

# UAB „SOSTINĖS BOKŠTAI“

Už 2024 m. finansinės ataskaitos, parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje kartu su nepriklausomo auditoriaus išvada

## TURINYS

Nepriklausomo auditoriaus išvada	3
Vadovybės ataskaita	5
Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita	7
Finansinės būklės ataskaita	8
Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	9
Pinigų srautų ataskaita	10
Aiškinamasis raštas	11

## NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB SOSTINĖS BOKŠTAI AKCININKAMS

### Išvada dėl finansinių ataskaitų audito

#### Nuomonė

Mes atlikome UAB Sostinės bokštai (toliau – Įmonės) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2024 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita, pinigų srautų ataskaita, nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal 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 apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

#### Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Įmonės 2024 metų vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta toliau.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai finansinėse ataskaitose, arba mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų finansines ataskaitas bei ar metinis pranešimas buvo parengtas laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- Įmonės vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis Lietuvos Respublikos įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

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

Vadovybė yra atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal 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 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 abejonų 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 Gliubicus<sup>1</sup>  
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000594  
2025 m. vasario 13 d.

<sup>1</sup> 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.

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

**VADOVYBĖS ATASKAITA**

UAB „Sostinės bokštai“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Bendrovė įregistruota 2018 m. rugpjūčio 2 d.

Bendrovė šiuo metu vykdo verslo centro „HERO“ statybos darbus. Baigusi statybas Bendrovė užsiims verslo ofiso patalpų nuoma ir administravimu. 2024 m. jokios veiklos nevykdė, išskyrus verslo centro statybos darbus.

Iš viso yra 2500 Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos yra paprastosios ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė nebuvo įsigijusi savų akcijų.

**Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis**

Visi išsamūs finansinių ataskaitų paaiškinimai pateikti Bendrovės aiškinamajame rašte.

**Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes**

Bendrovė filialų ir atstovybių 2024 m. gruodžio 31 d. neturėjo.

**Informacija apie Bendrovės tyrimų ir plėtros veiklą**

Svarbios informacijos apie vykdomą Bendrovės tyrimų ir plėtros veiklą nėra.

**Informacija apie Bendrovėje naudojamas išvestines finansines priemones**

Bendrovė išvestinėmis finansinėmis priemonėmis nesinaudojo.

**Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė**

Bendrovės grynasis 2024 m. pelnas yra 648.126 eurai (2023 m. Bendrovės grynasis pelnas buvo 3.512.229 eurų). Visi išsamūs paaiškinimai pateikti Bendrovės finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

**Su personalo klausimais susijusi informacija**

Bendrovės 2024 m. darbuotojų skaičius buvo 1 darbuotojas (2023 m. – 1 darbuotojas). Visi išsamūs paaiškinimai pateikti Bendrovės finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

**Su aplinkosaugos susijusi informacija**

Svarbios informacijos aplinkosaugos klausimais Bendrovė neturi.

**Informacija apie Bendrovės vadovo kitas einamas vadovaujamas pareigas**

Generalinio direktoriaus pareigas Julius Dovidonis eina šiose įmonėse:

UAB "Algirdo turtas", Juridinio asmens kodas: 305458467

UAB "Delta projektai", Juridinio asmens kodas: 300657433

UAB Didlaukio slėnis, Juridinio asmens kodas: 305571810

UAB "J13", Juridinio asmens kodas: 305663041

UAB "J126", Juridinio asmens kodas: 306007385

UAB "Mildos turtas", Juridinio asmens kodas: 305196399

UAB "Nordic Investment Fund", Juridinio asmens kodas: 302587040

UAB Parodos, Juridinio asmens kodas: 305769888

UAB "Prime Capital", Juridinio asmens kodas: 302800691

UAB "Realco", Juridinio asmens kodas: 300588072

UAB "Sostinės bokštai", Juridinio asmens kodas: 304849153

UAB "Vileišio krantas", Juridinio asmens kodas: 305771476

UAB "7 vakarai", Juridinio asmens kodas: 305344691

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

---

**Svarbūs įvykiai, buvę nuo praėjusių finansinių metų pabaigos**

Visi svarbūs įvykiai, buvę nuo praėjusių metų pabaigos, pateikti Bendrovės finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto po ataskaitinių įvykių pastaboje

**Bendrovės veiklos planai ir prognozės**

2025 m. III ketvirtį Bendrovė planuoja užbaigti verslo centro „HERO“, statomo Vilniaus miesto centre, statybas. Užbaigus projektą, rinkai bus pasiūlyta 31 606 kv. m modernių verslo patalpų, pritaikytų biurų nuomai. Šiuo metu Bendrovė jau yra pasirašiusi nuomos sutartis dėl 10 % viso siūlomo ploto. Siekdama užtikrinti sėkmingą projekto įgyvendinimą, Bendrovė aktyviai tęsia derybas su potencialiais nuomininkais ir tikisi reikšmingai padidinti išnuomotą plotą iki verslo centro atidarymo 2025 m. III ketvirtį.

Įmonė per 2025 m. planuoja išplatinti obligacijų už 33.900.000 eurų.

Vadovybės ataskaitos sudarymo data 2025 m. vasario 13 d.

Generalinis direktorius

Julius Dovidonis

2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita**

	Pastabos	2024	2023
Investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimas	8	1.684.246	703.553
Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos	9	-	(1.693)
Kitos sąnaudos	4	(489.456)	(143.709)
<b>Veiklos pelnas</b>		<b>1.194.790</b>	<b>558.151</b>
Kitos veiklos rezultatai		-	363
Finansinės veiklos sąnaudos	5	(112.032)	(260.517)
Finansinės veiklos pajamos	5	108.124	33.896
<b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>		<b>1.190.882</b>	<b>331.893</b>
Pelno mokestis	6	(542.756)	3.180.336
<b>Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)</b>		<b>648.126</b>	<b>3.512.229</b>
<b>Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ataskaitinio laikotarpio bendrųjų pajamų iš viso</b>		<b>648.126</b>	<b>3.512.229</b>

Finansinė ataskaita sudaryta 2025 m. vasario 13 d.

