Capital OÜ ja tema tütaretevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

29. aprill 2024

Aruande on elektrooniliselt allkirjastanud:

Hannes Pihl
Aavo Koppel
Evaldas Čepulis

Arvamus

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 44 kuni 77 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

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

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

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

IV SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE



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

- o teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitte-avastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- o omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- o hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- o teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimis-

väärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- o hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- o hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5, Tallinn, 10117

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm

Vandeaudiitori number 606

Tallinn, 29.04.2024

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu

Vandeaudiitori number 709