

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“

Bendrovės 2021 metų specialiosios paskirties finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA	4
Bendrujų pajamų ataskaita	5
Finansinės būklės ataskaita.....	6
Finansinės būklės ataskaita (tęsinys).....	7
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	8
Pinigų srautų ataskaita.....	9
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	10

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA PROJEKTAS

UAB SOSTINĖS BOKŠTAI AKCININKAMS

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito**Nuomonė**

Mes atlikome UAB Sostinės bokštai (toliau – Įmonės) specialiosios paskirties finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2021 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusiu metų pelno (nuostolių) ir bendrųjų pajamų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos specialiosios paskirties finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusiu metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinių ataskaitų sudarymą, ir Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Dalyko pabrėžimas – apskaitos pagrindas

Atkreipiame dėmesį į finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 2.1. pastabą, kurioje aprašytas finansinių ataskaitų parengimo pagrindas. Šios finansinės ataskaitos yra parengtos siekiant padėti Bendrovei įgyvendinti trečiosios šalies – AS Redgate capital obligacijų emisijos platintojo reikalavimus. Todėl šios finansinės ataskaitos gali būti netinkamos naudoti kitais tikslais.

Vadovaudamasi įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių finansinių ataskaitų sudarymą Lietuvoje, Bendrovė parengė atskiras bendrosios paskirties finansines ataskaitas už 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus. Bendrovės akcininkas šias finansines ataskaitas patvirtino 2022 m. balandžio 29 d.

Dėl šio dalyko savo nuomonės nemodifikuojame.

Dalyko pabrėžimas – investicinio turto tikrosios vertės nustatymo pagrindas

Atkreipiame dėmesį į finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 9 pastabą, kurioje aprašytos investicinio turto tikrosios vertės nustatymo prielaidos. Kvalifikuotas vertintojas UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nustatė vertinamo turto vertę pajamų metodu, vertės skaičiavimai buvo atliekami remiantis prielaida, kad naujas verslo pastatų kompleksas pastatomas bei įrengiamas prisilaikant suderinto statybos projekto bei jo pagrindu gauto leidimo statybai, tuomet, po 100 proc. baigtumo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre, naujas verslo pastatų kompleksas perduodamas nuomininkams ir su ilgalaikėmis nuomos sutartimis realizuojamas rinkoje už jo rinkos kainą. Numatyta, jog investicinio projekto statybos trukmė apims 2-ų metų laikotarpį.

Dėl šio dalyko savo nuomonės nemodifikuojame.

Kiti dalykai

Įmonės finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2020 m. gruodžio 31 d., nebuvo audituotos.

Dėl šio dalyko savo nuomonės nemodifikuojame.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinę atskaitomybę, ir Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

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

Už valdymą atsakingi asmenys privalo prižiūrėti įmonės finansinių ataskaitų rengimo procesą.

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškraipymą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškraipymai, kurie gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos, laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis finansinėmis ataskaitomis.

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

- Nustatėme ir įvertinome finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamą tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- Supratome su auditu susijusias vidaus kontroles, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, o ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- Įvertinome taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- Padarėme išvadą dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl įmonės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų išvados pagrįstos audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau, būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad įmonė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- Įvertinome bendrą finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar finansinėse ataskaitose pateikti pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.

Mes, be visų kitų dalykų, privalome informuoti už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

Grant Thornton Baltic UAB
Upės g. 21-1, Vilnius
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001513

Atestuotas auditorius
Darius Gliubic¹
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000594
2023 m. sausio 11 d.

¹ Elektroninis dokumentas yra pasirašytas elektroniniu parašu, turi tokią pat teisinę galią kaip ir pasirašytas rašytinis dokumentas ir yra leistina įrodinėjimo priemonė. Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Bendrujų pajamų ataskaita

	Pastabos	2021 m.	2020 m.
Pajamos		24.399.057	75.149
Patalpų nuomos pajamos		-	75.149
Kitos pajamos grynasis pasikeitimas		14.469	(4.128)
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo rezultatas	9	24.384.588	-
Nuostoliai dėl investicinio turto vertės sumažėjimo		(4.397.065)	-
Komunalinės sąnaudos		(6.149)	(41.213)
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		(523)	(347.858)
Turto mokesčiai		(45.848)	(41.432)
Kitos veiklos sąnaudos		(78.786)	(19.911)
Veiklos pelnas		19.870.686	(379.393)
Finansinės veiklos pajamos		-	200
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(18.877)	(7.640)
Pelnas prieš apmokestinimą		19.851.809	(386.833)
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	(3.657.688)	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		16.194.121	(386.833)
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŪJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		16.194.121	(386.833)
Vienai akcijai tenkantis paprastasis pelnas	8	6.477,65	(154,73)

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. sausio 11 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansinės būklės ataskaita

		2021 m.	2020 m.	2020 m.
	Pastabos	<u>gruodžio 31 d.</u>	<u>gruodžio 31 d.</u>	<u>sausio 1 d.</u>
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Ilgalaikis materialusis turtas		195	718	1.294
Investicinis turtas	9	27.000.000	6.320.773	6.038.234
Ilgalaikis nematerialusis turtas		5.080	5.060	-
Ilgalaikio turto iš viso		27.005.275	6.326.551	6.039.528
Trumpalaikis turtas				
Išankstiniai apmokėjimai		2.300	259	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	10, 11	56.973	51.862	62.424
P pinigai ir pinigų ekvivalentai	11	3.289	168	5.222
Trumpalaikio turto iš viso		62.562	52.289	67.646
Turto iš viso		27.067.837	6.378.840	6.107.174

(tęsinys kitame puslapyje)

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

		2021 m.	2020 m.	2020 m.
	Pastabos	<u>gruodžio 31 d.</u>	<u>gruodžio 31 d.</u>	<u>sausio 1 d.</u>
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGIJIMAI				
Nuosavas kapitalas				
Įstatinis kapitalas	12	2.500	2.500	2.500
Nepaskirstytasis pelnas		15.379.903	(814.218)	(427.385)
Nuosavo kapitalo iš viso		15.382.403	(811.718)	(424.885)
Įsipareigojimai				
Ilgalaikiai įsipareigojimai				
Ilgalaikės gautos paskolos iš susijusių šalių	10,13,14	7.736.183	7.112.794	6.444.719
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		7.736.183	7.112.794	6.444.719
Trumpalaikiai įsipareigojimai				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis iš susijusių šalių	10, 13, 14	96.137	-	-
Skolos tiekėjams	10, 14	195.409	69.003	78.567
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	7	3.657.688	-	-
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	10	17	8.761	8.773
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		3.949.251	77.764	87.340
Įsipareigojimų iš viso		11.685.434	7.190.558	6.532.059
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		27.067.837	6.378.840	6.107.174

