

INVL Baltic Real Estate

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2015 m. vasario 13 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 22 straipsniu, AB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos 2014 m. 12 mėn. neauditotos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo AB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turta, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus.

PRIDEDAMA:

1. AB „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos 2014 m. 12 mėn. neauditotos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.

Direktorius



Andrius Daukšas

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo



Raimondas Rajeckas

AB „INVL Baltic Real Estate“

Šeimyniškių g. 1A, 09312 Vilnius.

Tel. (8 5) 279 0601. Faks. (8 5) 279 0530. El.p. realestate@invaldalt.com

Įmonės kodas 303299735. Įregistruota VĮ Registrų centras. A.s. LT514010051001989336, AB DNB bankas.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS 2014 METŲ 12 MĖNESIŲ NEAUDITUOTOS TARPINĖS SUTRUMPINTOS
FINANSINĖS ATASKAITOS
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Valdyba

p. Alvydas Banys (valdybos pirmininkas)
p. Indrė Mišeikytė
p. Darius Šulnis (iki 2014 12 23)
p. Andrius Daukšas (nuo 2014 12 23)

Vadovybė

p. Andrius Daukšas (direktorius)

Adresas ir įmonės kodas

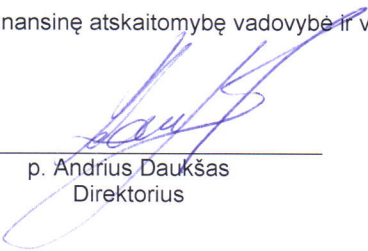
Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 303299735

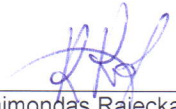
Bankai

AB DNB bankas
AB Šiaulių bankas

Šią finansinę atskaitomybę vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2015 m. vasario 13 d.



p. Andrius Daukšas
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti
įgaliotas asmuo

Vadovybės pranešimas

Akcinei bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ priklausančios įmonės yra investavusios į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje bei Latvijoje. Grupės įmonės turi apie 51 700 kv. m. nekilnojamojo turto ploto. AB „INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą.

2014 metų pabaigoje atlikto vertinimo duomenimis, bendra turimo nekilnojamojo turto vertė siekia 116,9 mln. litų. Nuo bendrovės įsteigimo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d. grupės nuomos pajamos iš nuosavų objektų sudarė 6 mln. litų, o grynasis pelnas – 1,6 mln. litų. Tuo tarpu konsoliduotas kapitalas siekė 50,1 mln. litų.

„INVL Baltic Real Estate“ antrinė įmonė „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ 2014 m. rugsėjo 26 d. su Šiaulių banku pasirašė 15,35 mln. eurų (53 mln. litų) paskolos sutartį. Sutarties trukmė – 5 metai, lėšos buvo skirtos „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ įsipareigojimams kitam bankui refinansuoti. Nauja paskola leis vadovybei koncentruotis ties ilgalaikiais vertės didinimo bei gražos investuotojams maksimizavimo tikslais.

Komercinio nekilnojamojo turto rinka Lietuvoje 2014 metais gana ženkliai augo: kartu su atsigaunančia ekonomika stiprėjo įmonių finansinė padėtis ir vis aktyviau buvo ieškoma biuro patalpų. Remiantis UAB „Inreal“ paruošta 2014 metų apžvalga, per praėjusius metus naujai atidaryti biurų pastatai Vilniaus rinką papildė 13.600 kv. m. nuomojamo ploto, kuris buvo greitai įsisavintas ir vakansijų lygis nuo 2014 metų pradžios toliau krito 1,1 procentiniu punktu iki 4,0 proc. metų pabaigoje. 2015 metais Vilniaus biurų rinką turėtų papildyti apie 29.200 kv. m. A klasės bei 9.000 B klasės biuro patalpų. Didžioji dalis šių patalpų jau turėtų būti įsisavinta dar iki statybos darbų užbaigimo. Tad vakansijų lygiui didelės įtakos tai neturėtų turėti. Tikimasi, kad 2015 metais išliks nuomos kainų augimo tendencijos A klasės biurų rinkoje, kur jos turėtų paaugti 6-9 proc.

Logistikos centrų rinkoje pastaruoju metu situacija išlieka permaininga dėl įtemptos politinės situacijos tarp vakarų valstybių ir Rusijos. Lyginant su 2014 metų pradžioje buvusia aukšta sandėliavimo patalpų paklausa antrąjį pusmetį projektų vystytojai tapo gerokai atsargesni. Per 2014 metus Vilniuje buvo atidaryti du logistikos centrai rinkai pasiūlę 18.500 kv. m. laisvo ploto. 2015 metams planuojamas dar vieno logistikos centro (8.500 kv. m.) atidarymas. Nuomos kainos logistikos centrų segmente per 2014 metus išliko stabilios.

2014 metais Latvijoje per pirmus 3 ketvirčius buvo užbaigti keli logistikos centrai, kurie rinką padidino 43.000 kv. m. Taip pat apie 112.000 kv. m. buvo suplanuoti 2015 metams. Rinkoje jaučiamas didelis logistikos patalpų trūkumas, todėl 2014 metais atidaryti objektai dar iki baigiant statybos darbus buvo pilnai išnuomoti. Taigi nepaisant naujų objektų, vakansijos lygis per trečiąjį 2014 metų ketvirtį smuktelėjo 0,7 procentiniais punktais iki 5,1 proc. Per 2014 metus nuomos kainos išliko stabilios ir A klasės centruose esančiuose šalia Rygos varijavo nuo 3,5 iki 4,2 EUR už kvadratinį metrą.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota pelno (nuostolių) ataskaita

		<u>2014 m. 12 mėn.</u>	<u>2014 m. IV ketv.</u>
		Neaudituota	Neaudituota
Pajamos			
Nuomos pajamos	5	9.814	3.746
Komunalinių paslaugų pajamos		2.261	1.066
Kitos pardavimo pajamos		51	20
Pardavimo pajamos, iš viso		12.126	4.832
Kitos pajamos		482	474
Dukterinių įmonių perleidimo pelnas (nuostolis)		-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)	6	135	145
Išmokos darbuotojams		(36)	(14)
Patalpų nuoma	5	(4.112)	(1.489)
Komunalinės sąnaudos		(2.083)	(1.014)
Remonto ir eksploatacijos sąnaudos		(1.488)	(407)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos		(819)	(337)
Kiti mokesčiai valstybei		(630)	(222)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(25)	(10)
Kitos veiklos sąnaudos		(467)	(188)
Veiklos pelnas (nuostoliai)		3.083	1.770
Finansinės veiklos sąnaudos		(1.294)	(564)
Ataskaitinio laikotarpio pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą		1.789	1.206
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)		(233)	(126)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PELNAS (NUOSTOLIAI)		1.556	1.080
Priskirtinas:			
Patronuojančios įmonės akcininkams		1.556	1.080
Nekontroliuojančiai daliai		-	-
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (nuostoliai) (litas)		0,22	0,15

Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

	<u>2014 m. 12 mėn.</u>	<u>2014 m. IV ketv.</u>
	Neaudituota	Neaudituota
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO PELNAS (NUOSTOLIAI)	<u>1.556</u>	<u>1.080</u>
Grynosios kitos bendrosios pajamos, kurios gali būti vėliau pergrupuotos į pelną ar nuostolius	-	-
Grynosios kitos bendrosios pajamos (išlaidos), kurios nebus pergrupuotos į pelną ar nuostolius	-	-
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį	<u>-</u>	<u>-</u>
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŪJŲ PAJAMŲ, IŠ VISO, ATĖMUS PELNO MOKESTĮ	<u>1.556</u>	<u>1.080</u>
Priskirtinos:		
Patronuojančios įmonės akcininkams	1.556	1.080
Nekontroliuojančiai daliai	-	-

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

	2014 m. gruodžio 31 d.	
	Neaudituota	
TURTAS		
Ilgalaikis turtas		
Ilgalaikis materialusis turtas		44
Investicinis turtas	6	116.870
Ilgalaikis nematerialusis turtas		552
Kitas ilgalaikis turtas		2.848
Ilgalaikio turto iš viso		120.314
Trumpalaikis turtas		
Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos		1.012
Suteiktos paskolos	7	14.176
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		19
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		1.237
Trumpalaikio turto iš viso		16.444
Turto iš viso		136.758
		<i>(tęsinys kitame puslapyje)</i>

Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

2014 m. gruodžio 31 d.
 Neaudituoja

NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI

Nuosavas kapitalas

Kapitalas priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams

Įstatinis kapitalas	3	7.044
Akcijų priedai	3	10.240
Rezervai	3	23.765
Nepaskirstytasis pelnas		9.047
		50.096
Nekontroliuojanti dalis		-
Nuosavo kapitalo iš viso		50.096

Įsipareigojimai

Ilgalaikiai įsipareigojimai

Ilgalaikės paskolos	8	51.136
Atidėjiniai	5	629
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas		12.318
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai		1.418
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		65.501

Trumpalaikiai įsipareigojimai

Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	8	1.652
Trumpalaikės paskolos	8	17.996
Prekybos skolos		269
Atidėjiniai	5	632
Gauti išankstiniai apmokėjimai		153
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		459
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		21.161

Įsipareigojimų iš viso

Įsipareigojimų iš viso		86.662
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		136.758
		<i>(pabaiga)</i>

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

Grupė	Patronuojančios įmonės akcininkams priskirtinas nuosavas kapitalas								
	Įstatinis kapitalas	Nuosavos akcijos	Akcijų priedai	Rezervai			Iš viso	Nekontroliuojanti dalis	Nuosavo kapitalo iš viso
Privalomasis rezervas				Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)				
Akcinis kapitalas suformuotas 2014 m. balandžio 29 d., vadovaujantis atskyrimo sąlygomis	7.044	-	10.240	970	22.795	7.491	48.540	-	48.540
2014 m. 12 mėnesių grynas pelnas	-	-	-	-	-	1.556	1.556	-	1.556
2014 m. 12 mėnesių kitos bendrosios pajamos (išlaidos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014 m. 12 mėnesių bendrųjų pajamų (išlaidų), iš viso	-	-	-	-	-	1.556	1.556	-	1.556
Rezervų pokytis	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014 m. gruodžio 31 d. likutis (neauditota)	7.044	-	10.240	970	22.795	9.047	50.096	-	50.096

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

	<u>2014 m. 12 mėn.</u>
	Neaudituoja
Pagrindinės veiklos pinigų srautai	
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	1.556
Nepiniginiai srautai ir nepagrindinės veiklos koregavimai:	
(Pelnas) nuostoliai iš perkainojimo, grynąja verte	(135)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	25
(Pelnas) nuostoliai iš ilgalaikio materialiojo turto pardavimo	-
(Pelnas) iš dukterinių įmonių pardavimo	-
Palūkanų (pajamos)	(468)
Palūkanų sąnaudos	1.294
Atidėtieji pelno mokesčiai	233
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	-
Atidėjiniai	6
Vertės sumažėjimas (jo panaikinimas)	-
	<u>2.511</u>
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:	
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)	219
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)	139
Prekybos skolų (sumažėjimas) padidėjimas	38
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas	86
	<u>2.993</u>
Pagrindinės veiklos pinigų srautai	2.993
(Sumokėtas) pelno mokestis	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai	2.993

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

	2014 m. 12 mėn.	
	Neaudituota	
Investicinės veiklos pinigų srautai		
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) (įsigijimas)		(40)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) pardavimo pajamos		-
Investicinio turto (įsigijimas)		(10)
Investicinio turto pardavimo pajamos		-
Dukterinių įmonių (įsigijimas) ir įsteigimas, atėmus įsigytų pinigų likutį		-
Lėšos, gautos pardavus dukterines įmones, atėmus parduotų pinigų likutį		-
(Suteiktos) paskolos		-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		504
Gautos palūkanos		1
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		455
Finansinės veiklos pinigų srautai		
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:		-
Nuosavų akcijų (įsigijimas)		-
Dividendų (išmokėjimas) patronuojančios įmonės akcininkams		-
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		
Pagal atskyrimo sąlygas gautieji grynieji pinigai	3	155
Paskolų gavimas	8; 9	55.888
Paskolų (grąžinimas)	3; 8	(57.997)
(Sumokėtos) palūkanos		(649)
		(2.603)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		(2.603)
Valiutos kurso pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui		-
Grynasis pinigų srautų (sumažėjimas) padidėjimas		845
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	3	392
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		1.237
		<i>(pabaiga)</i>

Tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalda LT“ (kodas 121304349) atskyrus 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalį (toliau – Atskyrimas). Tokiu būdu Bendrovei buvo perduotos įmonės, investuojančios į nekilnojamąjį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. Plačiau apie Atskyrimą atskleista 3 pastaboje.

Bendrovės adresas yra:

Šeimyniškių g. 1A,
Vilnius,
Lietuva.

Šios finansinės ataskaitos apima tarpinį finansinį laikotarpį nuo Bendrovės įsteigimo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d.

Bendrovė valdo akcijas įmonių, investuojančių į komercinį ir vystymui skirtą nekilnojamąjį turtą (valdomų įmonių detalus sąrašas pateiktas žemiau). Grupė veikia tik viename – nekilnojamojo turto – segmente. Grupė yra investavusi į biuro, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje tiesiogiai bei Latvijoje netiesiogiai. Visi objektai duoda nuomos pajamas, beveik visi turi tolimesnio vystymo perspektyvas.

Bendrovės įstatinį kapitalą sudaro 7.044.365 paprastosios vardinės 1 lito nominalios vertės akcijos. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. Bendrovės akcininkais 2014 m. gruodžio 31 d. buvo (pagal balsus)*:

	Turimų balsų skaičius	Balsų dalis (%)
UAB „LJB Investments“	2.144.351	30,44
p. Irena Ona Mišeikienė	2.035.918	28,90
AB „Invalda LT“	884.862	12,56
UAB „Lucrum investicija“	714.967	10,15
p. Alvydas Banys	540.750	7,68
p. Indrė Mišeikytė	140.618	2,00
Kiti smulkūs akcininkai	582.899	8,27
Iš viso	<u>7.044.365</u>	<u>100,00%</u>

* Kai kurie akcininkai buvo perleidę dalį akcijų pagal atpirkimo sutartis (taigi, jie neturi juridinės nuosavybės teisės į akcijas), bet buvo išlaikę jų balsavimo teises.

Bendrovės akcijos nuo 2014 m. birželio 4 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

Grupę sudaro Bendrovė ir jos tiesiogiai ir netiesiogiai valdomos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

Bendrovė	Registracijos šalis	Grupės valdomų akcijų dalis (%)	Pagrindinė veikla
AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“	Lietuva	100,00	Investavimas į NT
UAB „Rovelija“	Lietuva	100,00	Investavimas į NT
UAB „Perspektyvi veikla“	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo

Bendrovės dukterinė įmonė AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ valdo 100 % UAB „INTF investicija“ akcijų. Tačiau minėtai įmonei 2014 m. gegužės mėn. iškelta bankroto byla. Todėl šios įmonės Grupė nekontroliuoja ir ji nebuvo konsoliduota.

2 Apskaitos principai

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės 2014 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusių 12 mėnesių finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Atskaitomybės parengimo pagrindas

2014 m. 12 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą, kuris buvo vertinamas tikrąja verte. Finansinės ataskaitos yra pateikiamos tūkstančiais litų, o sumos yra suapvalintos iki artimiausio tūkstančio, jei kitaip nenurodyta.

Bendrovė ir Grupė buvo įkurta po atskyrimo, kuris traktuojamas kaip bendro pavaldumo ūkio subjektų verslo jungimas. Jo apskaitymui buvo pasirinktas apskaitos būdas, kai Grupės pradiniai turto ir įsipareigojimo likučiai nėra perkainojami tikrąja verte, o perkeliama ankstesne balansine verte, kuria jie buvo vertinti grupėje, nuo kurios buvo atsiskirta.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.2. Konsolidavimo pagrindas

Grupės konsoliduotos finansinės ataskaitos apima Bendrovės ir jos dukterinių įmonių finansines ataskaitas. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos už tuos pačius ataskaitinius metus kaip ir patronuojančios įmonės, taikant vienodus apskaitos principus.

