

**UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA BALTIC
REAL ESTATE FUND I“**

KONSOLIDUOTOS 2022 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS
parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus,
priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su
nepriklausomo auditoriaus išvada ir konsoliduotu metiniu pranešimu



UAB „Ernst & Young Baltic“
Aukštaičių g. 7
LT-11341 Vilnius
Lietuva
Tel.: (8 5) 274 2200
Faks.: (8 5) 274 2333
Vilnius@lt.ey.com
www.ey.com

Ernst & Young Baltic UAB
Aukštaičių St. 7
LT-11341 Vilnius
Lithuania
Tel.: +370 5 274 2200
Fax: +370 5 274 2333
Vilnius@lt.ey.com
www.ey.com

Juridinio asmens kodas 110878442
PVM mokėtojo kodas LT108784411
Juridinių asmenų registras

Code of legal entity 110878442
VAT payer code LT108784411
Register of Legal Entities

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ akcininkams

Nuomonė

Mes atlikome konsoliduotųjų UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ ir jos dukterinių bendrovių (toliau - Grupė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2022 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita bei konsoliduotasis aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2022 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusių metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Mes atlikome auditą pagal Tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinta šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės pagal 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 laikėmės 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.

Kita informacija

Kitą informaciją sudaro informacija pateikta Grupės 2022 m. metiniame pranešime, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

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

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

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

- ▶ Grupės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- ▶ Grupės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis LR įmonių grupių konsoliduotosios atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškreipimų dėl apgaulės ar klaidos.

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

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo proceso priežiūrą.

Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą

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

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

- ▶ Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas.
- ▶ Įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- ▶ Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- ▶ Nusprendžiame 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 Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- ▶ Įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- ▶ Surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų apie bendrovių finansinę informaciją ar verslo veiklą Grupėje, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

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

UAB „ERNST & YOUNG BALTIC“
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001335

Jonas Akelis
Auditoriaus pažymėjimo
Nr. 000003

2023 m. birželio 7 d.

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	Pastabos	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Nematerialusis turtas	3	43	53
Investicinis turtas	4	129.781	89.648
Naudojimo teise valdomas turtas	14	544	125
Ilgalaikio turto iš viso		130.368	89.826
Trumpalaikis turtas			
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais	5	523	251
Kitos gautinos sumos	6	138	47
Pelno mokesčio permoka		4	4
Išankstiniai apmokėjimai	7	644	94
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8	2.838	2.009
Trumpalaikio turto iš viso		4.147	2.405
Turto iš viso		134.515	92.231

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

	Pastabos	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Kapitalas	9	18.362	18.362
Akcijų priedai		1.375	1.375
Privalomas rezervas	10	1.006	698
Nepaskirstytasis pelnas		26.803	14.619
Nuosavo kapitalo iš viso		47.546	35.054
Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai			
Ilgalaikės paskolos	11	36.188	2.625
Išleistos obligacijos	12	3.000	8.000
Nuomos įsipareigojimai	14	461	119
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai	20	5.397	4.924
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	13	2.371	853
Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso		47.417	16.521
Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai			
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	11	23.427	29.440
Išleistos obligacijos	12	8.100	5.073
Nuomos įsipareigojimai	14	86	7
Prekybos skolos	15	4.573	3.705
Sutarčių įsipareigojimai		1.118	805
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	16	2.248	1.626
Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso		39.552	40.656
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		134.515	92.231

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštys	2023 m. birželio 7 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2023 m. birželio 7 d.

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2022 m.	2021 m.
Pardavimo pajamos	17	5.755	5.088
Pardavimo savikaina	18	(2.175)	(1.366)
Bendrasis pelnas		3.580	3.722
Veiklos sąnaudos	19	(3.212)	(1.879)
Pelnas (nuostoliai) iš investicinio turto vertinimo tikraja verte	4	14.999	6.346
Veiklos pelnas		15.367	8.189
Finansinės pajamos			
Gauti delspinigiai		37	-
Finansinės sąnaudos			
Palūkanos		(2.028)	(1.113)
Kitos finansinės sąnaudos		(402)	(5)
Pelnas prieš apmokestinimą		12.974	7.071
Pelno mokestis	20	(482)	(1.210)
Grynasis pelnas		12.492	5.861
Kitos bendrosios pajamos			
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Viso bendrųjų pajamų po mokesčių		12.492	5.861

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius	Andrius Barštys	2023 m. birželio 7 d.
UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė	Milda Kiaušinytė	2023 m. birželio 7 d.

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Kapitalas	Akcijų priedai	Privalomas rezervas	Nepaskirstytas pelnas	Nuosavo kapitalo iš viso
2021 m. sausio 1 d. likutis	18.362	1.375	604	8.852	29.193
Grynasis metų pelnas	-	-	-	5.861	5.861
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	5.861	5.861
Pervedimai į rezervus	-	-	94	(94)	-
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	698	14.619	35.054
Grynasis metų pelnas	-	-	-	12.492	12.492
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-
Bendrųjų pajamų iš viso	-	-	-	12.492	12.492
Pervedimai į rezervus	-	-	308	(308)	-
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	18.362	1.375	1.006	26.803	47.546

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2023 m. birželio 7 d.

UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė

Milda Kiaušinytė

2023 m. birželio 7 d.

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	Pastabos	2022 m.	2021 m.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Grynasis pelnas		12.492	5.861
Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:			
Pelno mokesčio sąnaudos	20	482	1.210
Nusidėvėjimas ir amortizacija	3, 14	31	15
Rezervas abejotinioms skoloms		-	5
Palūkanų sąnaudos		2.028	1.113
Sukauptų sąnaudų pasikeitimas		2.124	708
Tikrosios vertės pokytis	4	(14.999)	(6.346)
Kitų finansinės veiklos rezultatų eliminavimas		-	5
		<u>2.158</u>	<u>2.571</u>
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:			
Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų (padidėjimas)		(548)	(89)
Išankstinių apmokėjimų sumažėjimas (padidėjimas)		(600)	18
Prekybos skolų (sumažėjimas) padidėjimas		(554)	(96)
Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas		425	217
(Sumokėtas) pelno mokestis		(8)	(8)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		<u>873</u>	<u>2.613</u>
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Ilgalaikio turto (įsigijimas)	4	(23.578)	(17.250)
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		<u>(23.578)</u>	<u>(17.250)</u>
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Paskolų gavimas	22	47.148	7.000
Paskolų (grąžinimas)	22	(19.598)	(1.220)
Išplatintos obligacijos	22	19.000	5.000
(Išpirktos) obligacijos	22	(20.999)	-
Nuomos (mokėjimai)	22	(15)	(7)
(Sumokėtos) palūkanos	22	(2.002)	(1.090)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		<u>23.534</u>	<u>9.683</u>
Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		829	(4.954)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		<u>2.009</u>	<u>6.963</u>
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		<u>2.838</u>	<u>2.009</u>

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

2022 m. 2021 m.
gruodžio 31 d. gruodžio 31 d.

Papildoma pinigų srautų informacija:

Nepiniginė investicinė veikla:

Ilgalaikio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais	1.650	4.919
--	-------	-------

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

<u>Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius</u>	<u>Andrius Barštys</u>	<u>2023 m. birželio 7 d.</u>
<u>UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė</u>	<u>Milda Kiaušinytė</u>	<u>2023 m. birželio 7 d.</u>

Konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) yra 2016 m. spalio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Upės g. 21-1, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą Nr. 03-202 verstis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Taip pat galimos investicijos ir į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovė investuoja tiek į ankstyvos vystymo stadijos, t. y., dar statomus, tiek ir į jau užbaigtus nekilnojamojo turto objektus.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 10 metų nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsimas papildomai 2 metams.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Laisvės pr. 3, Vilnius. 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas Valdymo įmonei išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą Nr. 03-118, suteikiantį teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

Akcininkas	2022 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.	2021 m. gruodžio 31 d. valdoma akcijų dalis, proc.
UAB SBA Grupė	14,51	14,51
Smulkieji akcininkai	85,49	85,49
Iš viso:	100,00	100,00

2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurai, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, buveinės adresas Konstitucijos pr. 20A, Vilnius, kuris yra tiesioginis Lietuvos centrinio vertybinių popierių depozitoriumo dalyvis, kodas nr. 962 ir AB „SEB bankas“, įmonės kodas 112021238, buveinės adresas Konstitucijos pr. 24, Vilnius. AB „Swedbank“ taip pat teikia ir depozitoriumo paslaugas Bendrovei.

Grupės struktūra

2022 ir 2021 m. gruodžio 31 d. Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2022 m. gruodžio 31 d.	Grupės valdomų akcijų dalis (proc.) 2021 m. gruodžio 31 d.	Pagrindinė veikla
UAB „PC Luizė“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
UAB „Žaliakalnio parkas“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „Verslo centras 135“	Lietuva	100	100	Nekilnojamojo turto nuoma
SIA „Hanza 14“	Latvija	100	100	Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma
UAB „Hanza 14 LT“*	Lietuva	100	100	Finansinių paslaugų veikla

*UAB „Hanza 14 LT“ valdoma 100 proc. netiesiogiai per dukterinę įmonę SIA „Hanza 14“.

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2022 m. ir 2021 m. visose Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas (Direktorius).

Grupės vadovybė patvirtino šias finansines ataskaitas 2023 m. birželio 7 d. Grupės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti vadovybės paruošti naujas finansines ataskaitas.

2 Apskaitos principai

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šios finansinės ataskaitos, parengtos už metus pasibaigusius 2022 m. gruodžio 31 d., kurias Grupė rengia pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS) priimtus taikyti Europos sąjungoje (toliau – ES). Atskiros Bendrovės ataskaitos rengiamos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS).

Grupės finansinės ataskaitos buvo paruoštos vadovaujantis TFAS, kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2022 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

Naujų ir (ar) pakeistų TFAS ir Tarptautinės finansinės atskaitomybės aiškinimo komiteto (TFAAK) išaiškinimų taikymas

Grupės apskaitos principai nesikeitė, išskyrus šiuos naujus TFAS ir (ar) jų pataisas, kurios buvo pritaikytos nuo 2022 m. sausio 1 d.:

- **3-ojo TFAS „Verslo jungimai“, 16-ojo TAS „Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai“, 37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisos ir 2018–2020 m. ciklo metiniai TFAS patobulinimai**
Pataisos taikomos 2022 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. TASV paskelbė šias siauros taikymo srities TFAS standartų pataisas:

- **3-ojo TFAS „Verslo jungimai“ pataisomis** atnaujinama 3-ajame TFAS pateikta nuoroda į ankstesnę Konceptualiųjų finansinės atskaitomybės pagrindų versiją atnaujinama 2018 m. paskelbta dabartine versija, reikšmingai 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, kurios gautos pardavus objektus, sukurtus gabenant nekilnojamojo turtą, įrangą ir įrengimus į vietą ir užtikrinant, kad jie būtų tokios būklės, kad juos būtų galima naudoti vadovybės numatytu būdu. Vietoj to, įmonė pripažįsta tokias pardavimo pajamas ir susijusią savikainą pelnu arba nuostoliais.
- **37-ojo TAS „Atidėjiniai, neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas“ pataisose** nurodoma, kurias išlaidas įmonė turėtų įtraukti nustatydamą sutarties vykdymo išlaidas, kad galėtų įvertinti ar sutartis yra nuostolinga. Pataisose paaiškinama, kad išlaidos, kurios tiesiogiai susijusios su produktų tiekimu ar paslaugų suteikimu, apima papildomas išlaidas ir paskirstytas kitas išlaidas, tiesiogiai susijusias su sutarčių vykdymu.
- **2018–2020 m. ciklo metiniuose TFAS patobulinimuose** pateikiamos nedidelės **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 pataisos.