(pabaiga)

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. sausio 11 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“ įmonės kodas 304849153, Ozo g. 12A-1, Vilnius, Lietuva

BENDROVĖS 2021 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

Bendrovė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
2020 m. sausio 1 d. likutis		2.500	(427.385)	(424.885)
2020 m. grynasis pelnas		-	(386.833)	(386.833)
2020 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-
2020 m. gruodžio 31 d. likutis		2.500	(814.218)	(811.718)
2021 m. grynasis pelnas		-	16.194.121	16.194.121
2021 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-
2021 m. gruodžio 31 d. likutis		2.500	15.379.903	15.382.403

Finansinės ataskaitos sudarytos 2022 m. sausio 11 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pinigų srautų ataskaita

	Pasta-	
	bos	
	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas	16.194.121	(386.833)
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:		
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	(24.384.588)	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	523	347.858
Investicinio turto nuvertėjimo sąnaudos	4.397.065	-
Palūkanų sąnaudos	18.877	7.423
Atidėtieji pelno mokesčiai	3.657.688	-
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:		
Pirkėjų įsiskolinimų, išankstinių apmokėjimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	(7.152)	10.303
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas	126.406	(9.564)
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas	(8.744)	(12)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	(5.804)	(30.825)
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) įsigijimas	(20)	(5.060)
Investicinio turto įsigijimas (investicijos į turimą investicinį turta)	(440.091)	(382.930)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai	(440.111)	(387.990)
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Paskolų gavimas	449.036	413.761
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai	449.036	413.761
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)	3.121	(5.054)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	168	5.222
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	3.289	168

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. sausio 11 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

UAB „Sostinės bokštai“ (toliau – Bendrovė, įmonės kodas 304849153) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Ji įkurta 2018 m. rugpjūčio 2 d.

Bendrovės buveinės adresas yra Ozo g. 12A-1, Vilnius, Lietuva.

UAB „Sostinės bokštai“ priklauso įmonių grupei Unit Invest ir yra įtraukiama į Unit Invest grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas.

Grupė siekia uždirbti pelną iš investicijų į nekilnojamąjį komercinį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Jei tai yra ekonomiškai pagrįsta, Bendrovė taip pat svarsto investicijas į esamo portfelio objektų pertvarkymą, išnaudojant gerą jų vietą.

2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. bendrovės vienintelis akcininkas buvo UAB „Lag&d“, kodas 302433366, buveinės adresas – Ozo g. 12A, Vilnius (19 pastaba).

Bendrovės pagrindinė veikla yra statybų plėtra.

Patruojamų įmonių, filialų, atstovybių ir asocijuotųjų įmonių Bendrovė neturi.

2021 metais vidutinis sąrašinis įmonės darbuotojų skaičius buvo 1, (2020 metais – 1).

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Bendrovės 2021 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusius metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Šios ataskaitos yra specialiosios paskirties finansinės ataskaitos ir jos yra parengtos, siekiant padėti Bendrovei įgyvendinti trečiosios šalies – AS Redgate capital obligacijų emisijos platintojo reikalavimus. Todėl šios finansinės ataskaitos gali būti netinkamos naudoti kitais tikslais. Vadovaudamasi įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių finansinių ataskaitų sudarymą Lietuvoje, Bendrovė parengė atskiras bendrosios paskirties finansines ataskaitas už 2021 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus. Šios ataskaitos nebuvo audituotos. Bendrosios paskirties finansines ataskaitas už 2021 m. gruodžio 31 d. akcininkai patvirtino 2022 m. balandžio 29 d.

Atitikties patvirtinimas

Bendrovės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – ES).

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, vertinamą tikrąja verte. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos eurais.

Standartų pataisos ir nauji standartai, įsigalioję nuo 2021 m. sausio 1 d., neturėjo įtakos Bendrovės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinėms ataskaitoms.

TPN reforma neturėjo įtakos Bendrovei, nes visos jos gautos paskolos yra susietos su EURIBOR. Dėl šios priežasties nebuvo poreikio pereiti prie alternatyvių lyginamųjų palūkanų normų. EURIBOR nustatymo būdo pasikeitimas (t. y. perėjimas nuo kotiruojamomis kainomis pagrįstos metodologijos prie sandoriais pagrįstos metodologijos) neturėjo įtakos taikomoms palūkanų normoms.

Standartai, patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję nebuvo pradėti taikyti anksčiau laiko.

Šiuo metu Bendrovė vertina, kokios įtakos žemiau aprašytos pataisos, kurios patvirtintos taikymui ES, turės jos finansinėms ataskaitoms:

1-ojo TAS pataisos ir 2-ojo TFAS praktinio vadovo pataisos: „Apskaitos politikos atskleidimas“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.

1-asis TAS buvo pakeistas, reikalaujant įmonės atskleisti reikšmingą apskaitos politikos informaciją, o ne reikšmingų apskaitos principų apibendrinimą. Pataisa pateikia reikšmingos apskaitos politikos informacijos apibrėžimą. Pataisa taip pat paaiškina, kad apskaitos politikos informacija laikoma, kad bus reikšminga, jei finansinių ataskaitų vartotojai be jos negalėtų suprasti kitą

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

reikšmingą informaciją finansinėse ataskaitose. Pataisa pateikia apskaitos politikos informacijos pavyzdžius, kurie tikėtina būtų laikomi reikšmingi įmonės finansinėse ataskaitose. Be to, 1-ojo TAS pataisa paaiškina, kad nereikšminga apskaitos politikos informacija turi būti neatskleista. Jei ji atskleidžiama, ji neturi užgožti reikšmingą apskaitos politikos informaciją. Palaiškant pakeitimą, 2-asis TFAS praktikos vadovas „Sprendimai dėl reikšmingumo“ buvo pakeistas, kad pateiktų gaires, kaip taikyti reikšmingumo koncepcija apskaitos politikos atskleidimams.

8-ojo TAS pataisos „Apskaitinių įvertinimų apibrėžimas“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d.)

8-ojo TAS pataisos paaiškina, kaip įmonės turi atskirti apskaitos politikos pakeitimus nuo apskaitinių vertinimų pakeitimų.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie dar nėra patvirtinti taikymui ES, yra neaktualūs Bendrovei.

Taikymui ES nepatvirtinti standartai

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie dar nėra patvirtinti taikymui ES, yra neaktualūs Bendrovei.

2.2. Perėjimas prie TFAS

Šios finansinės ataskaitos pirmą kartą yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti ES. Perėjimo nuo anksčiau taikytų Lietuvoje galiojančių finansinės atskaitomybės standartų (VAS) prie TFAS įtaka pradinei 2020 m. sausio 1 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitai bei 2020 metų bendrųjų pajamų ataskaitai ir 2020 m. gruodžio 31 d. pinigų srautų ataskaitai yra pateikta 4 pastaboje. TFAS pritaikyti retrospektyviai.

