

UAB „Demus Asset Management“
Nepriklausomo auditoriaus išvada,
Vadovybės ataskaita ir finansinės ataskaitos
už metus, pasibaigusius
2024 m. gruodžio 31 d.

TURINYS

	<u>PUSLAPIS</u>
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA	3-4
VADOVYBĖS ATASKAITA	5-8
FINANSINĖS ATASKAITOS:	
FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	9
PELNO (NUOSTOLIŲ) IR KITŲ BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA	10
PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	11
NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	12
AIŠKINAMASIS RAŠTAS	13-29

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

UAB „Demus Asset Management“ akcininkui:

Nuomonė

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

Mūsų nuomone, pridėtos finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Įmonės 2024 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir tą dieną pasibaigusių metų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių apskaitos profesionalų etikos standartų valdybos išleistą „Apskaitos profesionalų etikos kodekso vadovą“ (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodekso vadovas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodekso vadovu.

Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Kita informacija

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

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

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

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

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

Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už finansines ataskaitas

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

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

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

Auditoriaus atsakomybė už finansinių ataskaitų auditą

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

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

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

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

Auditorius Lukas Andriušis
Auditoriaus pažymėjimo Nr. 000653

UAB „ROSK Consulting“
Įmonės audito pažymėjimo Nr. 001514

Vilnius, Lietuva
2025 m. kovo 25 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

VADOVYBĖS ATASKAITA

1. Objektivi įmonės būklės, vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais įmonė susiduria, apibūdinimas.

Valdymo įmonė UAB „Demus Asset Management“ licenciją veiklai gavo 2018 metų sausio 22 d., kuri suteikia valdymo įmonei teisę valdyti nekilnojamojo turto kolektyvinio investavimo subjektus bei valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

UAB „Demus Asset Management“ 2024 m. gruodžio 31 d. valdė šias investicines bendroves/fondus:

- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę UAB "Celijus", (toliau Celijus);
- Informuotiesiems investuotojams skirtą uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinį fondą "Citrus Development Fund", (toliau CDF);
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Victory Development I" (toliau VD I),
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Victory Development III" (toliau VD III) iki 2024 m. liepos mėn.,
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Victory Development IV" (toliau VD IV)
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Victory Development V" (toliau VD V)
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Victory Development Central" (toliau VD Central)
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Victory Development Venture" (toliau VD Venture)
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Demus Development VI" (toliau DD I)
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Demus Development VI" (toliau DD VI)
- Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinę bendrovę UAB "Demus Nida Development " (toliau DND)

VD I vysto „Radio city“ gyvenamųjų loftų projektą Kaune, Žemaičių g. 31, kuris išskirtas į dvi dalis: „Radio city I“ ir „Radio city II“. „Radio city I“ etapas yra pilnai išvystytas bei parduoti visi turtiniai vienetai. „Radio city II“ projekte 2024 metais buvo aktyviai vykdomi projektavimo darbai. Todėl po sėkmingo viešo svarstymo per 2024 metų trečiąjį ketvirtį pabaigėme ruošti techninį projektą ir atlikome projekto ekspertizę. Šiuo metu „Radio City“ antrasis etapas yra visiškai pabaigęs projektavimo stadiją ir yra teikiami dokumentai statybos leidimui gauti. Paskutinįjį 2024 metų ketvirtį gauta paskola, kurios dėka buvo sėkmingai įsigytos papildomos 1 466 kv. m patalpos turint tikslą vystyti, parduoti bei gerinti projekto rodiklius. 2025 metais planuojame gauti statybos leidimą, pradėti statybos darbus bei aktyvius projekto turtinių vienetų pardavimus.

Celijus, praeitais metais pardavęs beveik visą „Miško ardai“, adresu Burbiškių g. 6, Vilnius, projekto turtą, per 2025 m. pirmąjį ketvirtį planuoja išsiparduoti likusį „Karaliaučiaus slėnis“, adresu Elbingio g., Vilnius, turtą ir pradėti Celijus investicinės bendrovės uždarymą. Bus atlikti paskutiniai su projekto vystymu susiję darbai, atlikti paskutiniai išmokėjimai akcininkams, parduotas likęs turtas.

CDF naujų projektų nevykdo, baigus teisinius procesus bus rengiamas uždarymui.

VDIII pilnai išvystė „Visi savi“ projektą Vilniuje, Visorių g. 18. Bendrovė išmokėjo turimas lėšas investuotojams ir baigė savo veiklą kaip UTIISIB.

VD IV vysto mišrios paskirties projektą adresu Kareivių g. 5, Vilnius, pavadinimu „Mūnai“. Šių metų kovo mėnesį gavome statybos leidimą, taip pat per 2024 metus užtikrinome projekto finansavimą, suformavome visą Bendrovės kapitalą. Pirmasis projekto etapas sparčiai artėja prie pabaigos – iš esmės baigti pagrindiniai konstruktyvo darbai, pasiektas aukštingumas, tęsiami darbai pastato viduje ir išorėje. Įgyvendinta didelė dalis požeminio parkingo darbų. Esame pardavę 74% butų pirmo etapo, todėl pradėti ir antro etapo pardavimai.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

VD V vysto gyvenamosios paskirties projektą Riterių g. 12, Vilniuje, pavadinimu „Kaip Niujorke“. Grąžinta pirmojo etapo „Rontgen“ suteikta vystymo paskola ir pasirašyta finansavimo sutartis dėl antrojo projekto etapo. Statybų greitis atitinka numatytą planą. Pirmasis projekto etapas pasiekė statybos darbų pabaigą, pradėta antrojo etapo požeminės dalies statyba. Parduoti 93% butų pirmo etapo ir sėkmingai startavo antrasis. Be to pirmo etapo pirkėjai kviečiami sudaryti notarines pirkimo-pardavimo sutartis.

VD Central vystys gyvenamosios paskirties projektą Tyzenhauzų g. 17, Vilnius. 2023 m. bendrovė įsigijo pastatus ir žemės sklypą nuomos teisę, kurie yra reikalingi projekto vystymui. 2025 metais planuojama gauti statybas leidžiantį dokumentą, pradėti statybas bei turtinių vienetų pardavimus.

VD Venture projektas „Ežero takais“ esantis Sidaronių g. 37, Vilniuje yra pradėtas 2024 m. birželio mėnesį bei sparčiai artėja link pabaigos. Užbaigti esminiai konstruktyvo montavimo darbai ir pereita prie apdailos darbų etapo. Pardavimo greitis pranoko lūkesčius, dėl to planuojama kviešti pirkėjus pasirašyti notarines pirkimo – pardavimo sutartis jau 2025 metų antrą ketvirtį.

DD I investicinė bendrovė 2024 metais įsigijo žemės sklypą su patvirtintu rekonstrukcijos leidimu esantį Vilniuje, Panevėžio g. 20. Projektui suteiktas pavadinimas „Senamiesčio link“. Per paskutinįjį 2024 metų ketvirtį buvo pilnai suformuotas akcininkų kapitalas, pasirašyta vystymo finansavimo sutartis su kreditoriumi ir pradėti vykdyti statybos darbai. Pirmasis projekto vystymo mėnesiais buvo nugriauti esami statiniai, iškastas ir išvežtas gruntas bei įrengti pamatai. Svarbu paminėti, jog projekte pradėjome pardavimus, kurie buvo vykdomi pagal numatytą planą. 2025 metais, artimiausiu metu, planuojame pradėti nulinio ciklo konstruktyvo įrengimo darbus, aktyviai tęsti statybų procesą bei parduoti visą likusį turtą.

DD VI vysto projektą Pumpėnų g. 8A bei Grigalaukio g. 51,53, Vilniuje. 2024 metais buvo pateikti ir suderinti dokumentai dėl investicinės bendrovės steigimo Lietuvos Bankui. Taip pat gautas Lietuvos Banko valdybos patvirtinimas investicinei veiklai vykdyti. Svarbu paminėti, jog buvo išleista akcijų emisija I klasės investuotojams bei užtikrinta banko paskola žemės sklypų įsigijimui. Projekte lygiagrečiai aktyviai vyko ir vyksta projektavimo darbai: buvo paviestas I etapo projektas, gautas SAR ir projektavimo sąlygos. Taip pat, pradėtas rengti techninis projektas. 2025 metais planuojame gauti pirmojo projekto etapo statybų leidimą, pradėti statybos darbus bei pirmo etapo pardavimus.

Demus Nida Development, kuri buvo licencijuota 2024 m. lapkričio mėn., greitai pradėjo tikslinę investicinę veiklą ir jau 2025 m. vasario mėn. sudarė NT įsigijimo sutartį, pagal kurią įsigijo nekilnojamojo turto pastatų kompleksą adresu Skruzdynės 2, Nida, Neringos miestas. Turto įsigijimas buvo finansuotas pritraukus kapitalo investicijas, išplatinus konvertuojamas obligacijas ir pasirašius finansavimo sutartį su sutelktinio finansavimo platforma „Profitus“ (visa tai taip pat įvyko jau 2025 m.).

Atitinkamai, kadangi esminiai įvykiai įvyko 2025 m., 2024 m. per keletą mėnesių nuo licencijos gavimo bendrovė nespėjo įgyvendinti esminių darbų, išskyrus projektų į kuriuos būtų galima investuoti, paiešką ir administracinių darbų tvarkymą (sutarčių sudarymą, komitetų, fondo valdytojo paskyrimą ir pan.).

Siekiant užtikrinti ir stiprinti atitikties kompetenciją, įmonė yra sudariusi sutartį dėl teisinių paslaugų teikimo. Vykdomas kasmetinis atitikties vertinimas, nuolatos vykdomos klientų identifikavimo procedūros, todėl įmonė suvaldo kylančias teises ir atitikties rizikas.

Rinkos aplinka 2024 metais buvo stabili. Nekilnojamojo turto rinka demonstravo nežymius augimo požymius, stabilizavosi paklausa.

2. Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos ir personalo klausimais susijusi informacija;

UAB „Demus Asset Management“ įstatinis kapitalas sudaro 250 000 Eur, nuosavas kapitalas 656 206 Eur, Įmonės aktyvai 718 191 Eur, fondų valdymo pajamos sudarė 657 001 Eur operacinės išlaidos 612 862 Eur. Įmonė didina ir 2025 metais planuoja didinti valdomų fondų kiekį, kas leis užtikrinti tolesnį pajamų augimą, pasiekti pelningą veiklą.

2024 metų gruodžio 31 d. įmonėje dirbo 8 darbuotojai. 2023 metų pabaigoje dirbo 12 darbuotojų.

3. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis;

Papildomų paaiškinimų prie pateiktos informacijos finansinių ataskaitų rinkinyje, nėra.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

4. Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro;

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

5. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius, jų nominali vertė ir įstatinio kapitalo dydis, kurią tos akcijos sudaro;

Savo akcijų įmonė nėra įsigijusi.

6. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įgyjamos ar perleidžiamos už užmokestį;

Akcijos nebuvo įsigyjamos ar perleidžiamos.

7. Įmonės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys;

Savų akcijų nebuvo įsigijama.

8. Informacija apie įmonės filialus ir atstovybes;

Įmonė filialų ar atstovybių neturi.

9. Svarbūs įvykiai įvykę po finansinių metų pabaigos;

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo.

10. Įmonės veiklos planai ir prognozės;

2025 metais planuojama:

- aktyviai plėtoti investicinių bendrovių VD I, VD IV, VD V, VD Central, VD Venture, DD1, DD6, DND projektus
- pradėti 3 naujų, šiuo metu steigiamų, investicinių bendrovių veiklą
- uždaryti sėkmingai projektą išvysčiusį Celijus fondą.
- peržiūrėti bei atnaujinti Įmonės tvarkas bei reglamentus, optimizuoti procesus.

11. Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą;

Valdymo įmonė 2024 metais tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė.

12. Kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, finansinę būklę ir veiklos rezultatus, įmonė atskleidžia finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemones, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastas.

Pagrindinis nuosavo kapitalo rizikos valdymo tikslas – tenkinti valdymo įmonės kapitalo pakankamumo rodiklį. Įmonės augimo stadijoje, kapitalo poreikis yra finansuojamas iš akcininko lėšų. Siekiant kapitalo saugumo užtikrinimo 100 proc. turto laikoma likvidžiai – grynais pinigais aukšto reitingo banko sąskaitoje. Įmonė nenaudoja finansinių priemonių rizikos valdymo tikslais.

13. Informacija apie uždarosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas ir informacija apie pagrindinę darbovietę;

Viktorija Čijunskytė:

- UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos pirmininkė iki 2024-12-05
- UAB „Profitus Crowdfunding“ (į.k. 304570552, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) direktorė iki 2024-08-07
- – pagrindinė darbovietė
- UAB „Profitus Crowdfunding“ (į.k. 304570552, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) strateginės plėtros vadovė ir valdybos pirmininkė nuo 2024-08-08 – pagrindinė darbovietė

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

- MB Financial freedom forum (į.k. 305932036, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) direktorė
- Asociacija Proptech Lithuania (į.k. 305994917, adresas Gedimino pr. 9, Vilnius) valdybos narė
- UAB „Sėkmingas valdymas“ (į.k. 304449426, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) direktorė
- MB „Sweet sun“ (į.k. 306078247, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) direktorė
- MB KARO ACTIVE LIFE (į.k. 306648715, adresas Burbiškių g. 6B-112, Vilnius) direktorė

Mindaugas Vanagas:

- UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos pirmininkas nuo 2024-12-06
- UAB "Profitus Crowdfunding" (į.k. 304570552, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys
- UAB "Baltijos regiono turtas" (į.k. 304069146, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Viminalus" (į.k. 305618256, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Kvirinus" (į.k. 305524465, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Capitolijus" (į.k. 305480054, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Vėjų vartai" (į.k. 305232856, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Aventinas" (į.k. 303276487, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Vanagas Invest“ (į.k. 305567420, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Eskvilinas" (į.k. 303318897, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Citrus Group“ (į.k. 305025576, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Tiberis“ (į.k. 307063198, adresas, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) direktorius
- UAB „Autenis“ (į.k. 306376731, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Vanagas Asset Management“ (į.k. 305025569, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB Vanagas Group (į.k. 302440955, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB Vanagas HUB (į.k. 305624533, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius – pagrindinė darbovietė.

Mantas Šukevičius:

- MB „Buteo Invest“ (į.k. 305589356, adresas Antakalnio g. 37-18, Vilnius) direktorius
- AB „Detonas“ (į.k. 134170932, adresas Jovarių g. 3A, Kaunas) valdybos pirmininkas
- VĮ „Oro navigacija“ (į.k. 210060460, adresas Balio Karvelio g. 25, Vilnius) valdybos narys
- JSCB Biznesni Rivojlanirish Banki (18 A Navoi, Taškentas, Uzbekistanas) stebėtojų tarybos narys
- AB „KN Energies“ (į.k. 110648893, adresas Burių g. 19, Klaipėda) stebėtojų tarybos narys
- UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys (nuo 2021 m. gegužės 03 d.)
- Business Development Fund, (Institutska str. 9, Kyiv, Ukraine), stebėtojų tarybos narys

Valdybos narys negali identifikuoti pagrindinės darbovietės

Deividas Rinkevičius:

- UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) l.e.p. direktorius (nuo 2024-11-13) – pagrindinė darbovietė
- Lietuvos investicijų valdytojų asociacija (į.k. 304461108, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys (nuo 2025-01-01)

Rokas Toomsalu:

- UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys
- UAB „Finansų analizės ir valdymo sprendimai“ (į.k. 303500896, adresas Ulonų g. 5, Vilnius) ryšių su klientais vadovas ir finansų valdymo konsultantas - pagrindinė darbovietė

Agnė Daukšienė:

- UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narė (nuo 2021 m. lapkričio 18 d.)
- KŪB „Pagalbos verslui fondas“ (į.k. 305640822, adresas Lukiškių g. 2-2, Vilnius) investicinio komiteto narė
- MB „ExpertLab“ (į.k. 306177793, adresas Žygio g. 90-72, Vilnius) direktorė
- ExperLab Consulting, UAB (į.k. 306409658, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius) direktorė - pagrindinė darbovietė.

2025 m. kovo 25 d.

Deividas Rinkevičius
L.e.p. direktorius

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d.	2023 m. gruodžio 31 d.
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Ilgalaikis materialus turtas	1	4 522	7 269
Naudojimo teise valdomas turtas	1	27 356	-
Investicijos į patrunuojamąsias įmones	2	42 000	6 000
Investicijos į kitas įmones	3	23 670	10 678
Atidėto pelno mokesčio turtas	12	39 503	40 250
Ilgalaikis turtas, iš viso		137 051	64 197
Trumpalaikis turtas			
Kitas turtas	7	68 166	183 367
Suteiktos paskolos	6	179 086	275 397
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	5	240 431	103 920
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	4	93 457	84 227
Trumpalaikis turtas, iš viso		581 140	646 911
TURTO IŠ VISO		718 191	711 108
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai			
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Lizingo įsipareigojimai	8	17 161	-
Mokesčių įsipareigojimai	8	-	3 116
Ilgalaikiai įsipareigojimai, iš viso		17 161	3 116
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Lizingo įsipareigojimai	8	10 602	-
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	8	20 613	75 502
Kiti įsipareigojimai	8	4 162	3 329
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	8	5 333	27 637
Sukauptos sąnaudos		6 534	6 649
Trumpalaikiai įsipareigojimai, iš viso		47 244	113 117
Mokėtinos sumos ir įsipareigojimai iš viso		64 405	116 233
Nuosavas kapitalas			
Įstatinis kapitalas	9	250 000	250 000
Privalomasis rezervas	9	25 000	25 000
Nepaskirstytasis pelnas	9	378 786	319 875
Nuosavo kapitalo iš viso:		653 786	594 875
NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		718 191	711 108

Apskaitos principai ir kitos pastabos, pateiktos 13-29 puslapiuose, yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

2025 m. kovo 25 d.

Deividas Rinkevičius
L.e.p. direktorius

Viktorija Rakovskaja
Vyr. buhalterė

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

PELNO (NUOSTOLIŲ) IR KITŲ BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITA

	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai	2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai
Fondų valdymo pajamos	10	657 001	609 467
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	11	(503 954)	(643 033)
Kitos veiklos pajamos	10	6 981	12 336
Kitos veiklos sąnaudos	11	(108 908)	(244 744)
Palūkanų pajamos	10	9 254	11 171
Palūkanų sąnaudos		-	-
Pelnas prieš apmokestinimą		60 374	(254 803)
Pelno mokesčio nauda (sąnaudos)	12	(1 463)	30 999
Grynasis pelnas (nuostoliai), priskiriamas Bendrovės akcininkams		58 911	(223 804)
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Straipsniai, kurie niekada nebus perkelti į pelną (nuostolius)		-	-
Straipsniai, kurie gali būti arba bus perkelti į pelną (nuostolius)		-	-
Bendrosios pajamos, priskiriamos Bendrovės akcininkams		58 911	(223 804)

Apskaitos principai ir kitos pastabos, pateiktos 13-29 puslapiuose, yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

2025 m. kovo 25 d.

Deividas Rinkevičius
L.e.p. direktorius

Viktorija Rakovskaja
Vyr. buhalterė

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	Pastabos	2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai	2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigę metai
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Fondų valdymo pinigų įplaukos		615 328	910 537
Už kitas paslaugas gautos sumos		12 156	8 268
Už paslaugas sumokėtos sumos, komisiniai		(105 704)	(248 449)
Išmokos darbuotojams ir susiję mokesčiai		(561 985)	(603 950)
Pelno mokesčio mokėjimai		-	(22 727)
Kitos pagrindinės veiklos pinigų išmokos		(8 792)	(32 299)
Iš viso pinigų srautai iš pagrindinės veiklos		(48 997)	11 380
Investicinės veiklos pinigų srautai			
Investicijos į patrunuojamąsias įmones		(51 000)	(1 000)
Akcijų pardavimo įplaukos		8 989	6 829
Gauti dividendai		-	6 259
Suteiktų paskolų sumažėjimas (padidėjimas)		105 000	(5 000)
Iš viso pinigų srautai iš investicinės veiklos		62 989	7 088
Finansinės veiklos pinigų srautai			
Įnašai į įstatinį kapitalą		-	-
Išankstiniai akcininkų įnašai įstatinio kapitalo didinimui		-	-
Įnašai nuostolių dengimui		-	-
Gautų paskolų padidėjimas (sumažėjimas)		-	-
Gautos palūkanos		565	62
Mokėjimai už naudojimo teise valdomą turtą		(5 327)	(21 728)
Iš viso pinigų srautai iš finansinės veiklos		(4 762)	(21 666)
Grynasis pinigų srauto padidėjimas (sumažėjimas)		9 230	(3 198)
Pinigai laikotarpio pradžioje	4	84 227	87 425
Pinigai laikotarpio pabaigoje		93 457	84 227

Apskaitos principai ir kitos pastabos, pateiktos 13-29 puslapiuose, yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

2025 m. kovo 25 d.

Deividas Rinkevičius
L.e.p. direktorius

Viktorija Rakovskaja
Vyr. buhalterė

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	Įstatinis kapitalas	Priva- lomas rezervas	Neap- mokėtos akcijos	Nepaskirsty- tas pelnas (nuostoliai)	Iš viso
Likutis 2023 m. sausio 1 d.	250 000	25 000	-	543 679	818 679
Grynasis pelnas	-		-	(223 804)	(223 804)
Kitos bendrosios pajamos	-		-	-	-
Iš viso bendrųjų pajamų už metus	-		-	(223 804)	(223 804)
Įnašai nuostolių dengimui				-	-
Įstatinio kapitalo didinimas	-		-	-	-
Įstatinio kapitalo mažinimas	-				-
Privalomojo rezervo formavimas	-	-	-	-	-
Iš viso sandorių su įmonės savininkais, pripažintais tiesiogiai nuosavybėje	-		-	-	-
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	250 000	25 000	-	319 875	594 875
Grynasis pelnas	-		-	58 911	58 911
Kitos bendrosios pajamos	-		-	-	-
Iš viso bendrųjų pajamų už metus	-		-	58 911	58 911
Įnašai nuostolių dengimui				-	-
Įstatinio kapitalo didinimas	-		-	-	-
Įstatinio kapitalo mažinimas	-		-	-	-
Privalomojo rezervo formavimas	-		-	-	-
Iš viso sandorių su įmonės savininkais, pripažintais tiesiogiai nuosavybėje	-		-	-	-
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	250 000	25 000	-	378 786	653 786

Apskaitos principai ir kitos pastabos, pateiktos 13-29 puslapiuose, yra neatskiriama šių finansinių ataskaitų dalis.

2025 m. kovo 25 d.

Deividas Rinkevičius
L.e.p. direktorius

Viktorija Rakovskaja
Vyr. buhalterė

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI INFORMACIJA

UAB „Demos Asset Management“ (toliau – Bendrovė) Lietuvos Respublikos įstaigų registre užregistruota 2016 m. spalio 1 d. kaip UAB „Victory fondas“. 2017 m. sausio 27 d. bendrovės pavadinimas pakeistas į UAB „Victory funds“. 2024 m. balandžio 26 d. bendrovės pavadinimas pakeistas į UAB „Demos Asset Management“.

Bendrovės buveinės ir veiklos vykdymo adresas - Lviso g. 101, Vilnius, Lietuva.

2018 m. sausio 22 d. Bendrovė iš Lietuvos banko gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal LR Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licenciją Nr. 21.

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. 100 proc. Bendrovės akcijų priklausė UAB „Sėkmingas valdymas“. 2024 m. birželio 27 d. UAB „Sėkmingas valdymas“ ir UAB „Vanagas Invest“ pasirašė Akcijų pirkimo-pardavimo sutartį. 2025 m. vasario 12 d. pasirašytas Užbaigimo aktas pagal kurį nuosavybės teisė į akcijas kartu su visomis joms priskiriamomis turtinėmis ir neturtinėmis teisėmis pereina UAB „Vanagas Invest“.

Bendrovė filialų ir atstovybių neturi.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovėje dirbo 8 darbuotojai, 2023 m. gruodžio 31 dienai - 12 darbuotojų.

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė valdė šias investicines bendroves (15 pastaba) :

- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė UAB "Celijus";
- Informuotiesiems investuotojams skirtas uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinis fondas "Citrus Development Fund";
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Victory Development I"
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Victory Development IV"
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Victory Development V"
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Victory Development Central"
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Victory Development Venture"
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Demos Development I"
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Demos Development VI"
- Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Demos Nida Development"

Valdymo įmonės valdomų bendrovių finansinės ataskaitos rengiamos atskirai.

II. APSKAITOS PRINCIPAI

Finansinės ataskaitos yra parengtos vadovaujantis Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais, priimtais taikyti Europos Sąjungoje (toliau – TFAS).

Žemiau yra išdėstyti pagrindiniai apskaitos principai, naudoti šių finansinių ataskaitų parengimui. Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

Pagrindas parengimui

Finansinės ataskaitos parengtos istoriniu įsigijimo savikainos pagrindu. Istorinė savikaina yra iš esmės pagrįsta atlygio, sumokėto už turtą, tikrąja verte.

Ataskaitos yra parengtos veiklos tęstinumo principu.

Sumos šiose finansinėse ataskaitose yra pateiktos EUR, kuri yra Bendrovės funkcinė bei pateikimo valiuta.

Naujų ir pakeistų Tarptautinės finansinės atskaitomybės standartų (TFAS) taikymas

- a) *Nauji ir/arba pakeisti standartai bei jų aiškinimai, kurie taikomi nuo 2024 m. sausio 1 d.*

Šiuo metu galioja toliau išvardyti Tarptautinių apskaitos standartų valdybos (TASV) išleisti ir ES priimti persvarstyti standartai, egzistuojančių standartų papildymai ir išaiškinimai, kuriuos Įmonė pritaikė šiais metais:

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

- 16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisos: Nuomos įsipareigojimas parduodant ir taikant atgalinę nuomą (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d.).
- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos: Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius; Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius – įsigaliojimo datos atidėjimas; Ilgalaikiai įsipareigojimai su finansiniais rodikliais (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d.);
- 7-ojo TAS „Pinigų srautų ataskaita“ ir 7-ojo TFAS „Finansiniai instrumentai“ pataisos: atskleidimas: tiekėjo finansiniai susitarimai (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d.);

Aukščiau išvardintų standartų, jų pakeitimų ir išaiškinimų pritaikymas, neturėjo reikšmingos įtakos Įmonės finansinėms ataskaitoms.

b) Standartai, galiojančių standartų pataisos bei aiškinimai išleisti TASV, ES priimti, bet dar neįsigalioję:

Šių finansinių ataskaitų pasirašymo dieną Įmonė nepritaikė anksčiau laiko šių naujų ir peržiūrėtų TFAS standartų, jų pakeitimų ir išaiškinimų, kurie jau yra patvirtinti, bet dar neįsigalioję:

- 21-ojo TAS „Užsienio valiutų kursų pokyčio įtaka“ pataisos: konvertavimo trūkumas (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d.);

Įmonės vadovybė nesitiki, kad šių standartų, jų pakeitimų ir išaiškinimų pritaikymas turės reikšmingos įtakos Įmonės finansinėms ataskaitoms jų pradinio taikymo laikotarpiu.

c) Standartai, galiojančių standartų pataisos bei aiškinimai, kurie dar nėra įsigalioję ir kurie dar nėra patvirtinti ES:

Šiuo metu ES priimti TFAS beveik nesiskiria nuo standartų, patvirtintų TASV, išskyrus standartus, šiuo metu galiojančių standartų ir išaiškinimų pakeitimus, kurie dar nebuvo patvirtinti ES (galiojimo datos taikomos TFAS pilna apimtimi). Šie standartai, jų pakeitimų ir išaiškinimai yra pateikti žemiau:

- 19-ojo TFAS „Patronuojamosios įmonės be viešosios atskaitomybės“ atskleidimai (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d.);
- 18-ojo TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“ (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1d.).
- Finansinių priemonių klasifikavimo ir vertinimo pakeitimai (9 TFAS ir 7 TFAS pataisos) (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d.);
- Kasmetiniai TFAS patobulinimai – 11 redakcija (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d.);
- Sutartys, susijusios su gamtos priklausoma elektros energija: 9 TFAS ir 7 TFAS pakeitimai (galioja metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d.);

Įmonės vadovybė nesitiki, kad šių standartų, jų pakeitimų ir išaiškinimų pritaikymas turės reikšmingos įtakos Įmonės finansinėms ataskaitoms jų pradinio taikymo laikotarpiu.

Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengdama finansines ataskaitas pagal TFAS Bendrovės vadovybė remdamasi prielaidomis turi atlikti įvertinimus, kurie daro įtaką apskaitos principų pasirinkimui bei finansinėse ataskaitose pateiktų turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms. Faktiniai rezultatai gali skirtis nuo atliktų įvertinimų. Įvertinimai bei jiems naudojamos prielaidos nuolat peržiūrimi.

Įvertinių pasikeitimo įtaka pripažįstama tuo laikotarpiu, kai įvertinimas peržiūrimas, bei ateinančiais laikotarpiais, jei įvertinimas daro įtaką ir ateinančių laikotarpių rezultatams. Įvertinimą gali tekti peržiūrėti iš naujo, jei pasikeičia aplinkybės, kuriomis jis grindžiamas, atsiranda naujos informacijos ar patirties.

Informacija apie reikšmingas sritis, kurios susijusios su vertinimų neapibrėžtumais, taikant apskaitos politiką ir kurios turi reikšmingos įtakos finansinėse ataskaitose pateiktai informacijai, patiekiamos 16 pastaboje „Finansinių rizikų valdymas“ ir 18 pastaboje „Finansinių instrumentų tikrosios vertės“.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

Užsienio valiutų perskaičiavimas

Sandoriai užsienio valiuta apskaityti pagal oficialius valiutų kursus, galiojančius keitimo dieną: pelnas ir nuostolis, atsiradęs įvykdžius šias operacijas bei perskaičius užsienio valiuta įvertintus piniginius turto bei įsipareigojimų likučius vietine valiuta, apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Metų pabaigoje likučiai užsienio valiuta perkainojami metų pabaigoje galiojusi kursu.

Pajamų ir sąnaudų pripažinimas

Pajamos pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Jeigu paslaugos teikiamos ilgiau nei vieną ataskaitinį laikotarpį, pajamos pripažįstamos uždirbtomis ir priskiriamos tam laikotarpiui, kurį buvo suteiktos paslaugos arba atliekami darbai nuo tada, kad sumokami pinigai. Pajamų dydis įvertinamas tikrąja verte. Į pajamas įskaitomos tik Bendrovės gautos ir gautinos bendrosios ekonominės naudos įplaukos. Pajamos pripažįstamos tuomet, kai tikimasi, kad su sandoriu susijusi ekonominė nauda atiteks Bendrovei.

Bendrovė atsižvelgia į sutarties sąlygas ir į visus svarbius faktus bei aplinkybes. Pajamos pripažįstamos naudojantis 5 žingsnių modeliu:

1 žingsnis – Sutarčių su klientu identifikavimas.

Sutartimi pripažįstamas susitarimas tarp dviejų ir (arba) daugiau šalių (priklauso nuo pirkimo/pardavimo sąlygų), kuriuo sukuriamos įgyvendintinos teisės ir vykdytinos prievolės (netaikomas, jeigu pasirašoma jungtinės veiklos sutartis). Sutartis, kuriai taikomas 15-asis TFAS, pripažįstama tik tuo atveju, kai yra tenkinami šie kriterijai:

- šalys sutartį patvirtino (raštu, žodžiu ar pagal kitą įprastą verslo praktiką) ir yra įsipareigojusios vykdyti sutartimi numatytas prievoles,
- yra galimybė identifikuoti kiekvienos šalies teises dėl perduotinių prekių ir (arba) paslaugų,
- yra galimybė identifikuoti mokėjimo sąlygas, numatytas už perduotinas prekes ir (arba) paslaugas,
- sutartis yra komercinio pobūdžio,
- yra tikimybė gauti atlygį mainais už prekes ir (arba) paslaugas, kurios bus perduotos klientui.

Sutartys su klientu gali būti sujungiamos ar atskiriamos į kelias sutartis, išlaikant buvusių sutarčių kriterijus. Toks sujungimas arba atskyrimas laikomas sutarties keitimu.

2 žingsnis – Veiklos įsipareigojimų sutartyse identifikavimas.

Sutartimi įtvirtintas pasižadėjimas perduoti prekes ir (arba) paslaugas klientui. Jeigu prekes ir (arba) paslaugas galima išskirti, įsipareigojimai pripažįstami atskirai. Kiekvienas įsipareigojimas identifikuojamas vienu iš dviejų būdų:

- prekė ir (arba) paslauga yra atskira, arba
- atskirų prekių ir (arba) paslaugų, kurios iš esmės yra vienodos ir perduodamos klientui pagal vienodą modelį, rinkinys.

3 žingsnis – Sandorių kainos nustatymas.

Bendrovė atsižvelgia į sandorio sąlygas ir įprastą verslo praktiką. Sandorio kaina yra atlygio suma, kurią Bendrovė tikisi gauti perdavusi pažadėtas prekes ir paslaugas klientui, išskyrus trečiųjų šalių vardu surinktas sumas. Su klientu sudarytoje sutartyje numatytas atlygis gali apimti fiksuotas sumas, kintamas sumas arba abi.

4 žingsnis – Sandorių kainos priskyrimas veiklos įsipareigojimams.

Bendrovė priskiria sandorio kainos dalį kiekvienam veiklos įsipareigojimui tokia suma, kuri atspindi atlygio sumą, į kurią Bendrovė tikisi turėti teisę mainais už klientui perduotas pažadėtas prekes ar paslaugas. Sandorio kaina paskirstoma kiekvienam veiklos įsipareigojimui remiantis santykinėmis atskiromis prekės ar paslaugos, pažadėtos sutartyje, pardavimo kainomis. Jeigu sutartyse atskirai paslaugos ar prekės kaina nenurodoma (pavyzdžiui viena kaina už du produktus), Bendrovė ją nustato. Panašūs sandoriai vertinami vienodai.

5 žingsnis – Pajamų pripažinimas, kai Bendrovė (į)vykdo veiklos įsipareigojimus.

Bendrovė pripažįsta pajamas kai Bendrovė veiklos įsipareigojimą įvykdo klientui perduodama pažadėtą prekę ar paslaugą klientui (t. y. klientas įgyja turto kontrolę). Pajamos pripažįstamos kaip sumos, lygios sandorio kainai, kuri buvo nustatyta atitinkamam veiklos įsipareigojimui. Pripažįstama pajamų suma, priskirta įvykdytam įsipareigojimui, kuris gali būti vykdomas tam tikru laiku arba per tam tikrą laiką.

Bendrovės pagrindinės pajamos – jos valdomų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo ir sėkmės mokesčiai.

Per ataskaitinį laikotarpį patirtos sąnaudos, kurių neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu ir kurios ateinančiais ataskaitiniais laikotarpiais neduos pajamų, pripažįstamos tą ataskaitinį laikotarpį, kai jos buvo patirtos. Sąnaudos įvertinamos tikrąja verte.

Sąnaudos pripažįstamos, apskaitoje registruojamos ir finansinėse ataskaitose pateikiamos tą patį ataskaitinį laikotarpį, kada buvo pripažintos pajamos.

Fondų valdymo mokesčiai skaičiuojami pagal Fondų taisyklėse nustatytus principus. Kiti valdymo sėkmės mokesčiai pripažįstami kaupimo principu, kai jie uždirbami.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

Palūkanų pajamos ir sąnaudos bendrųjų pajamų ataskaitoje yra pripažįstamos palūkanų pajamomis ir palūkanų išlaidomis naudojant efektyvią palūkanų normą.

Pelno mokestis

Vadovaujantis LR pelno mokesčio įstatymu Bendrovei taikomas 15 proc. pelno mokesčio tarifas. Standartinis pelno mokesčio tarifas, taikomas Lietuvos Respublikoje registruotoms įmonėms yra 15% pelno mokesčio tarifas. Mokestiniai nuostoliai gali būti perkelti į ateinančius laikotarpius neribotai, jei įmonės veikla, dėl kurios šie nuostoliai atsirado, nėra keičiama, išskyrus tuos nuostolius, kurie atsirado dėl vertybinių popierių/ar išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Dėl vertybinių popierių/ar išvestinių finansinių priemonių perleidimo atsiradę mokestiniai nuostoliai gali būti perkelti į ateinančius 5 metus ir naudojami tik apmokestinamosioms pajamoms, uždirbtoms iš panašaus pobūdžio sandorių, sumažinti. Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeltamų atskaitomų mokestinių nuostolių suma negali būti didesnė kaip 70 proc. atskaitinių metų apmokestinamo pelno sumos. Atidėtas pelno mokestis apskaitomas taikant įsipareigojimų metodą visiems laikiniams skirtumams, susidarantiems tarp turto ir įsipareigojimų mokestinės bazės pagrindo ir jų apskaitinės vertės finansinių ataskaitų sudarymo tikslais. Atidėtas pelno mokestis yra paskaičiuojamas naudojant mokesčio tarifus ir panaudojimo proc., galiojančius ar patvirtintus finansinės padėties ataskaitos sudarymo dieną ir kuriuos tikimasi taikyti atidėto pelno mokesčio turto realizavimo ar atidėtų mokesčių įsipareigojimų įvykdymo laikotarpiu.

Pagrindiniai laikinieji skirtumai atsiranda dėl finansinio turto perkainojimo bei sukauptų sąnaudų. Tarifai, galiojantys ar patvirtinti finansinės padėties ataskaitos sudarymo dieną yra naudojami atidėto pelno mokesčio paskaičiavimui. Tačiau atidėtas pelno mokestis nėra apskaitomas, jeigu jis atsiranda turto ar įsipareigojimų pirminio pripažinimo ne dėl verslo sujungimo metu ir jeigu operacijos atlikimo metu neįtakoja nei apskaitos, nei apmokestinamojo pelno ar nuostolio.

Kai apskaičiuojamas bendras atidėtųjų mokesčių turtinis likutis, jis pripažįstamas finansinėse ataskaitose tik ta dalimi, kurio realizavimas, vadovybės nuomone, yra tikėtinas.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigai ir pinigų ekvivalentai apima sumas, kurių galiojimo trukmė yra trumpesnė nei 3 mėnesiai nuo jų įsigijimo dienos, ir juos sudaro grynieji pinigai korespondentinėse sąskaitose komerciniuose bankuose.

Finansiniai įsipareigojimai

Skolintos lėšos iš pradžių pripažįstamos tikrąja verte, kurią sudaro grynoji gautų lėšų suma, atskaičiavus sandoriui sudaryti patirtas sąnaudas. Vėliau skolintos lėšos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų grynujų įplaukų ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas pajamomis arba sąnaudomis bendrųjų pajamų ataskaitoje per visą skolos padengimo laikotarpį, taikant galiojančias palūkanų normas. Skolintos lėšos pripažįstamos atsiskaitymo momentu.

Finansinio turto ir įsipareigojimų sudengimas

Finansinis turtas ir įsipareigojimai sudengiami ir grynoji suma parodoma finansinės padėties ataskaitoje, kai yra teisinė galimybė užskaityti pripažintas sumas ir yra ketinimas atsiskaityti grynąja suma arba realizuoti turtą ir įsipareigojimus vienu metu.

Nuoma – Bendrovė nuomininkė

Pasirašius sutartį, Bendrovė vertina, ar sutartis yra nuoma, ar ją sudaro nuoma. Bendrovė pripažįsta turto nuomos teisę turtą ir atitinkamą nuomos įsipareigojimą atsižvelgiant į visus nuomos susitarimus, kuriuose Bendrovė yra nuomininkas, išskyrus trumpalaikę nuomą (nuoma, kurios nuomos terminas yra 12 mėnesių ar trumpiau) ir mažos vertės turto nuomą. Šiai nuomai Bendrovė pripažįsta nuomos įmokas kaip veiklos sąnaudas tiesiogiai proporcingu metodu per visą nuomos laikotarpį, išskyrus atvejus, kai tinka kitas sistemingas būdas labiau atspindintis laiko modelį, per kurį sunaudojama nuomojamo turto ekonominė nauda.

Nuomos įsipareigojimai iš pradžių yra įvertinami dabartine nuomos įmokų suma, kuri dar nėra sumokėta, vėliau ją diskontuojant naudojant nuomos sutartyje numatytas palūkanas. Jei nuomos sutartyje nėra nustatytos palūkanos, Bendrovė naudoja savo skolinimosi normą.

Nuomos įsipareigojimai įvertinami padidinant balansinę vertę, kad atspindėtų susijusių palūkanų dydį (naudojant efektyvios palūkanų normos metodą), ir sumažinant balansinę vertę, kad atspindėtų atliktus nuomos mokėjimus.

Teisė naudoti turtą yra nudėvima per pagrindinio turto nuomos arba naudingo tarnavimo laiką, įvertinus kuris iš jų yra trumpesnis. Jei po turto nuomos yra perleidžiama nuosavybės teisė į pagrindinį turtą arba turto nuomos naudojimo teisių kaštai atspindi tai, kad Bendrovė tikisi įsivertinti turto įsigijimo opciją, susijusi turto naudojimo teisė

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

yra nudėvima per pagrindinio turto naudingo tarnavimo laiką. Nusidėvėjimas pradedamas skaičiuoti nuo turto nuomos pradžios dienos.

Finansinis turtas

Bendrovė pripažįsta finansinį turtą finansinės būklės ataskaitoje tada ir tik tada, kai bendrovė, remiantis finansinės priemonės sutartyje numatytais sąlygomis, tampa viena iš sandorio šalių.

Pagal 9 TFAS Finansinis turtas – pinigai ir pinigų ekvivalentai, sutartinės teisės gauti pinigus ar kitą finansinį turtą, sutartinės teisės pasikeisti finansinėmis priemonėmis su kita šalimi galimai sau palankiomis sąlygomis, kitų įmonių nuosavybės priemonės ir sutartys, pagal kurias bus arba gali būti atsiskaitoma pačios Bendrovės nuosavybės priemonėmis.

Finansinis turtas skirstomas į:

- 1) Finansinį turtą, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina;
- 2) Finansinį turtą, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant bendrosiomis pajamomis;
- 3) Finansinį turtą, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais.

Finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

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

Finansinis turtas vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitomis bendrosiomis pajamomis, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- Finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas pasiekiamas renkant sutartyje nustatytus pinigų srautus ir parduodant finansinį turtą;
- Dėl finansinio turto sutarties sąlygų nustatytais datomis gali atsirasti pinigų srautų, kurie yra tik pagrindinės sumos ir pagrindinės nepadengtosios sumos palūkanų mokėjimai.

Finansiniam turtui, vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliais, priskiriamas tas Finansinis turtas, kuris nepriskiriamas Finansiniam turtui vertinamam amortizuota savikaina ir Finansiniam turtui vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas kitomis bendrosiomis pajamomis.

Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas gali būti neatšaukiamai priskiriamas finansiniam turtui, vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliais, jei toks priskyrimas panaikina arba sumažina finansinių priemonių vertinimo ir pripažinimo prieštaravimus (apskaitos neatitikimus). Šis finansinis turtas vėliau negali būti perkeliamas į kitą finansinio turto grupę.

Finansinio turto kategorija nustatoma šio turto įsigijimo metu.

Bendrovėje amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas: gryniesi pinigai ir lėšos bankuose / kitose kredito institucijose, iki išpirkimo laikomos investicijos, paskolos ir gautinos sumos, kitas turtas ir išankstiniai mokėjimai.

Gryniesi pinigai – tai pinigai kasoje, kurių apskaitinė vertė lygi jų tikrajai vertei.

Lėšų bankuose / kitose kredito institucijose tikroji vertė lygi jų apskaitinei vertei.

Paskolos ir gautinos sumos – neišvestinis finansinis turtas, kuris turi pastovius ir nustatytus mokėjimus, ir kuris nėra kotiruojamas rinkoje.

Kitas turtas ir kiti išankstiniai mokėjimai – tai sumokėtos piniginės lėšos už kurias dar nesuteiktos prekės ar paslaugos. Bendrovė išankstinius mokėjimus ir avansus apskaitos sumokėtų arba piniginių lėšų verte.

Paskolų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimas

Vertės sumažėjimo modelis bus taikomas amortizuota savikaina arba tikrąja verte vertinamam finansiniam turtui, išskyrus investicijas į nuosavybės priemones. Atsižvelgiant į kredito rizikos pokytį nuo pradinio pripažinimo momento finansinės priemonės skirstomos į 3 lygius.

Kiekvieno balanso datą Bendrovė įvertina, ar nėra objektyvių įrodymų, kad finansinio turto ar finansinio turto grupės vertė yra sumažėjusi. Finansinio turto arba finansinio turto grupės vertė sumažėja ir vertės sumažėjimo nuostoliai patiriami tada, jeigu yra:

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

- tikėtini 12 mėnesių kredito nuostoliai, susidarantys dėl galimų įsipareigojimų nevykdymo per 12 mėnesių nuo finansinių ataskaitų dienos
- ir
- tikėtini galiojimo laikotarpio nuostoliai, susidarantys dėl visų galimų įsipareigojimų nevykdymo įvykių per visą tikėtiną finansinės priemonės galiojimo laiką.

Turto vertė yra koreguojama vertės sumažėjimo suma naudojant atidėjinių sąskaitą ir nuostolio sumą pripažįstant bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Vertės sumažėjimas yra apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp esamos vertės ir atgautinos vertės, kuris yra lygus dabartinei vertei tikėtinų pinigų srautų, įtraukiant atgautinas sumas dėl garantijų ir užstatų, diskontuotų sutarties pradiniu momentu galiojusia palūkanų norma. Jeigu vėlesniais laikotarpiais vertės sumažėjimo nuostolis sumažėja ir tai gali būti objektyviai siejama su jau po vertės sumažėjimo įvykusių įvykiu (toku kaip skolininko reitingo pagerėjimas), anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai yra atstatomi koreguojant vertės sumažėjimo nuostolius.

Finansinio turto pripažinimas nutraukiamas tada ir tik tada, kai:

- baigiasi sutartinių teisių į finansinio turto piniginius srautus galiojimo laikas arba
- perduodama iš esmės visa finansinio turto nuosavybei būdinga rizika ir nauda.

Nutraukus finansinio turto pripažinimą, skirtumas tarp jo balansinės vertės ir gautojo atlygio ir bet kokio sukaupto pelno ar nuostolio tiesiogiai nuosavybėje, pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Materialusis ilgalaikis turtas

Materialusis ilgalaikis turtas parodomas įsigijimo verte, sumažinta sukaupto nusidėvėjimo ir vertės sumažėjimo suma. Minimali turto kapitalizavimo vertė 1 000 Eur (be pridėtinės vertės mokesčio). Nusidėvėjimas apskaičiuojamas naudojant tiesinį būdą, proporcingai nurašant kiekvieno atskiro turto vieneto įsigijimo vertę per numatomą jo naudojimo laikotarpį. Turto naudojimo laikotarpiai yra tokie: lengvieji automobiliai – 6 metai, baldai – 6 metai, kompiuterinė įranga - 3 metai, kita – nuo 3 iki 5 metų.

Kai turto balansinė vertė didesnė už jo apskaičiuotą atsiperkamąją vertę, šio turto balansinė vertė nedelsiant nurašoma iki jo atgautinos vertės. Materialusis ilgalaikis turtas yra peržiūrimas siekiant įvertinti, ar jo vertė nėra sumažėjusi, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimas rodo, kad atsiperkamoji vertė yra mažesnė. Pelnas arba nuostolis iš materialiojo ilgalaikio turto pardavimo yra nustatomas remiantis jo balansine verte ir įtraukiamas į bendrųjų pajamų ataskaitą.

Kiekvieną atskaitinę datą turto likutinės vertės ir naudingo tarnavimo laikotarpiai yra peržiūrimi ir, reikalui esant, atitinkamai keičiami.

Remonto ir priežiūros išlaidos pripažįstamos sąnaudomis bendrųjų pajamų ataskaitoje tuo atskaitiniu laikotarpiu, kai jos patiriamos. Vėliau patiriamos išlaidos pridamos prie turto apskaitinės vertės arba pripažįstamos kaip atskiras turtas tik tuo atveju, jeigu tikėtina, kad ateityje Bendrovė iš šio turto gaus ekonominės naudos ir šio turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

Nematerialusis turtas

Nematerialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, sumažinta sukauptos amortizacijos ir vertės sumažėjimo suma. Nematerialusis turtas amortizuojamas tiesiniu būdu per 3 metų numatomą naudojimo laikotarpį.

Kai turto balansinė vertė didesnė už jo apskaičiuotą atsiperkamąją vertę, šio turto balansinė vertė nedelsiant nurašoma iki jo atgautinos vertės. Nematerialusis ilgalaikis turtas yra peržiūrimas siekiant įvertinti ar jo vertė nėra sumažėjusi, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimas rodo, kad atsiperkamoji vertė yra mažesnė. Pelnas arba nuostolis iš nematerialiojo ilgalaikio turto pardavimo yra nustatomas remiantis jo balansine verte ir įtraukiamas į bendrųjų pajamų ataskaitą.

Kompiuterinių programų išlaikymo išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos.

Investicijos į patronuojamąsias ir kitas įmones

Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje investicijos į patronuojamąsias įmones apskaitomos įsigijimo savikainos metodu. Iš patronuojamųjų įmonių gaunami dividendai pripažįstami pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje. Esant indikacijomis, jog investicijos vertė yra sumažėjusi, investicijos yra tikrinamos dėl vertės sumažėjimo, palyginant jų atsiperkamąją vertę su jų balansine verte. Bet kokie pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai sudaro investicijų balansinės vertės dalį. Bet kokie nuostolių dėl vertės sumažėjimo atstatymai yra pripažįstami tiek, kiek vėliau padidėja investicijos atsiperkamoji vertė.

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

III. KITOS FINANSINIŲ ATASKAITŲ PASTABOS

1 PASTABA ILGALAIKIS MATERIALUS TURTAS

	Turto nuomos teisė (patalpų nuoma)	Kita įranga, prieštatai	Iš viso
Įsigijimo savikaina 2022 m. gruodžio 31 d.	151 476	3 142	154 618
Įsigijimai	763	8 246	9 009
Perleistas ir nurašytas turtas	(152 239)	-	(152 239)
Įsigijimo savikaina 2023 m. gruodžio 31 d.	-	11 388	11 388
Įsigijimai	32 827	-	32 827
Perleistas ir nurašytas turtas	-	(2 180)	(2 180)
Įsigijimo savikaina 2024 m. gruodžio 31 d.	32 827	9 208	42 035
Sukauptas nusidėvėjimas 2022 m. gruodžio 31 d.	49 822	2 805	52 627
Nusidėvėjimas	22 261	1 314	23 575
Perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas	(72 083)	-	(72 083)
Sukauptas nusidėvėjimas 2023 m. gruodžio 31 d.	-	4 119	4 119
Nusidėvėjimas	5 471	2 747	8 218
Perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas	-	(2 180)	(2 180)
Sukauptas nusidėvėjimas 2024 m. gruodžio 31 d.	5 471	4 686	10 157
Likutinė vertė 2023 m. gruodžio 31 d.	-	7 269	7 269
Likutinė vertė 2024 m. gruodžio 31 d.	27 356	4 522	31 878

Įkeisto ir pilnai nudėvėto turto Bendrovė neturėjo.

2 PASTABA PATRONUOJAMŲJŲ ĮMONIŲ AKCIJOS

2024 m. liepos mėn. įsteigta uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Demus Development VII. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 10 000 EUR, padalintas į 10 000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 EUR. Vienintelis akcininkas UAB „Demus Asset Management“.

2024 m. liepos mėn. įsteigta uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Demus Development VIII. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 10 000 EUR, padalintas į 10 000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 EUR. Vienintelis akcininkas UAB „Demus Asset Management“.

2024 m. liepos mėn. įsteigta uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Demus Development IX. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 10 000 EUR, padalintas į 10 000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 EUR. Vienintelis akcininkas UAB „Demus Asset Management“.

2024 m. rugpjūčio mėn. įsteigta uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB Demus Nida Development. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 10 000 EUR, padalintas į 10 000 paprastųjų vardinių I klasės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 EUR. Vienintelis akcininkas UAB „Demus Asset Management“.

2023 m. lapkričio mėn. 29 d. buvo įsigyta 1 000 vienetų UAB „Victory Development II“ paprastųjų vardinių I klasės nematerialiųjų akcijų už 1 000 EUR.

2024 m. spalio mėn. 1 d. buvo įsigyta 1 000 vienetų UAB „Victory Development III“ paprastųjų vardinių I klasės nematerialiųjų akcijų už 1 000 EUR.

Bendrovė nesudaro konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kadangi patronuojamosios įmonės laikomos nereikšmingomis.

**UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

3 PASTABA KITŲ ĮMONIŲ AKCIJOS

Bendrovės investicijos į kitas įmones 2024 m. gruodžio 31 d.:

	Akcijų savikaina	Valdoma akcijų dalis, proc.
UTIISI UAB „Victory Development I“	1 170 Eur	0,07
UTIISI UAB „Victory Development IV“	2 500 Eur	0,03
UTIISI UAB „Victory Development V“	2 500 Eur	0,17
UTIISI UAB „Victory Development Central“	2 500 Eur	0,24
UTIISI UAB „Victory Development Venture“	2 500 Eur	0,25
UTIISI UAB „Demus Development I“	10 000 Eur	2,74
UTIISI UAB „Demus Development VI“ (buvęs pavadinimas UAB „Victory SPV 2“)	2 500 Eur	0,16
Iš viso	23 670 Eur	

Bendrovės investicijos į kitas įmones 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Akcijų savikaina	Valdoma akcijų dalis, proc.
UTIISI UAB „Victory Development I“	1 170 Eur	0,07
UTIISI UAB „Victory Development III“	2 008 Eur	0,29
UTIISI UAB „Victory Development IV“	2 500 Eur	0,08
UTIISI UAB „Victory Development V“	2 500 Eur	0,17
UTIISI UAB „Victory Development Central“	2 500 Eur	0,24
Iš viso	10 678 Eur	

4 PASTABA PINIGAI IR JŲ EKVIVALENTAI

Pinigus sudaro lėšos banko atsiskaitomojoje sąskaitoje, kurioje Bendrovė 2024 m. gruodžio 31 dieną laikė 93 457 EUR (2023 m. gruodžio 31 d. - 84 227 EUR). Už lėšas banko atsiskaitomojoje sąskaitoje apskaičiuotos palūkanos 2024 m. – 39 Eur, 2023 m. – 0 Eur, lėšų disponavimas neapribotas. Visos Bendrovės lėšos laikomos bankuose, kurių grupės kredito ilgalaikis reitingas, nustatytas reitingų agentūros „Standard&Poor's“ yra A+, trumpalaikis reitingas, nustatytas reitingų agentūros „Standard&Poor's“ yra A-.

5 PASTABA IŠ PIRKĖJŲ IR KITOS GAUTINOS SUMOS

	2024 12 31	2023 12 31
Gautinos sumos iš fondų už valdymo mokestį	195 697	51 780
Kitos gautinos sumos iš fondų	1 329	-
Kitos gautinos sumos	43 405	52 140
Iš viso	240 431	103 920

2024 gruodžio 31 d. 127 229 Eur gautina suma vėlavo daugiau kaip 30 d. Bendrovė gautinų sumų nuvertėjimo požymių nenustatė. 2024 m. gruodžio 31 d. gautinas sumas planuojama atgauti 2025 m.

6 PASTABA SUTEIKTOS PASKOLOS

	2024 12 31	2023 12 31
Suteiktos paskolos ir sukauptos palūkanos	179 086	275 397
Iš viso	179 086	275 397

2022 m. birželio 9 d. buvo suteikta 255 000 Eur paskola UAB „Sėkmingas valdymas“, grąžinimo terminas 2023 m. gegužės 30 d., metinių palūkanų norma 2,98 proc. Paskolos grąžinimo terminas pratęstas iki 2024 m. sausio mėn. 31 d., padidinta metinių palūkanų norma iki 5,17 proc. 2024 m. papildomu susitarimu paskolos grąžinimo terminas pratęstas iki 2024 m. gruodžio 31 d. Nuo 2024 m. vasario 1 d. padidinta metinių palūkanų norma iki 5,45 proc. 2024 m. vasario 1 d. grąžinta 100 000 Eur paskolos.

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

UAB „Sėkmingas valdymas“ akcininkai 2024 m. lapkričio 30 d. bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime priėmė sprendimą, kuriuo nusprendė patvirtinti bendrovės atskyrimą bendrovės atskyrimo būdu, ir šiai daliai priskirto turto, teisių bei pareigų pagrindu įsteigimą naujos tos pačios teisinės formos bendrovės - UAB "Tiberis", į kurią perkeliama dalis turto, teisių, pareigų ir sandorių. Pagal 2025 m. sausio 16 d. pasirašytą paskolų sutarčių perdavimo aktą 155 000 EUR negrąžintas paskolos ir 24 084 Eur sukauptų palūkanų perduota UAB „Tiberis“. Paskola grąžinta 2025 m. vasario 20 d.

2023 m. vasario mėn. 28 d. buvo suteikta 5 000 Eur paskola UTIISIB UAB Victory Development Central, grąžinimo terminas 2023 m. rugpjūčio mėn. 31 d., metinių palūkanų norma 4,21 proc. Paskola grąžinta 2023 m. birželio 15 d.

2023 m. vasario mėn. 28 d. buvo suteikta 5 000 Eur paskola UTIISIB UAB Victory Development Venture, grąžinimo terminas 2023 m. rugpjūčio mėn. 31 d., metinių palūkanų norma 4,21 proc. Paskolos grąžinimo terminas pratęstas iki 2024 m. rugpjūčio mėn. 31 d., padidinta metinių palūkanų norma iki 5,54 proc. Paskola grąžinta 2024 m. rugpjūčio 20 d.

7 PASTABA KITAS TURTAS

Kitame turte yra apskaitytas sutarčių turtas susijęs su valdymo ir sėkmės mokesčiais bei ateinančių laikotarpių sąnaudos ir išankstiniai apmokėjimai.

Valdymo mokesčiai už 2024 m. perskaičiuoti atsižvelgiant į investicinių bendrovių/fondo numatomą grynyųjų aktyvų vertę. Prognozuojama gautina 60 990 Eur valdymo mokesčio suma pripažįstama sukauptomis pajamomis. 2023 m. sukauptomis pajamomis buvo pripažinta prognozuojama valdymo mokesčio suma 6 373 Eur ir sėkmės mokesčio suma 165 799 Eur.

	2024 12 31	2023 12 31
Kiti išankstiniai apmokėjimai	3 567	265
Ateinančių laikotarpių sąnaudos	3 609	10 930
Iš viso	7 176	11 195

8 PASTABA PREKYBOS IR KITOS MOKĖTINOS SUMOS

	2024 12 31	2023 12 31
Ilgalaikiai įsipareigojimai		
Ilgalaikiai lizingo įsipareigojimai (mokėjimai už patalpų nuomą):	17 161	-
<i>Įsipareigojimai nuo 1 iki 5 metų</i>	18 000	-
<i>Neuždirbtos palūkanos</i>	(839)	-
Ilgalaikiai mokesčių įsipareigojimai (atidėtos soc. draudimo įmokos)	-	3 116
Trumpalaikiai įsipareigojimai		
Lizingo įsipareigojimų trumpalaikė dalis:	10 602	-
<i>Įsipareigojimai iki 1 metų</i>	12 000	-
<i>Neuždirbtos palūkanos</i>	(1 398)	-
Sukauptas atostogų rezervas	17 060	27 364
Mokėtinas darbo užmokestis ir su juo susiję mokesčiai	3 553	48 138
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos:	5 333	27 637
<i>Grąžintinas valdymo mokestis</i>	-	8 408
<i>Mokėtinos sumos tiekėjams</i>	5 333	19 229
Kitos mokėtinos sumos:	4 162	3
		329
<i>Už valdybos narių veiklą mokėtinas atlygis ir su juo susiję mokesčiai</i>	3 426	3 316
<i>Į biudžetą mokėtini mokesčiai</i>	736	13
Iš viso	57 871	109 584

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

9 PASTABA KAPITALAS IR REZERVAI

Bendrovės įstatinis kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė 250 000 EUR (2023 m. gruodžio 31 d. – 250 000 EUR). Nominali vienos akcijos vertė – 25 EUR. Visos akcijos apmokėtos. Savų akcijų įmonė nėra įsigijusi.

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomąjį rezervą. Į jį Bendrovė kasmet turėtų pervesti 5 % paskirstytojo pelno, apskaičiuoto pagal Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, tol, kol rezervas ir akcijų priedai nepasieks 10 % įstatinio kapitalo sumos. Privalomasis rezervas Bendrovėje suformuotas 2022 m., dydis 25 000 Eur.

2024 m. akcininko įnašais Bendrovės nuostoliai nebuvo dengiami.

10 PASTABA PAJAMOS

	2024	2023
Fondų valdymo mokesčio pajamos:	657 001	609 467
<i>Valdymo mokesčiai</i>	644 912	443 668
<i>Sėkmės mokesčiai</i>	12 089	165 799
Kitos veiklos pajamos:	6 981	12 336
<i>Dividendų pajamos</i>	-	6 259
<i>Akcijų pardavimo pajamos</i>	6 981	3 837
<i>Kitos pajamos</i>	-	2 240
Palūkanų pajamos	9 254	11 171

11 PASTABA VEIKLOS SĄNAUDOS

	2024	2023
Darbuotojų atlyginimai, socialinis draudimas ir atostogų rezervas	503 954	643 033
Reklamos ir marketingo išlaidos	23 803	66 732
Personalo paieškos ir valdymo sąnaudos	15 309	1 412
Teisinės, audito paslaugos	14 646	50 354
Draudimo sąnaudos	10 293	10 490
Apskaitos paslaugos	3 228	6 590
Mokymų sąnaudos	1 685	8 569
Patalpų eksploatavimo sąnaudos	478	7 293
Konsultavimo paslaugos	658	22 406
Informacinių sistemų priežiūros sąnaudos	943	3 011
Kitos išlaidos	37 929	67 887
Iš viso	612 862	887 777

12 PASTABA PELNO MOKESTIS

Už metus, pasibaigusius 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d., pelno mokesčio sąnaudas sudarė:

	2024	2023
Pelno mokesčio sąnaudų (pajamų) komponentai:		
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	(716)	-
Atidėtas pelno mokestis	(747)	30 999
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	(1 463)	30 999

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

Per 12 mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d., pelno mokesčio sąnaudas (pajamas) sudarė:

	2024	2023
Pelnas prieš apmokestinimą	60 374	(254 803)
Pelno mokesčio sąnaudos, taikant numatytą mokesčio tarifą	9 056	(38 221)
Neapmokestinamųjų pajamų mokestinis efektas	(1 047)	(1 514)
Pelno mokesčio sąnaudos, taikant numatytą mokesčio tarifą	8 009	(39 735)
Sąnaudų (pajamų), nemažinančių (nedidinančių) apmokestinamojo pelno, mokestinis efektas	2 939	10 570
Sąnaudų mažinančių pelną (didinančių nuostolius), mokestinis efektas	(8 561)	-
Sukauptų mokestinių nuostolių panaudojimas	(1 671)	-
Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio sąnaudos	-	-
Nepripažintas einamųjų metų sukauptas nuostolis	-	-
Pelno mokesčio sąnaudos (pajamos)	716	-
Atidėto pelno mokesčio pasikeitimas*	747	(30 999)
Pelno mokesčio sąnaudos (pajamos) apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	1 463	30 999

	2024	2023
Atidėtojo pelno mokesčio turtas:		
Sukaupti mokestiniai nuostoliai	36 773	36 145
Atostogų rezervas	2 730	4 105
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	39 503	40 250

*Pastaba. Atidėtojo pelno mokesčio turto pokytį sudaro mokesčio padidėjimas nuo sukauptų nuostolių 628 Eur (2023 m. atidėto pelno mokesčio turtas nuo sukauptų nuostolių 29 164 Eur) ir mokesčio sumažėjimas nuo atostogų kaupinių 1 375 Eur (2023 m. atidėto pelno mokesčio turtas nuo atostogų kaupinių 1 835 Eur). Atidėtas pelno mokesčio turtas apskaičiuotas taikant 16 proc. pelno mokesčio tarifą, kuris taikomas nuo 2025 m. sausio 1 d.

13 PASTABA SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI

Šalys laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba daro reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus.

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Vadovybei 2024 ir 2023 metais priskaičiuotas darbo užmokestis detalizuotas žemiau:

	2024	2023
Priskaičiuota atlyginimų ir jiems tenkančių socialinio draudimo įmokų	112 051	150 161
Priskaičiuotos atlygis už valdybos nario veiklą	29 504	29 375
Iš viso:	141 555	179 536
Sumokėti atlyginimai ir socialinio draudimo įmokos	152 170	110 041
Sumokėtas atlygis už valdybos nario veiklą	29 332	29 411
Likę įsipareigojimų vadovybei	4 215	44 162
Vidutinis vadovų skaičius per metus	1	1

Sandoriai su valdomais fondais

	2024	2023
Fondų valdymo ir platinimo mokesčių pajamos	759 776*	886 606*
Kompensacija išlaidų, skirtų fondų veiklai	4 107	3 752
Kompensacija išlaidų fondų steigimui	3 401	-
Palūkanos	327	262
Iš viso:	767 611	890 620
Gautinos sumos ir kitas turtas metų pabaigoje	199 224	51 979

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

*Fondų valdymo mokesčių pajamos nurodytos pagal faktiškai išrašytas sąskaitas-faktūras, be sukaupimo gautinam valdymo ir sėkmės mokesčiui, kuris 2024 metų pabaigoje valdymo įmonėje buvo apskaitytas 61 tūkst. EUR. 2023 metų pabaigoje apskaitytas 172 tūkst. EUR gautinas valdymo ir sėkmės mokestis. 2023 m. taip pat apskaitytas 8 408 Eur grąžintinas valdymo mokestis.

Sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis

	2024	2023
Pirkimai iš SFP UAB „Profitus“	-	31 547
Pirkimai iš UAB „Citrus Construction“	252	3 020
Pirkimai iš UAB „Citrus“	61	8 478
Pirkimai UAB „Vanagas Hub“	20 998	-
Iš viso:	21 313	53 045

Pardavimai SFP UAB „Profitus“	-	2 117
Pardavimai UAB „Sėkmingas valdymas“	8 888	10 909
Pardavimai UAB „Victory SPV 1“	-	-
Pardavimai UAB „Citrus“	-	1 579
Pardavimai UAB „Vanagas Hub“	6 957	263
Iš viso:	15 845	14 868

Gautinos (mokėtinos) sumos metų pabaigoje

	2024	2023
SFP UAB „Profitus“	-	-
SFP UAB „Profitus“	-	-
UAB „Victory SPV 1“	-	-
UAB „Vanagas Hub“	(2 362)	-
UAB „Citrus“	-	(672)
UAB „Citrus Construction“	-	-
UAB „Sėkmingas valdymas“	24 086	15 198
Iš viso:	51 724	53 526

Metų pabaigos likučiai yra neapdrausti, be palūkanų (išskyrus paskolas), o atsiskaitymai atliekami pinigais. Nebuvo suteikta jokių garantijų gautinai ar mokėtina sumai iš susijusios šalies. Sandoriai su susijusiomis šalimis sudaromi siekiant išlaikyti tokias pačias sąlygas, kokios būtų sudarant sandorius su nesusijusiomis šalimis.

14 PASTABA ĮSTATYMŲ ATITIKIMAS

Bendrovė Lietuvos banko reikalavimu privalo vykdyti kapitalo pakankamumo normatyvą. Bendrovės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, pradinis kapitalas turi būti ne mažesnis kaip 125 000 Eur. 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė atitiko privalomus reikalavimus.

15 PASTABA NEBALANSINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Mokesčių administratorius Bendrovėje nėra atlikęs pilnos apimties mokesčių patikrinimų. Mokesčių administratorius gali bet kuriuo metu patikrinti apskaitos, sandorių ir kitus dokumentus, apskaitos įrašus bei mokesčių deklaracijas už einamuosius ir 3 praėjusius kalendorinius metus, o tam tikrai atvejais už einamuosius ir 5 arba 10 praėjusių kalendorinių metų bei apskaičiuoti papildomus mokesčius ir baudas. Bendrovės vadovybei nežinomos jokios aplinkybės, dėl kurių galėtų iškilti potencialus reikšmingas įsipareigojimas dėl nesumokėtų mokesčių.

Bendrovė 2024 m. ir 2023 m. ir iki šių finansinių ataskaitų sudarymo datos nedalyvavo jokiuose teisiniuose ginčuose bei neturėjo jokių kitų neapibrėžtųjų įsipareigojimų, kurie galėtų daryti įtaką šioms finansinėms ataskaitoms. Karas Ukrainoje neturi tiesioginės įtakos Bendrovės veiklai, tačiau egzistuoja neapibrėžtumas dėl tolimesnio ekonomikos vystymosi, kuris ateityje galėtų turėti įtakos Bendrovės finansiniams ir veiklos rezultatams.

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

Valdomi fondai

Žemiau pateikta informacija apie valdomus fondus 2024 m. gruodžio 31 d.

Fondas	GAV	Valdomas turtas	Dalyvių skaičius
CDF	193 224	204 652	2
Celijus	1 428 145	1 825 947	10
VD I	1 787 423	4 895 958	10
VD IV	11 689 998	27 904 911	18
VD V	3 771 103	9 285 124	8
VD Central	(1 227 682)	3 299 091	4
VD Venture	2 398 433	6 328 284	10
DD I	341 189	1 936 994	7
DD VI	1 711 787	4 347 035	2
Demus Nida Development	(22 427)	3 956	1

Duomenys apie valdomus fondus yra neaudituoti.

16 PASTABA FINANSINIŲ RIZIKŲ VALDYMAS

Kasdieninėje savo veikloje Bendrovė susiduria su įvairia rizika. Išskiriamos šios pagrindinės rizikų rūšys: kredito, rinkos (susidedanti iš palūkanų normos rizikos, užsienio valiutų rizikos bei vertybinių popierių kainos rizikos), operacinė ir likvidumo rizika. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas – identifikuoti, stebėti ir tinkamai valdyti kiekvienos rūšies prisiimamą riziką. Už valdymo įmonės rizikos prisiėmimą atsakinga Bendrovės valdyba. Rizikos kontrolės funkcija Bendrovėje yra atskirta nuo veiklos, susijusios su rizikos prisiėmimu, t.y. nuo padalinių, tiesiogiai bendraujančių su klientais, veiklos.

Finansinių instrumentų apskaitos principai taikomi:

	2024	2023
Finansinis turtas		
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	93 457	84 227
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	240 431	103 920
Suteiktos paskolos	179 086	275 397
Kitas turtas	60 990	172 172
Iš viso	573 964	635 716
Finansiniai įsipareigojimai		
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos iš viso	5 333	27 637
Lizingo (turto nuomos teisės) įsipareigojimai	27 763	-
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	20 613	35 382
Kiti įsipareigojimai	4 162	6 445
Iš viso	57 871	69 464

Bendrovės rizikų valdymo politika yra apibendrinama žemiau:

Kredito rizika

Įprastinėmis verslo sąlygomis, Bendrovė prisiima riziką, kad kita sandorio šalis gali nepajėgti, suėjus terminui, laiku ir tinkamai įvykdyti savo įsipareigojimų. Valdydama šią riziką Bendrovė siekia sandorio šalimis pasirinkti tik tokius klientus, kurių patikimumas nekelia abejonių, o sandorio suma neviršija kredito rizikos apribojimų. Bendrovės laisvos lėšos laikomos bankuose, kurių grupės kredito ilgalaikis reitingas, nustatytas reitingų agentūros „Standard&Poor’s“ yra A+, trumpalaikis reitingas, nustatytas reitingų agentūros „Standard&Poor’s“ yra A-. Bendrovė nesuteikia garantijų už kitų šalių prievolės. Finansinio turto maksimali kredito rizika atitinka finansinio turto, pateikto aukščiau, apskaitinę vertę.

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

Bendrovėje yra reikšminga kredito rizikos koncentracija, kadangi visos gautinos sumos, susijusios su pagrindine veikla, yra iš valdomų Fondų gautinos sumos. Bendrovė valdo kredito riziką taikydama kredito sąlygas. Nuolat atliekamas kredito įvertinimas, vykdomos priežiūros procedūros, siekiant nustatyti mokumo problemas. Maksimali kredito rizikos suma 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė 573 964 Eur.

Likvidumo rizika

Įprastinėmis verslo sąlygomis Bendrovė susiduria su galima piniginių srautų nesuderinamumo rizika. Bendrovės likvidumo rizikos valdymo tikslas – garantuoti, kad bendrovė bus iki galo pajėgi vykdyti savo įsipareigojimus. Tuo tikslu bendrovė laiko grynų pinigų rezervą, kad bet kuriuo metu galėtų užtikrinti visišką ir savalaikį savo įsipareigojimų įvykdymą. Likvidumo rizikos valdymas vykdomas įgyvendinant vidaus kontrolės funkcijas, analizuojant Bendrovėje vykstančius procesus ir procedūras, atliekant testavimus nepalankiausiomis sąlygomis, identifikuojant rizikos taškus bei įvertinant jų kontrolės pakankumą.

2024 m. gruodžio 31 d. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinių įsipareigojimų analizė finansinių ataskaitų dienai, pagal likusį iki sutarties galiojimo pabaigos laiką pateikta žemiau. Įsipareigojimai suskirstyti pagal terminus, atsižvelgiant į finansinių ataskaitų sudarymo dieną likusį laikotarpį iki sutartyje nurodyto termino pabaigos.

2024 12 31	0-1 mėnesiai	2-12 mėnesių	1-5 metai	Virš 5 metų	Iš viso
Finansiniai įsipareigojimai					
Lizingo (turto nuomos teisės) įsipareigojimai	859	9 743	17 161	-	27 763
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	5 333	-	-	-	5 333
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	20 613	-	-	20 613
Kiti įsipareigojimai	3 426	736	-	-	4 162
Iš viso	9 618	31 092	17 161	-	57 871
	0-1 mėnesiai	2-12 mėnesių	1-5 metai	Virš 5 metų	Iš viso
2023 12 31					
Finansiniai įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	27 637	-	-	-	27 637
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	1 754	33 628	-	-	35 382
Kiti įsipareigojimai	3 329	3 116	-	-	6 445
Iš viso	32 720	36 744	-	-	69 464

Rinkos rizika

Bendrovė prisiima rinkos riziką, kuri apibrėžiama kaip rizika patirti nuostolių dėl nepalankių rinkos parametrų, tokių kaip palūkanų normos (palūkanų normos rizika), užsienio valiutos kursų (užsienio valiutos rizika) svyravimų, vertybinių popierių kainų svyravimų. Bendrovė vertina rinkos riziką, kuri įvertina, kad finansinių priemonių būsimųjų pinigų srautų tikroji vertė gali svyruoti kintant rinkos kainoms. Galimi rinkos rizikos pokyčiai nustatomi įvertinant kiekvienos jos sudedamosios dalies – t.y. palūkanų normos rizikos ir užsienio valiutos kurso rizikos poveikius.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

Valiutos kursų pokyčių rizika

Bendrovė nepatiria reikšmingos valiutų kursų rizikos, nes sandoriai sudaromi tik vietos valiuta EUR.

Palūkanų normos rizika

Pinigų srautų palūkanų normos rizika – rizika įvertinti tai, kad ateityje pinigų srautai iš finansinių priemonių gali svyruoti keičiantis rinkos palūkanų normoms. Palūkanų rizika Bendrovėje yra minimali, nes 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės suteiktų paskolų likutis sudarė 179 086 EUR. 2025 m. vasario mėn. paskola gražinta. 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės likęs turtas ir įsipareigojimai – be palūkanų. Bendrovė nebuvo įsigijusi jokių finansinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimų riziką.

Vertybinių popierių kainos rizika

Bendrovė neinvestuoja į skolos ir / ar nuosavybės vertybinius popierius, todėl nepatiria vertybinių popierių rizikos.

Operacinė rizika

Operacinė (veiklos rizika) – tai rizika patirti nuostolius dėl netinkamų ar netinkamai įgyvendintų vidaus kontrolės procedūrų, nepakankamai saugių informacinių technologijų ar jų sutrikimų, netinkamos personalo veiklos ar klaidų, ar išorinių priežasčių. Šios rizikos siekiama išvengti diegiant naujas informacines technologijas, susijusias su duomenų saugumu, priimanč ir nuolat peržiūrint veiklos procesų ir personalo vidaus tvarkas, peržiūrint vidaus kontrolės procesus bei įgyvendinant jų procedūras.

17 PASTABA KAPITALO VALDYMAS

Išskiriami šie pagrindiniai Bendrovės kapitalo valdymo tikslai:

- Užtikrinti riziką ribojančių kapitalo pakankamumo normatyvo valdymą ir vykdymą;
- Užtikrinti Bendrovei galimybę tęsti savo veiklą – tai veiklos stabilumo garantas;

Bendrovės vadovybė, valdydama kapitalą, nuolat seka, kad nuosavo kapitalo dydis netaptų mažesnis kaip $\frac{1}{2}$ Bendrovės įstatinio kapitalo dydžio, kaip reikalaujama Lietuvos respublikos Akcinių bendrovių įstatyme.

Bendrovė taip pat kas ketvirtį skaičiuoja ir seka kapitalo pakankamumo rodiklį. Pagal Valdymo įmonių kapitalo pakankamumo reikalavimus, nustatytus ir patvirtintus Lietuvos Banko, kapitalo pakankamumo normatyvo reikšmė negali būti mažesnė kaip 1. 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė atitiko privalomus reikalavimus.

	2024-12-31
Pradinio kapitalo minimalus dydis	125 000
Reikalaujamas išlaidų dydis	221 850
Didžiausias skaičius iš 1 ir 2 eilutės	221 850
Likvidus nuosavas kapitalas	614 283
Kapitalo pakankamumo normatyvas	2,7699

2024 m. apskaičiuojant kapitalo pakankamumo rodiklį likvidaus nuosavo kapitalo suma dalinama iš pradinio minimalaus kapitalo dydžio.

18 PASTABA FINANSINIŲ INSTRUMENTŲ TIKROSIOS VERTĖS

Tikroji vertė yra kaina, kuri būtų gaunama parduodant turtą ar sumokėta už įsipareigojimų perleidimą įprastu sandoriu tarp rinkos dalyvių vertinimo datai. Tikrosios vertės nustatymas remiasi prielaida, kad turto pardavimo ar įsipareigojimų perleidimo sandoris vyksta:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimų rinkoje;
- nesant pagrindinės rinkos, labiausiai šiam turtui ar įsipareigojimams palankioje rinkoje.

Pagrindinė arba palankiausia rinkos turi būti prieinamos Bendrovei. Kadangi prekyba Valdymo įmonių finansiniu turtu ir įsipareigojimais nėra aktyvi, arba nevyksta, nustatant jų tikrąją vertę, daromos prielaidos, paremtos dabartinėmis ekonominėmis sąlygomis ir konkrečiam finansiniam instrumentui būdinga rizika.

UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

Finansinių įsipareigojimų ir finansinio turto, apskaitomų amortizuota savikaina, tikrosios vertės reikšmingai nesiskiria nuo poataskaitinių verčių. Nustatydamą finansinių instrumentų tikrąją vertę bendrovė naudoja tokius metodus ir prielaidas:

Pinigai ir jų ekvivalentai. Tikroji vertė yra nominali vertė, nes lėšų naudojimas neapribotas, tai grynai pinigai banko sąskaitose.

Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos. Gautinų sumų ir paskolų, kurių terminas yra trumpesnis nei 6 mėnesiai, apskaitinė vertė yra artima tikrajai vertei dėl sąlyginai trumpo šio finansinio instrumento termino. Paskolų galiojančios palūkanų normos atspindi rinkos normas ir dėl to paskolų apskaitinė vertė artima tikrajai vertei.

Mokėtinos sumos. Mokėtinų sumų, kurių terminas yra trumpesnis nei 6 mėnesiai, apskaitinė vertė yra artima tikrajai vertei dėl sąlyginai trumpo šio finansinio instrumento termino.

Finansinių priemonių tikrosios vertės pateikiamos žemiau:

Finansinis turtas:	2024		2023	
	Balansinė vertė	Tikroji vertė	Balansinė vertė	Tikroji vertė
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	93 457	93 457	84 227	84 227
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	240 431	240 431	103 920	103 920
Kitas turtas	60 990	60 990	172 172	172 172
Suteiktos paskolos	179 086	179 086	275 397	275 397
Gruodžio 31 d.	573 964	573 964	635 716	635 716

Finansiniai įsipareigojimai:	2024		2023	
	Balansinė vertė	Tikroji vertė	Balansinė vertė	Tikroji vertė
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	5 333	5 333	27 637	27 637
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	20 613	20 613	35 382	35 382
Kiti įsipareigojimai	4 162	4 162	6 445	6 445
Gruodžio 31 d.	30 108	30 108	69 464	69 464

Tikroji vertė skirstoma pagal hierarchiją, kuri atskleidžia naudotų pradinių verčių reikšmingumą. Nustatant tikrąją vertę naudojami skirtingų hierarchijos lygių duomenys:

- 1 lygio duomenys - tai tokio paties turto arba tokių pačių įsipareigojimų kotiruojamos kainos aktyviosiose rinkose, į kurią ūkio subjektas gali patekti vertinimo dieną;
2 lygio duomenys – tiesiogiai arba netiesiogiai stebimi turto arba įsipareigojimų duomenys, išskyrus 1 lygį;
3 lygio duomenys – nestebimi turto arba įsipareigojimų duomenys.

2024 m. ir 2023 m. Bendrovėje nebuvo finansinių priemonių perklasifikavimo iš vieno lygio į kitą.

Žemiau pateiktoje lentelėje nurodyta kokio lygio duomenys buvo naudoti.

Finansinis turtas:	2024			2023		
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	1 lygis	2 lygis	3 lygis
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	93 457	-	-	84 227	-	-
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos	-	-	240 431	-	-	103 920
Kitas turtas	-	-	63 721	-	-	172 172
Suteiktos paskolos	-	-	179 086	-	-	275 397
Gruodžio 31 d.	93 457	-	483 238	84 227	-	551 489

Finansiniai įsipareigojimai:	2024			2023		
	1 lygis	2 lygis	3 lygis	1 lygis	2 lygis	3 lygis
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	-	5 333	-	-	27 637
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai	-	-	20 613	-	-	35 382
Kiti įsipareigojimai	-	-	4 162	-	-	6 445
Gruodžio 31 d.	-	-	30 108	-	-	69 464

**UAB „DEMUS ASSET MANAGEMENT“, ĮMONĖS KODAS 304411219
FINANSINĖS ATASKAITOS
UŽ METUS, PASIBAIGUSIUS 2024 M. GRUODŽIO 31 D.**

(visos sumos pateiktos EUR, jei nenurodyta kitaip)

19 PASTABA ĮVYKIAI PO FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS DIENOS

2025 m. įvykių, kurie galėtų turėti reikšmingos įtakos šioms finansinėms ataskaitoms, nebuvo.

Šios finansinės ataskaitos buvo pasirašytos 2025 m. kovo 25 d.

Deividas Rinkevičius
L.e.p. direktorius

Viktorija Rakovskaja
Vyr. buhalterė