Dukterinės įmonės - tai visi ūkio subjektai (įskaitant struktūrizuotus ūkio subjektus), kuriuos Grupė kontroliuoja. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, jei ji gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali naudotis savo galia valdyti šį ūkio subjektą, kad paveiktų šios grąžos dydį. Dukterinės įmonės yra pilnai konsoliduojamos nuo įsigijimo datos, kuri yra data, kada Grupė įgyja kontrolę, ir yra konsoliduojama tol, kol ši kontrolė prarandama. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nerealizuotas pelnas ir nuostoliai iš įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Nekontroliuojanti dalis – dukterinės įmonės nuosavybės dalis, tiesiogiai arba netiesiogiai nepriskirtina patronuojančiai įmonei ir yra parodoma konsoliduotoje pelno (nuostolių) ataskaitoje ir nuosavame kapitale konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje atskirai nuo nuosavo kapitalo priskirto patronuojančiai įmonei. Grupė traktuoja sandorius su nekontroliuojančia dalimi kaip sandorius su Grupės savininkais. Vykdamas pirkimus iš nekontroliuojančios dalies, skirtumas tarp įsigytos dukterinės įmonės grynojo turto dalies apskaitinės vertės ir įsigijimo kainos Grupės finansinėse ataskaitose yra tiesiogiai apskaitomas nuosavame kapitale. Vykdamas pardavimus nekontroliuojančiai daliai, pelnas (nuostoliai) taip pat apskaitomi nuosavame kapitale.

Kai Grupė praranda kontrolę, bet kokia likusi investicija į buvusiąją dukterinę įmonę yra įvertinama tikrąja verte, atitinkamą balansinės vertės pokytį pripažįstant pelno (nuostolių) ataskaitoje. Ši tikroji vertė yra laikoma pradine investicijos įsigijimo verte vėlesniam investicijų į asocijuotąją įmonę, bendrąją įmonę arba finansinio turto pripažinimui. Bet kurios sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, susijusios su ta įmone, turi būti apskaitomos taip, tarytum Grupė būtų tiesiogiai perleidusi susijusį turtą arba įsipareigojimus. Vadinasi, sumos, anksčiau pripažintos kitose bendrosiose pajamose, yra perklasifikuojamos atitinkamai į pelną (nuostolius) arba į nepaskirstytąjį pelną.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Konsoliduotos finansinės ataskaitos yra pateikiamos iki 2014 m. gruodžio 31 d. buvusią Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, litais (tūkstančių tikslumu), kuri buvo Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Nuo 2002 m. vasario mėn. 2 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d. litas buvo susietas su euru santykiu 3,4528 litai už 1 eurą, o lito kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustatydavo Lietuvos bankas.

Kadangi šios finansinėse ataskaitose skaičiai yra pateikiami tūkstančiais litų, atskiros sumos buvo suapvalintos. Dėl apvalinimo sumos lentelėse gali nesutapti.

2.4. Verslo jungimai ir prestižas

Grupė naudoja įsigijimo metodą verslo jungimų apskaitai. Atlygis sumokėtas įsigyjant dukterinę įmonę lygus perduoto turto, prisiimtų įsipareigojimų buvusiams įsigyjamojo ūkio subjekto savininkams bei Grupės išleistų nuosavybės priemonių tikrųjų verčių sumai. Šis atlygis apima bet kokio turto ar įsipareigojimo, atsirandančio iš neapibrėžto atlygio susitarimo, tikrąją vertę. Su įsigijimu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos. Verslo jungimo metu įsigytas identifikuojamas turtas bei prisiimti įsipareigojimai ir neapibrėžtieji įsipareigojimai yra vertinami pirminio pripažinimo metu įsigijimo datos tikrąją verte. Kiekvieno verslo jungimo atveju Grupė pasirinktinai vertina įsigyjamo ūkio subjekto nekontroliuojančią dalį tikrąja verte arba pripažinto įsigyjamo ūkio subjekto identifikuojamo grynojo turto proporcinga nekontroliuojančia dalimi.

Kai Grupė įsigyja verslą, ji turi sugrupuoti arba apibrėžti įsigytą identifikuojama turtą ir prisiimtus įsipareigojimus, remdamasi sutartinėmis, ekonominėmis sąlygomis ir kitomis atitinkamomis sąlygomis, esančiomis įsigijimo datą. Tai apima įterptinės išvestinės priemonės atskyrimą įsigyjamo ūkio subjekto pagrindinėje sutartyje.

Kai verslo jungimas atliekamas etapais, įsigyjamame ūkio subjekte įgijėjo anksčiau turėta nuosavybės dalis yra perkainojama į įsigijimo datos tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Bet koks neapibrėžtasis atlygis, kurį turės sumokėti įgijėjas, yra įvertinamas tikrąja verte įsigijimo dieną. Tolesni neapibrėžto atlygio tikrosios vertės pokyčiai, jei jis laikomas turtu arba įsipareigojimu, yra pripažįstami remiantis 39-uoju TAS arba pelne (nuostoliuose), arba kaip pasikeitimas kitose bendrosiose pajamose. Jei neapibrėžtasis atlygis laikomas nuosavybės priemone, jis neturi būti perkainojamas, o jo vėlesnis mokėjimas turi būti apskaitomas nuosavybės dalyje. Kai neapibrėžtasis atlygis nepatenka į 39-ąjį TAS taikymo sritį, jis vertinamas remiantis atitinkamu TFAS.

Perleisto atlygio, bet kokios nekontroliuojančios dalies įsigyjamame ūkio subjekte sumos ir įsigijimo datą įgijėjo turėtos nuosavybės dalies įsigyjamame ūkio subjekte tikrosios vertės perviršis virš identifikuojamo Grupės įsigyto grynojo turto dalies tikrosios vertės yra pripažįstamas prestižu. Jei šiuo atveju susidaro neigiamas skirtumas (pirkimo pigiau nei rinkos kaina atveju), tai jis pripažįstamas iš karto pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.5. Ilgalais materialusis turtas

Ilgalais materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdieninės priežiūros sąnaudos, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. Įsigijimo vertė apima ilgalaikio materialiojo turto dalių pakeitimo sąnaudas, kai jos patiriamos, jei šios sąnaudos atitinka turto pripažinimo kriterijus. Pakeistos dalys yra nurašomos.

Ilgalaikio materialiojo turto balansinė vertė yra peržiūrima vertės sumažėjimui nustatyti, kai tam tikri įvykiai ar aplinkybių pasikeitimai rodo, kad balansinė vertė gali būti neatgaunama.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą metodą per tokį turto naudingo tarnavimo laikotarpį:

Kitas ilgalaikis turtas 4-6 metai

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

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.6. Investicinis turtas

Turtas, įsigijamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo ir nenaudojamas Grupės reikmėms, priskiriamas investiciniam turtui. Turtas, kuris pastatytas ar statomas naudojimui ateityje kaip investicinis turtas, taip pat priskiriamas investiciniam turtui.

Žemė, išsinuomota pagal nuomos sutartis, Grupės priskiriama investiciniam turtui, jeigu tenkinami kiti investicinio turto kriterijai. Žemė nėra atskiriama nuo pastatų, nes šis turtas negali būti įsigytas arba parduotas atskirai.

Pradinio pripažinimo momentu investicinis turtas vertinamas įsigijimo verte, įskaitant su sandoriu susijusias sąnaudas. Po pirminio pripažinimo investicinis turtas apskaitomas tikrąja verte, kuri atspindi rinkos sąlygas ataskaitų parengimo dieną. Pelnas ar nuostoliai atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimo yra apskaitomi laikotarpio, kai jie atsiranda, pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Investicinio turto nurašymas yra atliekamas tik tada, kai turtas yra parduodamas arba kai visam laikui nutraukiamas jo naudojimas, o iš jo pardavimo nesitikima jokios ekonominės naudos ateityje. Bet koks pelnas ar nuostoliai nurašius arba pardavus investicinį turtą yra pripažįstami atitinkamų metų pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje „Grynasis pelnas (nuostoliai) dėl investicinio turto tikrosios vertės koregavimo“.

Perklasifikavimai į investicinį turtą yra atliekami tada ir tik tada, kai pasikeičia jo naudojimo paskirtis, kai savininkas nebenaudoja turto savo reikmėms, pasirašius veiklos nuomos sutartį su kita šalimi. Perklasifikavimai iš investicinio turto yra atliekami tada ir tik tada, kai pasikeičia jo naudojimo paskirtis, savininkui pradėjus jį naudoti savo reikmėms ar prasidėjus rekonstrukcijai su tikslu parduoti.

Perklasifikuojant investicinį turtą į savininko naudojamą turtą arba atsargas, turto tikroji vertė naudojimo paskirties pasikeitimo momentu yra laikoma menama šio turto savikaina. Jei Grupė nebenaudoja turto savo reikmėms ir turtas tampa investiciniu turtu, Grupė apskaito tokį turtą taikydama ilgalaikiam materialiajam turtui pasirinktą apskaitos principą iki naudojimo paskirties pasikeitimo datos. Perklasifikuojant iš atsargų į investicinį turtą, skirtumai tarp turto tikrosios vertės tą datą ir jo ankstesnės apskaitinės vertės yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.7. Nematerialusis turtas, išskyrus prestižą

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad Grupė gaus su šiuo turtu susijusią ekonominę naudą ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas, išskyrus prestižą, turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu metodu per numatytą naudingo tarnavimo laiką.