Šios pataisos neturėjo įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisa „Su COVID-19 susijusios nuomos nuolaidos po 2021 m. birželio 30 d.“**

Pataisa taikoma 2021 m. balandžio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams (ankstesnis taikymas yra leidžiamas), įskaitant finansines ataskaitas, kurios pataisų įsigaliojimo datą dar nėra patvirtintos. 2021 m. kovą Valdyba pakeitė 16-ojo TFAS praktinės priemonės sąlygas siekdama suteikti išimtį nuomininkams, kurie gali netaikyti 16-ojo TFAS nuomos pasikeitimo apskaitos nuostatų nuomos nuolaidoms, kurios yra tiesioginė COVID-19 pandemijos pasekmė. Remiantis šia pataisa, praktinė priemonė dabar taikoma nuomos nuolaidoms, dėl kurių bet koks nuomos mokėjimų sumažinimas turi įtakos tik mokėjimams, kurie iš pradžių turėjo būti sumokėti 2022 m. birželio 30 d. arba anksčiau, jeigu įvykdomos kitos praktinės priemonės sąlygos. Grupė neturėjo tokių nuomos nuolaidų.

Patvirtinti, bet dar neįsigalioję standartai

Grupė netaikė žemiau aprašytų patvirtintų, bet dar neįsigaliojusių standartų.

- **17-asis TFAS „Draudimo sutartys“**

Standartas taikomas 2023 m. susio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams. Standartą anksčiau taikyti leidžiama įmonėms, kurios 17-ojo TFAS taikymo pirmą kartą arba anksčiau taiko 9-ąjį TFAS „Finansinės priemonės“. Tai visiškai naujas draudimo sutartims taikomas apskaitos standartas, apimantis pripažinimo ir vertinimo, pateikimo ir atskleidimo nuostatas. 17-asis TFAS taikomas visų rūšių draudimo sutartims, taip pat tam tikroms garantijoms ir finansinėms priemonėms su savarankiškais dalyvavimo elementais. Grupė neišleidžia sutarčių, kurioms būtų taikomas 17-asis TFAS, todėl jo taikymas neturės įtakos Grupės finansiniais veiklos rezultatams, finansinei būklei ar pinigų srautams.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

- **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 2-ojo TFAS pareiškimo apie taikomą praktiką „Informacijos apie apskaitos politiką atskleidimas“ pataisos**

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

- **8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pataisos: „Apskaitinių įvertinimų apibrėžtis“**

Pataisos taikomos 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Pataisos taikomos apskaitinių įvertinimų pakeitimams ir apskaitos politikos pakeitimams, padarytiems tokio laikotarpio pradžioje arba vėliau. Pataisose pateikiama nauja apskaitinių įvertinimų apibrėžtis – jie apibrėžiami kaip finansinėse ataskaitose pateikiamos pinigų sumos, kurioms būdingas vertinimo neapibrėžtumas, jei jis nėra susijęs su ankstesnio laikotarpio klaidų ištaisymu. Taip pat pataisose paaiškinama, kurie ir kaip apskaitinių įvertinimų pasikeitimai skiriasi nuo apskaitos politikos pakeitimo ir klaidų taisymo. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **12-ojo TFAS „Pelno mokestis“ pataisos: „Atidėtasis mokestis, susijęs su turtu ir įsipareigojimais, kurie atsiranda įvykus vieninteliam sandoriui“**

Pataisos taikomos 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, nors ankstesnis taikymas yra leidžiamas. TAS pataisomis siaurinama 12-ajame TAS numatytos pirminio pripažinimo išimties taikymo sritis ir paaiškinama, kaip įmonės turi apskaityti atidėtuosius mokesčius, taikomus tokiems sandoriams kaip nuoma ir eksploataavimo nutraukimo įsipareigojimai. Pataisomis paaiškinama, kad dėl to, ar mokėjimai, kuriais padengiamas įsipareigojimas, yra išskaitomi skaičiuojant mokesčius, priimamas sprendimas įvertinus taikomą mokesčių teisę ir atsižvelgus į tai, ar tokie išskaitymai skaičiuojant mokesčius yra priskirtini įsipareigojimui ar susijusiam turto komponentui. Šiomis pataisomis numatoma, kad pirminio pripažinimo išimtis netaikoma sandoriams, dėl kurių, pirminio pripažinimo metu, atsiranda vienodų apmokestinamųjų ir išskaitomųjų laikinųjų skirtumų. Ji taikoma tik jeigu pripažįstant nuomos turtą ar nuomos įsipareigojimą (eksploatavimo nutraukimo įsipareigojimą ir eksploataavimo nutraukimo turto komponentą) neatsiranda vienodų apmokestinamųjų ir išskaitomųjų laikinųjų skirtumų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos: „Įsipareigojimų klasifikavimas į ilgalaikius ir trumpalaikius“**

Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Remiantis 8-uoju TAS, turės būti taikomos retrospektyviai. Pataisomis siekiama paaiškinti 1-ojo TAS principus dėl įsipareigojimų klasifikavimo į ilgalaikius ir trumpalaikius. Pataisomis paaiškinama, ką reiškia teisė atidėti atsiskaitymą, reikalavimas, kad tokia teisė būtų ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, tai, kad vadovybės ketinimas neturi įtakos klasifikavimui į trumpalaikius ir ilgalaikius bei kad sutarties šalies pasirinkimai, kurie gali lemti atsiskaitymą perleidžiant paties ūkio subjekto nuosavybės priemones, neturi įtakos įsipareigojimų klasifikavimui į ilgalaikius ir trumpalaikius. Taip pat pataisose nurodoma, kad įsipareigojimų klasifikavimui įtakos turės tik tokios sutarčių sąlygos, kurių ūkio subjektas turi laikytis finansinių ataskaitų datą arba anksčiau. Taip pat reikalaujama atskleisti papildomą informaciją apie pagal paskolų sutartis kylančius ilgalaikius įsipareigojimus, kuriems taikomos sutarties sąlygos, jeigu sutarties sąlygas būtina įvykdyti per trumpesnį nei dvylika mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos terminą. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **16-ojo TFAS pataisos „Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose“**

Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Pataisos skirtos patikslinti reikalavimus pardavėjui – nuomininkui vertinant nuomos įsipareigojimus kylančius iš atgalinės nuomos sandorių, kurie atitinka TFAS 16, tačiau tai nekeičia nuomos apskaitos, kuri nėra susijusi su pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriais. Visų pirma, pardavėjas nuomininkas nustato „nuomos mokėjimus“ arba „peržiūrėtus nuomos mokėjimus“ taip, kad nebūtų pripažintas joks pelnas ar nuostolis susijęs su išlaikomu naudojimo teise valdomu turtu. Šių reikalavimų taikymas nedraudžia pripažinti pardavėjui – nuomininkui pelną ar nuostolius iš dalinio ar pilno nuomos nutraukimo. Pataisos taikomos retrospektyviai atsižvelgiant į TAS 8 reikalavimus, atgalinės nuomos sandoriams sudarytiems nuo TFAS 16 taikymo pradžios. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Vadovybė dar neįvertino šių pataisų taikymo įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **10-ojo TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ ir 28-ojo TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones ir bendras įmones“ pataisos: „Turto pardavimas ar įnašai tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendros įmonės“**

Pataisos paaiškina pripažintus reikalavimų nenuoseklumus tarp 10-ojo TFAS ir 28-ojo TAS, nagrinėjant pardavimą ar turtinį įnašą tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendros įmonės. Pagrindinė pataisų pasekmė yra ta, kad visos pajamos ar nuostoliai pripažįstami tada, kai sandoris apima verslą (nepriklausomai nuo to, ar jis vykdomas patronuojamojoje įmonėje

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

ar ne). Dalis pajamų ar nuostolių pripažįstama, kai sandoris apima turta, kuris neatitinka verslo apibrėžties, net jei šis turtas priklauso patronuojamajai įmonei. 2015 m. gruodį TASV atidėjo įsigaliojimo datą neribotam laikui, laukdama nuosavybės apskaitos metodo tyrimo projekto rezultatų. ES dar nepatvirtino šių pataisų. Grupė neturi jokių investicijų į asocijuotas ar bendras įmones, todėl šių pataisų taikymas neturės įtakos jos finansinėms ataskaitoms.

Grupė planuoja pradėti taikyti aukščiau aprašytus standartus ir išaiškinimus nuo jų įsigaliojimo datos, jei jie bus patvirtinti taikyti Europos Sąjungoje.

2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Sumos šiose finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai. Ataskaitose skaičiai pateikiami tūkst. eurų, todėl detaliose lentelėse pateikiamos suminės eilutės gali būti netikslios dėl apvalinimo paklaidos. Tokios apvalinimo paklaidos šiose finansinėse ataskaitose yra nereikšmingos.

2.3. Konsolidavimo principai

Konsoliduotos Grupės finansinės ataskaitos apima Bendrovę ir jos dukterines įmones. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos tiems patiems ataskaitiniams metams bei naudojant vienodus apskaitos principus.

Kontrolė įgijama, kai Grupė gali ar turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali paveikti šią grąžą naudodamasi savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, į kurį investuojama, jeigu Grupė:

- turi galią valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama (t.y., turi egzistuojančias teises, kurios suteikia jai galimybę pakreipti ūkio subjekto, į kurį investuojama, veiklas tam tikra linkme);
- gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama;
- gali naudotis savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama, kad paveiktų investuotojo grąžos dydis.

Dukterinės įmonės yra konsoliduojamos nuo tos datos, kai jų kontrolė pereina Grupei ir nebėra konsoliduojamos nuo tos datos, kai kontrolė perleidžiama už Grupės ribų. Visi tarpusavio sandoriai, likučiai ir nerealizuotas sandorių pelnas ar nuostoliai tarp Grupės įmonių yra eliminuojami.

2.4. Nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas įsigytas atskirai iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo verte. Verslo susijungimuose įsigyto nematerialiojo turto savikaina apskaitoma tikrąja verte įsigijimo datą. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusią ekonominę naudą ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta.

Nematerialiojo turto tarnavimo laikotarpis gali būti ribotas arba neribotas.

Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas, kurio tarnavimo laikotarpis yra ribotas, yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu metodu per numatytą naudingo tarnavimo laiką:

Kitas nematerialusis turtas 4 metai.

Nematerialiojo turto vertės sumažėjimas yra vertinamas, kai yra požymių, kad turtas gali būti nuvertėjęs.

Grupė neturi nematerialiojo turto su neribotu tarnavimo laiku.

2.5. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai priskiriamos įsigijimui, statybai ir gamybai, turto, kuriam reikia laiko paruošti numatomam naudojimui ar pardavimui yra kapitalizuojamos kaip dalis atitinkamo turto savikainos. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos.

