

Qualified Electronic Signature

VYGANTAS GALČIUS

2023-06-15 16:33:42 GMT+3

Purpose: Signature (Acknowledgement)

Qualified Electronic Signature

JULIUS DOVIDONIS

2023-06-15 16:43:07 GMT+3

Purpose: Signature

Qualified Electronic Signature

DARIUS GLIAUBICAS

2023-06-15 16:45:02 GMT+3

Purpose: Signature

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“

2022 metų finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA	4
Bendrųjų pajamų ataskaita	5
Finansinės būklės ataskaita.....	6
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	8
Pinigų srautų ataskaita.....	9
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	10

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB SOSTINĖS BOKŠTAI AKCININKAMS

Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

Nuomonė

Mes atlikome UAB Sostinės bokštai (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusiu metų pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2022 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 – investicinio turto tikrosios vertės nustatymo pagrindas

Atkreipiame dėmesį į finansinių ataskaitų 9 pastabą, kurioje nurodomos investicinio turto tikrosios vertės nustatymo prielaidos. Kvalifikuotas vertintojas UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas nustatė investicinio turto vertę pajamų metodu, vertės skaičiavimai buvo atlikti remiantis prielaida, kad naujasis verslo pastatų kompleksas bus pastatytas ir perduotas nuomininkams pagal ilgalaikės nuomos sutartis už rinkos kainą po 2 metų. 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 iškreipimų 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 iškreiptos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, o ne garantija, kad reikšmingą iškreipimą, jeigu jis yra, visada galima nustatyti per auditą, kuris atliekamas pagal TAS. Iškreipimai, 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 iškreipimo dėl apgaulės arba klaidų riziką, suplanavome ir atlikome procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surinkome pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškreipimo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškreipimo 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 Gliubicus¹
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000594
2023 m. birželio 15 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.

2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2022 m.	2021 m.
Pajamos			
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo rezultatas	9	(1.997.123)	24.384.588
Nuostoliai dėl investicinio turto vertės sumažėjimo	9	-	(4.397.065)
Kitos pajamos grynas pasikeitimas		9.537	14.469
Administracinės sąnaudos	6	(72.380)	(130.783)
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		(1.887)	(523)
Veiklos pelnas		(2.061.853)	19.870.686
Kitos veiklos rezultatai		2.488	-
Finansinės veiklos sąnaudos	7	(5)	(18.877)
Pelnas prieš apmokestinimą		(2.059.370)	19.851.809
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	8	120.900	(3.657.688)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		(1.938.470)	16.194.121
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		(1.938.470)	16.194.121

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. birželio 15 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
TURTAS				
Ilgalaikis turtas				
Ilgalaikis materialusis turtas		-	195	718
Investicinis turtas	9	28.900.000	27.000.000	6.320.773
Ilgalaikis nematerialusis turtas		1.693	5.080	5.060
		28.901.693	27.005.275	6.326.551
Trumpalaikis turtas				
Išankstiniai apmokėjimai		162.966	2.300	259
Prekybos ir kitos gautinos sumos	10, 11	22.001	56.973	51.862
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	10	15.874	3.289	168
		200.841	62.562	52.289
Turto iš viso		29.102.534	27.067.837	6.378.840

(tęsinys kitame puslapyje)

2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI				
Nuosavas kapitalas				
Įstatinis kapitalas	12	2.500	2.500	2.500
Nepaskirstytasis pelnas		13.441.433	15.379.903	(814.218)
		13.443.933	15.382.403	(811.718)
Įsipareigojimai				
Ilgalaikiai įsipareigojimai				
Paskolos iš susijusių asmenų	10,13,14	9.371.662	7.736.183	7.112.794
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	7	3.536.788	3.657.688	-
		12.908.450	11.393.871	7.112.794
Trumpalaikiai įsipareigojimai				
Paskolos	10, 13	1.970.367	96.137	-
Skolos tiekėjams	10, 14	779.103	195.409	69.003
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	10	681	17	8.761
		2.750.151	291.563	77.764
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		29.102.534	27.067.837	6.378.840

(pabaiga)

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. birželio 15 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