Įvertinimai: vadovybės prielaidos ir įvertinimai, atspindėti perėjimo prie TFAS datos finansinės būklės ataskaitoje yra tokie patys, kaip ir įvertinimai, taikyti anksčiau rengiant finansines ataskaitas pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (VAS).

Perėjimo prie TFAS įtaka atskleista 5 pastaboje.

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai, kuri yra Bendrovės funkcinė bei pateikimo valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas.

2.4. Ilgalais materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdienės priežiūros sąnaudų, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė yra peržiūrima vertės sumažėjimui nustatyti, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimai rodo, kad balansinė vertė gali būti neatgaunama. Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per 3–6 metų turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

Turto likvidacinė vertė, naudingas tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo metodai yra peržiūrimi ir, jei reikia, koreguojami kiekvienų finansinių metų pabaigoje, kad jie atitiktų numatomą gauti ekonominę naudą iš ilgalaikio materialiojo turto.

Ilgalaikis materialusis turtas yra nurašomas jį pardavus arba kai iš jo naudojimo ar pardavimo nebesitikima jokios ekonominės naudos. Bet koks pelnas ar nuostoliai, atsirandantys dėl turto nurašymo (apskaičiuojamas kaip grynujų pardavimo pajamų ir balansinės turto vertės skirtumas), yra įtraukiamas į „kitų pajamų“ straipsnį tų metų bendrųjų pajamų ataskaitoje, kuriais turtas yra nurašomas.

2.5. Investicinis turtas

Turtas, įsigijamas norint gauti ilgalaiškės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui. Kai Bendrovei priklauso pastatai, bet nepriklauso žemė, ant kurios pastatyti Bendrovės pastatai, tai ši žemė yra išsinuomota iš savivaldybės kaip veiklos nuoma. Žemė valdoma veiklos nuomos pagrindu yra priskiriama ir apskaitoma Bendrovėje kaip investicinis turtas, kai kiti investicinio turto apibrėžimo elementai yra tenkinami.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo verte, įskaitant su sandoriu susijusias sąnaudas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte, kuri atspindi rinkos sąlygas ataskaitų parengimo dieną. Pelnas ar nuostoliai atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra apskaitomi laikotarpio, kai jie atsiranda, pelne arba nuostoliuose. Investicinio turto tikroji vertė yra nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo nustatoma kasmet (9 pastaba).

Vėliau patiriamos išlaidos yra kapitalizuojamos pridėdant jas prie turto balansinės vertės tik tuomet, jeigu yra tikėtina, kad Bendrovė ateityje dėl šių išlaidų gaus ekonominės naudos ir šių išlaidų suma gali būti patikimai įvertinta. Visos kitos remonto ir priežiūros išlaidos yra pripažįstamos sąnaudomis tuomet, kai jos yra patiriamos. Jei dalis investicinio turto yra pakeičiama nauju, pakeistosios turto dalies balansinės vertės pripažinimas nutraukiamas.

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Investicinio turto nurašymas yra atliekamas tik tada, kai turtas yra parduodamas arba kai visam laikui nutraukiamas jo naudojimas, o iš jo pardavimo nesitikima jokios ekonominės naudos ateityje. Bet koks pelnas ar nuostoliai nurašius arba pardavus investicinį turtą yra pripažįstami atitinkamų metų bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo rezultatas“.

2.6. Nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusios ekonominės naudos ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas

tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per tikėtiną naudingo tarnavimo laiką (3 metai).

Nematerialusis turtas, neparuoštas naudojimui, kai, pavyzdžiui, su techniniais vystymo projektais susijęs turtas dar nėra pastatytas, yra tikrinamas kasmet dėl vertės sumažėjimo ir kai tik yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi.

2.7. Finansinis turtas

9-ojo TFAS taikymo sričiai priskirtas finansinis turtas skirstomas į finansinį turtą, vertinamą tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu ar nuostoliais (tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant arba kitomis bendrosiomis pajamomis, arba pelnu ar nuostoliais) arba finansinį turtą, vertinamą amortizuota savikaina. Klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto taikomo finansinio turto valdymo modelio ir sutartinių pinigų srautų sąlygų.

Kadangi verslo modelis, taikomas Bendrovės kitam finansiniam turtui (išskyrus finansinį turtą aprašytą 2.8 pastaboje), yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai, todėl kitas finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina. Šis turtas apima pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas, pinigus ir pinigų ekvivalentus. Bendrovė perklasifikuoja skolos priemones tik tuomet, kai jų tokio turto valdymo verslo modelis pasikeičia.

Finansinis turtas pripažįstamas tuomet, kai Bendrovė tampa priemonės sutarties sąlygų šalimi. Finansinio turto pripažinimas finansinėse ataskaitose nutraukiamas, kuomet baigiasi arba perduodamos teisės gauti pinigų srautus iš finansinio turto ir Bendrovė perdavė iš esmės visą su nuosavybe susijusią riziką ir jos teikiamą naudą.

Pirminio pripažinimo metu Bendrovė finansinį turtą vertina jo tikrąja verte, pridėdant finansinio turto įsigijimui tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas tuo atveju, jei finansinis turtas nėra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Sandorio išlaidos, susijusios su finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, pripažįstamos sąnaudomis pelne arba nuostoliuose.

Turtas, kuris laikomas sutartyje numatytiems pinigų srautams gauti, kuomet jie yra tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai, vertinamas amortizuota savikaina. Palūkanų pajamos iš tokio finansinio turto apskaičiuojamos taikant faktinių palūkanų metodą. Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl turto pripažinimo nutraukimo, tiesiogiai pripažįstami pelnu arba nuostoliais. Vertės sumažėjimo nuostoliai pateikiami atskirame bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje.

2.8. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Pirkėjų įsiskolinimams ir kitoms gautinoms sumoms Bendrovė taiko 9-jame TFAS numatytą supaprastintą metodą, kuriuo remiantis tikėtini galiojimo laikotarpio nuostoliai turi būti pripažįstami nuo gautinų sumų pirminio pripažinimo momento.

Pirkėjų įsiskolinimai priskiriami 2-ajam arba 3-ajam etapui:

- 2 etapas – gautinos sumos, kurioms buvo taikomas supaprastintas metodas tikėtinoms galiojimo laikotarpio kredito nuostoliams įvertinti, išskyrus tam tikrus pirkėjų įsiskolinimus, priskiriamus 3 etapui;
- 3 etapas – pirkėjų įsiskolinimai, kurie pradelsti ilgiau nei 90 dienų (išskyrus, kai tam yra objektyvus pagrindimas) arba atskirai identifikuojami kaip sumažėjusios vertės.