Kitas nematerialusis turtas

Atskirai įsigytas nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Po pirminio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas savikaina, atėmus visą sukauptą amortizaciją bei vertės sumažėjimą. Kitas nematerialusis turtas yra amortizuojamas per 3 - 4 metus.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.8. Nefinansinio turto vertės sumažėjimas

Finansinių ataskaitų rengimo dieną Grupė nustato, ar yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi. Jei tokie požymiai egzistuoja, arba jei yra reikalinga kartą metuose tikrinti, ar turto vertė nėra sumažėjusi, Grupė apskaičiuoja tokio turto atsiperkamąją vertę. Turto atsiperkamoji vertė yra grynoji galimo pardavimo kaina ar jo naudojimo vertė, kuri yra didesnė. Turto atsiperkamoji vertė yra nustatoma individualiam turtui, išskyrus tuos atvejus, kai turtas negeneruoja pinigų srautų, nepriklausomų nuo kito turto ar turto grupių. Kai apskaitinė turto vertė viršija atsiperkamąją vertę, turto vertė yra sumažėjusi, ji yra sumažinama iki atsiperkamosios vertės. Nustatant naudojimo vertę būsimi pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės, naudojant ikimokestinę diskonto normą, kuri atspindi pinigų laiko vertę rinkoje galiojančiomis sąlygomis ir specifinę to turto riziką. Nustatant tikrąją vertę atėmus galimas pardavimo išlaidas yra naudojamas atitinkamas vertinimo modelis. Šitie skaičiavimai yra paremti vertinimo daugikliais, kotiruojama listinguojamų dukterinių įmonių akcijų kaina ar kitais galimais tikrųjų vėrcių rodikliais.

Tęšiamos veiklos vertės sumažėjimas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje „vertės sumažėjimas, nukainojimai ir atidėjiniai“.

Turtui, išskyrus prestižą, kiekvienos ataskaitos sudarymo metu vertinama, ar buvo požymių, kad anksčiau pripažįstamas vertės sumažėjimo nuostolis daugiau nebeegzistuoja arba sumažėjo. Jei tokie požymiai egzistuoja, Grupė įvertina atstatomą sumą. Anksčiau pripažintas vertės sumažėjimas yra atstatomas tik tuo atveju, kai pasikeitė įvertinimai, naudoti nustatant turto atsiperkamąją vertę po paskutinio vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo. Tokiu atveju, apskaitinė turto vertė yra padidinama iki atsiperkamosios vertės. Ši padidinta vertė negali būti didesnė už tokią apskaitinę turto vertę (įvertinus nusidėvėjimą), kuri būtų buvusi, jei praeityje niekada nebūtų pripažintas vertės sumažėjimas. Vertės sumažėjimo atstatymas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vertės sumažėjimas, pripažintas prestižui, nėra atstatomas dėl vėlesnio jo atsiperkamosios vertės padidėjimo.

2.9. Finansinis turtas

Pagal 39-ąją TAS finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, apskaitomą tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje, suteiktas paskolas ir gautinas sumas, finansinį turtą, laikomą iki išpirkimo termino, finansinį turtą, skirtą parduoti arba išvestines finansines priemones, skirtas rizikos apsidraudimui. Klasifikavimas priklauso nuo finansinio turto įsigijimo tikslo. Iš pradžių finansinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte, įtraukiant sandorio sudarymo sąnaudas (išskyrus finansinį turtą ar finansinius įsipareigojimus, apskaitomus tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje).

Grupės finansinio turto kategorija yra nustatoma turto įsigijimo metu.

Visi įprastiniai finansinio turto pirkimai ir pardavimai yra pripažįstami atsiskaitymo dieną. Visi įprastiniai pirkimai ir pardavimai yra finansinio turto pirkimai ir pardavimai, kurie reikalauja pristatyti turtą per bendrai nuostatuose ar rinkos susitarime nustatytą laikotarpį.

Paskolos ir gautinos sumos

Paskolos ir gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas su fiksuotais arba nustatytu būdu apskaičiuojamais mokėjimais, kuriuo neprekiuojama aktyvioje rinkoje. Po pirminio pripažinimo paskolos ir gautinos sumos vėliau yra apskaitomos amortizuota verte, naudojant apskaičiuotų palūkanų normos metodą atimant visus vertės sumažėjimus. Amortizuota vertė yra apskaičiuojama įskaitant visas įsigijimo nuolaidas ar priedus ir apima mokesčius, neatskiriamus nuo apskaičiuotos palūkanos normos ir sandorio išlaidų. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje tada, kai paskolos ir gautinos sumos nurašomos, sumažėja jų vertė ar jos yra amortizuojamos. Paskolos ir gautinos sumos priskiriamos trumpalaikiam turtui, išskyrus kai atsiskaitymo terminas yra daugiau nei 12 mėn. po ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Tokiu atveju jos priskiriamos ilgalaikiam turtui. Grupės paskolos ir gautinos sumos finansinės būklės ataskaitoje pateikiamos straipsniuose „Suteiktos paskolos“, „Iš pirkėjų ir kitos gautinos sumos“, „Pinigai ir jų ekvivalentai“.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.10. Finansinio turto vertės sumažėjimas

Amortizuota savikaina pripažintas turtas

Finansinės būklės ataskaitos sudarymo dieną Grupė įvertina, ar yra objektyvių įrodymų, kad finansinio turto ar finansinio turto grupės vertė sumažėjo. Finansinio turto arba finansinio turto grupės vertė sumažėja ir vertės sumažėjimo nuostoliai patiriami tada, jeigu yra objektyvių įrodymų, kad vertė sumažėjo dėl vieno arba keleto įvykių po turto pirminio pripažinimo („nuostolių įvykių“) ir toks nuostolių įvykis (arba įvykiai) turi įtakos finansinio turto ar finansinio turto grupės įvertintiems būsimiems pinigų srautams, kurie gali būti patikimai įvertinti.

Kriterijai, kuriais Grupė vadovaujasi nustatydamas, ar egzistuoja objektyvių vertės sumažėjimo požymių, yra šie:

- reikšmingi skolininko arba emitento finansiniai sunkumai;
- sutarties pažeidimas (įmokų (paskolos dalies ar palūkanų) nemokėjimas);
- dėl ekonominių arba teisinių priežasčių, susijusių su skolininko finansiniais sunkumais, skolininkui suteikiama nuolaida, kurios Grupė paprastai nebūtų suteikusi;
- tikėtina, kad skolininkas bankrutuos ar bus vykdoma kita finansinė reorganizacija;
- tam tikro finansinio turto aktyvios rinkos išnykimas dėl finansinių sunkumų; arba
- stebėjimais pagrįsti duomenys, rodantys, kad tam tikra dalimi sumažėjo įvertinti būsimi pinigų srautai iš finansinio turto grupės po pirminio šio finansinio turto pripažinimo, nors toks sumažėjimas negalėtų būti nustatytas kuriam nors atskiram tos grupės finansinio turto vienetui, įskaitant:
 - (i) neigiamus skolininkų mokumo pokyčius turto grupės atžvilgiu ir
 - (ii) nacionalines ar vietos ekonomikos sąlygas, tiesiogiai susijusias su įsipareigojimų nevykdymu turto grupės atžvilgiu.

Pirmiausiai Grupė nustato, ar egzistuoja objektyvūs vertės sumažėjimo įrodymai.

Jeigu yra požymių, kad paskolų ir gautinų sumų, apskaitomų amortizuota savikaina, vertė yra sumažėjusi, turto vertės sumažėjimas yra apskaičiuojamas kaip skirtumas tarp turto balansinės vertės ir įvertintų būsimų pinigų srautų dabartinės vertės (neįvertinant ateityje numatomų paskolų nuostolių, kurie dar nėra patirti) diskontuotos finansinio turto pirminė apskaičiuotų palūkanų norma (t.y. apskaičiuotų palūkanų norma įvertinta pirminio pripažinimo metu). Jei paskola arba investicijos, laikomos iki išpirkimo termino, turi kintamą palūkanų normą, diskonto norma vertės sumažėjimo nuostolių apskaičiavimui yra dabartinė apskaičiuotų palūkanų norma nustatyta pagal sutartį. Turto balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą.

Grupė iš pradžių nustato, ar egzistuoja objektyvūs atskiro turto vertės sumažėjimo įrodymai. Kai nustatoma, jog finansinio turto neįmanoma atgauti ir visi užstatai buvo realizuoti arba pervesti Grupei, toks turtas yra nurašomas. Viso to objektyvūs įrodymai yra nemokumo bylos iškilimas skolininkui bei tai, jog skolininkas neturi pakankamai turto sumokėti skolas kreditoriams, arba kai neįmanoma surasti skolininko.

Jeigu vėlesniu laikotarpiu turto vertės sumažėjimo nuostoliai sumažėja ir šis sumažėjimas gali būti siejamas su įvykiu, įvykusi po vertės sumažėjimo pripažinimo, anksčiau pripažintas vertės sumažėjimas yra atstatomas. Bet koks ateityje įvykstantis vertės sumažėjimo atstatymas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje tokiu dydžiu, kuriuo turto balansinė vertė neviršija jo amortizuotos savikainos atstatymo datą.

Iš pirkėjų gautinų sumų realizacinės vertės sumažėjimas yra apskaitomas kai yra požymių (tokių kaip skolininko nemokumo arba reikšmingų skolininko finansinių sunkumų tikimybė), kad Grupė negalės atgauti visų sumų pagal pradines sąskaitų sąlygas. Gautinų sumų balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą. Nuvertėjusios skolos yra nurašomos, kai jos yra įvertinamos kaip nebeatgaunamos.

2.11. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus finansinės būklės ataskaitoje sudaro pinigai banke ir kasoje bei trumpalaikiai indėliai, kurių pradinis terminas ne ilgesnis nei 3 mėn.

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

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.12. Finansiniai įsipareigojimai

Vadovaujantis 39 TAS finansiniai įsipareigojimai skirstomi į finansinius įsipareigojimus, vertinamus tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, suteiktas ir gautas paskolas arba išvestines finansines priemones, priskirtas rizikos apsidraudimo priemonėms sudarant apsidraudimo sandorius. Grupė nustato finansinių įsipareigojimų klasifikaciją jų pirminio pripažinimo metu.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai įvertinami tikrąja verte, pridėdant, tuo atveju jei tai suteiktos ir gautos paskolos, tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu.

Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo to, kuriai grupei finansiniai įsipareigojimai yra priskirti, kaip aprašyta toliau:

Prekybos skolos

Prekybos skolos – tai įsipareigojimai sumokėti už per įprastinį veiklos ciklą tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas. Prekybos skolos priskiriamos trumpalaikiams įsipareigojimams, jeigu jas reikia padengti per vienerių metų arba trumpesnį laikotarpį (arba per įprastinį veiklos ciklą, jeigu jis yra ilgesnis). Kitu atveju, jos priskiriamos ilgalaikiams įsipareigojimams. Prekybos skolos pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Finansinės skolos

Gautos paskolos pradžioje apskaitomos tikrąja verte, atėmus patirtas sandorio išlaidas. Vėliau gautos paskolos apskaitomos amortizuota savikaina, o tarp gautų įplaukų (atėmus sandorio išlaidas) ir padengimo vertės susidaręs skirtumas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje per visą paskolos laikotarpį, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Finansinės skolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikės, išskyrus jei Grupė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

2.13. Finansinio turto ir 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 išlaikė teisę į pinigų srautus, bet prisiėmė įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajam šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; arba
- Grupė perleido savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto arba (a) perleido iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleido, nei išlaikė su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleido šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet neperleidžia ir nepasilieka su turto nuosavybe susijusios iš esmės visos rizikos, naudos ir neperduoda turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas tiek, kiek Grupė yra su juo susijusi. Tokiu atveju Grupė taip pat pripažįsta susijusius įsipareigojimus. Perleistas turtas ir susiję įsipareigojimai vertinami atsižvelgiant į teises ir įsipareigojimus, kurie pasiliko Grupėje. Kai su Grupe susijusio turto perdavimas tampa perduoto turto garantija, tuomet ryšys su susijusiu turtu yra įvertinamas mažesniąja iš turto pradinės balansinės vertės ir maksimalios garantijos sumos, kurią Grupe gali tekti sumokėti.

Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra įvykdomas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolintojui, tačiau iš esmės skirtingomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks apkeitimas arba pakeitimas laikomas pirminio įsipareigojimo pripažinimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo pripažinimu, skirtumą tarp jų atitinkamų balansinių verčių pripažįstant pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.14. Nuoma

Nustatant, ar sutartis yra arba apima nuomą, remiamasi sutarties turiniu jos pasirašymo datą. Yra vertinama, ar sutarties vykdymas yra susijęs su konkrečiu turto naudojimu bei ar sutartis suteikia teisę naudoti turtą. Prasidėjus nuomai pakartotinis sutarties įvertinimas atliekamas tik tuo atveju, jei tenkinama nors viena iš šių sąlygų:

- a) keičiasi sutarties nuostatos, išskyrus atvejus, kai pakeitimu tik atnaujinama ar pratęsiama sutartis;
- b) šalys pasinaudoja sutarties atnaujinimo teise arba sutartis pratęsiama, išskyrus atvejus, kai atnaujinimo ar pratęsimo terminas iš pradžių buvo įtrauktas į nuomos sąlygas;
- c) atsiranda pasikeitimų nustatant, ar sutarties vykdymas priklauso nuo nurodyto turto; arba
- d) turtas reikšmingai pasikeitė.

Jei sutartis peržiūrima iš naujo, nuomos apskaita pradedama arba nutraukiama nuo datos, kai dėl pasikeitusių aplinkybių sutartis iš naujo buvo peržiūrima a), c) ar d) punkte nurodytais atvejais, ir nuo sutarties atnaujinimo ar pratęsimo datos b) punkte nurodytu atveju.

Veiklos nuoma

Grupė yra nuomininkė

Turto nuoma, kai visa rizika ir turto nuosavybės teikiama nauda priklauso nuomotojui, yra laikoma veiklos nuoma. Įmokos pagal nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstamos sąnaudomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

Grupė yra nuomotoja

Turto nuoma, kai Grupė neperduoda iš esmės visos su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos, yra laikoma nuoma. Pradinės tiesioginės išlaidos, kurios atsiranda sudarant nuomos sutartis, pridedamos prie išnuomoto turto apskaitinės vertės ir pripažįstamos per nuomos laikotarpį taip pat kaip ir nuomos pajamos. Neapibrėžtieji nuompinigiai pripažįstami pajamomis per laikotarpį, kuomet jie uždirbami.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.15. Pajamų pripažinimas

Grupė pardavimo pajamas pripažįsta, kuomet pajamų suma gali būti patikimai įvertinta, tikėtina, kad ateityje bus gauta ekonominė nauda ir yra tenkinami tam tikri kriterijai, nustatyti kiekvienai Grupės veiklai, kaip aprašyta žemiau. Grupė atlieka vertinimus, remdamasi praeityje gautais rezultatais, atsižvelgdama į kliento veiklos ir sandorio pobūdį bei specifines susitarimo sąlygas.

Pardavimo pajamas sudaro gauto atlygio tikroji vertė, atėmus nuolaidas, grąžinimus ir kitus pardavimo mokesčius ar muitus. Pajamų pripažinimui taip pat taikomi šie kriterijai:

Nuomos pajamos

Nuomos pajamos, gautos iš investicinio turto nuomos, pripažįstamos per nuomos laikotarpį tiesiniu metodu. Jeigu Grupė suteikia lengvatų nuomininkams, šių lengvatų savikaina pripažįstama proporcingai per nuomos laikotarpį, sumažinant nuomos pajamas.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos pripažįstamos pagal kaupimo principą, taikant apskaičiuotų palūkanų normą, kuri naudojama tiksliai diskontuoti įvertintas būsimas pinigines įplaukas per tikėtiną finansinių priemonių naudingo tarnavimo laiką iki grynosios finansinio turto apskaitinės vertės.

2.16. Piniginis ir nepiniginis paskirstymas patronuojančios įmonės akcininkams

Grupė pripažįsta įsipareigojimą išmokėti pinigus arba atlikti nepiniginį paskirstymą patronuojančios įmonės akcininkams, kuomet paskirstymas yra patvirtinamas ir nebėra daugiau Grupės nuožiūroje. Lietuvoje paskirstymas yra patvirtinamas, kai jam pritaria akcininkai. Koreponduojanti suma yra pripažįstama tiesiogiai nuosavybėje. Nepiniginis paskirstymas yra įvertinamas perduodamo turto tikrąja verte, kurios pokyčiai pripažįstami tiesiogiai nuosavybėje kaip paskirstymo sumos patikslinimas.

Paskirsčius nepiniginį turtą, bet koks skirtumas tarp įsipareigojimo balansinės vertės ir paskirstyto turto balansinės vertės yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2.17. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos, kurios yra tiesiogiai priskirtinos ilgo parengimo turto įsigijimui, statybai ar gamybai, kapitalizuojamos kaip to turto savikainos dalis. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuomet jos buvo patirtos. Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolindamasis lėšas. Skolinimosi išlaidos pradedamos kapitalizuoti tuomet, kai vyksta turto parengimo naudojimui darbai ir patiriamos išlaidos bei skolinimosi išlaidos. Skolinimosi išlaidos kapitalizuojamos tol, kol turtas iš esmės parengiamas naudojimui. Jei nustatoma, kad turto apskaitinė vertė yra didesnė nei jo atsiperkamoji vertė, pripažįstamas vertės sumažėjimas.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.18. Pelno mokestis ir atidėtasis pelno mokestis

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

Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis skaičiuojamas vadovaujantis pelno mokesčio apskaičiavimą reglamentuojančiais teisės aktais, kurie galioja ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Lietuvoje. Vadovybė periodiškai vertina savo poziciją mokesčių deklaracijose dėl situacijų, kuriose galiojančios apmokestinimo taisyklės gali būti skirtingai interpretuojamos. Vadovybė pripažįsta atidėjinius, jei tinkama, remiantis sumomis, kurias tikimasi sumokėti mokesčių institucijoms.

2014 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc. Nuo 2010 m. mokestiniai nuostoliai gali būti perkeliama be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami įsipareigojimų metodu. Atidėtasis mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienai patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus, kuriuos numatoma taikyti apmokestinamajam pelnui tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas yra pripažįstamas visiems apmokestinamiesiems laikiniams skirtumams, išskyrus:

- kai atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas atsiranda pirmą kartą pripažįstant prestižą arba turtą ar įsipareigojimą sandoryje, kuris nėra verslo jungimas ir sandorio metu nedaro įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamajam pelnui (nuostoliui);
- kai apmokestinamieji laikinieji skirtumai susiję su investicijomis į dukterines įmones, asocijuotąsias įmones ir bendrąsias įmones ir kai patronuojanti įmonė, investuotojas ar bendros dalininkas sugeba kontroliuoti laikinojo skirtumo išnykimo laiką bei tikėtina, kad laikinasis skirtumas neišnyks artimiausioje ateityje.

Pagal Lietuvos pelno mokesčio įstatymą yra neapmokestinamas akcijų pardavimas, jei jos tenkina šias sąlygas: akcijos yra išleistos vieneto, kuris įregistruotas ar kitaip organizuotas Europos ekonominės erdvės valstybėje arba valstybėje, su kuria sudaryta ir taikoma dvigubo apmokestinimo išvengimo sutartis, ir kuris yra pelno mokesčio arba jam tapataus mokesčio mokėtojas; akcijos perleidžiamos kitam vienetai arba fiziniam asmeniui; akcijas perleidžiantis vienetas ne trumpiau kaip 2 metus be pertraukų turėjo daugiau kaip 25 procentus balsus suteikiančių šio vieneto akcijų. Jei paminėtos sąlygos yra įvykdytos arba bus įvykdytos, remiantis Grupės vadovybės vertinimu, tai nėra pripažįstamas joks atidėtojo pelno mokesčio turtas ar įsipareigojimas, kylantis iš laikinųjų skirtumų dėl šių investicijų.

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

Atidėtojo mokesčio turtas yra nepripažįstamas:

- jei jis susijęs su įskaitomuoju laikinuoju skirtumu, atsirandančiu iš turto ar įsipareigojimo pirminio pripažinimo sandoryje, kuris nėra verslo jungimas, ir kuris sandorio metu nedaro įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamajam pelnui (nuostoliui);
- jei jis susijęs su įskaitomuoju laikinuoju skirtumu, atsirandančių iš investicijų į dukterines įmones, asocijuotąsias įmones ir bendrąsias įmones, atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tiek ir tik tiek, kiek tikėtina, kad laikinasis skirtumas išnyks artimiausioje ateityje ir bus gauta apmokestinamojo pelno, kuriuo galima padengti laikinąjį skirtumą.

Mokestiniai nuostoliai gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Grupė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Grupė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus iš eilės ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. ankstesnių metų mokestiniais nuostoliais galima padengti tik 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

2.18. Pelno mokestis ir atidėtasis pelno mokestis

Atidėtojo mokesčio turto balansinė vertė yra tikrinama kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir yra sumažinama, jei nebesitikima gauti pakankamai apmokestinamojo pelno, kuriuo bus galima realizuoti visą ar dalį atidėtojo pelno mokesčio turto. Nepripažinto atidėtojo mokesčio turto vertė yra tikrinama kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ir yra pripažįstamas atidėtasis pelno mokesčio turtas iš naujo, jei tampa tikėtina, kad bus gauta pakankamai apmokestinamojo pelno šio turto realizavimui.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra įstatymų numatyta teisė sudengti pelno mokesčio turtą su įsipareigojimais ir kai atidėtasis pelno mokestis yra susijęs su įsipareigojimais tai pačiai mokesčių institucijai arba tu paties ūkio subjekto lygyje arba skirtingų ūkio subjektų lygyje, jei šiuo atveju yra planuojama sudengti likučius grynuoju būdu.

2.19. Įstatinis kapitalas

Paprastosios akcijos apskaitomos nuosavybėje. Naujų akcijų arba pasirinkimo sandorių išleidimui tiesiogiai priskirtinos sąnaudos, atėmus mokesčius, apskaitomos nuosavybėje, mažinant gautas įplaukas. Jeigu grupės įmonės įsigyja Bendrovės nuosavų akcijų, sumokėtas atlygis, įskaitant visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sąnaudas be pelno mokesčio, atimamas iš Bendrovės akcininkams priskiriamos akcininkų nuosavybės, kol akcijos nėra anuliuojamos ar iš naujo išleidžiamos. Jeigu tokios akcijos vėliau iš naujo išleidžiamos, gautas atlygis, atėmus visas tiesiogiai priskiriamas neišvengiamas sandorio sąnaudas ir susijusį pelno mokestį, apskaitomas bendrovės akcininkams priskirtinos nuosavybės dalyje.

2.20. Išmokos darbuotojams

Socialinio draudimo įmokos

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

Premijų planai

Grupė pripažįsta įsipareigojimą ir premijų sąnaudas, kuomet turi sutartinį įsipareigojimą arba praeityje buvo taikoma praktika, sukūrusi konstruktyvų įsipareigojimą.

2.21. Neapibrėžtieji įsipareigojimai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėse ataskaitose. Jie yra atskleidžiami finansinių ataskaitų pastabose, išskyrus tuos atvejus, kai jų įvykdymui išteklių panaudojimas nėra tikėtinas.

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

2.22. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio pabaigos

Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio pabaigos, kurie suteikia papildomos informacijos apie Grupės padėtį finansinių ataskaitų sudarymo dieną (koreguojantys įvykiai), finansinėse ataskaitose yra atspindimi. Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio pabaigos, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra atskleidžiami pastabose, kai tai yra reikšminga.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkšt. litų, jei nenurodyta kitaip)

3 Atskyrimas

2014 m. kovo mėn. 21 d. buvo viešai paskelbtos AB „Invalda LT“ (kodas 121304349) atskyrimo sąlygos. Joms buvo pritarta 2014 m. balandžio 28 d. AB „Invalda LT“ visuotiniame akcininkų susirinkime. 2014 m. balandžio 29 d. atskyrimas buvo įvykdytas. Vadovaujantis paskelbtomis sąlygomis nuo AB „Invalda LT“ buvo atskirtos trys įmonės AB „INVL Baltic Farmland“, AB „INVL Baltic Real Estate“ bei AB „INVL Technology“, kurios sudarė 47,95 proc. AB „Invalda LT“ turto (balansinėmis vertėmis). Bendrovei atskyrimo metu perduota 30,90 % turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalis.

Bendrovės kapitalas buvo suformuotas atskyrimo sąlygose numatyta tvarka, gautas turtas ir įsipareigojimai Atskyrimo dieną įvertinti ankstesniąja balansine verte.

Toliau yra pateikiama Grupės veiklos pradžios finansinės būklės ataskaita:

	<u>2014 m. balandžio 29 d.</u>
Ilgalaikis nematerialusis turtas	552
Ilgalaikis materialusis turtas	29
Investicinis turtas	116.725
Kitas ilgalaikis turtas	2.848
Suteiktos paskolos	14.213
Išankstiniai apmokėjimai	158
Pirkėjų įsiskolinimas	1.392
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	392
Turto iš viso	136.309
Įstatinis kapitalas	7.044
Akcijų priedai	10.240
Rezervai	23.765
Nepaskirstytasis pelnas	7.491
<i>Nuosavas kapitalas</i>	<i>48.540</i>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	12.085
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	1.524
Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis	56.429
Gautos trumpalaikės paskolos	15.825
Prekybos skolos	231
Atidėjiniai	1.255
Gauti išankstiniai apmokėjimai	150
Kiti įsipareigojimai	270
<i>Įsipareigojimai iš viso</i>	<i>87.769</i>
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	136.309

Atskyrimo metu Bendrovei buvo perduota įsipareigojimo dalis pagal kredito sutartį su Šiaulių banku (428 tūkšt. Lt). Kreditas buvo pilnai padengtas 2014 m. gegužės mėn. pradžioje.

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

4 Sezoniskumas

Grupėi sezoniskumas nebūdingas.

5 Nuomos pajamos ir sąnaudos

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavo ir išsinuomoto turto, kurį Grupės dukterinė įmonė AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ nuomojasi pagal 2007 m. rugpjūčio mėn. 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį turtas yra išsinuomotas iki 2017 m. rugpjūčio mėn. Per ataskaitinį laikotarpį buvo patirta 4.059 tūkst. Lt nuomos sąnaudų. Nuomos pajamų detalizacija pagal turto nuosavybę pateikta žemiau:

2014 m. gruodžio 31 d.

Nuosavo turto nuoma	5.996
Nuomojamo turto subnuoma	3.818
	<u>9.814</u>

Kadangi aukščiau paminėta nuomos sutartis yra nuostolinga, tai finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti 1.261 tūkst. Lt atidėjiniai nuostolingai sutarčiai.

6 Investicinis turtas

	Kitas investicinis turtas vertinamas naudojant pardavimų palyginimo metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje	2014 m.
Tikrosios vertės hierarchija	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2014 m. balandžio 29 d.	1.975	108.170	6.580	116.725
Įsigijimai	-	-	-	-
Vėlesnės išlaidos	-	10	-	10
Perkėlimas	(1.975)	-	1.975	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	150	160	210
(Nuostoliai) dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	(175)	(175)
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	108.330	8.540	116.870
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	-	150	(15)	135

Grupės investicinį turtą sudaro pastatai ir sandėliai, kurių dauguma yra išnuomoti veiklos nuomos būdu ir uždirba nuomos pajamas.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas laikomas vystymui ateityje kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ yra įvertintas pajamų metodu 2014 m. lapkričio 21 d., gruodžio 8 d. bei gruodžio 31 d.

2014 m. balandžio 29 d. nuomojamo investicinio turto ir investicinio turto laikomo vystymui ateityje tikroji vertė buvo nustatyta vadovaujantis aukščiau minėto vertintojo vertinimu, atliktu 2013 m. lapkričio 26 – 29 d. Kadangi tiek 2013 m. pabaigoje, tiek per 2014 m. keturis mėnesius rinkoje nebuvo reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos šio investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2014 m. balandžio 29 dienai nebuvo atliekamas.

Kitas investicinis turtas vadovybės yra įvertintas pardavimų palyginimo metodu.

6 Investicinis turtas (tęsinys)

Tikroji vertė atspindi kainą, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių, vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, nustatytais Tarptautinio vertinimo standartų komisijos. Investicinio turto tikroji vertė nustatyta remiantis arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas panašių rinkos sandorių kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindinius turto savybių, kaip jo dydis ir vidaus įrengimo būklę. Pagrindinis duomuo tokiuose vertinimuose yra 1 kv. m. kaina.

Pajamų metodas grindžiamas prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynųjų veiklos ateities įplaukų ir objekto tikrosios vertės. Nuomojamam investiciniam turtui pagrindiniai duomenys yra:

- būsimi nuomos pinigų srautai pagal turto vietą, tipą ir būklę bei pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis arba išorinius įrodymus, kaip, pavyzdžiui, dabartinės rinkos nuomos kainos panašiam turtui;
 - diskonto normos, atspindinčios dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus;
 - įvertintas užimtumo lygis pagal esamas ir tikėtinas ateities rinkos sąlygas pasibaigus dabartinėms nuomos sutartims;
 - eksploatacijos sąnaudos, įskaitant būtinas investicijas turto būklės palaikymą per tikėtiną turto naudojimo laiką;
 - kapitalizavimo norma pagal turto vietą, dydį ir būklę, atsižvelgiant į vertinimo dienos rinkos duomenis;
 - tęstinumo vertė, atsižvelgiant į prielaidas dėl eksploatacijos sąnaudų, užimtumo lygio, rinkos nuomos kainų.
- Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje yra vertinamas remiantis šiais duomenimis (papildomai prie aukščiau paminėtų):
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detaliuose planuose nustatytus parametrus;
 - užbaigimo terminas. Statomas turtas reikalauja prižiūrinių organų leidimų arba patvirtinimų įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikimo aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai yra gaunami. Tačiau vystymo užbaigimo terminas gali labai priklausyti nuo tokių veiksnių, kaip laiku gauti leidimai bei patvirtinimai, reikalaujami statybų korekciniams veiksmai.

Per ataskaitinį laikotarpį nebuvo pokyčių vertinimo metodikoje.

Investicinio turto pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2014 m. balandžio 29 d.:

	Vertinimo būdas	Reikšmingi nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9 – 11 (9)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	7,5 – 10 (7,6)
		Užimtumo lygis	5 - 10
		Nuomos kaina litais už kv. m (be PVM)	6 – 42 (27,9)
Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	15 – 17 (15,7)
		Statybos išlaidos litais kv. m (be PVM)	2.100 – 2.200 (2.157)
		Pardavimo kaina litais už kv. m (įskaitant PVM)	4.800 – 8.000 (6.633)

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

6 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2014 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo būdas	Reikšmingi nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	9 – 11 (9,1)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	7,0 – 10 (7,4)
		Užimtumo lygis	5 - 15
		Nuomos kaina litais už kv. m (be PVM)	6 – 40 (27,5)
Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Tęstinės vertės kapitalizavimo norma	15 – 18 (16,0)
		Statybos išlaidos litais kv. m (be PVM)	2.643 – 3.626 (3.253)
		Pardavimo kaina litais už kv. m (įskaitant PVM)	5.100 – 8.000 (5.479)

Toliau pateikta investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2014 m. balandžio 29 d.:

Prielaidos	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	10.390	-	(10.390)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	1.750	-	(1.740)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.510)	-	1.520
Numatomo neišnuomoto ploto pokytis 20 proc.	(1.260)	-	1.160	-
Diskonto ir kapitalizacijos normos pokytis 0.5 procentinio punkto	(6.870)	(80)	7.630	220

Investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2014 m. gruodžio 31 d.:

Prielaidos	Vertinimų didėjimas		Vertinimų mažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	12.820	-	(11.820)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	2.420	-	(2.310)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(1.910)	-	2.010
Numatomo neišnuomoto ploto pokytis 20 proc.	(1.140)	-	2.130	-
Diskonto ir kapitalizacijos normos pokytis 0.5 procentinio punkto	(6.530)	(40)	8.570	360

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

6 Investicinis turtas (tęsinys)

2014 m. gruodžio 31 d. 115.070 tūkst. litų Grupės investicinio turto buvo įkeista bankui kaip užstatas už suteiktas paskolas.

Per 2014 m. 12 mėnesius nebuvo jokių apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

7 Suteiktos paskolos

2014 m. gruodžio 31 d. Grupei priklauso 50 proc. kreditorinių reikalavimų pagal paskolų sutartis į Latvijos įmones SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Dvi aukščiau paminėtos Latvijos įmonės sudaro vieną grupę, valdančią apie 12.800 kvadratinį metrų sandėliavimo patalpų bei daugiau kaip 58 ha prie Rygos esančios žemės, tinkančios logistikos paskirties pastatų vystymui. Turtas yra įkeistas kreditorinių reikalavimų į SIA „Dommo biznesa parks“ užtikrinimui. Dėl 2008 m. krizės šioms įmonėms buvo inicijuotos bankroto procedūros. 2014 m. pabaigoje ir 2015 m. pradžioje bankroto procedūros buvo nutrauktos. Grupei priklauso 50 proc. šių įmonių generuojamų srautų. Finansinės būklės ataskaitoje šie kreditoriniai reikalavimai yra apskaitomi amortizuota savikaina – 14.162 tūkst. Lt. Per 2014 m. SIA „Dommo grupa“ grąžino 504 tūkst. Lt kreditorinio reikalavimo.

8 Gautos paskolos

	<u>2014 m. gruodžio 31 d.</u>
Ilgalaikės	
Ilgalaikės banko paskolos	51.136
	<u>51.136</u>
Trumpalaikės	
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	1.652
Paskolos iš susijusių šalių	17.996
Iš viso paskolų	<u><u>70.784</u></u>

Paskolų sumos nacionaline ir užsienio valiuta, išreikštos litais, sudaro:

Paskolos denominuotos:	<u>2014 m. gruodžio 31 d.</u>
Eurais	<u>70.784</u>

Negrąžintų paskolų likučiai su fiksuota ir kintama (kitimo periodas – 6 mėnesiai) palūkanų normomis buvo tokie:

Palūkanų norma:	<u>2014 m. gruodžio 31 d.</u>
Fiksuota	17.996
Kintama	<u>52.788</u>
	<u>70.784</u>

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

8 Gautos paskolos (tęsinys)

Turtas, įkeistas bankams:

2014 m. gruodžio 31 d.

Investicinis turtas	115.070
Pinigai	752

2014 m. rugsėjo 26 d. Grupė pasirašė 15.350 tūkst. eurų (53.000 tūkst. Lt) paskolos sutartį su AB Šiaulių bankas. Paskola suteikta 2014 m. rugsėjo 29 d. penkeriems metams. Be to 2014 m. rugsėjo mėn. AB „Invalda LT“ suteikė Grupei 740 tūkst. eurų (2.555 tūkst. Lt) paskolą. Šios abi paskolos buvo panaudotos kredito, gauto iš Nordea banko, grąžinimui. Paskola Nordea bankui grąžinta 2014 m. rugsėjo 29 d.

9 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai (pastaba 1) bei įmonės, kurios sudarė AB „Invalda LT“ grupę, nuo kurios atskyrimo metu susiformavo Grupė (sandoriai buvo sudaryti su AB „Invalda LT“, UAB „Inservis“).

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2014 m. 12 mėnesių ir susiję likučiai ketvirčio pabaigai:

2014 m. 12 mėn. Grupė	Sumos pateikiamos litais			Sumos mokėtinos susijusioms šalims
	Pardavimai susijusioms šalims	Pirkimai iš susijusių šalių	Iš susijusių šalių gautinos sumos	
AB „Invalda LT“ (apskaitos paslaugos)	-	27.500	-	10.890
AB „Invalda LT“ (paskola)	-	599.583	-	17.995.552
UAB „Inservis“ (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	791.724	-	116.030
UAB „Inservis“ (nuoma ir komunalinės paslaugos)	7.845	-	1.706	-
	7.845	1.418.807	1.706	18.122.472
Įsipareigojimai akcininkams ir vadovybei	-	-	-	-

Nuo Grupės veiklos pradžios iki 2014 m. gruodžio 31 d. iš AB „Invalda LT“ buvo gauta paskolų už 2.887.042 Lt. Nuo Grupės veiklos pradžios iki 2014 m. gruodžio 31 d. AB „Invalda LT“ grąžinta 849.890 Lt paskolų ir sumokėta 38.722 Lt palūkanų.

**AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“
KONSOLIDUOTOS 2014 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**
(tūkst. litų, jei nenurodyta kitaip)

10 2014 metais paskelbti esminiai įvykiai

- 2014 m. gegužės 20 d. bendrovė informavo, kad Lietuvos banko Priežiūros tarnyba 2014 m. gegužės 20 d. priėmė sprendimą AB „Invalda LT“ atskyrimo sąlygose, kituose susijusiuose dokumentuose ir su AB „INVL Baltic Real Estate“ susijusiame informaciniame nuorodų sąrašė bei rizikos veiksmų aprašyme pateiktą informaciją laikyti lygiaverte AB „INVL Baltic Real Estate“ prospekte privalomai atskleisti informacijai. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdyba priėmė sprendimą pateikti AB NASDAQ OMX Vilnius vertybinių popierių biržai paraišką dėl bendrovės akcijų įtraukimo į Papildomąjį prekybos sąrašą nuo 2014 m. birželio 4 d.
- 2014 m. birželio 2 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pristatė savo valdomą turtą. Bendrovės dukterinės įmonės yra investavusios į nekilnojamąjį turtą Vilniuje bei Rygoje, bendrai valdo apie 52 tūkst. kv. m. nekilnojamojo turto plotą. 2014 metų kovo pabaigoje bendrovės nuosavo kapitalo vertė būtų 49 mln. litų (14,2 mln. eurų), grupės įmonių turimo nekilnojamojo turto vertė – 144 mln. litų (41,7 mln. eurų).
- 2014 m. rugpjūčio 20 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė neaudituosius 2014 m. 6 mėn. veiklos rezultatus. 2014 metų 6 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynąsias pelnas ir bendrovės akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekė 145 tūkst. litų (42 tūkst. eurų). Bendrovės nuosavas kapitalas 2014 metų pirmojo pusmečio pabaigoje sudarė 49,443 mln. litų (14,32 mln. eurų), arba 7,02 lito (2,03 EUR) akcijai.
- 2014 m. rugsėjo 26 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad bendrovės antrinė įmonė AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ paskelbė 2014 m. rugsėjo 26 d. su AB Šiaulių bankas pasirašiusi 15,35 mln. eurų (53 mln. litų) paskolos sutartį. Sutarties trukmė – 5 metai, lėšos skiriamos AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondo“ įsipareigojimams kitam bankui refinansuoti.
- 2014 m. lapkričio 14 d. paskelbti neaudituoti 2014 m. 9 mėn. AB „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai. 2014 metų 9 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituosius konsoliduotus grynąsias pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 476 tūkst. litų (138 tūkst. eurų). AB „INVL Baltic Real Estate“ nuosavas kapitalas devynių mėnesių pabaigoje siekė 49,774 mln. litų (14,42 mln. eurų), arba 7,07 lito (2,05 euro) akcijai.
- 2014 m. gruodžio 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, jog bendrovės direktoriumi nuo gruodžio 10 d. paskirtas Andrius Daukšas. Jis pakeitė prašymą atleisti iš direktoriaus pareigų pateikusį Darių Šulnį.
- 2014 m. gruodžio 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad gavo bendrovės valdybos nario Dariaus Šulnio pranešimą apie atsistatydinimą iš valdybos nario pareigų nuo 2014 m. gruodžio 23 d.
- 2014 m. gruodžio 23 d. paskelbti AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai. Susirinkime audito įmone 2014 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti išrinkta įmonė „PricewaterhouseCoopers“ (kodas 111473315). Audito paslaugų apmokėjimui nustatyta skirti ne didesnę kaip bendrą 10 000 (dešimt tūkstančių) litų (neįskaitant PVM) sumą. Susirinkime taip pat pakeista bendrovės buveinė, įregistruojant ją adresu Šeimyniškių g. 1A, Vilnius. Danutė Kadanaitė bei Tomas Bubinas išrinkti į bendrovės audito komitetą. Susirinkime taip pat nustatytas atlyginimas nepriklausomam audito komitetui nariui, patvirtintos AB „INVL Baltic Real Estate“ audito komiteto sudarymo ir veiklos taisyklės. Bendrovės direktorius Andrius Daukšas išrinktas į bendrovės valdybą iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos.
- 2014 m. gruodžio 30 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2015 metų investuotojo kalendorių. 2015 m. vasario 13 d. numatyta platinti 2014 m. dvylikos mėnesių tarpinę informaciją; 2015 m. gegužės 12 d. - 2015 m. trijų mėnesių tarpinę informaciją; 2015 m. rugpjūčio 14 d. - 2015 m. šešių mėnesių tarpinę informaciją, o 2015 m. lapkričio 10 d. numatytas 2015 m. devynių mėnesių tarpinės informacijos paskelbimas.