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

BENDROVĖS 2022 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

Bendrovė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
2021 m. sausio 1 d. likutis		2.500	(814.218)	(811.718)
2021 m. grynasis pelnas		-	16.194.121	16.194.121
2021 m. gruodžio 31 d. likutis		2.500	15.379.903	15.382.403
2022 m. grynasis pelnas		-	(1.938.470)	(1.938.470)
2022 m. bendrųjų pajamų iš viso				
2022 m. gruodžio 31 d. likutis		2.500	13.441.433	13.443.933

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. birželio 15 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pinigų srautų ataskaita

Straipsniai	Pastabos Nr.	2022	2021
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Grynasis pelnas (nuostoliai)		(1.938.470)	16.194.121
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:			
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos		1.887	523
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas		1.997.123	(24.384.588)
Investicinio turto nuvertėjimo sąnaudos		-	4.397.065
Palūkanų sąnaudos		-	18.877
Kiti nepiniginiai sandoriai		1.693	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimų sumažėjimas (padidėjimas)		(120.900)	3.657.688
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Pirkėjų skolų, išankstinių apmokėjimų ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(125.694)	(7.152)
Skolų tiekėjams padidėjimas (sumažėjimas)		-	126.406
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		664	(8.744)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(183.697)	(5.804)
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas (įsigijimas), perleidimas	2		(20)
Investicinio turto įsigijimas		(1.063.011)	(440.091)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(1.063.009)	(440.111)
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Paskolų gavimas		1.259.291	449.036
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		1.259.291	449.036
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		12.585	3.121
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		3.289	168
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		15.874	3.289

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. birželio 15 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“

PAŽYMA

prie 2022 metų finansinių ataskaitų, parengtų pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada
2024-02-14
Vilnius

UAB „Sostinės bokštai“ 2022 metų finansinių ataskaitų kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada, aiškinamajame rašte, bendroje informacijoje esanti pastraipa, kad UAB „Sostinės bokštai“ priklauso įmonių grupei Unit Invest ir yra įtraukiama į Unit Invest grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas, **buvo aktuali 2021 m. gruodžio 31 d. datai.**

UAB „Sostinės bokštai“ 2022 m. gruodžio 31 d. datai įmonių grupei Unit Invest nebepriklausė.

Patiksliname ir pažymime, kad UAB „Sostinės bokštų“ 2022 m. gruodžio 31 d. akcininkai, kaip toliau ir yra aprašyta audituotų 2022 m. finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrosios informacijos dalyje:

„Pagal 2021 m. gruodžio 29 d. UAB „Lag&d“, UAB „Unit Invest“, UAB „Tektita“ ir UAB „Flos Investment“ reorganizavimo (išdalijimo) sąlygų pagrindą, 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“.

UAB „Sostinės bokštai“
Generalinis direktorius

Julius Dovidonis

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. 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.

Bendrovės pagrindinė veikla yra statybų plėtra.

Pagal 2021 m. gruodžio 29 d. UAB „LAG&D“, UAB „UNIT INVEST“, UAB „TEKTITA“ IR UAB „FLOS INVESTMENT“ reorganizavimo (išdalijimo) sąlygų pagrindą, 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.

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

2022 metais vidutinis sąrašinis įmonės darbuotojų skaičius buvo 1, (2021 metais – 1).

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Bendrovės 2022 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusį metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

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.

NAUJŲ IR PERSVARSTYTŲ TARPTAUTINIŲ FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTŲ TAIKYMAS

Atskaitiniais metais įmonė pradėjo taikyti visus naujus ar persvarstytus standartus bei interpretacijas, kurie yra aktualūs veiklai ir taikomi atskaitiniams laikotarpiams, prasidėjusiems nuo 2022 m. sausio 1 d.

(a) Standartai, jų pakeitimai ir interpretacijos, galiojantys nuo ar po 2022 m. sausio 1 d.

3-iojo TFAS „Verslo jungimai“, 16-ojo TAS „Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai“, 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisos ir 2018–2020 m. metiniai TFAS patobulinimai (visi paskelbti 2020 m. gegužės 14 d., galioja nuo 2022 m. sausio 1 d.)