2.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus finansinės būklės ataskaitoje sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra ne ilgesnis nei 3 mėnesiai. Indėliai, kurių pradinis terminas yra ilgesnis nei trys mėnesiai, finansinės būklės ataskaitoje priskiriami indėliams.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas yra 3 mėnesiai arba mažiau.

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

2.10. Finansiniai įsipareigojimai

Bendrovė pripažįsta finansinį įsipareigojimą tuomet, kai ji pirmą kartą tampa sutartyje numatytų teisių ir pareigų šalimi.

Visi finansiniai įsipareigojimai iš pradžių apskaitoje pripažįstami tikrąja verte, atimant finansinio įsipareigojimo išleidimui tiesiogiai priskiriamas sandorio išlaidas tuo atveju, jei finansinis įsipareigojimas nėra vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina, naudojant faktinių palūkanų metodą. Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas.

Skolos tiekėjams

Skolos tiekėjams – tai įsipareigojimai sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą iš tiekėjų įsigytas prekes arba jų suteiktas paslaugas.

Mokėtinos sumos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Į skolas tiekėjams įtraukti finansiniai įsipareigojimai iš pradžių pripažįstami tikrąja verte, o vėliau amortizuota savikaina. Įsipareigojimo, už kurį nemokamos palūkanos, tikroji vertė yra jo diskontuota grąžinimo suma. Jei įsipareigojimo įvykdymo terminas yra trumpesnis nei vieni metai, diskontavimas netaikomas.

Gautos paskolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus tiesiogiai priskiriamas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, taikant faktinių palūkanų metodą. Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus tuos atvejus, kai Bendrovė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

2.11. Įstatinis kapitalas

Paprastosios akcijos apskaitomos nuosavybėje. Naujų akcijų arba pasirinkimo sandorių išleidimui tiesiogiai priskirtinos sąnaudos, atėmus mokesčius, apskaitomos nuosavybėje, mažinant nepaskirstytąjį pelną.

2.12. Pajamų pripažinimas

Nuomos pajamos

Veiklos nuomos pajamos yra pripažįstamos tiesiniu būdu per nuomos laikotarpį. Pirminės tiesioginės sąnaudos, patirtos siekiant įgyti veiklos nuomos sutartį, yra pridėdamos prie nuomojamo turto balansinės vertės ir pripažįstamos sąnaudomis per nuomos laikotarpį kaip ir nuomos pajamos.

2.13. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolindamasis lėšas. Skolinimosi išlaidos, kurios yra tiesiogiai priskirtinos ilgo parengimo turto įsigijimui, statybai, sudaro to turto savikainos dalį. Kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis.

2.14. Pelno mokestis ir atidėtas pelno mokestis

Pelno mokesčio sąnaudos apima ataskaitinio laikotarpio pelno mokestį bei atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje, išskyrus tas sumas, kurios yra susijusios su sumomis, pripažįstamomis tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje. Tokiu atveju, atitinkamai, pelno mokesčio pajamos (sąnaudos) pripažįstamos tiesiogiai nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitoje.

2021 m. ir 2020 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc.

Atidėtas pelno mokestis yra pripažįstamas nuo laikinųjų skirtumų, susidarančių tarp turto ir įsipareigojimų mokesčių bazės ir jų balansinės vertės finansinėse ataskaitose. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienas patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus (ir įstatymus), kuriuos numatoma taikyti tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, susijęs su investiciniu turtu, vertinamu tikrąja verte, yra nustatytas darant prielaidą, jog turto tikroji vertė mažės, didėjant statomo turto vertei.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tokia apimtimi, kokia yra tikėtina, kad ateityje bus gautas apmokestinamasis pelnas, kurio pakaks laikiniams skirtumams panaudoti.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba)

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Mokestinių nuostolių perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių.

Lietuvoje nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus iš eilės ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. Lietuvoje ankstesnių metų mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra juridškai pagrįsta teisė sudengti ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio turtą su ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio įsipareigojimais ir kai atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra susiję su pelno mokesčiais, kuriais apmokestina ta pati mokesčių institucija tą patį apmokestinamą ūkio subjektą arba skirtingus apmokestinamus ūkio subjektus, kuomet ketinama užskaityti likučius grynosios vertės pagrindu.

2.15. Išmokos darbuotojams

Socialinio draudimo įmokos

Bendrovė moka socialinio draudimo įmokas į Valstybinį socialinio draudimo fondą (toliau - Fondas) už savo darbuotojus pagal nustatytą įmokų planą ir vadovaujantis šalies įstatymų reikalavimais. Nustatytą įmokų planą – tai planas, pagal kurį Bendrovė moka nustatyto dydžio įmokas ir ateityje neturės jokio teisinio ar konstruktyvaus įsipareigojimo ir toliau mokėti šias įmokas, jeigu Fondas neturės pakankamai turto, kad galėtų visiems darbuotojams sumokėti išmokas, susijusias su tarnyba dabartiniu ar ankstesniais laikotarpiais. Socialinio draudimo įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal kaupimo principą ir priskiriamos darbuotojų darbo užmokesčio sąnaudoms.

2.16. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengdama finansines ataskaitas Bendrovės vadovybė priima tam tikrus sprendimus ir atlieka įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms pajamų ir sąnaudų, turto ir įsipareigojimų sumoms, neapibrėžtųjų įsipareigojimų atskleidimui finansinių ataskaitų parengimo dieną. Tačiau dėl šių prielaidų ir įvertinimų neapibrėžtumo iškyla rizika, kad bus reikšmingai koreguotos turto ar įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais.

Vertinimai ir sprendimai nuolat peržiūrimi ir įvertinami remiantis praeities (istoriniais) įvykiais bei kitais veiksniais, įskaitant būsimų įvykių tikimybę, kuri laikoma pagrįsta tam tikromis aplinkybėmis.

Vertinimai ir prielaidos

Pagrindinės prielaidos dėl ateities ir ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvusių vertinimų neapibrėžtumo kiti pagrindiniai šaltiniai, dėl kurių iškyla didelė rizika, kad gali būti reikšmingai koreguojamos turto ir įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais, yra aprašyti toliau. Bendrovėje prielaidos ir vertinimai remiasi duomenimis, buvusiais finansinių ataskaitų rengimo metu. Esančios aplinkybės bei prielaidos dėl ateities aplinkybių gali pasikeisti dėl rinkos pokyčių ar priežasčių, nepriklausančių nuo Bendrovės. Tokie pokyčiai atsispindi prielaidose, kai jie įvyksta.

Toliau aprašytos reikšmingos sritys, kuriose taikomi apskaitiniai vertinimai rengiant šias finansines ataskaitas.