\_\_\_\_\_  
Julius Dovidonis  
Generalinis direktorius

\_\_\_\_\_  
Daiva Tamošiūnienė  
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Finansinės būklės ataskaita**

	Pastabos	2024	2023
<b>TURTAS</b>			
<b>Ilgalaikis turtas</b>			
Investicinis turtas	8	65.000.000	39.000.000
		<b>65.000.000</b>	<b>39.000.000</b>
<b>Trumpalaikis turtas</b>			
Išankstiniai apmokėjimai	10	15.493	133.766
Prekybos ir kitos gautinos sumos	12	154.924	13.719
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	12	3.642.983	5.108.134
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	11	1.286	-
		<b>3.814.686</b>	<b>5.255.619</b>
<b>Turto iš viso</b>		<b>68.814.686</b>	<b>44.255.619</b>
<b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>			
<b>Nuosavas kapitalas</b>			
Įstatinis kapitalas	13	2.500	2.500
Privalomasis rezervas	7,13	250	-
Nepaskirstytasis pelnas	7	17.601.538	16.953.662
		<b>17.604.288</b>	<b>16.956.162</b>
<b>Įsipareigojimai</b>			
<b>Ilgalaikiai įsipareigojimai</b>			
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	12, 14	32.838.283	13.500.000
Paskolos	12,14,15	16.152.956	12.009.212
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	12, 14	70.114	26.371
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	6	899.208	356.452
		<b>49.960.561</b>	<b>25.892.035</b>
<b>Trumpalaikiai įsipareigojimai</b>			
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	12, 14	352.369	164.123
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	12, 14	885.266	1.243.156
Kiti įsipareigojimai	12, 14	12.202	143
		<b>1.249.837</b>	<b>1.407.422</b>
<b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>		<b>68.814.686</b>	<b>44.255.619</b>

Finansinė ataskaita sudaryta 2025 m. vasario 13 d.

Julius Dovidonis  
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė  
UAB "Icor" įgaliotas asmuo



**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS**

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita**

	<b>Įstatinis kapitalas</b>	<b>Privalomasis rezervas</b>	<b>Nepaskirstytasis pelnas</b>	<b>Iš viso</b>
<b>2024 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>2.500</b>	-	<b>16.953.662</b>	<b>16.956.162</b>
Privalomasis rezervas	-	250	(250)	-
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas	-	-	648.126	648.126
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>2.500</b>	<b>250</b>	<b>17.601.538</b>	<b>17.604.288</b>
<b>2023 m. sausio 1 d. likutis</b>	<b>2.500</b>	-	<b>13.441.433</b>	<b>13.443.933</b>
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas	-	-	3.512.229	3.512.229
<b>2023 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>2.500</b>	-	<b>16.953.662</b>	<b>16.956.162</b>

Finansinė ataskaita sudaryta 2025 m. vasario 13 d.

\_\_\_\_\_  
Julius Dovidonis  
Generalinis direktorius

\_\_\_\_\_  
Daiva Tamošiūnienė  
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINANSINĖS ATASKAITOS

(eurais, jei nenurodyta kitaip)

**Pinigų srautų ataskaita**

Straipsniai	Pastabos	2024	2023
<b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>			
Pelnas prieš apmokestinimą		1.190.882	331.893
<b>Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:</b>			
Nusidėvėjimas ir amortizacija		-	1.693
Kiti nepiniginiai sandoriai		(1.636.853)	(703.553)
Palūkanų pajamos		(108.124)	(33.896)
Kitos finansinės veiklos sąnaudos		-	260.517
<b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>			
Išankstinių apmokėjimų, prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(24.218)	37.482
Skolų tiekėjams padidėjimas (sumažėjimas)		(314.147)	583.694
Kitų įsipareigojimų padidėjimas (sumažėjimas)		12.059	(538)
<b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(880.401)</b>	<b>477.292</b>
<b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>			
Investicinio turto įsigijimas		(20.764.363)	(8.304.490)
Gautos palūkanos		108.124	33.896
<b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>(20.656.239)</b>	<b>(8.270.594)</b>
<b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>			
Gautos obligacijos		19.174.160	13.500.000
Gautos paskolos		4.258.824	1.949.002
Gražintos paskolos		(1.000.000)	(1.907.369)
Sumokėtos palūkanos		(2.314.102)	(395.554)
Kiti finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimai		(47.393)	(260.517)
<b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>		<b>20.071.489</b>	<b>12.885.562</b>
<b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>		<b>(1.465.151)</b>	<b>5.092.260</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>		<b>5.108.134</b>	<b>15.874</b>
<b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>		<b>3.642.983</b>	<b>5.108.134</b>

Finansinė ataskaita sudaryta 2025 m. vasario 13 d.

Julius Dovidonis  
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė  
UAB "Icor" įgaliotas asmuo

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

## 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.

Bendrovės pagrindinė veikla yra statybų plėtra.

Bendrovė akcininkai yra šie UAB „Tektita“, kuri nuosavybės teise valdo 1.250 vienetų akcijų, kurios sudarančių 50 % visų balso teisę turinčių Bendrovės akcijų, ir UAB „Cygnus Invest“ (buvusi UAB „Flos investment“), kuri valdo 1.250 vienetų akcijų, kurios sudarančių 50% visų balso teisę turinčių Bendrovės akcijų.

2024 m. kovo 12 d. Lietuvos bankas patvirtino bendrovės bazinį prospektą, skirtą emitento išleidžiamų obligacijų, kurių vertė iki 53 500 000 eurų ir kurios yra bendros 67 000 000 eurų vertės obligacijų programos (ISIN LT0000408551) dalis, viešam siūlymui ir visų pagal programą išleistų obligacijų įtraukimui į AB *Nasdaq Vilnius* alternatyviąją *First North* rinką. Prospektas parengtas vadovaujantis 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2017/1129 dėl prospekto, kuris turi būti skelbiamas, kai vertybiniai popieriai siūdomi viešai arba įtraukiami į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą. Patvirtintame prospekte pateikta informacija atitinka Reglamente nustatytus išsamumo, nuoseklumo ir suprantamumo standartus.

Visi sandoriai, tiek pirminiame obligacijų išleidimo etape, tiek antrinėje rinkoje registruojami ir saugomi Nasdaq CSD centriniame vertybinių popierių depozitoriume.

Per 2024 metus bendrovė neįsigijo savų akcijų.