Grupė kapitalizuoja skolinimosi išlaidas kriterijus atitinkančiam visam turtui, kurio įsigijimas, statyba ar gamyba prasidėjo ne anksčiau kaip 2009 m. sausio 1 d.

Per 2022 m. buvo kapitalizuota 144 818 eurų skolinimosi išlaidų (2021 m. skolinimosi išlaidų nebuvo kapitalizuota).

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.6. Investicinis turtas

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo, investicinis turtas vertinamas tikrąja verte, remiantis jo rinkos verte.

Grupės investicinio turto rinkos vertė gaunama iš ataskaitų, parengtų nepriklausomų turto vertintojų, turinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą arba įvertinama, remiantis diskontuotais būsimais pinigų srautais ar panašaus turto rinkos kaina. Uždirbtos nuomos pajamos pripažįstamos pardavimo pajamų straipsnyje. Pelnas ir nuostolis, atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimų, pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje ir pateikiami atskirai.

Investicinio turto priežiūros išlaidos yra pripažįstamos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, bendrųjų pajamų ataskaitoje. Patiriamos išlaidos kapitalizuojamos tik tuo atveju, jeigu tikėtina, kad ateityje Grupė iš šio turto gaus ekonominės naudos ir šio turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

2.7. Finansinės priemonės

Finansinė priemonė – tai bet kuri sutartis, dėl kurios pas vieną ūkio subjektą atsiranda finansinis turtas, o pas kitą – finansinis įsipareigojimas ar nuosavybės priemonė.

Finansinis turtas

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

Finansinis turtas pirminio pripažinimo metu skirstomas į vėliau apskaitomą amortizuota savikaina, tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, arba tikrąja verte per pelną arba nuostolius.

Finansinio turto priskyrimas pirminio pripažinimo metu priklauso nuo sutartinių finansinio turto pinigų srautų savybių ir Grupės verslo modelio apibrėžiančio finansinio turto valdymą. Išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, Grupė pirminio pripažinimo metu finansinį turtą įvertina tikrąja verte, pridėjus, kai finansinis turtas nėra apskaitomas tikrąja verte per pelną (nuostolius), sandorio išlaidas. Prekybos gautinos sumos, į kurias neįtrauktas reikšmingas finansavimo komponentas, yra vertinamos pagal 15-ojo TFAS nustatytą sandorio kainą.

Tam, kad finansinis turtas būtų priskiriamas ir vertinamas amortizuota savikaina arba tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, pinigų srautai atsirandantys iš finansinio turto turi būti tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimai (SPPI) nuo pagrindinės nepadengtos sumos. Šis vertinimas vadinamas SPPI testu ir atliekamas kiekvienai finansinei priemonei.

Grupės finansinio turto valdymo modelis nurodo kaip Grupė valdo savo finansinį turtą, kad šis generuotų pinigų srautus. Verslo modelis nustato, ar pinigų srautai bus gaunami renkant sutartinius pinigų srautus, parduodant šį finansinį turtą ar naudojant abu variantus.

Įprastas finansinio turto pirkimas arba pardavimas pripažįstamas sandorio sudarymo dieną, t.y., datą, kurią Grupė įsipareigoja pirkti ar parduoti finansinį turtą.

Vėlesnis vertinimas

Po pirminio pripažinimo Grupė finansinį turtą vertina:

- a) Amortizuota savikaina (skolos finansinės priemonės);
- b) Tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, kai nutraukus pripažinimą sukauptas pelnas ar nuostoliai perkeliama į pelną ar (nuostolius) (skolos finansinės priemonės). 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo tokių priemonių;
- c) Tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, kai nutraukus pripažinimą sukauptas pelnas ar nuostoliai nėra perkeliama į pelną ar (nuostolius) (nuosavybės priemonės). 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo reikšmingo tokių priemonių likučio;
- d) Tikrąja verte per pelną ar nuostolius. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo tokių priemonių.

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas (skolos finansinės priemonės)

Grupė vertina finansinį turtą amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- i) Finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas - laikyti finansinį turtą siekiant surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus; ir
- ii) Dėl sutartinių finansinio turto sąlygų nustatytomis datomis gali atsirasti pinigų srautų, kurie yra tik pagrindinės sumos ir pagrindinės nepadengtosios sumos palūkanų mokėjimai.

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas vėliau yra apskaitomas naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN) atėmus vertės sumažėjimo nuostolius. Pelnas ar nuostoliai apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai turto pripažinimas yra nutraukiamas, turtas yra pakeičiamas ar šiam nustatomas vertės sumažėjimas.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Finansinės priemonės (tęsinys)

Grupės finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina apima prekybos gautinas sumas, kitas trumpalaikes ir ilgalaikes gautinas sumas, išduotas paskolas.

Finansinio turto vertės sumažėjimas

Pagal 9 TFAS, bendruoju atveju, Grupė pripažįsta tikėtinus kredito nuostolius (TKN) visoms skolos finansinėms priemonėms, kurios nėra vertinamos tikrąja verte per pelną ar nuostolius. TKN yra paremti sutartinių gautinų pinigų srautų ir pinigų srautų, kuriuos Grupė tikisi gauti, skirtumu, diskontuotu taikant apytikslią pradinę efektyvią palūkanų normą. TKN yra pripažįstami dviem etapais. Kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo nėra reikšmingai padidėjusi, TKN apskaičiuojamas kredito nuostoliams, atsirandantiems dėl įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, galimų per ateinančius 12 mėnesių (12 mėnesių TKN). Toms kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo yra reikšmingai padidėjusi, vertės sumažėjimas formuojamas kredito nuostolių sumai, kurių tikimasi per likusį kredito pozicijos galiojimo laikotarpį, neatsižvelgiant į įsipareigojimų neįvykdymo laiką (galiojimo laikotarpio TKN).

Prekybos gautinoms sumoms Grupė taiko supaprastintą metodą TKN skaičiuoti. Todėl Grupė nestebi kredito rizikos pokyčių, bet kiekvienai finansinių ataskaitų datai pripažįsta vertės sumažėjimą remiantis galiojimo laikotarpio TKN.

(a) Prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimo vertinimas

Vertinant prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimą, Grupė sudaro tikėtinų nuostolių normų matricą, kuri paremta istorine kredito nuostolių analize, ir pakoreguota, kad atspindėtų ateities veiksnius, būdingus skolininkams ir ekonominei aplinkai (rinkos makroekonominiai faktoriai, užimtumo lygis, vartotojų kainų indeksas ir pan.).

Prekybos gautinų sumų kredito nuostolių suma apskaitoma per pelną (nuostolius), naudojant kontrarinę abejotinų gautinų sumų sąskaitą. Finansinis turtas nurašomas, kai nėra pagrįstų lūkesčių susigrąžinti sutartinius pinigų srautus.

(b) Suteiktų paskolų vertės sumažėjimo vertinimas

Grupė suteikia paskolas susijusioms įmonėms su nustatyto termino grąžinimo sąlygomis ir remiasi atitinkamų paskolų rinkos palūkanų normomis. Išduodant paskolą, bendru atveju yra įvertinami ir apskaitomi 12 mėnesių tikėtini kredito nuostoliai. Vėlesniais ataskaitiniais laikotarpiais, nesant reikšmingo kredito rizikos padidėjimo, susijusio su paskolos gavėju, Grupė koreguoja 12 mėnesių tikėtinų kredito nuostolių likutį atsižvelgiant į vertinimo datai likusią nepadengtą paskolos sumą. Nustačius, kad paskolos gavėjo finansinė būklė reikšmingai pablogėjo, lyginant su būkle, buvusia paskolos išdavimo metu, Grupė apskaito visus paskolos galiojimo laikotarpio tikėtinus kredito nuostolius. Paskolos, kurioms skaičiuojami galiojimo laikotarpio tikėtini kredito nuostoliai, laikomos dėl kredito rizikos sumažėjusios vertės (credit-impaired) finansiniu turtu.

Grupė laiko, kad skolininkas neįvykdė savo įsipareigojimų, susijusių su finansiniu turtu, jei sutartiniai mokėjimai yra pradelsti daugiau kaip 90 dienų, arba kai yra požymių, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelių finansinių sunkumų, nevykdo savo įsipareigojimų (pagrindinių mokėjimų ar palūkanų), atsiranda tikimybė, kad jie pradės bankroto arba reorganizavimo procedūras ir tais atvejais, kai stebimi duomenys rodo, kad yra numatomas būsimų pinigų srautų sumažėjimas, pvz., įsiskolinimo pradelsimų pokyčių arba ekonominių sąlygų, kurios koreliuoja su įsipareigojimų neįvykdymu, pokyčių.

Gautinų paskolų ir prekybos gautinų sumų kredito nuostolių suma apskaitoma per pelną (nuostolius), naudojant kontrarinę abejotinų gautinų sumų sąskaitą. Finansinis turtas nurašomas, kai nėra pagrįstų lūkesčių susigrąžinti sutartinius pinigų srautus.

Finansiniai įsipareigojimai

Pirminis pripažinimas ir vertinimas

Finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu skirstomi į finansinius įsipareigojimus apskaitomus tikrąja verte per pelną ar nuostolius, gautas paskolas ir mokėtinas sumas. Visi finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu yra pripažįstami tikrąja verte, o gautų paskolų bei mokėtinų sumų atveju - atėmus tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas. Grupės finansiniai įsipareigojimai apima prekybos ir kitas mokėtinas sumas, gautas paskolas, įskaitant bankų overdraftus.

Vėlesnis vertinimas

Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo jų klasifikavimo, kaip aprašyta toliau.

Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

Po pirminio pripažinimo paskolos ir kitos mokėtinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina naudojant efektyvius palūkanų normos metodą (EPN). Pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai įsipareigojimai yra

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.7. Finansinės priemonės (tęsinys)

nurašomi arba amortizuojami. Amortizuota savikaina apskaičiuojama atsižvelgiant į nuolaidą ar priemoną įsigyjant, taip pat mokesčius ar išlaidas, kurios yra neatskiriama EPN dalis. EPN amortizacija įtraukiama į finansines sąnaudas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Finansinių priemonių sudengimas

Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai yra sudengiami ir grynoji suma yra pateikiama finansinės būklės ataskaitoje, jei egzistuoja įvykdoma teisė sudengti pripažintas sumas ir yra ketinama atsiskaityti grynąja verte, t.y., realizuoti turtą ir įvykdyti įsipareigojimus tuo pačiu metu.

2.8. Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Finansinis turtas

Finansinio turto (ar, kur tinkama, dalies finansinio turto ar dalies panašaus finansinio turto grupės) pripažinimas yra nutraukiamas, kai:

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
- Grupė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; ir
- Grupė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir/arba (a) perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Grupė yra vis dar susijusi. Sąsaja su turtu, kuris buvo perleistas kaip garantija, apskaitoma mažesniąja suma iš apskaitinės turto vertės, ir didžiausios numanomos sumos, kurią Grupei gali tekti sumokėti.

Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolintojui, bet kitomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks pokytis laikomas pirminio įsipareigojimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo atsiradimu. Skirtumas tarp atitinkamų balansinių verčių pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

2.9. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn., o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir jų ekvivalentus sudaro pinigai banko einamosiose sąskaitose bei indėliai, kurių terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn.