Investicinio turto tikroji vertė

Investicinio turto tikroji vertė nustatyta pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Taikant pajamų metodą, diskontuotų pinigų srautų prognozės remiasi būsimais pinigų srautais, įvertintais pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis ir pagal išorinius įrodymus, kaip pavyzdžiui, dabartines (t. y. finansinės būklės ataskaitos dienos) rinkos nuomos kainas panašiam turtui, esančiam panašioje vietoje bei panašios būklės, ir taikant diskonto normas, atspindinčias dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus. Būsimos nuomos kainos yra nustatomos atsižvelgiant į turto faktinę buvimo vietą, jo paskirtį, būklę bei remiantis rinkos duomenimis ir prognozėmis vertinimo datą.

Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 27.000.000 eurų (2020 m. gruodžio 31 d. – turtas tikraja verte nebuvo vertintas) (plačiau aprašyta 9 pastaboje).

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinės rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Bendrovė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisei rizikoms. Bendrovės mastu strateginį rizikos valdymą atlieka akcininkas. Veiklos rizikos valdymą atlieka įmonės direktorius. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas yra nustatyti rizikos ribas ir vėliau užtikrinti, kad rizikos mastas šių ribų neviršytų. Vykdamas veiklos ir teisinės rizikos valdymą, siekiama užtikrinti tinkamą vidaus taisyklių funkcionavimą tam, kad veiklos ir teisinė rizikos būtų sumažintos.

Pagrindinius Bendrovės finansinius įsipareigojimus sudaro gautos paskolos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos. Pagrindinis šių finansinių įsipareigojimų tikslas – padidinti Bendrovės veiklos finansavimą. Bendrovė turi įvairaus finansinio turto: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų bei tiesiogiai iš pagrindinės veiklos gaunamų pinigų.

Pagrindinės iš finansinių priemonių kylančios rizikos yra rinkos rizika (įskaitant pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką, kainos riziką), likvidumo rizika. Rizikos yra įvardintos ir aprašytos toliau.

Kredito rizika

Kredito rizika Bendrovės veikloje nėra aktuali, kol nėra išvystytas nekilnojamojo turto objektas.

Likvidumo rizika

Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamų kredito priemonių pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus tam tikrai dienai. Bendrovės tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo, naudojant akcininko paskolas. Likvidumo rizikos valdymas yra padalintas į ilgalaikio ir trumpalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra tenkinti kasdienį lėšų poreikį. Bendrovės trumpalaikis likvidumas yra kontroliuojamas kas mėnesį tikrinant likvidumo būklę ir lėšų poreikį.

Ilgalaikio likvidumo rizika yra kontroliuojama analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Prieš patvirtinant naują Bendrovės investavimo projektą, įvertinamos galimybės pritraukti reikiamas lėšas.

Bendrovės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 0,21 (2020 m. gruodžio 31 d. – 0,67).

2021 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 229 tūkst. eurų. Bendrovės vadovybė, prognozuodama Bendrovės pinigų srautus už 2022 m. mano, kad Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2022 m.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	96.137	-	-	7.736.183	-	7.832.320
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	195.409	-	-	-	-	195.409
Kiti įsipareigojimai	17	-	-	-	-	17
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	291.563	-	-	7.736.183	-	8.027.746
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	-	-	7.112.794	-	7.112.794
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	69.003	-	-	-	-	69.003
Kiti įsipareigojimai	8.761	-	-	-	-	8.761
2020 m. gruodžio 31 d. likutis	77.764	-	-	7.112.794	-	7.190.558

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

Pagrindinis kapitalo valdymo tikslas yra garantuoti, kad Bendrovė išlaikytų gerą mokumą ir tenkintų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdama palaikyti savo verslą ir maksimaliai padidinti akcininkams teikiamą naudą. Bendrovės vadovybė kontroliuoja, kad jos investicijos atitiktų atitinkamuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus, taikomus kapitalui, bei teikia reikalingą informaciją Bendrovės vadovybei.

Bendrovės kapitalas apima įstatinį kapitalą ir nepaskirstytąjį pelną.

Bendrovė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos specifinę riziką. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi minėtos įstatymo nuostatos.

4 Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikrąja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

1 lygis: kotiruojama (nekoreguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;

2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina įtraukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo;

3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Bendrovės 2021 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas	-	-	27.000.000	27.000.000

Investicinis turtas vertinti tikrąja verte pradėtas 2021 metais.

Bendrovės finansinės būklės ataskaitose nebuvo įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte.

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikrąja verte

Bendrovės pagrindinės finansinės priemonės, kurios nėra apskaitomos tikrąja verte finansinės būklės ataskaitoje, yra pinigai ir pinigų ekvivalentai, pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos, gautos ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos.

Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Gautų paskolų balansinė vertė 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Paskolų iš susijusių asmenų palūkanų normos yra peržiūrimos kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir koreguojamos, atsižvelgiant į rinkos palūkanų normos pokyčius. Atsižvelgiant į tai, padaryta išvada, kad jų tikroji vertė yra artima jų balansinei vertei. Ilgalaikių gautų paskolų tikroji vertė yra apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais naudojant dabartinę palūkanų normą. Ji klasifikuojama kaip 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas, nes naudojami rinkoje nestebimi duomenys, įskaitant nuosavą kredito riziką.

5 Perėjimas prie TFAS

Perėjus prie TFAS buvo pakeistas kai kurių straipsnių pateikimas finansinės būklės, bendrųjų pajamų ir pinigų srautų ataskaitose, kad jų pateikimas atitiktų TFAS reikalavimus. Be to, pritaikant TFAS buvo atliktos korekcijos dėl taikytinų apskaitos principų pagal TFAS ir VAS skirtumų, kurie detalčiau paaiškinti toliau:

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

A) Remiantis VAS, skolinimosi išlaidos pripažįstamos palūkanų sąnaudomis, tą laikotarpį kada patiriamos. Skolinimosi išlaidų pripažinimas buvo peržiūrėtas remiantis 23-ojo TAS reikalavimais, kaip tai atskleista 2.13. pastaboje. Atsižvelgiant į tai buvo pakeistas palūkanų sąnaudų pripažinimo momentas išlaidomis, todėl:

- 2020 m. sausio 1 d. nepaskirstytas pelnas padidėjo 316.427 Eur, investicinis turtas atitinkamai padidėjo 316.427 Eur.
- 2020 m. gruodžio 31 d. bendrųjų pajamų ataskaitoje finansinės veiklos sąnaudos (palūkanų sąnaudos) sumažėjo 246.891 Eur, o finansinės būklės ataskaitoje nepaskirstytas pelnas ir investicinis turtas atitinkamai padidėjo po 246.891 Eur.