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

2024 metais vidutinis sąrašinis įmonės darbuotojų skaičius buvo 1, (2023 metais – 1).

### 2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Bendrovės 2024 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusį metų finansines ataskaitas, yra šie:

#### 2.1. Rengimo pagrindas

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 turimą, vertinamą tikrąja verte.

### **NAUJŲ IR PERSVARSTYTŲ TARPTAUTINIŲ FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTŲ TAIKYMAS PIRMĄ KARTĄ**

Šiais metais Bendrovė pirmą kartą taikė visus naujus ir persvarstytus standartus bei jų aiškinimus, kurie yra aktualūs jos veiklai ir kurie galioja 2024 m. sausio 1 d. prasidedantiems ataskaitiniams laikotarpiams.

**a) Toliau pateikti standartai, jų pataisos ir aiškinimai turi būti taikomi 2024 m. sausio 1 d. ir vėliau prasidedantiems ataskaitiniams laikotarpiams**

**1-ojo TAS pataisos „Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius arba ilgalaikius“ ir „Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius arba ilgalaikius – įsigaliojimo datos atidėjimas“** (paskelbtos 2020 m. sausio 23 d., galioja nuo 2024 m. sausio 1 d.)

Pataisomis siekiama skatinti nuoseklų reikalavimų taikymą padedant įmonėms nuspręsti, ar finansinės būklės ataskaitoje skola ir kiti įsipareigojimai, kurių atsiskaitymo data yra nežinoma, turėtų būti klasifikuojami kaip trumpalaikiai arba kaip ilgalaikiai įsipareigojimai. Pataisos turi įtakos įsipareigojimų pateikimui finansinės būklės ataskaitoje, tačiau jos nekeičia galiojančių reikalavimų dėl turto, įsipareigojimų, pajamų ar sąnaudų vertinimo ar pripažinimo laiko, taip pat nekeičia informacijos, kurią ūkio subjektai atskleidžia apie tokius straipsnius. Taip pat pataisose paaiškinamas skolų klasifikavimo reikalavimas, kai už tokias skolas įmonė gali atsiskaityti naudodama savo nuosavybės priemones.

*Pataisos „Sąlyginiai ilgalaikiai įsipareigojimai“ (1-ojo TAS pataisos) (paskelbtos 2022 m. spalio 31 d., galioja nuo 2024 m. sausio 1 d.):*

## 2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Pakeičiami pataisomis „Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius arba ilgalaikius“ nustatyti reikalavimai dėl to, kaip ūkio subjektas konkrečiomis aplinkybėmis klasifikuoja skolą ir kitus finansinius įsipareigojimus į trumpalaikius arba ilgalaikius: tik susitarimo sąlygos, kurių ūkio subjektas privalo laikytis finansinių ataskaitų datą ar anksčiau, turi įtakos įsipareigojimo klasifikavimui kaip trumpalaikis ar ilgalaikis. Be to, ūkio subjektas aiškinamajame rašte turi atskleisti informaciją, kuri leidžia finansinių ataskaitų vartotojams suprasti riziką, kad įsipareigojimai gali būti įvykdyti per dvylika mėnesių po ataskaitinio laikotarpio. Pataisos pagal 8-ąjį TAS taikomos retrospektyviai. Leidžiama taikyti anksčiau. Pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

### **16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisomis „Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos atveju“ paaiškinama, kaip pardavėjas nuomininkas vėliau vertina pardavimo ir atgalinės nuomos sandorius, kurie atitinka 15-ojo TFAS reikalavimus būti apskaitomiems kaip pardavimas** (paskelbtos 2022 m. rugsėjo 22 d., galioja nuo 2024 m. sausio 1 d.):

Pataisomis „Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos atveju“ (16-ojo TFAS pataisos) reikalaujama, kad pardavėjas nuomininkas vėliau vertintų dėl sandorio atsiradusius įsipareigojimus taip, kad jis nepripažintų su naudojimo teise, kurią jis išlaiko, susijusio pelno ar nuostolių sumos. Naujų reikalavimų taikymas neužkerta kelio pardavėjui nuomininkui pelnu arba nuostoliais pripažinti bet kokią pelną arba nuostolius, susijusius su visišku ar daliniu nuomos nutraukimu. Pardavėjas nuomininkas pataisas taiko retrospektyviai pagal 8-ąjį TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriams, sudarytiems po taikymo pirmą kartą datos. Pataisos neturėjo įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

### **7-ojo TAS ir 7-ojo TFAS pataisos „Tiekėjų finansavimo susitarimai“** (paskelbtos 2023 m. gegužės mėn., galioja nuo 2024 m. sausio 1 d.):

Pataisomis „Tiekėjų finansavimo susitarimai“ keičiamas 7-asis TAS „Pinigų srautų ataskaita“, reikalaujant, kad ūkio subjektas atskleistų papildomą informaciją apie savo tiekėjų finansavimo susitarimus. Pataisose taip pat taip pat įtraukiami tiekėjo finansavimo susitarimai kaip pavyzdinis likvidumo rizikos atskleidimo reikalavimas 7-ajame TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“. Pataisos neturėjo įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

### **b) Patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir iš anksto nepradėti taikyti standartai ir jų pataisos**

#### **21-ojo TAS pataisos „Valiutos nekeičiamumas“** (paskelbtos 2023 m. rugpjūčio mėn., galioja nuo 2025 m. sausio 1 d.):

Pataisomis „Valiutos nekeičiamumas“ keičiamas 21-asis TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“, reikalaujant, kad ūkio subjektas nuosekliai vertintų tai, ar valiuta gali būti keičiama į kitą valiutą, ir, kai ji nekeičiama, kad nustatytų, kokią valiutos kursą taikyti ir kokią informaciją atskleisti. Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

#### **9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos „Sutartys dėl su nuo gaminių išteklių priklausomos elektros energijos“** (paskelbtos 2024 m. gruodžio 18 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)

Pataisomis keičiami naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai, apsidraudimo apskaitos reikalavimai ir kartu susijusi atskleidžiama informacija. Tai yra siauros taikymo srities pataisos, t. y. tik tos sutartys, kurios atitinka nurodytas apimties nustatymo charakteristikas, patenka į pataisų taikymo sritį.