2.10. Nuoma

A. Grupė kaip nuomininkas

Sutarties pradžioje Grupė vertina, ar sutartis yra nuoma ar ją apima. Tai reiškia, kad vertinama, ar pagal sutartį suteikiama teisė valdyti identifikuoto turto naudojimą tam tikrą laiką mainais už atlygį.

Visoms nuomos sutartims, išskyrus trumpalaikes ir mažaverčio turto nuomos sutartis, Grupė taiko vieną pripažinimo ir vertinimo metodą. Grupė pripažįsta nuomos įsipareigojimą mokėti nuomos įmokas ir naudojimo teise valdomą turtą, pagal kurį suteikiama teisė naudotis nuomojamu turtu.

Naudojimo teise valdomas turtas

Pradžios datą (t. y., datą, nuo kurios pagrindinis turtas pradėtas naudoti) Grupė pripažįsta naudojimo teise valdomą turtą. Naudojimo teise valdomas turtas apskaitomas įsigijimo savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimą pakoregavus dėl nuomos įsipareigojimo pakartotinio įvertinimo. Naudojimo teise valdomo turto įsigijimo savikaina apima nuomos įsipareigojimų pirminio vertinimo sumą, pirmines tiesiogines išlaidas, nuomos mokesčius pradžios datą arba iki jos, atėmus bet kokias gautas nuomos paskatas. Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas skaičiuojamas pagal tiesiogiai

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.10. Nuoma (tęsinys)

proporcingą (tiesinį) metodą per nuomos laikotarpį arba nustatytą turto naudingo tarnavimo laikotarpį, priklausomai nuo to, kuris iš jų yra trumpesnis:

- Žemės nuomos teisė nuo 23 iki 99 metų

Jeigu iki nuomos laikotarpio pabaigos Grupei perleidžiama nuomojamo turto nuosavybės teisė arba jeigu naudojimo teise valdomo turto kaina rodo, kad nuomininkas pasinaudos pasirinkimo pirkti teise, nusidėvėjimas skaičiuojamas remiantis numatomu turto naudingo tarnavimo laiku.

Nuomos įsipareigojimai

Pradžios datą Grupė pripažįsta nuomos įsipareigojimus, apskaitomus nuomos įmokų, kurios turės būti sumokėtos per nuomos laikotarpį, dabartine verte. Nuomos įmokos apima fiksuotas įmokas (įskaitant prilygintas fiksuotoms įmokoms) atėmus bet kokias gautinas nuomos paskatas, kintamas nuomos įmokas, kurios priklauso nuo indekso ar normos, ir sumos, kurios turėtų būti sumokėtos pagal likvidacinės vertės garantijas. Tokios nuomos įmokos taip pat apima pasirinkimo pirkti sandorio vykdymo kainą, jei yra pagrįstai žinoma, kad Grupė ta pasirinkimo teise pasinaudos, ir baudas už nuomos nutraukimą, jeigu daroma prielaida, kad per nuomos laikotarpį Grupė pasinaudos pasirinkimo teise nutraukti nuomą. Kintamos nuomos įmokos, kurios nepriklauso nuo indekso ar normos, pripažįstamos sąnaudomis (nebent jos yra patiriamos atsargoms pagaminti) laikotarpiu, kuriuo įvyksta įvykis ar atsiranda sąlyga, dėl kurių mokami šie mokesčiai.

Skaičiuodama dabartinę nuomos įmokų vertę, Grupė taiko nuomos pradžios datą priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą, nes nuomos sutartyje numatytos palūkanų normos negalima lengvai nustatyti. Po pradžios datos nuomos įsipareigojimų suma didinama atsižvelgiant į įvertintas palūkanas ir sumažinama sumokėtų nuomos įmokų suma. Be to, balansinė nuomos įsipareigojimų suma yra vertinama pakartotinai, jeigu atliekami tam tikri koregavimai, pasikeičia nuomos laikotarpis ar nuomos įmokos (pvz., būsimų įmokų pakeitimai dėl indekso ar normos, naudojamos tokiems nuomos įmokoms nustatyti, pasikeitimo) arba pasikeičia pasirinkimo teisės pirkti nuomojamą turtą vertinimas.

Trumpalaikė ir mažaverčio turto nuoma

Grupė taiko pripažinimo išimtį savo trumpalaikiam turtui (t. y., tokia nuoma, kurios laikotarpis pradžios datą yra trumpesnis nei 12 mėnesių ir kuri neapima pasirinkimo teisės pirkti turtą). Šios išimtys ji laikosi ir pripažindama mažaverčio turto, kurį sudaro biuro inventorių, ir kuris yra laikomas turintis mažą vertę, nuomą. Trumpalaikės ir mažaverčio turto nuomos įmokos pripažįstamos sąnaudomis pagal tiesinį metodą per nuomos laikotarpį.

2.11. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta.

Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausių dabartinių įvertinimų. Tais atvejais, kai pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių, tikėtina, reikės įsipareigojimui padengti, dabartinė vertė. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusį laiko tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

2.12. Pelno mokestis

Grupės įmonės yra apmokestinamos individualiai, nepriklausomai nuo bendrų Grupės rezultatų. Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Šiose finansinėse ataskaitose apskaitytos pelno mokesčio sąnaudos yra pagrįstos vadovybės apskaičiavimais pagal atitinkamus mokesčių įstatymus, taikomus Lietuvos Respublikoje ir užsienio valstybėse, kuriose veikia Grupės dukterinės bendrovės. Standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas 2022 m. ir 2021 m. buvo 15 proc. Latvijoje veikiančiai įmonei taikomas 0 proc. pelno mokesčio tarifas, išskyrus atvejus, kai pelnas paskiriamas dividendų išmokėjimui, tuomet taikomas 20 proc. tarifas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo 12 straipsnio reikalavimais pelno mokestis Bendrovei nėra taikomas.

Mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu bendrovės nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai bendrovės veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeliama mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 proc. einamųjų mokestinių metų apmokestinamojo pelno. Latvijoje nuo 2018 m. nuostolių perkėlimo tvarkos nėra.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.12. Pelno mokestis (tęsinys)

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimais yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiui, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos datą.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

Pagal nuo 2018 m. sausio 1 d. pasikeitusį Latvijos pelno mokesčio įstatymą, pelno mokesčiu įmonių pelnas nėra apmokestinamas, tačiau apmokestinami išmokami dividendai. 2022 metais galiojo 20/80 tarifas išmokamiems dividendams apmokestinti (2021 m. - 20/80). Bendrovė turi nepaskirstyto pelno Latvijoje, sukaupto po 2018 m. sausio 1 d., kuris būtų apmokestintas jį skirstant. Pagal 12-ojo TAS 39-ą straipsnį Grupė turi pripažinti atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimą už visus apmokestinamuosius laikinuosius skirtumus, susijusius su investicijomis į dukterines įmones, filialus ir asocijuotas įmones, išskyrus atvejus, kai taikoma pripažinimo išimtis. Grupė nustatė, kad jai taikoma 12-ojo TAS 39 straipsnio pripažinimo išimtis, nes nėra tikėtina, kad laikinas skirtumas artimiausioje ateityje pasikeis, t. y. - artimiausiu metu nepaskirstyto pelno paskirstymas Latvijoje neplanuojamas.

2.13. Pardavimo pajamos

Grupė užsiima investicinio turto nuoma ir vystymu.

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pardavimai apskaitomi atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas.

Pajamos iš paslaugų pripažįstamos paslaugas suteikus, kai paslaugų kontrolė pereina klientui, ta suma, kurią Grupė tikisi gauti mainais už ar paslaugas, tačiau tokie sandoriai yra reti ir nereikšmingi.

Nuomos pajamos, gautos iš investicinio turto veiklos nuomos, yra tiesiogiai pripažįstamos pajamomis per visą nuomos laikotarpį.

Didžiąją dalį pajamų Grupė uždirba kaip nuomotojas pagal veiklos nuomą, kuri neperduoda nuomininkui iš esmės visos su investicinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos. Visos nuomos sutartys yra ilgalaikės ir didžiąjai daliai nuomininkų nuomos mokestis yra indeksuojamas kiekvienų metų sausio 1 d. remiantis suderintu vartotojų kainų indeksu (SVKI) arba vartotojų kainų indeksu (VKI).

Dėl Grupės verslo modelio, be to, kas aprašyta šioje pastaboje, vadovybė nepriėmė jokių kitų svarbių apskaitinių sprendimų, vertinimų ar prielaidų, susijusių su pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimu, išskyrus kaip atskleista 2.19-oje pastaboje.

2.14. Užsienio valiutos

Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo balanso dieną yra apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

2.15. Tikrosios vertės vertinimas

Tikroji vertė – tai kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba kuri būtų sumokėta perdavus įsipareigojimą įprasto tarp rinkos dalyvių įvykusio sandorio metu nustatymo dieną. Tikrosios vertės nustatymas paremtas prielaida, kad turto pardavimo ar įsipareigojimų perdavimo sandoris vyksta arba:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimų rinkoje, ar
- jei nėra pagrindinės rinkos – turtui ar įsipareigojimams pačioje palankiausioje rinkoje.

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Grupei prieinama.

Turto ar įsipareigojimų tikroji vertė nustatoma naudojant tas prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai norėdami nustatyti turto ar įsipareigojimų kainą, darant prielaidą, kad rinkos dalyviai turi geriausių ekonominių interesų.

Nefinansinio turto tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į rinkos dalyvio gebėjimą generuoti ekonominę naudą, naudojant turtą efektyviausiai ir geriausiai arba parduodant jį kitam rinkos dalyviui, kuris turtą naudotų efektyviausiai ir geriausiai.

Grupė naudoja vertinimo metodikas, kurios esamomis aplinkybėmis yra tinkamos ir apie kurias turima pakankamai duomenų tikrajai vertei nustatyti, naudodama kuo daugiau svarbių stebimų duomenų ir kuo mažiau nestebimų duomenų. Visas turtas ir

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.15. Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinės ataskaitos, yra suskirstomi pagal toliau aprašomą tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – tokių pačių turto vienetų arba įsipareigojimų kotiruojamos (nekoreguotos) kainos aktyviosiose rinkose;
- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

Turtą ir įsipareigojimus, kurie finansinėse ataskaitose pripažįstami pakartotinai, Grupė pakartotinai vertindama skirstymą nusprendžia, ar perkeliama sumos vyko tarp hierarchijos lygių (pagal žemiausio lygio duomenis, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę apskritai) kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Vertinimus atlieka Grupės vadovybė kiekvieną ataskaitinę dieną. Siekdama atskleisti informaciją apie tikrąją vertę, Grupė nustatė turto ir įsipareigojimų klases pagal turto ir įsipareigojimų pobūdį, ypatybes bei riziką ir pirmiau apibūdintą tikrosios vertės hierarchijos lygį.

2.16. Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

Kai paaiškėja, kad Grupė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitikusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tačiau padidėjusi apskaitinė vertė yra padidinama tik tiek, kad neviršytų amortizuotos vertės, kuri būtų buvusi, jei vertės sumažėjimas nebūtų buvęs apskaitytas.