TASV paskelbė šias siauros taikymo srities TFAS standartų pataisas:

- 3-iojo TFAS „Verslo jungimai“ pataisomis atnaujinama 3-iajame TFAS pateikta nuoroda į Konceptualiuosius finansinės atskaitomybės pagrindus, nekeičiant verslo jungimų apskaitos reikalavimų.
- 16-ojo TAS „Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai“ pataisose numatytas draudimas įmonei iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų savikainos atimti pajamas, gautas pardavus turto vienetą, kol įmonė rengia turtą numatytam naudojimui. Vietoj to, bendrovė pripažins tokias pardavimo pajamas ir susijusias sąnaudas pelno (nuostolių) dalyje pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje.

- 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisose nurodoma, kurias išlaidas įmonė turėtų įtraukti nustatydama sutarties vykdymo išlaidas, kad galėtų įvertinti, ar sutartis yra nuostolinga.

- 2018–2020 m. metiniais TFAS patobulinimais daromi nedideli 1-ojo TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmą kartą“, 9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“, 41-ojo TAS „Žemės ūkis“ ir 16-ojo TFAS „Nuoma“ aiškinamųjų pavyzdžių pakeitimai.

Šios pataisos Europos Sąjungoje turi būti taikomos metiniams atskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2022 m. sausio 1 d. arba vėliau. Vadovybė įvertino, kad šios pataisos neturi reikšmingos įtakos šioms finansinėms ataskaitoms.

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

(b) Patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir iš anksto nepritaikyti standartai ir jų pakeitimai

Nauji standartai, pakeitimai ir išaiškinimai, neįsigalioję ataskaitiniam laikotarpiui, prasidedančiam 2022 m. sausio 1 d. ir, kurie nebuvo anksčiau priimti rengiant šią finansinę atskaitomybę, yra pateikti toliau:

17-ojo TFAS ir 4-ojo TFAS pataisos: 17-ojo TFAS ir 9-ojo TFAS įsigaliojimo datos atidėjimas draudikams (paskelbtos 2020 m. birželio 25 d., įsigalios nuo 2023 m. sausio 1 d.)

17-ojo TFAS pataisos taikomos retrospektyviai finansiniais metais, kurie prasideda 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais, nors ankstesnis taikymas yra leidžiamas. Pataisos skirtos padėti įmonėms taikyti šį standartą. Visų pirma, pataisos parengtos taip, kad galima būtų sumažinti sąnaudas supaprastinant kai kurių standarto reikalavimų taikymą, supaprastinti finansinių rezultatų aiškinimą ir perėjimą prie standarto taikymo atidedant jo įsigaliojimo datą iki 2023 m. ir suteikiant papildomą išimtį, kuria galima pasinaudoti, kai 17-asis TFAS taikomas pirmą kartą.

4-ojo TFAS pataisomis keičiamas 4-ajame TFAS „Draudimo sutartys“ nustatytas laikinosios išimties dėl 9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ taikymo galiojimo pabaigos laikas, kuriam pasibaigus įmonės privalėtų 9-ąjį TFAS pradėti taikyti 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais.

Vadovybė įvertino, kad šių pataisų taikymas neturės jokios įtakos įmonės finansinėms ataskaitoms.

TFAS 17 “Draudimo sutartys” (paskelbta 2017 m. gegužės 18 d, įsigalios nuo 2023 m. sausio 1 d.).

Standartas taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2021 m. sausio 1 d. arba vėliau, nors leidžiama taikyti anksčiau, jeigu taip pat taikomi 15-asis TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ ir 9-asis TFAS „Finansinės priemonės“. 2020 m. kovą vykusiame susitikime Valdyba nusprendė atidėti įsigaliojimo datą iki 2023 m. Pagal 17-ąjį TFAS nustatomi sudarytų draudimo sutarčių pripažinimo, vertinimo, pateikimo ir atskleidimo principai. Pagal jį taip pat reikalaujama, kad panašūs principai būtų taikomi ir turimoms perdraudimo sutartims ir investavimo sutartims su savarankiško dalyvavimo elementais. Taip siekiama, kad ūkio subjektai pateiktų svarbią informaciją taip, kad tie sandoriai būtų parodyti teisingai. Remdamiesi tokia informacija finansinių ataskaitų vartotojai gali įvertinti tokių sandorių įtaką ūkio subjekto finansinei padėčiai, finansiniams rezultatams ir pinigų srautams, kai taikomas 17-asis TFAS.

Šis standartas neturės įtakos įmonės finansinei padėčiai ar veiklos rezultatams, nes įmonė neteikia draudimo paslaugų.

12-ojo TAS „Pelno mokesčiai“ pataisos “Atidėtasis mokestis, susijęs su turto ir įsipareigojimais, kurie atsiranda įvykus vieninteliu sandoriui” (paskelbtos 2021 m. gegužės 7 d., galios nuo 2023 m. sausio 1 d.)

Pataisos reikalauja, kad įmonės pripažintų atidėtąjį mokestį už sandorius, kurie pirminio pripažinimo metu sukuria vienodas apmokestinamųjų ir išskaitomųjų laikinųjų skirtumų sumas. Pataisos įsigalioja 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais. Ankstesnis taikymas yra leidžiamas.

Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 2-ojo TFAS pareiškimo apie taikomą praktiką „Apskaitos politikos atskleidimas“ (pataisos) (paskelbtos 2021 m. vasario 12 d., galios nuo 2023 m. sausio 1 d.).

Pataisos taikomos metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau. Leidžiama taikyti anksčiau. Pataisose pateikiamos gairės, kuriomis remiantis priimamai reikšmingi sprendimai dėl apskaitos politikos atskleidimo. Pažymėtina, kad 1-ojo TAS pataisomis reikalavimas atskleisti „svarbią“ apskaitos politiką pakeičiamas reikalavimu atskleisti „reikšmingą“ apskaitos politiką. Be to, pareiškime apie taikomą praktiką pateikiamos gairės ir pavyzdys, skirti padėti taikyti reikšmingumo sampratą priimant sprendimą dėl apskaitos politikos atskleidimo. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pataisos „Apskaitinių įvertinimų apibrėžtis“ (paskelbtos 2021 m. vasario 12 d., galios nuo 2023 m. sausio 1 d.)

Pataisose pateikiama nauja apskaitinių įvertinimų apibrėžtis – jie apibrėžiami kaip finansinėse ataskaitose pateikiamos pinigų sumos, kurios susijusios su vertinimo neapibrėžtumu. Taip pat pataisose paaiškinama, kurie ir kaip apskaitinių įvertinimų keitimai skiriasi nuo apskaitos politikos keitimo ir klaidų taisymo. Pataisos, kurios įsigalioja 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais (ankstesnis taikymas yra leidžiamas), taikomos apskaitos politikos ir apskaitinių įvertinimų keitimams, kurie daromi minėtu laikotarpiu arba vėliau. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

1-ojo TAS pataisos - Įsipareigojimų priskyrimas trumpalaikiams arba ilgalaikiams“ (paskelbtos 2020 m. sausio 23 d., įsigalios nuo 2024 m. sausio 1 d. bet ne anksčiau, nei bus patvirtinti ES).

Pakeitimais siekiama skatinti nuoseklų reikalavimų taikymą padedant įmonėms nuspręsti, ar finansinės padėties ataskaitoje skolos ir kiti įsipareigojimai, kurių atsiskaitymo data yra neapibrėžta, turėtų būti klasifikuojami kaip trumpalaikiai ar ilgalaikiai. Pataisos daro įtaką įsipareigojimų pateikimui finansinės padėties ataskaitoje ir nekeičia galiojančių reikalavimų, susijusių su turto, įsipareigojimų, pajamų ar sąnaudų įvertinimu ar pripažinimo momentu, taip pat informacijos, kurią ūkio subjektai atskleidžia apie tuos straipsnius. Taip pat pataisose paaiškinamas skolų klasifikavimo reikalavimas, kai už tokias skolas įmonė gali atsiskaityti naudodama savo nuosavybės priemones. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

1-ojo TAS pataisos dėl ilgalaikių įsipareigojimų su papildomais reikalavimais (paskelbtos 2022 m. spalio 31 d., įsigalios nuo 2024 m. sausio 1 d. bet ne anksčiau, nei bus patvirtinti ES):

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Pasikeitimai reikalavimuose dėl įsipareigojimų priskyrimo trumpalaikiams arba ilgalaikiams, kaip Įmonė ar tam tikromis aplinkybėmis klasifikuoja skolinius ir kitus finansinius įsipareigojimus į trumpalaikius ar ilgalaikius: tik papildomi reikalavimai, kurių Įmonė privalo laikytis finansinių ataskaitų sudarymo datai arba anksčiau, turi įtakos įsipareigojimo klasifikavimui kaip trumpalaikis ar ilgalaikis. Be to, Įmonė pastabose turi atskleisti informaciją, kuri leistų finansinių ataskaitų vartotojams suprasti riziką, kad ilgalaikiai įsipareigojimai su papildomais reikalavimais gali tapti gražinti per dvylika mėnesių. Pataisos įsigalioja 2024 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais. Pakeitimai taikomi retrospektyviai pagal 8 TAS, ankstesnis taikymas taip pat leidžiamas. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

16-ojo TFAS pataisos „Lizingo įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos atveju“ su pakeitimais kurie paaiškina kaip pardavėjas-nuomininkas vėliau įvertina pardavimo ir atgalinės nuomos sandorius, kurie atitinka 15 TFAS reikalavimus, kad būtų apskaitomi kaip pardavimas (paskelbtos 2022 m. rugsėjo 22 d., įsigalios nuo 2024 m. sausio 1 d. bet ne anksčiau, nei bus patvirtinti ES).

16-ojo TFAS pataisa dėl lizingo įsipareigojimo pardavimo ir atgalinės nuomos atveju, kuri reikalauja, kad pardavėjas-lizingo gavėjas vėliau įvertintų nuomos įsipareigojimus, kylančius iš atgalinės nuomos, taip, kad nepripažintų jokios pelno ar nuostolių sumos, susijusios su jo naudojimo teise išlieka. Nauji reikalavimai nedraudžia pardavėjui-nuomininkui pelne arba nuostoliuose pripažinti bet kokią pelną ar nuostolį, susijusį su daliniu ar visišku nuomos sutarties nutraukimu. Pataisos įsigalioja 2024 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedančiais finansiniais metais. Ankstesnis taikymas taip pat leidžiamas. Pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriams, sudarytiems po pirminio taikymo datos, pardavėjas-nuomininkas taiko pakeitimus retrospektyviai pagal 8 TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos.

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 Lietuvos finansinės atskaitomybės standartų prie TFAS įtaka pradinei 2021 m. sausio 1 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitai bei 2021 metų pelno arba nuostolių ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitai ir 2021 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 (LFAS).

Perėjimo prie TFAS įtaka atskleista 5 pastaboje.

2.2. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais, kuri yra Bendrovės funkcinė bei pateikimo valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas.

2.3. Ilgalaikis materialusis turtas

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

Turto likvidacinė vertė, naudingas tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo metodai yra peržiūrimi ir, jei reikia, koreguojami kiekvienu 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.

2.4. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant su sandoriu susijusias išlaidas.

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

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 nustatoma kasmet nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo (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.

2.5. 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).

2.6. Finansinis turtas

9-ojo TFAS taikymo srityje 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.

2.7. 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 tikėtiniems galiojimo laikotarpio kredito nuostoliams įvertinti, išskyrus tam tikrus pirkėjų įsiskolinimus, priskiriamus 3 etapui;
- 3 etapas – pirkėjų įsiskolinimai, kurie pradeli ilgiau nei 90 dienų (išskyrus, kai tam yra objektyvus pagrindimas) arba atskirai identifikuojami kaip sumažėjusios vertės.

2.8. 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 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

2.9. 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.

2.10. Įstatinis kapitalas

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

2.11. Pajamų pripažinimas

Nuomos pajamos

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

2.12. 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.

2.13. 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.

2022 m. ir 2021 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 dieną 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 laikiniesiems skirtumams panaudoti.

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

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

2.14. 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.

2.15. 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 rengimo 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, dabartinės (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 2022 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 28.900.000 eurų (2021 m. gruodžio 31 d. – 27.000.000) (plačiau aprašyta 9 pastaboje).

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. 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 teisinės 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) 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 0,07 (2021 m. gruodžio 31 d. – 0,21).

2022 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 2.549 tūkst. eurų. Bendrovės vadovybė, prognozuodama Bendrovės pinigų srautus už 2022 m. mano, kad Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2025 m.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 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	-	-	1.970.367	9.371.662	-	11.342.029
Skolos tiekėjams	779.103	-	-	-	-	779.103
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	681	-	-	-	-	681
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	779.784	-	1.970.367	9.371.662	-	12.121.813
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	-	-	7.859.320	-	7.859.320
Skolos tiekėjams	291.546	-	-	-	-	291.546
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	17	-	-	-	-	17
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	291.563	-	-	7.859.320	-	8.150.883

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. 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, siekdamos 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. 2022 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 2022 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	-	-	28.900.000	28.900.000

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 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Gautų paskolų balansinė vertė 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 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 dabartine 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 LFAS skirtumų, kurie detaliau paaiškinti toliau:

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

A) Remiantis LFAS, skolinimosi išlaidos pripažįstamos palūkanų sąnaudomis, tą laikotarpį kada patiriamos. Skolinimosi išlaidų pripažinimas buvo peržiūrėtas remiantis 23-ojo TAS reikalavimais, kaip tai atskleista 2.12. apskaitos politikos skyriuje. Atsižvelgiant į tai buvo pakeistas palūkanų sąnaudų pripažinimo momentas išlaidomis, todėl:

- 2021 m. sausio 1 d. nepaskirstytas pelnas padidėjo 563.318 Eur, investicinis turtas atitinkamai padidėjo 563.318 Eur.
- 2021 m. gruodžio 31 d. bendrųjų pajamų ataskaitoje finansinės veiklos sąnaudos (palūkanų sąnaudos) sumažėjo 251.613 Eur, o finansinės būklės ataskaitoje nepaskirstytas pelnas ir investicinis turtas atitinkamai padidėjo po 251.613 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 žeme į investicinį turtą:
- 2021 m. sausio 1 d. ilgalaikis materialusis turtas sumažėjo 5.097.065 Eur, atitinkamai minėta suma padidėjo investicinio turto vertė.

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

TFAS taikymo įtaka finansinės būklės ataskaitai 2021 m. sausio 1 d.:

	LFAS	TFAS 2021-01-01	(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
Prekybos 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

	LFAS	TFAS 2021-01-01	(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					
Paskolos iš susijusių asmenų	7.112.794	-	-	-	7.112.794
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	7.112.794	-	-	-	7.112.794
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	69.003	-	-	-	69.003
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	8.761	-	-	-	8.761
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	77.764	-	-	-	77.764
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	5.815.522	316.427	246.891	-	6.378.840

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

TFAS taikymo įtaka finansinės būklės ataskaitai 2021 m. gruodžio 31 d.:

	LFAS	TFAS 2021-12-31	(A) 23 TAS	(B) 40 TFAS	Pergrupavimas	TFAS
TURTAS						
Ilgalaikis turtas						
Ilgalaikis materialusis turtas	700.195	-	-	(700.000)	-	195
Sumokėti avansai ir vykdomi statybos darbai	5.497.415	-	-	(5.497.415)	-	0
Investicinis turtas	-	563.318	251.613	26.185.069	-	27.000.000
Ilgalaikis nematerialusis turtas	5.080	-	-	-	-	5.080
Ilgalaikio turto iš viso	6.202.690	563.318	251.613	19.987.654	-	27.005.275
Trumpalaikis turtas						
Išankstiniai apmokėjimai	53.653	-	-	-	(51.353)	2.300
Prekybos ir kitos gautinos sumos	5.620	-	-	-	51.353	56.973
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.289	-	-	-	-	3.289
Trumpalaikio turto iš viso	62.562	-	-	-	-	62.562
Turto iš viso	6.265.252	563.318	251.613	19.987.654	-	27.067.837
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI						
Nuosavas kapitalas						
Įstatinis kapitalas	2.500	-	-	-	-	2.500
Nepaskirstytasis pelnas	(1.764.994)	563.318	251.613	16.329.966	-	15.379.903
Nuosavo kapitalo iš viso	(1.762.494)	563.318	251.613	16.329.966	-	15.382.403
Įsipareigojimai						
Ilgalaikiai įsipareigojimai						
Paskolos iš susijusių asmenų	7.736.183	-	-	-	-	7.736.183
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	-	-	-	3.657.688	-	3.657.688
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso	7.736.183	-	-	3.657.688	-	11.393.871
Trumpalaikiai įsipareigojimai						
Paskolos	-	-	-	-	96.137	96.137
Skolos tiekėjams	291.546	-	-	-	(96.137)	195.409
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	17	-	-	-	-	17
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	291.563	-	-	-	-	291.563
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	6.265.252	563.318	251.613	19.987.654	-	27.067.837

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

TFAS taikymo įtaka Bendrovės 2021 m. bendrųjų pajamų ataskaitai:

	LFAS	Perėjimo įtaka	TFAS
Pajamos	14.469	24.384.588	24.399.057
Kitos pajamos grynasis pasikeitimas	14.469	-	14.469
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo rezultatas	-	24.384.588	24.384.588
Nuostoliai dėl investicinio turto vertės sumažėjimo		(4.397.065)	(4.397.065)
Administracinės sąnaudos	(130.910)	127	(130.783)
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	(523)	-	(523)
Veiklos pelnas	(116.964)	-	19.870.686
Finansinės veiklos sąnaudos	(270.494)	251.617	(18.877)
Pelnas prieš apmokestinimą	(387.458)	20.239.267	19.851.809
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS	(387.458)	20.490.884	19.851.809
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį	-	(3.657.688)	(3.657.688)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO	(387.458)	16.833.196	16.194.121

6 Administracinės sąnaudos

Veiklos mokesčiai	17.520	45.848
Komunalinės paslaugos	13.112	11.178
Teisinės sąnaudos	10.216	17.650
Draudimo sąnaudos	6.797	376
Turto vertinimo	2.000	0
Reklamos sąnaudos	5.190	700
Kitos sąnaudos	17.545	55.031
VISO	72.380	130.783

7 Finansinės veiklos sąnaudos

	2022 m.	2021 m.
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	-	(18.877)
Kitos finansinės sąnaudos	(5)	-
	<u>(5)</u>	<u>(18.877)</u>

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

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

8 Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)

Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai	<u>2022 m.</u>	<u>2021 m.</u>
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos) pajamos	<u>120.900</u>	<u>(3.657.688)</u>
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>120.900</u>	<u>(3.657.688)</u>

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

9 Investicinis turtas

Tikrosios vertės hierarchija	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje
	3 lygis
Likutis 2020 m. gruodžio 31 d.	6.320.773
Skolinimosi išlaidos	251.613
Ibrahim pastato vertės sumažėjimas (pastatas 2022 metais nugriautas)	(4.397.065)
Vystomų statybų išlaidos	440.091
Tikrosios vertės padidėjimas	24.384.588
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	27.000.000
Skolinimosi išlaidos	376.188
Vystomų statybų išlaidos	1.159.576
Lvovo g.21B žemės sklypo įsigijimas	2.361.359
Tikrosios vertės padidėjimas (sumažėjimas)	(1.997.123)
Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.	28.900.000

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2022-04-01 įsigytas papildomai žemės sklypas 6146 kv.m Lvivo g.21B 4400-5502-6538, kurio įsigijimo vertė 2.361.359 EUR. 2022 m. investicinis turtas, kurio vystoma statyba adresu Kalvarijų g. 24A, Lvivo g. 21B ir Kalvarijų g. 24, Vilnius, buvo įvertintas 2023 m. balandžio 11 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 liekamuoju 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 gautu 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).

- 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.

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

- 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 plėtojimo 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 detaliose 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 2022 m. gruodžio 31 d.:

Vertinimo metodas Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys

**Intervalas (svertinis vidurkis)
„Oberhaus“**

Investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	
			8
		Kapitalizavimo norma tęstinumo vertei (%)	5,75
		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

Aprašymų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2022 m. nebuvo.

Turto vertės nustatymas	Dydis, EUR
Projekto pajamos	111 974 465
Projekto išlaidos	66 348 205
Bendras projekto pelningumas	17,60%
Vertinamo turto vertė (be PVM)	28 949 212
Patikslinta rinkos vertė (be PVM)	28 900 000

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

10 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2022 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	22.001	-	22.001
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	15.874	-	15.874
Iš viso	37.875	-	37.875

Bendrovė	Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina	Turtas, vertinamas tikraja 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 tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2021 m. sausio 1 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	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina		
	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje			
Gautos paskolos	11.342.029	7.832.320	7.112.791
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	779.103	195.409	69.003
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	681	17	8.761
Iš viso:	12.121.813	8.027.746	7.190.555

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

11 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	2022-12-31	2021-12-31	2021-01-01
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	-	535	2.933
Gautini mokesčiai, bendraja verte	17.652	4.033	48.580
Kitos gautinos sumos	4.349	52.405	349
Iš viso pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	22.001	56.973	51.862
Atėmus: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	22.001	56.973	51.862

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		
2022 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai, atėmus nurašymus	-	-	-	-	-	-	-
Gautini mokesčiai	17.652	-	-	-	-	-	17.652
Kitos gautinos sumos	4.349	-	-	-	-	-	4.349
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius	22.001	-	-	-	-	-	22.001
2021 m. gruodžio 31 d.							
Pirkėjų įsiskolinimai bendraja verte	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
2021 m. sausio 1 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

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

12 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 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 ir kitos mokėtinos sumos

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-01-01</u>
Ilgalaikės			
Paskolos iš susijusių asmenų	9.371.622	7.736.183	7.112.794
Trumpalaikės			
Paskolos	1.970.367	96.137	-
Gautų paskolų ir kitų mokėtinų sumų iš viso	<u>11.342.029</u>	<u>7.832.320</u>	<u>7.112.794</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

14 Susijusių šalių sandoriai

Bendrovės sandoriai su patronuojančia įmone per 2022 m. ir susiję likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

2022 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 UAB Tektita	-	125.267	-	3.729.215
Paskolos UAB Flos investment		125.359		3.729.307
	-	250.626	-	7.458.522

Paskolų, gautų iš patronuojančių įmonių, grąžinimo terminas yra 2025 m. gruodžio 31 d.

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 patronuojamos įmonės, grąžinimo terminas yra 2025 m. gruodžio 31 d.

BENDROVĖS 2022 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2022 m. ir susiję likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
Populus Investment UAB	-	21.310	-	1.817.003
Realco statyba UAB	-	879.452	-	756.898
Realco UAB	-	30.993	-	24.546
Icor UAB	-	4.944	-	-
Veikmės statyba UAB	3.600	-	-	-
City Service Engineering UAB	-	1.742	-	-
Virgo OU	-	-	-	48.023
Libra Invest OU	-	-	-	48.113
	3.600	938.441	-	2.694.583

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

Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms 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 Engineering UAB	-	450	-	-
Veikmės statyba UAB	400	-	484	-
	400	-	484	286.452

	2022 m.	2021 m.
Atlyginimai ir premijos	236	264
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	236	264

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

2023 m. gegužės 18 d. įmonė per Estijos investicinės bankininkystės bendrovę „Redgate Capital“ išplatino pirmąją 7.500.000 eurų vertės neviešą obligacijų emisiją su 6 mėnesių EURIBOR ir 6 % palūkanomis.

Iš viso įmonė per 2023-2025 m. planuoja išplatinti obligacijų už 67.000.000 eurų. Pritraukti pinigai skirti verslo centro „Hero“ Vilniaus centre statybų finansavimui.

Finansinės ataskaitos sudarytos 2023 m. birželio 15 d.

Julius Dovidonis
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė
UAB „Icor“ įgaliotas asmuo