B) Pradėjus taikyti TFAS Bendrovė iš esmės pakeitė ilgalaikio materialaus turto – žemė apskaitos principą, priskirdama žemės įsigijimo savikainą prie investicinio turto (40 TFAS) ir pradėdama taikyti tikrosios vertės būdą. Pagrindinės prielaidos leidusios žemę priskirti prie investicinio turto:

- žemė, laikoma siekiant padidinti ilgalaikio turto vertę, o ne greitai parduoti įprastinės veiklos metu;
- turtas, kuris statomas arba plečiamas numatant ateityje jį naudoti kaip investicinį turtą. Atsižvelgiant į tai buvo pergrupuotas ilgalaikis materialusis turtas susijęs su žemę į investicinį turtą:
- 2020 m. sausio 1 d. ilgalaikis materialusis turtas sumažėjo 5.097.065 Eur, atitinkamai minėta suma padidėjo investicinio turto vertė.

C) Atlikus pateikimo bendrųjų pajamų ataskaitoje pakeitimus (pateikimas pagal funkcijas pakeistas į pateikimą pagal pobūdį), buvo atlikti atitinkami perklasifikavimai tarp straipsnių, kad 2019 m. pateikimas atitiktų reikalavimus.

TFAS taikymo įtaka finansinės būklės ataskaitai 2020 m. sausio 1 d.:

	VAS	(A) 23 TAS	(B) 40 TFAS	TFAS
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Ilgalaikis materialusis turtas	5.445.641	-	(5.444.347)	1.294
Sumokėti avansai ir vykdomi statybos darbai	277.460	-	(277.460)	-
Investicinis turtas	-	316.427	5.721.807	6.038.234
Ilgalaikis nematerialusis turtas	-	-	-	-
Ilgalaikio turto iš viso	5.723.101	316.427	-	6.038.234
Trumpalaikis turtas				
Išankstiniai apmokėjimai	-	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	62.424	-	-	62.424
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5.222	-	-	5.222
Trumpalaikio turto iš viso	67.646	-	-	67.646
Turto iš viso	5.790.747	316.427	-	6.107.174

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

	VAS	(A)23 TAS	TFAS
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Įstatinis kapitalas	2.500	-	2.500
Nepaskirstytasis pelnas	(110.958)	(316.427)	(427.385)
Nuosavo kapitalo iš viso	(108.458)	(316.427)	(424.885)
Įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikės gautos paskolos iš susijusių šalių	6.444.719	-	6.444.719
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	6.444.719	-	6.444.719
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis iš susijusių šalių	-	-	-
Skolos tiekėjams	78.567	-	78.567
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	-	-	-
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	8.773	-	8.773
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	87.340	-	87.340
Įsipareigojimų iš viso	6.532.059	-	6.532.059
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	6.423.601	(316.427)	6.107.174

TFAS taikymo įtaka finansinės būklės ataskaitai 2020 m. gruodžio 31 d.:

	VAS	TFAS 2020-01-01	(A) 23 TAS	(B) 40 TFAS	TFAS
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas	5.097.783	-	-	(5.097.065)	718
Sumokėti avansai ir vykdomi statybos darbai	660.390	-	-	(660.390)	-
Investicinis turtas	-	316.427	246.891	5.757.455	6.320.773
Ilgalaikis nematerialusis turtas	5.060	-	-	-	5.060
Ilgalaikio turto iš viso	5.763.233	316.427	246.891	-	6.326.551
Trumpalaikis turtas					
Išankstiniai apmokėjimai	259	-	-	-	259
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	51.862	-	-	-	51.862
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	168	-	-	-	168
Trumpalaikio turto iš viso	52.289	-	-	-	52.289
Turto iš viso	5.815.822	316.427	246.891	-	6.378.840

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

	VAS	TFAS 2020-01-01	(A) 23 TAS	(B) 40 TAS	TFAS
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Įstatinis kapitalas	2.500		-	-	2.500
Nepaskirstytasis pelnas	(1.377.536)	316.427	246.891	-	(814.218)
Nuosavo kapitalo iš viso	(1.375.036)	316.427	246.891	-	(811.718)
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos iš susijusių šalių	7.112.794	-	-	-	7.112.794
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	7.112.794	-	-	-	7.112.794
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis iš susijusių šalių	-	-	-	-	-
Skolos tiekėjams	69.003	-	-	-	69.003
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai		-	-	-	-
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	8.761	-	-	-	8.761
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	77.764	-	-	-	-
Įsipareigojimų iš viso	7.190.558	-	-	-	7.190.558
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	5.815.522	316.427	246.891	-	6.378.840
TFAS taikymo įtaka Bendrovės 2020 m. bendrųjų pajamų ataskaitai:					
Pajamos		75.149		-	75.149
Patalpų nuomos pajamos		75.149		-	75.149
Kitos pajamos grynasis pasikeitimas		-		-	-
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo rezultatas		-		-	-
Komunalinės sąnaudos		(40.748)			(40.748)
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		(347.858)		-	(347.858)
Turto mokesčiai		(42.032)		-	(42.032)
Kitos veiklos sąnaudos		(23.904)		-	(23.904)
Veiklos pelnas		(379.393)		-	(379.393)
Finansinės veiklos pajamos		200		-	200
Finansinės veiklos sąnaudos		(254.531)	246.891		(7.640)
Pelnas prieš apmokestinimą		(633.724)	246.891		(386.833)
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)		-		-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		(633.724)	246.891		(386.833)
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-		-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŪJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		(633.724)	246.891		(386.833)

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(18.877)	(7.640)
Kitos finansinės sąnaudos	-	-
	<u>(18.877)</u>	<u>(7.640)</u>

7 Pelno mokestis

Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	<u>(3.657.688)</u>	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>(3.657.688)</u>	-

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamos. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

Atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2021 m. buvo tokie:

	2020 m. gruodžio 31 d. likutis per metus	Pripažinta pelne arba nuostoliuose	2021 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Keliami mokestiniai nuostoliai	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	-	3.657.688	3.657.688
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	-	3.657.688	3.657.688
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	-	3.657.688	3.657.688

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

8 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svertinio vidurkio.

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Įmonės akcininkui priskiriamas grynasis pelnas/(nuostoliai)	16.194.121	(386.833)
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	2.500	2.500
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	<u>6.477,65</u>	<u>(154,73)</u>

9 Investicinis turtas

	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje	Iš viso
Tikrosios vertės hierarchija		
Likutis 2019 m. gruodžio 31 d.	3 lygis	3 lygis
	6.038.234	6.038.234
Skolinimosi išlaidos	246.891	246.891
Ibrahim pastato nusidėvėjimo išlaidos	(347.282)	(347.282)
Vystomų statybų išlaidos	382.930	382.930
Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	6.320.773	6.320.773
Skolinimosi išlaidos	251.613	251.613
Vystomų statybų išlaidos	440.091	440.091
Ibrahim pastato vertės sumažėjimas (pastatas 2022 m. nugriautas)	(4.397.065)	(4.397.065)
Tikrosios vertės padidėjimas	24.384.588	24.384.588
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	27.000.000	27.000.000
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už		

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2021 m. investicinis turtas, kurio vystoma statyba adresu Kalvarijų g. 24A, Lvivo g. 21B ir Kalvarijų g. 24, Vilnius, buvo įvertintas 2022 m. rugsėjo 22 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas, taikant pajamų metodą.