Pataisomis patikslinami naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai, suteikiamas leidimas taikyti apsidraudimo apskaitą, jei tokios sutartys naudojamos kaip apsidraudimo priemonės, nustatomi papildomi informacijos atskleidimo reikalavimai, kad investuotojai galėtų suprasti tokių sutarčių poveikį įmonės finansiniams veiklos rezultatams ir pinigų srautams.

#### **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ pataisos**

- 9-ajame TFAS nurodyti naudojimui savoms reikmėms keliami reikalavimai yra keičiami, siekiant apimti veiksnius, į kuriuos ūkio subjektas turi atsižvelgti, kai taiko 9-ojo TFAS 2.4 punktą sutartims, pagal kurias įsigyjama ir priimama atsinaujinančių išteklių elektros energija, kai jos gamyba yra priklausoma nuo gamtos išteklių; ir
- 9-ajame TFAS nurodyti apsidraudimo apskaitos reikalavimai yra keičiami taip, kad ūkio subjektui būtų leidžiama naudoti nurodytas charakteristikas atitinkančias sutartis dėl nuo gamtos priklausomos atsinaujinančių išteklių elektros energijos kaip apsidraudimo priemonę, kad jis galėtų:
  - prognozuojamus kintamo kiekio elektros energijos sandorius priskirti apdraustajam objektui, jei tenkinami nurodyti kriterijai; ir
  - apdraustajam objektui vertinti taikyti tas pačias kiekio prielaidas, kurios buvo taikomos apsidraudimo priemonei.

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ ir 19-ojo TFAS „Ne viešo intereso patrunuojamosios įmonės. Atskleidimai“ pataisos**

TASV pakeičia 7-ąjį TFAS ir 19-ąjį TFAS, nustatydamas reikalavimus atskleisti informaciją apie sutartis dėl nuo gamtos išteklių priklausomos elektros energijos, kuri atitinka nurodytas charakteristikas.

Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama pradėti taikyti anksčiau. Pataisos turi būti taikomos retrospektyviai. Nebūtina taisyti ankstesnių laikotarpių informacijos, kad būtų atsižvelgta į šių pataisų taikymą. Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

„Metiniai patobulinimai. 11 tomas“ (paskelbti 2024 m. liepos 18 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)

Šios pataisos apima kelių TFAS apskaitos standartų patikslinimus, supaprastinimus, pataisymus ir pakeitimus, skirtus padidinti jų tarpusavio suderinamumą. Dokumente „Metiniai patobulinimai“ pateiktos pataisos yra susijusios su:

- 1-uoju TFAS „Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas pirmąjį kartą“ – „Pirmą kartą TFAS taikančių subjektų apsidraudimo apskaita“
- 7-uoju TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“:
  - „Pelnas arba nuostoliai nutraukus turto pripažinimą“
  - „Informacijos apie skirtumus tarp tikrosios vertės ir sandorio kainos atskleidimas“
  - „Informacijos apie kredito riziką atskleidimas“
- 9-uoju TFAS „Finansinės priemonės“:
  - „Nuomos įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas“
  - „Sandorio kaina“
- 10-uoju TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ – „De facto agento nustatymas“
- 7-uoju TAS „Pinigų srautų ataskaita“ – „Savikainos metodas“

Šios pataisos turi būti taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau.

Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

**9-ojo TFAS ir 7-ojo TFAS pataisos „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“** (paskelbtos 2024 m. gegužės 30 d., galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. Leidžiama taikyti anksčiau.)

**Finansinio turto, turinčio aplinkos, socialinių ir valdymo (ASV) bei panašių elementų, klasifikavimo paaiškinimas** – paskoloms būdingos su ASV susiję elementai gali turėti įtakos tam, ar paskolos yra vertinamos amortizuota savikaina ar tikrąja verte. Suinteresuotieji subjektai teiravosi, kaip, atsižvelgiant į sutartyje numatytų pinigų srautų charakteristikas, nustatyti, kaip tokios paskolos turėtų būti vertinamos. Siekiant išspręsti bet kokią galimą skirtingą taikymą praktikoje, pataisose patikslinama, kaip turėtų būti vertinami tokių paskolų sutartyse numatyti pinigų srautai.

**Įsipareigojimų vykdymas per elektroninio mokėjimo sistemas** – suinteresuotieji subjektai atkreipė dėmesį į sunkumus taikant 9-ojo TFAS pripažinimo nutraukimo reikalavimus, kai finansinis turtas realizuojamas arba finansinis įsipareigojimas įvykdomas atliekant elektroninius grynųjų pinigų pervedimus. Pataisose paaiškinama, kurią datą nutraukiamas finansinio turto ar finansinio įsipareigojimo pripažinimas. TASV taip pat nusprendė parengti apskaitos politikos alternatyvą, pagal kurią įmonę galėtų nutraukti finansinio įsipareigojimo pripažinimą prieš tai, kai ji įvykdymo datą perduoda pinigus, jeigu tenkinami atitinkami kriterijai.

Šiomis pataisomis TASV taip pat nustatė papildomas informacijos atskleidimo reikalavimus, kuriais siekiama padidinti skaidrumą investuotojams dėl investicijų į nuosavybės priemones, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitomis bendrosiomis pajamomis, ir finansines priemones, turinčias neapibrėžtųjų elementų, pavyzdžiui, elementų, susijusių su ASV tikslais.

Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau, tik jei visos pataisos taikomos vienu metu arba jei taikomos tik finansinio turto grupavimo pataisos.

Ūkio subjektas turi taikyti pataisas retrospektyviai. Ūkio subjektas neprivalo taisyti ankstesnių laikotarpių informacijos, kad būtų atsižvelgta į šių pataisų taikymą, tačiau gali tą daryti, bet tik jei tai įmanoma nesiremiant vėliau įgytomis žiniomis.

Taikydama faktinių palūkanų metodą, įmonė paprastai amortizuoja bet kokius mokesčius, sumokėtus arba gautas sumas, sandorių sąnaudas ir kitas priemokas arba nuolaidas, įtrauktas skaičiuojant faktinių palūkanų normą per tikėtiną finansinės priemonės galiojimo laikotarpį.