Kitas turtas

Kito turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

2.17. Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai, išskyrus neapibrėžtus įsipareigojimus, susijusius su verslo jungimais, nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra aprašomi finansinėse ataskaitose, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, kad ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėse ataskaitose nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėse ataskaitose tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

2.18. Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Grupės padėtį finansinės būklės ataskaitos dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai tai yra reikšminga.

2.19. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šių finansinių ataskaitų reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima:

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.19. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas (tęsinys)

Nuoma

Nuomos termino nustatymas

Veikdama kaip nuomotojas, Grupė sudaro nuomos sutartis, kuriose numatoma pasirinkimo teisė nutraukti arba pratęsti nuomą. Pasirinkimo teise dažniausiai galima pasinaudoti pasibaigus pradiniam 4–6 metų nuomos laikotarpiui. Nuomos pradžios datą Grupė (remdamasi nepriklausomo turto vertintojo patarimu) nustato, ar pagrįstai yra žinoma, kad nuomininkas pasinaudos pasirinkimo teise pratęsti nuomos terminą ar teise nenutraukti nuomos sutartį. Norėdama atlikti tokią analizę Grupė atsižvelgia į skirtingas nuomos sutarties ir rinkos sąlygas, bet kokias nuomininko padarytas reikšmingas investicijas į turtą, su nuomos nutraukimu susijusias išlaidas ir nuomojamo turto svarbą nuomininko veiklai. Daugeliu atvejų Grupė nesurenka pakankamų įrodymų reikiamo lygio pagrįstumui užtikrinti.

Turto nuomos klasifikavimas – Grupė kaip nuomotojas

Investicinio turto nuomos sutarčių portfelyje yra Grupės sudarytos komercinės paskirties nuomos sutarčių. Grupė nustatė, kad, remiantis susitarimų sąlygomis, tokių sutarčių nuomos laikotarpis nesudaro didžiosios komercinės paskirties turto ekonominio tarnavimo laiko dalies, o minimalių nuomos įmokų dabartinė vertė iš esmės neprilygsta visai nuomojamo komercinės paskirties turto tikrajai vertei, todėl ji išlaiko iš esmės visą riziką ir naudą, susijusią su šio turto nuosavybe, ir sutartis apskaito kaip veiklos nuomą.

Pajamos pagal sutartis su klientais

Grupė taikė tokius įvertinimus, kurie turi reikšmingos įtakos pajamų sumos bei pripažinimo laikotarpio pagal sutartis su klientais nustatymui:

Veiklos įsipareigojimų nustatymas

Investicinio turto nuomininkams teikiamų paslaugų (tokių kaip valymas, apsauga, kraštovaizdžio tvarkymas) pagal nuomos sutartis, kurias Grupė sudarė kaip nuomininkas, apskaitos tikslais Grupė nustatė, kad pažadas apima bendrą turto valdymo paslaugą ir kad kasdien teikiama tokia paslauga yra atskira ir iš esmės tokia pati. Nors per visą dieną ir kiekvieną dieną vykdoma atskira veikla, kuri apima veiklos įsipareigojimą, yra skirtinga, bendro pažado teikti valdymo paslaugą pobūdis kiekvieną dieną nesiskiria. Todėl Grupė padarė išvadą, kad nuomininkams teikiamos paslaugos apima kasdien teikiamas paslaugas, kurios atskirai įvykdomos per laikotarpį ir kurių įvykdymo pažanga vertinama atsižvelgiant į praėjusį laiką, nes nuomininkai vienu metu gauna ir pasinaudoja Grupės teikiamų paslaugų nauda.

Vertinimas, ar Grupė veikia savo sąskaita ar kaip agentas – paslaugos nuomininkams

Grupė perparduoda investicinio turto nuomininkams trečiųjų šalių teikiamas paslaugas (pavyzdžiui, turto eksploatacinės paslaugos, remonto darbai), numatytas sutartyje, kurią Grupė sudaro kaip nuomininkas. Grupė nustatė, kad ji paslaugas kontroliuoja prieš tai, kai jos suteikiamos nuomininkams, nes ji turi galimybę tiesiogiai pasinaudoti tokiomis paslaugomis ir jų teikiama nauda. Priimdama tokį sprendimą Grupė nustatė, kad ji yra tiesiogiai atsakinga už pažado suteikti tokias konkrečias paslaugas įvykdymą, nes ji tiesiogiai sprendžia nuomininkų skundus ir prisiima tiesioginę atsakomybę už tai, kad tokios paslaugos būtų kokybiškos ir tinkamos. Be to, Grupė turi teisę nustatyti kainą, kurią nuomininkai moka už tokias konkrečias paslaugas.

Todėl Grupė padarė išvadą, kad ji veikia savo sąskaita. Be to, Grupė nustatė, kad ji perduoda šių paslaugų kontrolę per tam tikrą laiką, per kurį trečiosios šalys suteikia paslaugas, nes per tokį laikotarpį nuomininkai gauna paslaugas ir tuo pačiu metu pasinaudoja tokių paslaugų teikiama nauda.

Investicinis subjektas ir konsolidavimas

Grupės vadovybė vertino ar Bendrovė atitinka investicinės bendrovės apibrėžimą 10 TFAS kontekste, ir mano, kad UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ neatitinka investicinės bendrovės apibrėžimo, nes ji turi nekilnojamojo turto bendrovės savybių ir nėra vien investicinė bendrovė. Investuotojai į Bendrovę iš savo investicijų tikisi ne tik kapitalo vertės padidėjimo dėl turto vertės pasikeitimo bei gražos iš veiklos pelno, bet Bendrovė taip pat prisiima reikšmingą nekilnojamojo turto vystymo riziką, būdingą tipinei nekilnojamojo turto bendrovei. Investicinė įmonė taip pat turėtų tiesiogiai investuoti į bendroves, kurios vertinamos tikrąja verte pagal 10-ąją TFAS. „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ patronuojančiai įmonei tikrosios vertės nustatymas yra netiesioginis - tikroji vertė yra dukterinės įmonės grynojo turto vertė, todėl dukterinės įmonės tikroji vertė nebūtinai atitinka rinkos kainą. Grupė taip pat įvertina savo finansinę veiklą remdamasi nuomos pajamomis, pelno maržomis, turto apimtimi ir kitais finansiniais nekilnojamojo turto verslo rodikliais, kurių negalima įvertinti tik pagal dukterinės įmonės tikrąją vertę.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.19. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas (tęsinys)

Kitos reikšmingos sritys, kur naudojami įvertinimai rengiant šias finansines ataskaitas, yra investicinio turto tikrosios vertės įvertinimas (2.15 ir 4 pastabos), veiklos tęstinumo principo taikymo vertinimas (2.21 pastaba), nebalansinių įsipareigojimų ir neapibrėžtumų įvertinimas (21 pastaba). Ateities įvykiai gali pakeisti prielaidas, kuriomis vadovaujantis buvo atlikti šie įvertinimai. Tokių pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

2.20. Tarpusavio užskaitos

Sudarant finansines ataskaitas turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomi tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras standartas reikalauja būtent tokio užskaitymo.

2.21. Veiklos tęstinumas

2022 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turtą 35 mln. eurų suma. Dalį trumpalaikių įsipareigojimų (8 mln. eurų) sudaro išplatintos obligacijos, kurių išpirkimo terminas 2023 m. spalio 30 d. Pastarąją obligacijų emisiją planuojama išpirkti išleidžiant naują obligacijų emisiją. Vadovybės nuomone, obligacijų rinka yra itin aktyvi, kita UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ valdoma bendrovė jau sėkmingai išplatino niekuo neužtikrintą (angl. unsecured) obligacijų emisiją, todėl refinansavimo problemų neturėtų kilti. Dabartinė ekonominė situacija lemia, jog naujai išplatintos emisijos kapitalo kaina bus didesnė nei dabar išplatintos emisijos, tačiau didesnė kapitalo kaina yra priimtina investicinei bendrovei. Bendrovė taip pat ruošiasi naujos emisijos išleidimui, pilną sumą tikimasi išplatinti per du kartus iki 2023 m. spalio 30 d.

SIA „Hanza 14“ įsipareigojimai tiekėjams už vykdomas statybas sudaro 7 mln. eurų 2022 m. gruodžio 31 d. Šie įsipareigojimai bus dengiami iš AS „SEB banka“ suteiktos paskolos, kurios 26 mln. eurų yra skirta statyboms finansuoti ir 2022 m. gruodžio 31 d. buvo panaudota 7,2 mln. eurų paskolos.

Taip pat 3,5 mln. trumpalaikių įsipareigojimų sudaro UAB „PC Luizės“ turima banko paskola, kurios grąžinimo terminas yra 2023 m. gruodžio 31 d. Šią paskolą planuojama refinansuoti per 2023 metus. SIA „Hanza 14“ užbaigus verslo centro Verde statybas, kurias planuojama baigti 2023 m. pabaigoje, pagal pasirašytą sutartį su AS „SEB banka“, SIA „Hanza 14“ gali pasiskolinti iki 15 mln. eurų, ši dalis gali būti perskolinta kitoms Grupės įmonėms.

2022 m. gruodžio 31 d. UAB „Žaliakalnio parkas“ nevykdė tam tikrų finansinių įsipareigojimų (angl. covenants), numatytų paskolos sutartyje su AB „SEB“ banko (11 pastaba). Todėl ilgalaikė banko paskolos dalis (18.600 tūkst. eurų) 2022 m. gruodžio 31 d. buvo perklasifikuota iš ilgalaikių į trumpalaikius įsipareigojimus. 2023 m. balandžio 6 d. UAB „Žaliakalnio parkas“ gavo raštą iš AB „SEB“ banko, kuriuo bankas patvirtina, kad dėl šio pažeidimo bankas netaikys paskolos sutartyje nurodytos baudos bei neketina nutraukti paskolos sutarties.

Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2023 m. uždirbti pelną, ir tiki, kad Grupė ateityje uždirbs pakankamai pajamų bei pinigų srautą, kad galėtų vykdyti savo veiklą ir padengti einamuosius veiklos įsipareigojimus, todėl šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

3 Nematerialusis turtas

	Kitas nematerialusis turtas	Programinė įranga	Iš viso
Įsigijimo vertė:			
2021 m. sausio 1 d. likutis	34	-	34
Įsigijimai	32	4	36
Nurašymai	-	-	-
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	66	4	70
Įsigijimai	6	-	6
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	72	4	76
Amortizacija:			
2021 m. sausio 1 d. likutis	8	-	8
Amortizacija per metus	8	1	9
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	16	1	17
Amortizacija per metus	15	1	16
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	31	2	33
2022 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	41	2	43
2021 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	50	3	53
2021 m. sausio 1 d. likutinė vertė	26	-	26

Grupė nekapitalizavo jokio viduje sukurtą ilgalaikio nematerialiojo turto. Nematerialiojo turto amortizacija bendrųjų pajamų ataskaitoje yra įtraukta į veiklos sąnaudas.

Grupė turi visiškai amortizuoto, bet vis dar veikloje naudojamo ilgalaikio nematerialiojo turto 2022 m. gruodžio 31 d., kurio įsigijimo vertė 8 tūkst. eurų (2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo visiškai amortizuoto, bet veikloje dar naudojamo ilgalaikio nematerialiojo turto).

4 Investicinis turtas

	Žemė	Pastatai	Statomas investicinis turtas	Iš viso
Įsigijimo vertė:				
2021 m. sausio 1 d. likutis	5.060	53.561	3.450	62.071
Įsigijimai	-	15	22.120	22.135
Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas (nuostoliai)	761	5.585	-	6.346
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	5.821	59.161	25.570	90.552
Įsigijimai	-	332	24.802	25.134
Perklasifikavimas	-	38.104	(38.104)	-
Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas (nuostoliai)	1.548	13.451	-	14.999
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	7.369	111.048	12.268	130.685
Nusidėvėjimas:				
2021 m. sausio 1 d. likutis	-	904	-	904
Nusidėvėjimas per metus	-	-	-	-
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	-	904	-	904
Nusidėvėjimas per metus	-	-	-	-
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	-	904	-	904
2022 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	7.369	110.144	12.268	129.781
2021 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	5.821	58.257	25.570	89.648
2021 m. sausio 1 d. likutinė vertė	5.060	52.657	3.450	61.167

2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo visiškai nusidėvėjusio, bet naudojamo veikloje investicinio turto.

4 Investicinis turtas (tęsinys)

2022 m. Grupės pajamos iš investicinio turto nuomos (17 pastaba) sudarė 3.774 tūkst. eurų (2021 m. – 3.657 tūkst. eurų).

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta investicinio turto (prekybos centro „PC Luizė“) rinkos vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 6.720 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta investicinio turto vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 6.350 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 5,3 – 8,3 proc. (priklausomai nuo nuomininko tipo) metinį pajamų augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 1,8 – 2,2 proc. vėlesniais metais (2021 m. gruodžio 31 d. 1,7 - 4,0 proc. visu laikotarpiu). Vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais metais – 91 proc., o vėlesniais – 95 proc. (2021 m. pirmais - 96 proc., o vėlesniais – 95 proc.). 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 8,0 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 10,7 proc. ir 9,75 proc. diskonto normos. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. būtų 230 tūkst. eurų mažesnė (2021 m. gruodžio 31 d. 210 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. atitinkamai būtų sumažėjusi 360 tūkst. eurų ir 300 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „135“) vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 21.280 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „135“) vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 20.390 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 4,4 – 5,9 proc. (priklausomai nuo nuomininko tipo) metinį augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 1,8 – 2,3 proc. augimą vėlesniais metais (2021 m. gruodžio 31 d. 1,5 – 3,25 proc. visu laikotarpiu). 2022 m. ir 2021 m. vertinimuose taikytas užimtumo lygis pirmais ir vėlesniais metais - 95 proc. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 6,5 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 8,5 proc. ir 7 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. būtų atitinkamai 750 tūkst. eurų ir 730 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi atitinkamai 1.110 tūkst. eurų ir 890 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Kauno Dokas“) vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 32.860 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Kauno Dokas“) vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 32.420 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 5,6 – 8,3 proc. metinį augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 2 – 2,4 proc. vėlesniais metais (2021 m. gruodžio 31 d. 1,7 – 3,1 proc. visu laikotarpiu). Vertinime taikytas užimtumo lygis 2022 m. ir 2021 m. atitinkamai 100 proc. ir 95 proc. 2022 m. ir 2021 m. turto vertei nustatyti taikyta 7 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 8,9 proc. ir 8,1 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. būtų 1.110 tūkst. eurų mažesnė (2021 m. gruodžio 31 d. 1.130 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. būtų atitinkamai sumažėjusi 1.550 tūkst. eurų ir 1.700 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo „Colliers International Latvia“ vertinimą, tikroji investicinio turto (žemės sklypo, esančio adresu Roberta Hirša iela 1, Rīga, Latvija, kuriame vystomas verslo centras) vertė 2022 m. gruodžio 31 d. buvo 65.100 tūkst. eurų. Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (žemės sklypo, esančio adresu Roberta Hirša iela 1, Rīga, Latvija, kuriame vystomas verslo centras) vertė 2021 m. gruodžio 31 d. buvo 29.820 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). 2022 m. turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, kurios bus gaunamos iš išvystyto verslo centro sudarytų nuomos sutarčių, numatant 2,1 – 2,8 proc. metinį augimą (2021 m. 1,85 - 2 proc. metinį augimą) dėl indeksacijos. 2022 m. taikytas užimtumo lygis: pirmais metais 82 proc. pirmam pastatui ir 0 proc. antram pastatui, antrais metais 88 proc. visam projektui, vėlesniais laikotarpiais 100 proc. visam projektui. 2021 m. taikytas užimtumo lygis: pirmais metais 75 proc., antrais metais 95 proc. pirmam pastatui ir 75 proc. antram pastatui, vėlesniais laikotarpiais 95 proc. visam projektui. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta atitinkamai 5,5 proc. ir 6,5 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 10 proc. ir 7,55 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. būtų 1.655 tūkst. eurų mažesnė (2021 m. gruodžio 31 d. 1.700 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 4.304 tūkst. eurų (2021 m. gruodžio 31 d. 2.350 tūkst. eurų mažesnė).

Kaip aprašyta 11 pastaboje, prekybos centras „PC Luizė“ ir žemė (priklausantys UAB „PC Luizė“), verslo centras „Kauno Dokas“ (priklausantis UAB „Žaliakalnio parkas“), verslo centras „135“ (priklausantis UAB „Verslo centras 135“) ir žemės sklypas (priklausantis SIA „Hanza 14“) yra įkeisti bankams už gautas paskolas.

5 Gautinos sumos pagal sutartis su klientais

	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Gautinos sumos pagal sutartis su klientais, bendraja verte	523	267
Atimti: abejotinių gautinų sumų pagal sutartis su klientais vertės sumažėjimas	-	(16)
	<u>523</u>	<u>251</u>

Vertės sumažėjimo abejotinioms gautinoms sumoms pasikeitimas yra įtrauktas į veiklos sąnaudas.

Grupės gautinų sumų pagal sutartis su klientais vertės sumažėjimo judėjimas:

	<u>Individualiai nustatytas vertės sumažėjimas</u>
2021 m. sausio 1 d. likutis	21
Nurašyta	(5)
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	<u>16</u>
Nurašyta	(16)
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus	-
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	<u>-</u>

Grupės gautinų sumų pagal sutartis su klientais senaties analizė:

	Gautinos sumos pagal sutartis su klientais, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs bei kurioms neapskaitytas vertės sumažėjimas	Gautinos sumos pagal sutartis su klientais, kurių mokėjimo terminas jau praėjęs, tačiau kurioms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas					Iš viso
		mažiau nei 30 dienų	30 – 60 dienų	60 – 180 dienų	180 – 360 dienų	daugiau nei 360 dienų	
2021.12.31	195	33	7	4	-	12	251
2022.12.31	348	133	27	2	12	1	523

Gautinos sumos pagal sutartis su klientais yra beprocentės ir paprastai jų apmokėjimo terminas yra iki 20-30 dienų.

6 Kitos gautinos sumos

	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Gautini mokesčiai, išskyrus pelno mokesčio permoką	136	47
Kitos gautinos sumos, bendraja verte	2	-
	<u>138</u>	<u>47</u>
Atimti: abejotinių kitų gautinų sumų vertės sumažėjimas	-	-
	<u>138</u>	<u>47</u>

Grupės kitas gautinas sumas sudaro gautini mokesčiai ir gautinos sumos iš atskaitingų asmenų.

7 Išankstiniai apmokėjimai

	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Būsimų laikotarpių sąnaudos	551	91
Išankstiniai apmokėjimai tiekėjams	93	3
	<u>644</u>	<u>94</u>

8 Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Grupės pinigus 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. sudarė pinigai bankų sąskaitose.

Kaip paaiškinta 11 pastaboje, sąskaitos bankuose yra įkeistos bankams kaip užstatas už paskolas. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo apribojimo piniginėms lėšoms.

9 Kapitalas

Visos 18.362 tūkst. vnt. Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras, yra paprastosios ir 2022 m. bei 2021 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Įstatinis kapitalas 2022 m. ir 2021 m. nesikeitė.

10 Rezervai

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. bendrovės grynojo pelno, kol rezervas pasieks 10 proc. įstatinio kapitalo. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. ne visos Grupės įmonės atitiko šį reikalavimą. Per 2022 m. į privalomąjį rezervą buvo pervesta 308 tūkst. eurų (2021 m. - 94 tūkst. eurų).

11 Paskolos

	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikės paskolos:		
Bankų paskolos	59.615	32.065
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	(23.427)	(29.440)
	<u>36.188</u>	<u>2.625</u>

Visos grupės paskolos yra denominuotos eurais.

Visoms Grupės paskoloms taikoma kintama palūkanų norma, kuri kinta priklausomai nuo EURIBOR. Paskolų kintamos palūkanų normos 2022 m. ir 2021 m. yra peržiūrimos kas 3 ir kas 6 mėnesius.

Metų pabaigoje negrąžintų paskolų palūkanų svertinis vidurkis (proc.):

	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikės paskolos	3,32	0,16
Trumpalaikės paskolos	1,93	2,44

Ilgalaikių paskolų gražinimo grafikas yra toks:

	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Per vienerius metus	23.427	29.440
Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	36.188	2.625
	<u>59.615</u>	<u>32.065</u>

11 Paskolos (tęsinys)

2022 m. vasario 24 d. UAB „Verslo centras 135“ ir UAB „Žaliakalnio parkas“ pasirašė paskolų refinansavimo/sąlygų pakeitimo sutartis su AB „SEB“ banku, kurių pagrindu paskolų grąžinimo terminas pratęsiamas iki 2027 m. vasario 24 d.

2022 m. liepos 15 d. SIA „Hanza 14“ pasirašė paskolos sutartį su AS „SEB banka“ dėl 60 mln. eurų finansavimo suteikimo. Paskola bus suteikiama dalimis iki 2023 m. gruodžio 30 d., už rangovams mokėtinus garantinius sulaikymus – iki 2026 m., gruodžio 30 d. Galutinis paskolos grąžinimo terminas yra 2027 m. liepos 14 d. 2022 m. gruodžio 31 d. gautos ir negrąžintos paskolos likutis buvo 26 207 860 eurų.

Už paskolas Grupė įkeitė bankams Bendrovės dukterinių įmonių UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“ 100 proc. akcijų, UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“ ir SIA „Hanza 14“ investicinį turtą (4 pastaba), reikalavimo teisę į gautinas sumas ir sąskaitas bankuose (5 pastaba). Taip pat bankams yra įkeistos Grupės įmonių UAB „Žaliakalnio parkas“ ir UAB „Verslo centras 135“ žemės sklypų nuomos iš valstybės teisės.

Įsipareigojimų pagal paskolų sutartis vykdymas

Remiantis paskolų sutartimis, Grupė turi užtikrinti, kad per visą paskolų sutarčių galiojimo laikotarpį bus vykdomi visų finansinių skolų ir EBITDA (Pelnas prieš mokesčius, palūkanų sąnaudas, nusidėvėjimą, amortizaciją bei netipines veiklos sąnaudas) santykio, kredito padengimo koeficiento bei skolų ir viso turto santykio rodikliai, skaičiuojami Grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų pagrindu. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. šie įsipareigojimai buvo vykdomi, išskyrus UAB „Žaliakalnio parkas“, kuris 2022 m. gruodžio 31 d. neužtikrino pakankamo pinigų likučio banko sąskaitoje. 2023 m. balandžio 6 d. iš AB „SEB“ banko gautas raštas dėl įsipareigojimų pagal sutartį nevykdymo, kuriuo nuspręsta dėl sutarties pažeidimo netaikyti jokių sankcijų (25 pastaba). 2022 m. gruodžio 31 d. UAB „Žaliakalnio parkas“ banko paskola perkelta iš ilgalaikių įsipareigojimų į trumpalaikius.

2022 m. ir 2021 m. Grupės bendrovės laikėsi įsipareigojimo per bankuose atidarytas banko sąskaitas vykdyti ne mažiau kaip nustatyta visų piniginių operacijų apyvartos.

2021 m. Grupei papildomai buvo suteikta 2.000 tūkst. eurų paskola (AB „SEB“ banko suteikta paskola UAB „Verslo centrui 135“). Vėliausias paskolos grąžinimo terminas – 2027 m. vasario 24 d.

12 Išleistos obligacijos

2019 m. gegužės 2 dieną tarp Grupės bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, buvo pasirašyta obligacijų platinimo sutartis. Šios sutarties pagrindu, buvo nuspręsta išleisti 3 metų trukmės 49 990 vnt. obligacijų, taikant 5 proc. metines palūkanas, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų. 2022 m. gegužės mėn. buvo išpirkta 19 990 vienetų obligacijų, likę 30 000 vienetų obligacijų buvo refinansuoti AB „Šiaulių banko“ išleidžiant 2 metų trukmės naują obligacijų emisiją, kurios vienos nominali vertė yra 100 eurų. Taikomos metinės palūkanos 5,0 proc.

2020 m. rugsėjo 10 d. tarp Grupės bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, bei „Luminor bank“ AS, juridinio asmens kodas 11315936, registruotos buveinės adresas Liivalaia 45, Talinas, buvo pasirašytas įsipareigojimas, kurio pagrindu išleista 30 000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų. Obligacijų trukmė yra 3 metai ir mokamos 6,5 proc. metinės palūkanos. Vadovaujantis ta pačia obligacijų platinimo sutartimi per 2021 m. papildomai buvo išleista dar 50 000 vienetų obligacijų.

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės obligacijos:		
Obligacijos	11.100	13.073
Ilgalaikių obligacijų einamųjų metų dalis	(8.100)	(5.073)
	<u>3.000</u>	<u>8.000</u>

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad bendra Grupės finansinė skola nebus didesnė kaip 75 - 85 proc. viso Grupės turto. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė atitiko šį reikalavimą.

Bendrovė patvirtina, kad per 2022 m. ir 2021 m. nesuteikė tretiesiems asmenims paskolų, nelaidavo ir negarantavo už trečiųjų asmenų prievolių įvykdymą, taip pat neužtikrino trečiųjų asmenų prievolių įvykdymo Bendrovės turto įkeitimu ar hipoteka, išskyrus bet kokio dydžio Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų prievolių įvykdymo užtikrinimą.

13 Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai

Jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 10 proc., Bendrovė turto Valdymo įmonei „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ moka sėkmės mokestį - 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui arba gali būti išmokėtas kaip avansas 50 proc. nuo sėkmės mokesčio sumos. Per 2022 m. sėkmės mokesčio buvo išmokėta 323 002 eurai, grąžinta – 85 000 eurų (2021 m. kovo 23 d. buvo grąžinta dalis sėkmės mokesčio avanso 53 857 eurai).

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Sukauptas sėkmės mokestis	2.371	853
	<u>2.371</u>	<u>853</u>

14 Nuomos teise valdomas turtas, nuoma ir nuomos įsipareigojimai

Toliau nurodyta pripažinto naudojimo teise valdomo turto balansinė vertė ir jo judėjimas per laikotarpį:

	Žemė	Statiniai	Kitas ilgalaikis materialus turtas	Iš viso
2021 m. sausio 1 d.	99	-	-	99
Įsigijimas	-	-	8	8
Sutarties termino pasikeitimo įtaka	25	-	-	25
Nusidėvėjimo sąnaudos	(6)	-	(1)	(7)
2021 m. gruodžio 31 d.	<u>118</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>125</u>
Įsigijimas	-	434	-	434
Nusidėvėjimo sąnaudos	(6)	(7)	(2)	(15)
2022 m. gruodžio 31 d.	<u>112</u>	<u>427</u>	<u>5</u>	<u>544</u>

15 tūkst. eurų naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimo apskaityta pardavimo savikainoje.

Toliau nurodyta nuomos įsipareigojimų balansinė vertė ir pasikeitimas per laikotarpį:

	2022 m.	2021 m.
Likutis sausio 1 d.	126	99
Įsigijimai	434	8
Sutarties termino pasikeitimo įtaka	-	25
Palūkanų padidėjimas	5	3
Mokėjimai	(18)	(9)
Likutis gruodžio 31 d.	547	126
Trumpalaikiai	86	7
Ilgalaikiai	461	119

Nuomos įsipareigojimų terminų analizė atskleista 22 pastaboje.

Pelne (nuostoliuose) pripažįstamos šios sumos:

	2022 m.	2021 m.
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimo sąnaudos	15	7
Nuomos įsipareigojimų palūkanų sąnaudos	5	3
Iš viso pripažinta pelne (nuostoliuose)	<u>20</u>	<u>10</u>

2022 m. Grupės nuomos mokėjimai iš viso sudarė 20 tūkst. eurų (2021 metais 10 tūkst. eurų).

15 Prekybos skolos

Prekybos skolų sąlygos yra tokios: trumpalaikėms prekybos skoloms netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų. Ilgalaikės skolos tiekėjams, mokamos pagal suderintą grafiką, apskaitomos ilgalaikių mokėtinų sumų straipsnyje.

16 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Sukauptos sąnaudos	2.084	1.444
Mokėtini mokesčiai	161	144
Kitos mokėtinoms sumoms ir trumpalaikiai įsipareigojimai	3	38
	<u>2.248</u>	<u>1.626</u>

Kitoms mokėtinoms sumoms palūkanos nėra skaičiuojamos ir jos yra apmokamos vidutiniškai per 1 mėn. laikotarpį.

17 Pardavimo pajamos

	<u>2022 m.</u>	<u>2021 m.</u>
Nuomos pajamos	3.774	3.657
Pajamos už perparduodamas komunalines paslaugas	1.647	1.210
Konferencijų paslaugų pajamos	162	72
Parkingo pajamos	78	68
Marketingo paslaugų pajamos	57	57
Kitų paslaugų pardavimai	37	24
	<u>5.755</u>	<u>5.088</u>

18 Pardavimo savikaina

	<u>2022 m.</u>	<u>2021 m.</u>
Komunalinės paslaugos	1.306	691
Turto eksploatavimo sąnaudos	348	258
Mokesčių sąnaudos	190	162
Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos	169	152
Konferencijų paslaugų sąnaudos	115	63
Marketingo sąnaudos	31	33
Nusidėvėjimo sąnaudos	16	7
	<u>2.175</u>	<u>1.366</u>

19 Veiklos sąnaudos

	<u>2022 m.</u>	<u>2021 m.</u>
Kitų įmonių paslaugos	2.390	1.252
Tarpininkavimo paslaugos	297	77
Darbo užmokestis ir socialinis draudimas	123	51
Rinkodara, reprezentacinės išlaidos	85	59
Konsultacinės paslaugos	56	18
Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį	55	53
Finansinių institucijų paslaugos	52	39
Audito paslaugos	38	37
Mokymai, kitos su darbuotojais susijusios sąnaudos	33	-
Patalpų kaštai	27	51
Draudimas (išskyrus automobilius)	17	15
Nusidėvėjimas ir amortizacija	15	8
Kita	13	7
Ryšiai ir informacinės technologijos	10	6
Baudos ir delspinigiai	1	203
Gautinų sumų vertės sumažėjimas	-	3
	<u>3.212</u>	<u>1.879</u>

20 Pelno mokestis

	<u>2022 m.</u>	<u>2021 m.</u>
Pelno mokesčio sąnaudas sudaro:		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	8	7
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	474	1.203
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>482</u>	<u>1.210</u>
	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Mokestiniai nuostoliai	1.078	835
Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą	1.078	835
Atimti: realizacinės vertės sumažėjimas	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio turtas grynąja verte	<u>1.078</u>	<u>835</u>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		
Investicinis turtas	(6.475)	(5.759)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	-	-
Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte	<u>(5.397)</u>	<u>(4.924)</u>

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai, susiję su Lietuvoje veikiančiomis Grupės bendrovėmis, 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. buvo apskaitomi, taikant 15 proc. tarifą.

Pelno mokesčio sąnaudų suma iš tęsiamos veiklos gali būti suderinta su pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis taikant įstatyme numatytą pelno mokesčio tarifą Grupės pelnui prieš pelno mokestį:

	<u>2022 m.</u>	<u>2021 m.</u>
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaičiuotos taikant 15 proc. tarifą	1.946	1.063
Pastovūs skirtumai	520	147
Mažesnio mokesčio tarifo poveikis kitose šalyse (Latvijoje) (2.12 pastaba)	(1.984)	-
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	<u>482</u>	<u>1.210</u>

21 Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

Veiklos nuomos įsipareigojimai – Grupė nuomotoja

Grupė yra išnuomojusi biurų pastatus (investicinį turtą) pagal neatšaukiamas veiklos nuomos sutartis. 2022 m. gruodžio 31 d. likęs šių sutarčių galiojimo terminas yra 1-10 metų. Gautini nuomos mokesčiai pagal šias sutartis yra arba kintami, priklausomai nuo nuomos termino, arba kas metai perskaičiuojami, priklausomai nuo vartotojų kainų indekso pokyčio.

Minimalias gautinas nuomos įmokas pagal pasirašytas veiklos nuomos sutartis sudaro:

	<u>2022 m.</u>	<u>2021 m.</u>
Per vienerius metus	4.140	3.435
Nuo vienerių iki penkerių metų	7.424	6.351
Po penkerių metų	2.797	260
	<u>14.361</u>	<u>10.046</u>

21 Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai (tęsinys)

UAB “Verslo centras 135” buvo atliktas mokesstinis patikrinimas, kurio metu nustatyta, kad įmonė turėtų paskolų palūkanas priskirti leidžiamais atskaitymais ir į valstybės biudžetą papildomai sumokėti 49 674 eurus pelno mokesčio. Bendrovė nesutinka su tokia mokesčių administratoriaus išvada ir šį sprendimą apskundė Vilniaus apygardos administraciniam teismui. Ataskaitų parengimo datai yra laukiama posėdžio datos paskyrimo. Vadovybės nuomone tikimasi, kad bus priimtas Bendrovei palankus sprendimas, todėl šiose finansinėse ataskaitose nėra apskaityti su tuo susiję atidėjiniai.

22 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas

Grupė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis finansinėmis rizikomis. Rizikos valdymą atlieka valdyba. Grupės veikloje taikomos šios pagrindinės finansinės rizikos valdymo procedūros:

Palūkanų normos rizika

Grupės paskolas sudaro gautos paskolos su kintama palūkanų norma, kuri yra susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką (11 pastaba). Grupė neturėjo jokių finansinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamos Grupės pelno prieš mokesčius jautrumas galimiems palūkanų normų pokyčiams, visus kitus kintamuosius laikant konstantomis (įvertinant įsiskolinimus su kintama palūkanų norma bei turimus palūkanų apsikeitimo sandorius). Grupės nuosavam kapitalui įtakos, išskyrus einamųjų metų pelno įtaką, nėra.

	<u>Padidėjimas/ sumažėjimas baziniais punktais</u>	<u>Įtaka pelnui prieš mokesčius</u>
2022 m.		
Eurais	+50	(298)
Eurais	-10	60
2021 m.		
Eurais	+50	(160)
Eurais	-10	32

Užsienio valiutos rizika

Grupės veikla ir sandoriai vykdomi eurais, todėl Grupė nesusiduria su užsienio valiutos rizika.

Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užtikrinti finansavimą iš atitinkamo kiekio kredito linijų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. Grupės likvidumo (trumpalaikis turtas/ trumpalaikiai įsipareigojimai) ir skubaus padengimo ((trumpalaikis turtas – atsargos) / trumpalaikiai įsipareigojimai) rodikliai 2022 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo 0,10 ir 0,10 (atitinkamai 0,06 ir 0,06 - 2021 m. gruodžio 31 d.). Šių rodiklių dydžiui įtakos turėjo obligacijų perkėlimas į einamųjų metų dalį, UAB „PC Luizės“ banko paskola, kurie bus refinansuoti per 2023 metus bei UAB „Žaliakalnio parkas“ banko paskolos sutartyje numatytų rodiklių (angl. covenants) nevykdymas. Išsamesnė informacija pateikta 2.21 pastaboje.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“
2022 M. KONSOLIDUOTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

22 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas (tęsinys)

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 3 iki 12 mėnesių	Nuo 1 iki 5 m.	Po 5 m.	Iš viso
Nuomos įsipareigojimai	-	22	108	452	219	801
Paskolos, kurioms taikomos palūkanos	-	788	7.433	63.515	-	71.736
Išleistos ilgalaikės obligacijos	-	109	8.473	3.063	-	11.645
Prekybos skolos	3.511	1.035	27	-	-	4.573
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	1.992	-	-	-	1.992
2022 m. gruodžio 31 d. likutis	3.511	3.946	16.041	67.030	219	90.747
Nuomos įsipareigojimai	-	2	21	44	153	220
Paskolos, kurioms taikomos palūkanos	-	18.559	11.234	2.671	-	32.464
Išleistos ilgalaikės obligacijos	-	157	5.451	8.520	-	14.128
Prekybos skolos	1.979	1.770	1	-	-	3.750
Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos	-	8	22	-	-	30
2021 m. gruodžio 31 d. likutis	1.979	20.496	16.729	11.235	153	50.592

Nesitikima, kad terminų analizėje pateikti pinigų srautai galėtų atsirasti žymiai anksčiau arba kad jų sumos reikšmingai skirsis.

Finansinių įsipareigojimų pokyčiai

	2022 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	Sutarties termino pasikeitimo įtaka	2022 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	32.065	47.148	940	(20.538)	-	59.615
Išleistos obligacijos	13.073	19.000	1.083	(22.056)	-	11.100
Nuoma	126	434	5	(20)	-	545
Viso	45.264	66.582	2.028	(42.614)	-	71.260
	2021 m. sausio 1 d.	Gavimas	Palūkanų priskaitymai	Mokėjimai	Sutarties termino pasikeitimo įtaka	2021 m. gruodžio 31 d.
Paskolos	26.284	7.000	724	(1.943)	-	32.065
Išleistos obligacijos	8.052	5.000	386	(365)	-	13.073
Nuoma	99	8	3	(9)	25	126
Viso	34.435	12.008	1.113	(2.317)	25	45.264

Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

Pagrindinis Grupės finansinis turtas ir įsipareigojimai, neatspindėti tikrąja verte, yra prekybos ir kitos gautinos sumos, prekybos ir kitos skolos, ilgalaikės ir trumpalaikės skolos.

Kiekvienos rūšies finansiniam turtui ir įsipareigojimams įvertinti yra naudojami tokie metodai ir prielaidos:

- Trumpalaikių prekybos ir kitų gautinų sumų, trumpalaikių prekybos skolų, kitų trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikių paskolų (kurios buvo suteiktos/gautos rinkos sąlygomis) apskaitinė vertė yra artima jų tikrajai vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).
- Ilgalaikių skolų tikroji vertė nustatoma remiantis tokios pat ar panašios paskolos rinkos kaina arba palūkanų norma, kuri yra taikoma tuo metu tokio pat termino skoloms. Ilgalaikių paskolų apskaitinė vertė 2022 m. gruodžio 31 d. yra artima jų tikrajai vertei dėl to, kad jos jau yra įvertintos su kintama palūkanų norma atitinkančia rinkos sąlygas. Obligacijų, už kurias mokamos fiksuotos palūkanos, tikroji vertė, įvertinus diskonto normą 8,5 proc., 2022 m. gruodžio 31 d. būtų 10.573 tūkst. eurų (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).

23 Kapitalo valdymas

„Kapitalas“ pagal 1 TAS sampratą atitinka nuosavą kapitalą, pateiktą finansinėse ataskaitose.

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekiant palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali pakeisti dividendų išmokėjimą akcininkams, gražinti kapitalą akcininkams arba išleisti naują akcijų emisiją. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad bendrovės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d. visos Lietuvoje veikiančios Grupės bendrovės atitiko šį įstatymų nustatytą reikalavimą kapitalui.

Grupė vertina kapitalą naudodama įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficientą. Kapitalą sudaro paprastosios akcijos, rezervai, nepaskirstytas pelnas. Grupės vadovybė nėra nustačiusi konkretaus siektino įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficiento, tačiau žemiau pateikti esami rodikliai yra vertinami kaip pakankamai geri veiklos rodikliai:

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikiai įsipareigojimai	47.417	16.521
Trumpalaikiai įsipareigojimai	39.552	40.656
Įsipareigojimų iš viso	86.969	57.177
Nuosavas kapitalas	47.546	35.054
Įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis	1,83	1,63

24 Susijusių šalių sandoriai

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Grupės susijusios šalys yra šios:

- UAB SBA Grupė (pagrindinis Bendrovės akcininkas)
- kitos SBA grupės valdomos įmonės

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. ir 2021 m. bei likučiai 2022 m. ir 2021 m. gruodžio 31 d.:

2022 m.	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB SBA Grupė	-	1	1	-
Kitos SBA Grupės valdomos įmonės	972	-	-	492
	972	1	1	492
2021 m.	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
UAB SBA Grupė	-	-	-	-
Kitos SBA Grupės valdomos įmonės	894	-	-	338
	894	-	-	338

Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusiomis šalimis mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių gautinas ir mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms susijusiomis šalimis mokėtinomis/ gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Grupės vadovais yra laikomi visų dukterinių įmonių direktoriai.

2022 m. Grupės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 2 tūkst. eurų (2021 m. – 2 tūkst. eurų).

24 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Per 2022 m. ir 2021 m. Grupės vadovybei nebuvo suteikta jokių paskolų, garantijų ar kitų reikšmingų išmokėtų ar priskaičiuotų sumų ar turto perleidimo.

25 Poataskaitiniai įvykiai

2023 m. balandžio 6 d. UAB „Žaliakalnio parkas“ gavo raštą iš AB „SEB“ banko dėl tam tikrų finansinių įsipareigojimų (angl. covenants) nevykdymo 2022 m. gruodžio 31 d. (11 pastaba). AB „SEB“ bankas patvirtino, kad dėl pažeidimo sankcijos nebus taikomos.

Iki finansinių ataskaitų parengimo datos kitų reikšmingų įvykių Grupėje nebuvo.

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ konsoliduotas 2022 M. METINIS PRANEŠIMAS

BENDRA INFORMACIJA

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2021 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurų, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 14,51 proc. valdė UAB SBA Grupė. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 10 proc. visų akcijų.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), kuriai 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas išdavė informuotiesiems investuotojams skirtą kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą.

2022 m. gruodžio mėn. 31 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“, SIA „Hanza 14“ ir UAB „Hanza 14 LT“.

I. Objektivi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, apibūdinimas.

Grupės finansinės rizikos atskleistose finansinėse ataskaitose.

II. Grupės finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija.

Grupės konsoliduoti pardavimai per 2022 m. sudarė 5.755 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 3.580 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 12.974 tūkst. eurų.

Grupė 2022 m. uždirbo 12.492 tūkst. eurų grynojo pelno.

2022 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 134.515 tūkst. eurų.

2022 m. Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas, SIA „Hanza 14“ – 2 darbuotojai.

III. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis.

Nuorodos ir paaiškinimai pateikiami finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

IV. Bendrovė ir Grupės įmonės 2022 m. neįsigijo ir neperleido Bendrovės akcijų.

V. Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 25 pastaboje.

VI. Grupė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.

VII. 2022 m. gruodžio 31 d. Grupė išvestinių finansinių priemonių neturėjo.

VIII. Grupės veiklos planai ir prognozės.

2023 m. Grupės tikslai - vystyti valdomus verslus, siekiant tvaraus ir pelningo augimo.

Grupės įmonė „Hanza 14“, SIA verslo centro „Verde“ antrojo etapo statybas planuoja užbaigti per 2023 metus. Verslo centras statomas stengiantis atitikti BREEAM „Excellent“ standartą.

IX. Bendrovės vadovo ir valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos

Valdymo įmonės vadovas Andrius Barštys yra ir Valdymo įmonės valdybos pirmininkas, taip pat KŪB „Koinvesticinis fondas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius investicinio komiteto pirmininkas. Taip pat eina direktoriaus pareigas įmonėse UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav., UAB „PC Luizė“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda, UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, UAB

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“

2022 M. METINIS PRANEŠIMAS

„Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Kr. Valdemara iela 33-19, Ryga. Taip pat yra valdybos narys įmonėse OU “TanaHub”, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga ir SIA „Dreilini HUB“, į/k 40203461770, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „SBA Modular“ į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius, UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda valdybos narė bei UAB „SBA Competence and Service Center“ į/k 304960328, adresas Upės g. 23, Vilnius valdybos pirmininkė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip yra ir UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „GAUMINA“, į/k 224497630, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mobilios aplikacijos“, į/k 303105746, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „ME investicija“, į/k 302489393, adresas Račių g. 1, Vilnius, OU „Civitta International“, į/k 12241708, adresas Riia tn 24a, Tartu valdybos narys. Adam Saulius Vaina yra UAB „CIVITTA“, į/k 302477747, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius partneris, taip pat eina vadovo pareigas įmonėse VšĮ „Civitta Foundation“, į/k 303363287, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Kavija“, į/k 303091773, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Entra holdings“, į/k 302790286, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Andrius Barštys

2023 m. birželio 7 d.