Tikroji vertė atspindi kainą, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių, vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, nustatytais Tarptautinio vertinimo standartų komiteto.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp būsimų grynujų veiklos pajamų ir objektų tikrosios vertės.

Toliau pateikiamos pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos:

- Nustatant vertinamo turto vertę liekamuju skaičiavimo būdu, vertės skaičiavimai buvo atliekami remiantis prielaida, kad naujas verslo pastatų kompleksas pastatomas bei įrengiamas prisilaikant suderinto statybos projekto bei jo pagrindu gauto leidimo statybai, tuomet, po 100 proc. baigtumo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre, naujas verslo pastatų kompleksas perduodamas nuomininkams ir su ilgalaikėmis nuomos sutartimis realizuojamas rinkoje už jo rinkos kainą. Vertinamo turto vertės skaičiavimų modelis buvo sudarytas remiantis šiomis prielaidomis:

- Senas prekybos pastatas rekonstruojamas į administracinį pastatą ir pilnai įrengiamas / naujas administracinis pastatas, pastatomas ir pilnai įrengiamas prisilaikant suderinto statybos projekto bei jo pagrindu gauto leidimo statybai, teritorija aplink pastatus sutvarkoma.

- Plėtojamo verslo pastatų komplekso parametrai buvo nustatyti remiantis parengtu ir suderintu statybos projektu bei jo pagrindu gauto leidimu statybai.

- Atsižvelgiant į esamą turto būklę (baigiamas nugriauti buvęs prekybos pastatas, rengiamasi jo rekonstrukcijai į administracinį pastatą bei rengiamasi naujo administracinio pastato statybai), vertintojų nuomone, maksimali tokio investicinio projekto trukmė būtų: iki 2–ų metų (24-ių mėnesių).

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

- Užbaigtas rekonstruoti ir pilnai įrengtas administracinis pastatas naujai pastatytas ir pilnai įrengtas administracinis pastatas juose suformuoti nuomotini komerciniai ir biurų plotai perduodami nuomininkams.

- Vertintojų priimtas verslo pastatų komplekso nuomotinas plotas (28'386 kv. m.) yra mažesnis už bendrą antžeminį verslo pastatų komplekso plotą (31'655 kv. m), kadangi dalį šio ploto užima antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės (per kelis lygius), kurių plotas nuomai tiesiogiai neskirtas, taip pat ir kiti, vertintojų nuomone, nuomai tiesiogiai neskirti techniniai plotai. Kadangi Vilniaus miesto modernių verslo centrų nuomos rinkoje priimta, kad nuomojamam administraciniam ir komerciniam plotui papildomai, proporcingai, priskiriami ir pastato bendrųjų erdvių plotai, todėl aukščiau minimas, vertintojų priimtas verslo pastatų komplekso nuomotinas plotas apima ir biurų bei komercinių plotų bendras erdves nuo 1-o iki 15-o aukštų.

- Esamos būklės objekto vertė nustatoma kaip maksimali suma, kurią gali mokėti potencialus turto pirkėjas (investuotojas), atsižvelgdamas į labiausiai tikėtinas turto pardavimo pajamas ir seno prekybos pastato rekonstrukcijai į administracinį pastatą / naujo administracinio pastato statybai ir jų įrengimui bei teritorijos prie pastatų sutvarkymui reikalingas lėšas, bei į rinkoje esančius reikalavimus investicijų grąžai.

- Vertintojų nuomone, neįmanoma numatyti realių tipinių NT projekto finansavimo sąlygų: nuosavo ir skolinto kapitalo proporcijų, palūkanų dydžio ir kt., todėl turto vertės skaičiavimai buvo paremti prielaida, jog vertinamo objekto išvystymas yra paremtas nuosavomis plėtotojų lėšomis. Į šią prielaidą buvo atsižvelgta ir nustatant pelningumo normą.

- Pardavimo pajamų ir projekto plėtojimo išlaidų sumos nurodytos be PVM.

Nuomojamam investiciniam turtui pagrindiniai duomenys yra šie:

- būsimos nuomos įplaukos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, tipą ir būklę bei į egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių sąlygas arba išorinius įrodymus, tokius kaip panašaus turto dabartinės rinkos nuomos kainas;
- diskonto normos, atspindinčios dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus;
- įvertintas neišnuomotų patalpų rodiklis pagal esamas ir ateityje tikėtinas rinkos sąlygas, pasibaigus dabartinėms nuomos sutartims;
- eksploatacijos sąnaudos, įskaitant būtinas investicijas turto funkcionalumui palaikyti per tikėtiną turto naudingo tarnavimo laiką;
- kapitalizavimo normos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, dydį ir būklę bei atsižvelgiant į rinkos duomenis vertinimo dieną;
- tęstinė vertė, atsižvelgiant į prielaidas dėl eksploatacijos sąnaudų, neišnuomotų patalpų rodiklio, rinkos nuomos kainų.

Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje, yra vertinamas remiantis šiais duomenimis (be pirmiau paminėtųjų):

- pardavimo kaina, nustatyta patyrusio, gyvenamojo bei komercinio nekilnojamojo turto rinką išmanančio vertintojo;
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose
 - detaliuose planuose nustatytus parametrus. Statybos sąnaudos taip pat apima pagrįstą pelningumo rodiklį;
 - užbaigimo terminas. Statomam turtui reikalingi priežiūros organų leidimai arba patvirtinimai įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikties aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, numatoma, kad bus gauti visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai.
 - Bendras projekto pelningumas atspindi dabartinius vystomų projektų pelningumo normos rinkos įvertinimus. Jis remiasi panašių projektų vidine grąžos norma.

Investicinio turto, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2021 m. gruodžio 31 d.:

Vertinimo metodas Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys

		Intervalas (svertinis vidurkis) „Oberhaus“
Investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	7
		Kapitalizavimo norma tęstinumo vertei (%)
		5,5
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)
		18-23,64
		Parkingo - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)
		70-91,92

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Apraibojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2021 m. nebuvo.