## 2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

---

Sandorio sąnaudas sudaro mokesčiai ir komisiniai, mokami agentams (įskaitant darbuotojus, kurie yra prekybos agentai), konsultantams, makleriams ir prekybos tarpininkams, reguliavimo institucijų ir vertybinių popierių biržų rinkliavos, taip pat pervedimo mokesčiai ir muitai. Prie sandorio sąnaudų nepriskiriamos skolos priemokos arba nuolaidos, finansavimo sąnaudos, vidaus administracinės arba valdymo sąnaudos.

Bendrovė dar nėra įvertinusi šių pataisų taikymo įtakos.

**18-asis TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“** (paskelbtas 2024 m. balandžio 9 d., galioja nuo 2027 m. sausio 1 d.)

18-uju TFAS nustatomi nauji reikalavimai dėl pateikimo pelno (nuostolių) ataskaitoje, įskaitant nurodytas bendras sumas ir tarpines sumas. Jame taip pat reikalaujama atskleisti informaciją apie vadovybės nustatytus veiklos rezultatų rodiklius ir nustatyti nauji reikalavimai dėl finansinės informacijos apibendrinimo ir skaidymo remiantis nustatytais pirminių finansinių ataskaitų ir aiškinamojo rašto „vaidmenimis“.

Bendrovė dar nėra įvertinusi šio standarto pritaikymo įtakos.

### 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. 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. 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 laikotarpiu, kai jie atsiranda, pelne arba nuostoliuose. Investicinio turto tikroji vertė yra nustatoma kasmet nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo (8 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.

### 2.4. 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.

Bendrovės finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina. Šis turtas apima pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas, pinigus ir pinigų ekvivalentus. Bendrovė perklasifikuoja skolas priemones tik tuomet, kai jų tokio turto valdymo verslo modelis pasikeičia.

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

### Finansiniai įsipareigojimai

Įmonės finansiniai įsipareigojimai susideda iš vertinamų tikrąja verte per pelną (nuostolius) ir apskaitomų amortizuota savikaina.

Įmonė tam tikrus įsipareigojimus gali pasirinkti vertinti tikrąja verte per pelną (nuostolius), pasinaudojant vertinimo tikrąja verte pasirinkimo teise. Šis pasirinkimas negali būti vėliau atšauktas. 2024 m. ir 2023 m. Įmonė nepriskyrė jokių finansinių įsipareigojimų prie vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu (nuostoliais).

Finansiniai įsipareigojimai, kurie nevertinami tikrąja verte per pelną (nuostolius), įtraukiami į šią kategoriją ir yra vertinami amortizuota savikaina. Juos sudaro išleisti skolos vertybiniai popieriai ir įvairūs kiti finansiniai įsipareigojimai. Pirminio pripažinimo metu jie pripažįstami tikrąja verte, vėliau apskaitomi amortizuota savikaina, skirtumas tarp gautos sumos ir

## 2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

išpirkimo kainos per įsipareigojimo laikotarpį įtraukiamas į pelno (nuostolių) ataskaitą taikant faktinės palūkanų normos metodą. Po pirminio pripažinimo finansiniai įsipareigojimai yra vertinami amortizuota savikaina.

Finansinių įsipareigojimų pripažinimas yra nutraukiamas, kai jie įvykdyti, anuliuoti arba pasibaigė.

### 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 2024 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 65.000.000 eurų (2023 m. gruodžio 31 d. – 39.000.000) (8 pastaba).

## 3 Finansinės rizikos valdymas

### 3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Bendrovė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisinei 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) 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 3,05 (2023 m. gruodžio 31 d. – 3,73).

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

2024 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo didesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 2.564 tūkst. eurų. Bendrovės vadovybė, prognozuodama Bendrovės pinigų srautus už 2024 m. mano, kad Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2025 m.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

**3.2. Kapitalo valdymas**

	Iki pareikalavimo	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Skolos ir vertybinių popierių įsipareigojimai	352.369	-	-	32.838.283	-	33.190.652
Paskolos	-	-	-	16.152.956	-	16.152.956
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	849.784	-	35.482	-	70.114	955.380
Kiti įsipareigojimai	12.202	-	-	-	-	12.202
<b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>1.214.355</b>	<b>-</b>	<b>35.482</b>	<b>48.991.239</b>	<b>70.114</b>	<b>50.311.190</b>
Skolos ir vertybinių popierių įsipareigojimai	164.123	-	-	13.500.000	-	13.664.123
Paskolos	-	-	-	12.009.212	-	12.009.212
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	1.243.156	-	-	26.371	-	1.269.527
Kiti įsipareigojimai	143	-	-	-	-	143
<b>2023 m. gruodžio 31 d. likutis</b>	<b>1.407.422</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.535.583</b>	<b>-</b>	<b>26.943.005</b>

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. 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė laikėsi minėtos įstatymo nuostatos.

**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 2024 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
<b>Bendrovės turtas</b>				
Investicinis turtas	-	-	65.000.000	65.000.000



**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Investicinis turtas vertinti tikrąja verte pradėtas 2021 metais.

Bendrovės finansinės būklės ataskaitose nebuvo įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte.

**4 Kitos sąnaudos**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reklamos sąnaudos	367.702	57.303
Komisiniai tretiesiems asmenims	42.873	-
Teisinės sąnaudos	22.049	34.770
Audito paslaugos	18.800	12.000
Reprezentacinės sąnaudos	12.083	-
Veiklos mokesčiai	9.025	2.622
Turto vertinimo	1.300	2.000
Kitos	15.624	35.014
<b>VISO</b>	<b>489.456</b>	<b>143.709</b>

**5 Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos**

<b>Pajamos</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Palūkanų pajamos	108.124	33.896
<b>VISO</b>	<b>108.124</b>	<b>33.896</b>

<b>Sąnaudos</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Obligacijų platinimo mokesčio sąnaudos	47.393	257.438
Obligacijų apskaitos paslaugų sąnaudos	39.200	-
Kitos finansinės sąnaudos	25.439	3.079
<b>VISO</b>	<b>112.032</b>	<b>260.517</b>

**6 Pelno mokestis**

<b>Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos) pajamos	(542.756)	3.180.336
<b>Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose - iš viso</b>	<b>(542.756)</b>	<b>3.180.336</b>

<b>Atidėto pelno mokesčio įsipareigojimas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skolinimosi išlaidos	857.333	356.452
Obligacijų sandorių išlaidos	41.875	-
	<b>899.208</b>	<b>356.452</b>

2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

7 Pelnų paskirstymo projektas

	Suma
<b>Ankstesnių finansinių metų nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje</b>	<b>16.953.662</b>
Privalomasis rezervas	(250)
Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)	648.126
<b>Paskirstytinas rezultatas - pelnas (nuostoliai) – finansinių metų pabaigoje</b>	<b>17.601.538</b>
Paskirstytinas pelnas	-
Pelnų paskirstymas:	-
- į įstatymo numatytus rezervus	-
- dividendai	-
- įstatinio kapitalo	-
<b>Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai) ataskaitinių finansinių metų pabaigoje,</b>	<b>17.601.538</b>

8 Investicinis turtas

	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje
	3 lygis
<b>Tikrosios vertės hierarchija</b>	
<b>Likutis 2022 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>28.900.000</b>
Skolinimosi išlaidos	1.185.227
Nebaigtos statybos išlaidos	8.211.220
Tikrosios vertės padidėjimas	703.553
<b>Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>39.000.000</b>
Skolinimosi išlaidos	2.981.985
Nebaigtos statybos išlaidos	21.333.769
Tikrosios vertės padidėjimas	1.684.246
<b>Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.</b>	<b>65.000.000</b>

	Įsigijimo savikaina	Tikrosios vertės padidėjimas (sumažėjimas)	Tikroji vertė
Nebaigtos statybos išlaidos	31.805.047	4.044.953	35.850.000
Žemė	3.061.359	26.088.641	29.150.000
Skolinimosi išlaidos	5.358.330	(5.358.330)	-
<b>2024-12-31 Viso</b>	<b>40.224.736</b>	<b>24.775.264</b>	<b>65.000.000</b>
Nebaigtos statybos išlaidos	10.471.278	(621.278)	9.850.000
Žemė	3.061.359	26.088.641	29.150.000
Skolinimosi išlaidos	2.376.345	(2.376.345)	-
<b>2023-12-31 Viso</b>	<b>15.908.982</b>	<b>23.091.018</b>	<b>39.000.000</b>

2024 m. gruodžio 31 dienai atliktas nekilnojamojo turto vertinimas. Vertinimą atliko UAB „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas.

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

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.

Toliau pateikiamos pagrindinės pinigų srauto sudarymo prielaidos:

Nustatant vertinamo turto tikrąją vertę liekamuoju skaičiavimo būdu<sup>2</sup>, vertės skaičiavimai buvo atliekami remiantis prielaida,

kad administracinis pastatų kompleksas (verslo centras HERO) baigiamas statyti bei pilnai įrengiamas prisilaikant suderinto rekonstravimo / statybos projekto bei jo pagrindu gauto leidimo statybai, tuomet, po 100 proc. baigtumo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre, verslo pastatų kompleksas perduodamas nuomininkams ir su ilgalaikėmis nuomos sutartimis realizuojamas rinkoje už jo rinkos kainą.

Atsižvelgiant į esamą turto būklę – baigtos statyti abiejų administracinės paskirties pastatų požeminės ir antžeminės dalys, didžiąja dalimi atlikti fasadų apdailos ir langų montavimo darbai, pradėti ir vykdomi inžinerinių sistemų įrengimo darbai, pradedami patalpų vidaus apdailos darbai, vertintojų nuomone, maksimali tokio investicinio projekto trukmė būtų: iki 1–ų metų (12-os mėnesių).

Pradėta administracinio pastato rekonstrukcija ir naujo administracinės paskirties pastato statybos darbai toliau tęsiami atsižvelgiant į parengtą ir suderintą techninį projektą bei išduotą leidimą rekonstrukcijos / statybos darbams, iki pilno pastatų vidaus patalpų įrengimo.

Rekonstruojamo ir naujai statomo administracinės paskirties pastatų plotai po jų rekonstrukcijos ir statybos darbų užbaigimo buvo nustatyti remiantis užsakovo vertintojams pateikta projektine medžiaga ir naujai parengtomis kadastrinių matavimų bylomis (kadastro duomenų nustatymo data: 2024-10-09).

Baigti statyti/rekonstruoti ir pilnai įrengti administraciniai pastatai yra išnuomojami ir parduodami rinkoje už labiausiai tikėtiną pardavimo dieną kainą (t. y. jų ateities rinkos vertę). Nuomos kainos prognozuojamam laikotarpiui buvo nustatytos remiantis uždarnosios akcinės bendrovės „OBER-HAUS“ nekilnojamas turtas Vertinimo ir rinkotyros skyriaus sukauptais duomenimis apie esamus išvystytus panašius projektus ir planuojamus rinkoje komercinio (administracinio) naudojimo pastatų statybos projektus Vilniaus mieste, atsižvelgiant į esamą bei prognozuojamą šalies ekonominę vystymąsi, prognozuojant regiono demografinę bei darbo rinkos situaciją ir kitus veiksnius, lemiančius komercinio naudojimo turto kainą. Vertintojai skaičiuodami turto ateities rinkos vertę taikė pajamų metodą – diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą.

Esamos būklės vertinamo objekto vertė nustatoma kaip maksimali suma, kurią gali mokėti potencialus turto pirkėjas (investuotojas), atsižvelgdamas į labiausiai tikėtinas turto pardavimo pajamas ir buvusio 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.

Atsižvelgiant į esamą turto būklę (parengtas rekonstrukcijos/statybos projektas bei gautas leidimas statybos darbams, atlikti senojo prekybos pastato konstrukcijų griovimo darbai, atlikti abiejų pastatų požeminės dalies statybos darbai, atlikti

antžeminės pastatų dalies statybos darbai, pradėti ir vykdomi inžinerinių sistemų įrengimo darbai, pradedami vidaus patalpų apdailos darbai), vertintojų nuomone, labiausiai tikėtina investicinio projekto trukmė būtų: iki 1 metų (iki 12 mėnesių).

Dėl Lietuvoje veikiančių finansų institucijų konservatyvios politikos finansuojant panašaus nekilnojamojo turto plėtros projektus, šiuo metu, 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 vystytojo lėšomis. Į šią prielaidą buvo atsižvelgta ir nustatant projekto pelningumo normą.

Visi skaičiavimai yra atliekami ir turto vertė nustatoma be PVM.

**Planuojamos pajamos:**

Pilnai įrengto verslo pastatų komplekso ateities realizavimo kaina nustatoma naudojant pajamų metodą – diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, skaičiavimai pateikiami žemiau. Remiantis skaičiavimais, bendros projekto realizavimo pajamos – parduodant baigtą statyti, pilnai įrengtą ir išnuomotą verslo pastatų kompleksą yra 122 000 000 Eur.

**Potencialių bendrųjų pajamų nustatymas**

Nustatant potencialias nuomos pajamas buvo remiamasi prielaida, jog visos pajamos yra gaunamos išnuomojus vertinamą

<sup>2</sup> Liekamojo skaičiavimo būdo atmaina - pelno tenkančio kaštams metodas remiasi plėtojo pelnu tenkančiu jo visiems plėtros kaštams, į kuriuos įtraukiamos tiek turto sukūrimo (pabaigimo) išlaidos, tiek išlaidos plėtojamo turto įsigijimui.

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

nekilnojamąjį turtą kaip komercines patalpas (administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo ir pan. paskirties) su požeminėmis ir antžeminėmis automobilių stovėjimo vietomis. Nuomos pajamos nustatomos atsižvelgiant į patalpų dislokacijos ypatybes, būsimą būklę, panaudojimo paskirtį bei pagrindinio ir pagalbinio ploto santykį. Verslo centro patalpų nuomojamas plotas buvo priimtas kaip vertinimo dieną NT registre įregistruotas pastatų bendras plotas, eliminavus automobilių stovėjimo aikštelių plotus. Kaip vertinamų patalpų nuomos pajamų nustatymo pagrindą naudojo rinkos nuomą - vertinamo turto labiausiai tikėtiną nuomos rinkos vertę (angl. market rent). Šiam tikslui buvo palyginti aktualiu vertinimui laikotarpiu įvykę panašaus turto ir panašiose vietose įvykę komercinės (administracinės, prekybos, maitinimo) paskirties patalpų nuomos sandoriai ir jų pagrindu nustatoma turto nuomos rinkos vertė (t. y. nuomos pajamos, aktualios vertinimo dieną). Išanalizavus ir palyginus vertinamo bei lyginamųjų objektų charakteristikas, atsižvelgus į visus nuomos vertei

darančius įtaką faktorius bei įvertinus šių faktorių lyginamąjį svorį, gauti rezultatai parodo, kokia yra vertinamų pastatų patalpų nuomos rinkos vertė vertinimo dieną. Nuomos rinkos vertė (be PVM) pateikiama 6.1 lentelėje.

Nustatyta vertinamų patalpų (be automobilių stovėjimo vietų) vidutinė nuomos kaina yra **20 Eur/kv. m/mėn.**

**Efektyviųjų pajamų nustatymas**

Nustatant efektyvias (tikrąsias) pajamas (angl. effective income), buvo remtasi prielaida, kad dalis patalpų dėl esamų neišnuomotų patalpų „prastovų“ arba dėl galimos nuomininkų kaitos negalės generuoti pajamų arba ne visi nuomininkai galės mokėti sutartas nuomos kainas. Atsižvelgiant į objekto vietą, būsimą būklę ir esamą bei būsimą konkurenciją Vilniaus miesto vertinamo tipo patalpų rinkoje, vertintojai, nustatydami efektyvias (tikrąsias) vertinamo turto nuomos pajamas, naudojo tokius pajamų netekimo koeficientus, kurie atspindi realių pajamų priklausomybę nuo labiausiai tikėtino patalpų neužimtumo. Skaičiuojant turto tęstinumo vertę (t. y. labiausiai tikėtiną turto pardavimo kainą pinigų srauto pabaigoje), buvo taikytas **5 proc.** neužimtumo rodiklis – labiausiai tikėtinas, prognozuojamas Vilniaus modernių biuro patalpų neužimtumo rodiklis 10-ais pinigų srauto metais.

Investicinio turto, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2024 m. gruodžio 31 d ir 2023 m. gruodžio 31d.: diskontuoti pinigų srautai, diskonto norma 8%. Kapitalizavimo norma tęstinumo vertei nustatyti, turėtų būti ne mažesnė nei 6%.

<b>Turto vertės nustatymas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Projekto pajamos	119.490.610	112.943.940
Projekto išlaidos	36.654.488	57.036.090
Bendras projekto pelningumas	17,50%	17,50%
<b>Patikslinta rinkos vertė (be PVM)</b>	<b>65.000.000</b>	<b>39.000.000</b>

**Nustatytos turto kainos rinkos sąlyginis paskirstymas atskiriems turtiniams vienetams**

		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Žemės sklypas	4400-6123-4635	29.150.000	29.150.000
Pastatas-Administracinis pastatas	1099-4035-8012	33.830.000	9.270.000
Pastatas-Administracinis pastatas	4400-5858-8104	2.020.000	580.000
		<b>65.000.000</b>	<b>39.000.000</b>

2023 m. birželio 6 d. pasirašyta sutartinė hipoteka. Įkeistas visas aukščiau nurodytas turtas. Kreditorių atstovas UAB "Audifina". Užtikrintos prievolės dydis 67.000.000 EUR.

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**9 Ilgalaisis nematerialus turtas**

<b>Įsigijimo vertė:</b>	<b>Kitas turtas</b>	<b>Iš viso</b>
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	3.387	3.387
Įsigijimai per metus	-	-
Perrašymai į kitą straipsnį	-	-
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	<b>3.387</b>	<b>3.387</b>
<b>Amortizacija:</b>		
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	(1.694)	(1.694)
Amortizacija per metus (-)	(1.693)	(1.693)
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	(3.387)	(3.387)
<b>2022 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>1.693</b>	<b>1.693</b>
<b>2023 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**10 Išankstiniai apmokėjimai**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Išankstiniai apmokėjimai	15.493	133.766
	<b>15.493</b>	<b>133.766</b>

**11 Ateinančių laikotarpių sąnaudos**

Ateinančių laikotarpių sąnaudas sudaro sukauptos obligacijų platinimo dėl sekančios (5) emisijos išleidimo 1286 EUR sąnaudos. Šios sąnaudos nuo emisijos išleidimo bus amortizuojamos iki obligacijų išpirkimo termino.

**12 Finansinės priemonės pagal kategorijas**

<b>Bendrovė</b>	<b>Finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina</b>	<b>Iš viso</b>
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>		
Prekybos ir kitos gautinos sumos	154.924	154.924
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.642.983	3.642.983
<b>Iš viso</b>	<b>3.797.907</b>	<b>3.797.907</b>

<b>Bendrovė</b>	<b>Finansinis turtas, vertinamas amortizuota savikaina</b>	<b>Iš viso</b>
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>		
Prekybos ir kitos gautinos sumos	13.719	13.719
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	5.108.134	5.108.134
<b>Iš viso</b>	<b>5.121.853</b>	<b>5.121.853</b>

2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovė	Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina	
	2024	2023
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	33.190.652	13.664.123
Paskolos	16.152.956	12.009.212
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	955.380	1.269.527
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	12.202	143
<b>Iš viso</b>	<b>50.311.190</b>	<b>26.943.005</b>

Prekybos ir kitos gautinos sumos

	2024-12-31	2023-12-31
Pirkėjų įsiskolinimai, bendraja verte	-	-
Gautini mokesčiai, bendraja verte	40.876	13.570
Kitos gautinos sumos	114.048	149
<b>Iš viso</b>	<b>154.924</b>	<b>13.719</b>

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	Mažiau nei 30 d.	30-60 dienų	61-90 dienų	Daugiau nei 90 d.	Dėl kredito rizikos sumažėjimo vertės	Iš viso:
<b>2024 m. gruodžio 31 d.</b>							
Gautinas PVM	40.876	-	-	-	-	-	40.876
Kitos gautinos sumos	114.048	-	-	-	-	-	114.048
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
<b>Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius</b>	<b>154.924</b>	-	-	-	-	-	<b>154.924</b>
<b>2023 m. gruodžio 31 d.</b>							
Gautinas PVM	13.570	-	-	-	-	-	13.570
Kitos gautinos sumos	149	-	-	-	-	-	149
Tikėtini kredito nuostoliai	-	-	-	-	-	-	-
<b>Prekybos ir kitos gautinos sumos, atėmus tikėtinus kredito nuostolius</b>	<b>13.719</b>	-	-	-	-	-	<b>13.719</b>

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**13 Įstatinis kapitalas ir rezervai**

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą atitinkamai sudarė 2500 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1 eurui. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Suformuotas įstatymo numatytas rezervas 250 Eur.

**14 Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos**

Pritraukti pinigai skirti verslo centro „Hero“ Vilniaus centre statybų finansavimui

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ilgalaikės</b>		
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	33.100.100	13.500.000
Sukauptos sandorių išlaidos	(261.717)	-
Paskolos	16.152.956	12.009.212
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	70.114	26.371
<b>Trumpalaikės</b>		
Skolos vertybinių popierių įsipareigojimai	352.369	164.123
Skolos tiekėjams	885.266	1.243.156
Kiti įsipareigojimai	12.202	143
<b>Gautų paskolų ir kitų mokėtinų sumų iš viso</b>	<b>50.311.190</b>	<b>26.943.005</b>

**15 Susijusių šalių sandoriai**

Bendrovės sandoriai su patrunuojančia įmone per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

<b>2024</b>	<b>Sukauptos palūkanos</b>	<b>Mokėtinos sumos, paskolos</b>
Paskolos UAB Tektita	283.949	4.377.272
Paskolos UAB Cygnus Invest	283.949	4.377.272
	<b>567.898</b>	<b>8.754.544</b>

Paskolų, gautų iš patrunuojančių įmonių, grąžinimo terminas yra 2026 m. gruodžio 31 d.

Bendrovės sandoriai su patrunuojančia įmone per 2023 m. ir susiję likučiai 2023 m. gruodžio 31 d.:

<b>2023</b>	<b>Sukauptos palūkanos</b>	<b>Mokėtinos sumos, paskolos</b>
Paskolos UAB Tektita	265.994	4.045.209
Paskolos UAB Cygnus Invest	265.994	4.045.301
	<b>531.988</b>	<b>8.090.510</b>

**2024 M. GRUODŽIO 31 D. FINASINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2024 m. ir susiję likučiai 2024 m. gruodžio 31 d.:

<b>Bendrovė</b>	<b>Pardavimai</b>	<b>Pirkimai ir sukauptos palūkanos</b>	<b>Gautinos sumos</b>	<b>Mokėtinos sumos ir paskolos</b>
Populus Investment UAB	-	317.022	-	7.398.411
Realco statyba UAB	-	20.338.306	-	464.166
Realco UAB	-	541.133	-	142.806
Icor UAB	-	11.944	-	8.470
	-	<b>21.208.405</b>	-	<b>8.013.853</b>

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2023 m. ir susiję likučiai 2023 m. gruodžio 31 d.:

<b>Bendrovė</b>	<b>Pardavimai</b>	<b>Pirkimai</b>	<b>Gautinos sumos</b>	<b>Mokėtinos sumos ir paskolos</b>
Populus Investment UAB	21.826	93.562	-	3.822.565
Realco statyba UAB	-	7.640.020	-	862.612
Realco UAB	-	211.400	-	280.341
Icor UAB	-	4.944	-	499
Virgo OU	-	-	-	48.023
Libra Invest OU	-	-	-	48.113
	<b>21.826</b>	<b>7.949.926</b>	-	<b>5.062.153</b>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Atlyginimai ir premijos	299	271
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	299	271

**16 Karo Ukrainoje įtaka**

Užsitęsęs karas Ukrainoje, tapo normalia verslo praktika. Išaugusios statybinių medžiagų ir energetikos kainos ilguoju laikotarpiu stabilizavosi, pradėjo mažėti ir atsistatė į prieškarinę padėtį. Užsitęsęs karas Ukrainoje vadovybės nuomone neturės įtakos suplanuotam 2025 m. verslo centro atidarymui, bei reikšmingiems statybų kainos svyravimams.

**17 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio**

Reikšmingų po ataskaitinių įvykių nebuvo.

Finansinė ataskaita sudaryta 2025 m. vasario 13 d.

Julius Dovidonis  
Generalinis direktorius

Daiva Tamošiūnienė  
UAB "Icor" įgaliotas asmuo