10 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2021 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos,	56.973	-	56.973
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.289	-	3.289
Iš viso	60.262	-	60.262

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2020 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	51.862	-	51.862
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	168	-	168
Iš viso	52.030	-	52.030

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2020 m. sausio 1 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	62.424	-	62.424
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5.222	-	5.222
Iš viso	67.646	-	67.646

Bendrovė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina		
	2021 m.	2020 m.	2020-01-01
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje			
Gautos paskolos	7.832.320	7.112.794	6.444.719
Skolos tiekėjams	195.409	69.003	78.567
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	17	8.761	8.773
Iš viso	8.027.746	7.190.558	6.532.059

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

11 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	2021	2020	2020-01-01
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	535	2.933	8.703
Gautini mokesčiai, bendraja verte	4.033	48.580	46.205
Kitos gautinos sumos	52.405	349	7.516
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	56.973	51.862	62.424
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	56.973	51.862	62.424

Prekybos ir kitos gautinos sumos neturi palūkanų ir paprastai turi 30 dienų kredito terminą.

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų kredito kokybę galima įvertinti pasitelkiant senėjimo analizę, pateiktą toliau:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Bendrovė				Dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės	iš viso
		Mažiau nei 30 dienų	30 - 60 dienų	61 - 90 dienų	Daugiau nei 90 dienų		
2021 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	535	-	-	-	-	-	535
Gautini mokesčiai	4.033	-	-	-	-	-	4.033
Kitos gautinos sumos	52.405	-	-	-	-	-	52.405
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	56.973	-	-	-	-	-	56.973
2020 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	2.933	-	-	-	-	-	2.933
Gautini mokesčiai	48.580	-	-	-	-	-	48.580
Kitos gautinos sumos	349	-	-	-	-	-	349
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	51.862	-	-	-	-	-	51.862
2020 m. sausio 1 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	8.703	-	-	-	-	-	8.703
Gautini mokesčiai	46.205	-	-	-	-	-	46.205
Kitos gautinos sumos	7.516	-	-	-	-	-	7.516
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	62.424	-	-	-	-	-	62.424

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

12 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2021 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą atitinkamai sudarė 2.500 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1 euro. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos.

13 Gautos paskolos

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>	<u>2020-01-01</u>
Ilgalaikės			
Ilgalaikės paskolos iš susijusių šalių	7.736.183	7.112.794	6.444.719
Trumpalaikės			
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	96.137	-	-
Gautų paskolų iš viso	<u>7.832.320</u>	<u>7.112.794</u>	<u>6.444.719</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

14 Susijusių šalių sandoriai

Bendrovės sandoriai su patronuojančia įmone per 2021 m. ir susiję likučiai 2021 m. gruodžio 31 d.:

2021 m.				
Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos	-	270.490	-	7.736.183
	-	270.490	-	7.736.183

Paskolų, gautų iš patronuojančios įmonės, grąžinimo terminas yra 2023 m. gruodžio 31 d.

Bendrovės sandoriai su patronuojančia įmone per 2020 m. ir susiję likučiai 2020 m. gruodžio 31 d.:

2020 m.				
Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Paskolos	-	267.017	-	7.112.794
	-	267.017	-	7.112.794

Paskolų, gautų iš patronuojamos įmonės, grąžinimo terminas yra 2023 m. gruodžio 31 d.

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2021 m. ir susiję likučiai 2021 m. gruodžio 31 d.:

2021 m.	Pirkimai iš susijusių		Iš susijusių	Susijusioms
			šalių	šalims mokėtinos sumos
Realco statyba, UAB	-	314.752	-	186.230
Global energy Consulting OU	-	-	-	96.137
Realco, UAB		10.152		2.206
Icor, UAB	-	4.944	-	1.496
City Service Engineering, UAB	-	4.579	-	383
City Service Cleaning	-	450	-	-
Veikmės statyba, UAB	400	-	484	-
	400	334.877	484	286.452

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2020 m. ir susiję likučiai 2020 m. gruodžio 31 d.:

2020 m.	Pirkimai iš susijusių		Iš susijusių	Susijusioms
	pajamos iš susijusių šalių	šalių ir palūkanos susijusioms šalims	šalių gautinos sumos	šalims mokėtinos sumos
Realco statyba, UAB	-	36.572	-	36.152
Realco, UAB		16.107		19.490
Icor, UAB	-	4.944	-	-
City Service Engineering, UAB	-	10.015	-	383
City Service, UAB	-	-	-	233
Mano sauga, UAB	-	4.820	-	-
	-	72.458	-	56.258

	<u>2021 m.</u>	<u>2020 m.</u>
Atlyginimai ir premijos	264	200
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	<u>264</u>	<u>200</u>

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“ įmonės kodas 304849153, Ozo g. 12A-1, Vilnius, Lietuva

BENDROVĖS 2021 M. SPECIALIOSIOS PASKIRTIES FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 COVID-19 ir karo Ukrainoje įtaka

Reikšmingos įtakos COVID-19 viruso sukelta pandemijos banga įmonės veiklai neturi.

Prasidėjęs karas Ukrainoje turėjo reikšmingos įtakos statybų rinkai. Didelė dalis statybinių medžiagų, ypač metalo gaminių buvo importuojami iš Rusijos, Ukrainos ir Baltarusijos. Dėl susiklosčiusios geopolitinės situacijos sustojęs medžiagų tiekimas iš šių šalių turėjo įtakos statybos darbų kainų kilimui trumpuoju laikotarpiu. Esant tokiai situacijai statybinių medžiagų importuotojai buvo priversti ieškoti tiekimo alternatyvų, todėl įmonės vadovybė mano, kad ilguoju laikotarpiu statybų kainos stabilizuosis ir pradės mažėti. Planuojamo pastato statybos bus pabaigtos laiku, laikantis suplanuoto statybų biudžeto.

16 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Pagal 2021 m. gruodžio 29 d. UAB "LAG&D", UAB „UNIT INVEST“, UAB „TEKTITA“ IR UAB „FLOS INVESTMENT“ reorganizavimo (išdalijimo) sąlygų pagrindu, UAB „Lag&D“ turto, t. y. UAB „Sostinės bokštai“ (kodas 304849153) 1250 (vieną tūkstantį du šimtus penkiasdešimt) vienetų, 1 EUR nominalios vertės paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, sudarančių 50 % įstatinio kapitalo, išdalijimo būdu perėjo UAB „TEKTITA“ ir UAB „Sostinės bokštai“ (kodas 304849153) 1250 (vieną tūkstantį du šimtus penkiasdešimt) vienetų, 1 EUR nominalios vertės paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, sudarančių 50% įstatinio kapitalo, išdalijimo būdu perėjo UAB „FLOS INVESTMENT“ nuo 2022-02-10.

2022 m. birželio mėn. įmonė pradėjo administracinio pastato Vilniaus centre statybas.

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. sausio 11 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo