



ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2016 m. balandžio 4 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 ir bendrovės 2015 m. 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 turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus, o konsoliduotame tarpiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotos ir AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. finansinės ataskaitos.
2. 2015 m. konsoliduotas metinis pranešimas.

Direktorius

Egidijus Damulis

Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas asmuo

Raimondas Rajeckas

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTAS METINIS PRANEŠIMAS, KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS
2015 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS, PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS
FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTUS,
PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE, PATEIKIAMOS KARTU SU
NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA

TURINYS

NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA.....	3
---------------------------------------	---

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS FINANSINĖS ATASKAITOS:

PAGRINDINĖ INFORMACIJA.....	5
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS BENDRŲJŲ PAJAMŲ ATASKAITOS.....	6
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITOS	7
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITOS	9
KONSOLIDUOTA IR BENDROVĖS PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITOS	11
FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS.....	13
1 BENDROJI INFORMACIJA.....	13
2 REIKŠMINGŲ APSKAITOS PRINCIPŲ APIBENDRINIMAS.....	14
3 FINANSINIS RIZIKOS VALDYMAS.....	30
3.1. Finansinės rizikos veiksniai	30
3.2. Kapitalo valdymas	34
4 TIKROSIOS VERTĖS VERTINIMAS.....	34
5 INVESTICIJOS Į DUKTERINES ĮMONES IR BENDRAJĄ ĮMONĘ.....	36
6 BUVUSIOS PATRONUOJANČIOS ĮMONĖS PRIJUNGIMAS PRIE BENDROVĖS	39
7 ATSKYRIMAS.....	40
8 ĮMONIŲ LATVIJOJE ĮSIGIJIMAS	41
9 INFORMACIJA PAGAL SEGMENTUS	42
10 PAJAMOS, NUOMOS SĄNAUDOS, NUOMOS ĮSIPAREIGOJIMAI IR ATIDĖJINIAI NUOSTOLINGAI NUOMOS SUTARČIAI.....	44
11 KITOS PAJAMOS.....	48
12 TURTO VERTĖS SUMAŽĖJIMAS (VERTĖS SUMAŽĖJIMO ATSTATYMAS)	48
13 FINANSINĖS VEIKLOS SĄNAUDOS	48
14 PELNO MOKESTIS	49
15 PELNAS, TENKANTIS VIENAI AKCIJAI.....	52
16 INVESTICINIS TURTAS.....	52
17 ILGALAIKIS MATERIALUSIS IR NEMATERIALUSIS TURTAS	58
18 FINANSINĖS PRIEMONĖS PAGAL KATEGORIJAS	60
19 SUTEIKTOS PASKOLOS	61
20 PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITOS GAUTINOS SUMOS	62
21 ILGALAIKIS TURTAS IR PARDUODAMOS GRUPĖS TURTAS, KLASIFIKUOJAMAS KAIP LAIKOMAS GALIMAM PARDAVIMUI.....	63
22 ĮSTATINIS KAPITALAS IR REZERVAI.....	64
23 GAUTOS PASKOLOS	64
24 SUSIJUSIŲ ŠALIŲ SANDORIAI	66
25 ĮVYKIAI PO ATASKAITINIO LAIKOTARPIO	69
KONSOLIDUOTAS METINIS PRANEŠIMAS.....	71

Nepriklausomo auditoriaus išvada

AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams

Išvada apie finansines ataskaitas

Mes atlikome čia pridėtų, 5 - 70 puslapiuose pateiktų, AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė) ir jos dukterinių įmonių (toliau kartu – Grupė) atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2015 m. gruodžio 31 d. atskiroji ir konsoliduotoji finansinės būklės ataskaitos ir tuomet pasibaigusių metų atskirosios ir konsoliduotosios bendrųjų pajamų, nuosavo kapitalo pokyčių, pinigų srautų ataskaitos bei aiškinamasis raštas, apimantis apibendrintus reikšmingus apskaitos principus ir kitą aiškinamąją informaciją (toliau – finansinės ataskaitos), auditą.

Vadovybės atsakomybė už finansines ataskaitas

Vadovybė atsakinga už šių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje, bei už vidaus kontrolės sistemas, kurios, vadovybės nuomone, yra būtinos finansinių ataskaitų parengimui be reikšmingų iškraipymų, galinčių atsirasti dėl apgaulės ar klaidos.

Auditoriaus atsakomybė

Mūsų pareiga – remiantis atliktu auditu, pareikšti apie šias finansines ataskaitas savo nuomonę. Auditą atlikome pagal Tarptautinius audito standartus. Šie standartai reikalauja, kad mes laikytumėmės profesinės etikos reikalavimų bei planuotume ir atliktume auditą taip, kad galėtume pagrįstai įsitikinti, jog finansinėse ataskaitose nėra reikšmingų iškraipymų.

Audito metu atliekamos procedūros, skirtos gauti audito įrodymus, patvirtinančius sumas ir atskleidimus finansinėse ataskaitose. Pasirinktos procedūros priklauso nuo auditoriaus profesinio sprendimo bei reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos finansinėse ataskaitose rizikos įvertinimo. Įvertindamas šią riziką, auditorius atsižvelgia į bendrovės vidaus kontrolės, susijusias su finansinių ataskaitų parengimu ir teisingu pateikimu tam, kad galėtų nustatyti tomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, tačiau ne tam, kad pareikštų nuomonę apie bendrovės vidaus kontrolių efektyvumą. Audito metu taip pat įvertinamas taikytų apskaitos principų tinkamumas, vadovybės atliktų apskaitinių įvertinimų pagrįstumas bei bendras finansinių ataskaitų pateikimas.

Manome, kad gauti audito įrodymai suteikia pakankamą ir tinkamą pagrindą mūsų audito nuomonei.

Nuomonė

Mūsų nuomone, finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai parodo Bendrovės ir Grupės 2015 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį bei tuomet pasibaigusių metų jų finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus taikyti Europos Sąjungoje.



Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Be to, mes perskaitėme 71 - 134 puslapiuose pateiktą konsoliduotąjį metinį pranešimą už 2015 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus ir nepastebėjome jokių reikšmingų jame pateiktos finansinės informacijos neatitikimų lyginant su 2015 m. gruodžio 31 d. pasibaigusių metų audituotomis finansinėmis ataskaitomis.

UAB „PricewaterhouseCoopers“ vardu

A blue ink signature of Rimvydas Jogėla, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Rimvydas Jogėla
Partneris
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000457

Vilnius, Lietuvos Respublika
2016 m. balandžio 4 d.

A blue ink signature of Rasa Radzevičienė, written in a cursive script.

Rasa Radzevičienė
Auditoriaus pažymėjimo Nr.000377

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Valdyba

p. Alvydas Banys (valdybos pirmininkas)
p. Indrė Mišeikytė
p. Egidijus Damulis (nuo 2016 01 15)
p. Andrius Daukšas (iki 2016 01 03)

Vadovybė

p. Egidijus Damulis (nuo 2016 01 04)
p. Andrius Daukšas (iki 2016 01 03)

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

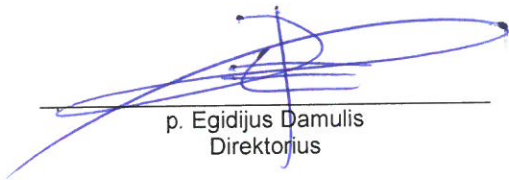
Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
ABLV Bank, AS
AB DNB bankas
AB Nordea bankas Lietuvos skyrius
AB Nordea bankas Latvijos skyrius
AS „Citadele banka“
„Swedbank“ AS
AS DNB banka

Auditorius

UAB „PricewaterhouseCoopers“
J. Jasinskio g. 16B,
Vilnius, Lietuva

Šias finansines ataskaitas vadovybė ir valdyba pasirašė ir patvirtino išleidimui 2016 m. balandžio 4 d.



p. Egidijus Damulis
Direktorius



p. Raimondas Rajeckas
Pagal sutartį apskaitą vesti įgaliotas
asmuo

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2015 M. FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Pajamos	10	5.694	3.512	5.402	5.352
Palūkanų pajamos		101	135	41	73
Kitos pajamos	11	1.312	4	383	4
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	5	-	-	272	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	16	2.168	39	2.169	90
Patalpų nuomos sąnaudos	9, 10	(1.697)	(1.183)	(1.697)	(1.747)
Komunalinės sąnaudos	9	(935)	(603)	(934)	(1.017)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	9	(658)	(475)	(650)	(785)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	9	(330)	(194)	(330)	(289)
Turto mokesčiai	9	(265)	(180)	(254)	(242)
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	12	116	-	117	(79)
Išmokos darbuotojams		(40)	(10)	(13)	(9)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	17	(4)	(7)	(4)	(11)
Kitos veiklos sąnaudos		(203)	(156)	(156)	(189)
Veiklos pelnas		5.259	882	4.346	1.151
Finansinės veiklos sąnaudos	13	(679)	(383)	(594)	(554)
Pelnas prieš apmokestinimą		4.580	499	3.752	597
Pelno mokesčio sąnaudos	14	(484)	(67)	(470)	(97)
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		4.096	432	3.282	500
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		4.096	432	3.282	500
Priskirtinos:					
Patronuojančios įmonės akcininkams		4.096	432	3.282	500
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	15	0,09	0,01		

Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
		2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
	Pastabos	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas	17	27	13	22	13
Investicinis turtas	16	51.747	33.848	43.200	33.327
Ilgalaikis nematerialusis turtas	17	1	160	1	160
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	5	-	-	4.971	1
Suteiktos paskolos	19	-	3.981	-	-
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	10	825	825	825	825
Atidėtojo pelno mokesčio turtas	14	2	-	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		52.602	38.827	49.019	34.326
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		16	5	12	4
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	20	373	293	369	290
Trumpalaikės suteiktos paskolos	19	-	125	-	1.328
Indėliai	3.1, 23	150	-	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.1	393	358	287	311
Trumpalaikio turto iš viso		932	781	668	1.933
Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui	21	981	-	981	-
Turto iš viso		54.515	39.608	50.668	36.259

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
		2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
	Pastabos	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	6, 7, 22	12.536	2.040	12.536	9.634
Akcijų priedai	6, 7, 22	-	2.966	-	-
Rezervai	6, 7, 22	25	6.883	265	240
Nepaskirstytasis pelnas	6, 7, 22	6.026	2.602	4.873	1.283
Nuosavo kapitalo iš viso		18.587	14.491	17.674	11.157
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	23	22.876	19.432	20.194	19.432
Atidėjiniai	10	88	182	88	182
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	14	4.037	3.567	4.037	3.567
Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai	10	290	411	290	411
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		27.291	23.592	24.609	23.592
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	23	1.117	478	890	478
Trumpalaikės gautos paskolos	23	623	590	617	590
Skolos tiekėjams	16	5.759	78	5.758	68
Atidėjiniai	10	259	183	259	183
Gauti išankstiniai apmokėjimai	21	505	44	505	44
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai		374	152	356	147
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		8.637	1.525	8.385	1.510
Įsipareigojimų iš viso		35.928	25.117	32.994	25.102
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		54.515	39.608	50.668	36.259

(pabaiga)

Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
Grupės nuosavas kapitalas, suformuotas 2014 m. balandžio 29 d., vadovaujantis atskyrimo sąlygomis pagal balansinių verčių metodą	7	2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		2.040	2.966	281	6.602	2.170	14.059
2014 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	432	432
2014 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	432	432
2014 m. gruodžio 31 d. likutis		2.040	2.966	281	6.602	2.602	14.491
2015 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	4.096	4.096
2015 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	4.096	4.096
Akcijų nominalios vertės koregavimas dėl konvertavimo į eurus	22	3	-	-	-	(3)	-
Rezervų pokyčiai		-	-	25	-	(25)	-
Prijungimo įtaka	6	10.493	(2.966)	(281)	(6.602)	(644)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		10.496	(2.966)	(256)	(6.602)	(672)	-
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		12.536	-	25	-	6.026	18.587

Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pasta- bos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2013 m. gruodžio 31 d. likutis		9.634	-	240	-	783	10.657
2014 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	500	500
2014 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	500	500
2014 m. gruodžio 31 d. likutis		9.634	-	240	-	1.283	11.157
2015 m. grynasis pelnas		-	-	-	-	3.282	3.282
2015 m. bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.282	3.282
Rezervų pokyčiai		-	-	25	-	(25)	-
Prijungimo įtaka	6	2.902	-	-	-	333	3.235
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		2.902	-	25	-	308	3.235
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		12.536	-	265	-	4.873	17.674

Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		4.096	432	3.282	500
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	16	(2.168)	(39)	(2.169)	(90)
Nusidėvėjimas ir amortizacija	17	4	7	4	11
Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikraja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	5	-	-	(272)	-
Palūkanų pajamos		(101)	(135)	(41)	(73)
Palūkanų sąnaudos	13	679	383	594	554
Atidėtieji pelno mokesčiai	14	468	67	470	97
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	14	16	-	-	-
Atidėjiniai		(23)	(7)	(23)	(50)
Nuostolis iš anksčiau egzistavusių ryšių padengimo	8	85	-	-	-
Pelnas iš UAB “INTF investicija” akcijų pardavimo	5	(366)	-	(366)	-
Pelnas, gautas perkant pigiau nei rinkos kaina	8	(1.014)	-	-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	12	(116)	-	(117)	79
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		(7)	-	(7)	-
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		(49)	63	(49)	79
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		(4)	41	(1)	18
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		(179)	11	(168)	66
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		458	45	548	21
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.779	868	1.685	1.212
Sumokėtas pelno mokestis		(16)	-	(16)	-
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		1.763	868	1.669	1.212

(tęsinys kitame puslapyje)

Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

		Grupė		Bendrovė	
	Pasta- bos	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turtą) įsigijimas	17	(16)	(12)	(13)	(12)
Investicinio turto įsigijimas	16	(2.586)	(3)	(2.586)	(3)
Dukterinių įmonių įsigijimas, atėmus įsigytų pinigų likutį	8	(2.827)	-	-	-
Pajamos, gautos pardavus UAB "INTF investicija" akcijas	5	366	-	366	-
Suteiktos paskolos		-	-	(443)	(2)
Suteiktų paskolų susigrąžinimas		49	146	298	191
Gautos palūkanos		-	-	3	16
Pervedimas iš/(į) indėlius	23	(150)	-	-	391
Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(5.164)	131	(2.375)	581
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Prijungimo metu gauti grynieji pinigai	6	-	-	70	-
Pagal atskyrimo sąlygas gauti grynieji pinigai	7	-	158	-	-
		-	158	70	-
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	23	6.966	16.186	1.411	16.090
Gautų paskolų grąžinimas	23	(3.095)	(16.797)	(447)	(17.368)
Sumokėtos palūkanos		(435)	(188)	(352)	(273)
		3.436	(799)	612	(1.551)
Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		3.436	(641)	682	(1.551)
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)		35	358	(24)	242
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		358	-	311	69
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		393	358	287	311

(pabaiga)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Bendrovė, ankstesnis pavadinimas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“, įmonės kodas 152105644) yra Lietuvos Respublikoje registruota akcinė bendrovė. Ji įkurta 1997 m. sausio 28 d. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patirianti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patirianti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu. Detalesnė informacija apie teisinį prijungimą pateikiama 6 pastaboje.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės bei Buvusi patirianti įmonė (toliau – Grupė, 5 pastaba).

Bendrovės buveinės adresas yra Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva.

Grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d. nuo AB „Invalida INVL“ (kodas 121304349) atskyrus investicijas į įmones, investuojančias į investicinį turtą, skirtą vystymui, bei į komercinį nekilnojamąjį turtą ir jį nuomojančios. Detalesnė informacija apie atskyrimą pateikiama 7 pastaboje. 2015 m. rugpjūčio 17 d. Buvusi patirianti įmonė buvo prijungta prie Bendrovės. Po prijungimo Buvusi patirianti įmonė nustojo veikti, o Bendrovė pakeitė pavadinimą į AB „INVL Baltic Real Estate“ ir tapo patiriančia Grupės įmone. Reorganizavimas, kaip teisinis prijungimo procesas, neturėjo įtakos Grupės konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, išskyrus perklasifikavimą tarp nuosavo kapitalo straipsnių, kuris atspindi patiriančios įmonės, kuri konsoliduoja Grupę, pasikeitimą. Todėl tai neturėjo įtakos Grupės turtui, įsipareigojimams ir veiklos rezultatų vertinimui (6 pastaba). Finansinė informacija, kuri yra ir bus Grupės parengta už laikotarpį, prasidėjusį po 2015 m. rugpjūčio 17 d., yra iki 2015 m. rugpjūčio 17 d. Grupės rengtos finansinės informacijos tęsinys.

Šiose finansinėse ataskaitose Grupės palyginamieji skaičiai už 2014 m. apima laikotarpį nuo 2014 m. balandžio 29 d. iki 2014 m. gruodžio 31 d. Atskirose finansinėse ataskaitose yra pateikiami Bendrovės, o ne Buvusios patiriančios įmonės palyginamieji skaičiai. Buvusios patiriančios įmonės turtas, įsipareigojimai, pajamos ir sąnaudos yra pateikiami atskirose finansinėse ataskaitose nuo teisinio prijungimo dienos.

Grupė yra investavusi į komercinį nekilnojamąjį turtą: biurų, sandėliavimo, gamybos paskirties nekilnojamojo turto objektus Lietuvoje ir Latvijoje. Iš visų objektų uždirbamos nuomos pajamos ir beveik visi objektai turi tolesnio vystymo perspektyvas.

Grupė siekia uždirbti pelną iš investicijų į nekilnojamąjį komercinį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. Jei tai yra ekonomiškai pagrįsta, Bendrovė taip pat svarsto investicijas į esamo portfelio objektų pertvarkymą, išnaudojant gerą jų vietą.

2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 43.226.252 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos. Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2014 m. gruodžio 31 d. vienintelė Bendrovės akcininke buvo Buvusi patirianti įmonė (33.265.440 paprastosios vardinės 1 lito nominalios vertės akcijos). Informacija apie Bendrovės akcininkus 2015 m. gruodžio 31 d. atskleista žemiau pateiktoje lentelėje. 2014 m. gruodžio 31 d. ir 2015 m. gruodžio 31 d. akcininkais buvo (pagal balsus)*:

	2015 m.		2014 m.	
	Grupė ir Bendrovė		Grupė ir Buvusi patirianti įmonė	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	13.158.474	30,44	2.144.351	30,44
p. Irena Ona Mišeikienė	12.492.979	28,90	2.035.918	28,90
AB „Invalida INVL“	5.512.324	12,75	884.862	12,56
UAB „Lucrum investicija“ (vienintelis akcininkas p. Darius Šulnis)	4.387.244	10,15	714.967	10,15
p. Alvydas Banys	3.318.198	7,68	540.750	7,68
p. Indrė Mišeikytė	862.873	2,00	140.618	2,00
Kiti smulkūs akcininkai	3.494.160	8,08	582.899	8,27
Iš viso	43.226.252	100,00	7.044.365	100,00

* vienas akcininkas buvo perleidęs dalį akcijų pagal atpirkimo sutartį (taigi, jis neturėjo juridinės nuosavybės teisės į akcijas), bet buvo išlaikęs perleistų akcijų balsavimo teises.

1 Bendroji informacija (tęsinys)

Atskyrimo dieną AB „Invalda INVL“ akcininkai – p. Alvydas Banys, UAB „LJB Investments“, p. Irena Ona Mišeikienė, p. Indrė Mišeikytė, p. Darius Šulnis ir UAB „Lucrum investicija“ – bendrai kontroliavo AB „Invalda INVL“ pagal sutartį dėl ilgalaikės bendrovės valdymo politikos įgyvendinimo. Tokia sutartis dėl Grupės bendros kontrolės nustatymo nebuvo pasirašyta po atskyrimo Buvusios patronuojančios įmonės atžvilgiu. Todėl 2015 m. ir 2014 m. gruodžio 31 d. nebuvo vienos kontroliuojančios šalies.

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš prijungimą Buvusios patronuojančios įmonės akcijomis NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomajame prekybos sąraše buvo prekiaujama nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

2015 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 4, o Bendrovėje – 2 darbuotojai. 2014 m. gruodžio 31 d. Grupėje dirbo 3, o Bendrovėje – 1 darbuotojas.

Remiantis Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, vadovybės paruoštos metinės finansinės ataskaitos yra tvirtinamos visuotinio akcininkų susirinkimo. Akcininkai turi teisę nepatvirtinti metinių finansinių ataskaitų bei reikalauti parengti naujas metines finansines ataskaitas.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas

Pagrindiniai apskaitos principai, pritaikyti rengiant Grupės ir Bendrovės 2015 m. gruodžio 31 d. ir tuomet pasibaigusį metų finansines ataskaitas, yra šie:

2.1. Rengimo pagrindas

Atitikties patvirtinimas

Konsoliduotos Grupės ir atskiros Bendrovės finansinės ataskaitos yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje (toliau – ES).

Finansinės ataskaitos yra parengtos įsigijimo savikainos pagrindu, išskyrus investicinį turtą ir investicijas į dukterines įmones, vertinamus tikrąja verte. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos tūkstančiais eurų ir suapvalinamos iki artimiausio tūkstančio, jei kitaip nenurodyta. Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta. Praėjusių metų palyginamoji informacija perskaičiuota pagal oficialų lito konvertavimo į eurą santykį: 1 euras = 3,4528 lito.

Naujų ir/ar pakeistų TFAS ir TFAAK aiškinimų taikymas

Šiais ataskaitiniais metais (nuo 2015 m. sausio 1 d.) Grupė pradėjo taikyti naujus ir pakeistus TFAS bei TFAAK aiškinimus:

- *TFAAK 21-asis aiškinimas* – „*Mokesčiai*“ įsigaliojo nuo 2014 m. birželio 17 d.
- *2013 m. TFAS metiniai patobulinimai* įsigaliojo nuo 2015 m. sausio 1 d.

Šios pataisos ir aiškinimai neturėjo reikšmingos įtakos Bendrovės ir Grupės 2015 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų finansinėms ataskaitoms.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1. Rengimo pagrindas (tęsinys)

Patvirtinti taikymui ES, bet dar neįsigalioję ir anksčiau laiko nepradėti taikyti standartai

27-ojo TAS pataisos: „Nuosavybės metodo taikymas atskirose finansinėse ataskaitose“ (taikomas metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Pataisomis bus leidžiama ūkio subjektams taikyti nuosavybės metodą savo atskirose finansinėse ataskaitose apskaitant investicijas į dukterines įmones, bendras įmones ir asocijuotąsias įmones. Bendrovė investicijas į dukterines įmones vertina tikrąja verte ir artimiausiu metu neketina keisti vertinimo metodo.

Galiojančių standartų pataisos, patvirtintos taikymui ES, bet dar neįsigaliojusios ir anksčiau laiko nepradėtos taikyti bei neturėsiančios reikšmingos įtakos Bendrovei ir Grupei, išskyrus jog Grupė turės finansinėse ataskaitose atskleisti vadovybės sprendimus dėl veiklos segmentų agregavimo:

- 2010-2012 m. TFAS metiniai patobulinimai (taikomi metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2015 m. vasario 1 d. arba vėliau);
- 2012-2014 m. TFAS metiniai patobulinimai (taikomi metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 19-ojo TAS pataisos – „Apibrėžtųjų išmokų planai: darbuotojų įmokos“ (taikomos metiniam laikotarpiams, prasidedantiems 2015 m. vasario 1 d. arba vėliau);
- 11-ojo TFAS pataisos „Jungtinė veikla: Bendros veiklos dalies įsigijimų apskaita“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 16-ojo TAS ir 38-ojo TAS pataisos: „Tinkamų nusidėvėjimo ir amortizacijos metodų paaiškinimas“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 16-ojo TAS ir 41-ojo TAS pataisos „Žemės ūkis: derliniai augalai“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 1-ojo TAS pataisos: „Informacijos atskleidimo iniciatyva“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2016 m. sausio 1 d. arba vėliau).

Taikymui ES nepatvirtinti standartai

9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Pagrindiniai naujajame standarte numatyti reikalavimai:

- Finansinį turtą reikalaujama suskirstyti į tris grupes pagal tai, kaip jis yra vertinamas: finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas amortizuota savikaina; finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis; ir finansinis turtas, kuris vėlesniais laikotarpiais vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais.
- Skolos priemonių klasifikavimas priklauso nuo ūkio subjekto finansinio turto valdymo verslo modelio ir ar sutartiniai pinigų srautai apima tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimus. Jeigu skolos priemonė laikoma sutartiniais pinigų srautams gauti, ji gali būti apskaitoma amortizuota savikaina, jeigu ji taip pat tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą. Skolos priemonės, kurios tenkina tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimą ir kurios sudaro ūkio subjekto portfelio, kuriame pinigų srautams gauti skirtas turtas yra laikomas ir parduodamas, gali būti pripažįstamos finansiniu turtu, vertinamu tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant kitomis bendrosiomis pajamomis. Finansinis turtas, kuris neapima pinigų srautų, tenkinančių tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimų reikalavimo, turi būti vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais (pavyzdžiui, išvestinės finansinės priemonės). Įterptosios išvestinės finansinės priemonės nuo šiol neatskiriamos nuo finansinio turto, tačiau į jas atsižvelgiama vertinant, ar vykdomas tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimas.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1. Rengimo pagrindas (tęsinys)

Taikymui ES nepatvirtinti standartai (tęsinys)

- Investicijos į nuosavybės priemones visada vertinamos tikrąja verte. Tačiau vadovybė gali priimti neatšaukiamą sprendimą pripažinti tikrosios vertės pasikeitimą kitomis bendrosiomis pajamomis, jeigu priemonė nėra skirta parduoti. Jeigu nuosavybės priemonė klasifikuojama kaip skirta parduoti, tikrosios vertės pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliais.
- Daugelis 39-jame TAS numatytų reikalavimų, susijusių su finansinių įsipareigojimų klasifikavimu ir vertinimu, buvo perkelti į 9-ąją TFAS be pakeitimų. Pagrindinis pasikeitimas yra tas, kad ūkio subjektas kitų bendrųjų pajamų straipsnyje turės pateikti kredito rizikos, išskylančios dėl finansinių įsipareigojimų, klasifikuojamų kaip vertinamų tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais, pokyčių poveikį.
- 9-ajame TFAS nustatytas naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis – tikėtinų kredito nuostolių (TKN) modelis. Standarte numatytas trijų etapų metodas, grindžiamas finansinio turto kredito kokybės pokyčiu nuo pirminio pripažinimo momento. Praktikoje naujosios taisyklės reiškia, kad ūkio subjektai, apskaitoje pirmą kartą pripažindami finansinį turtą, kurio kredito kokybė nėra pablogėjusi, apskaitoje turės iš karto registruoti numatomus nuostolius, kurių suma lygi 12 mėnesių tikėtinų kredito nuostolių sumai (prekybos gautinų sumų atveju, tikėtinų kredito nuostolių sumai už visą terminą). Tuo atveju, jeigu kredito rizika yra labai išaugusi, vertės sumažėjimas vertinamas nustatant tikėtinų kredito nuostolių sumą už visą terminą, o ne už 12 mėnesių. Modelyje numatyti procedūriniai supaprastinimai, apimantys lizingo ir prekybos gautinas sumas.
- Apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimai buvo pakeisti, siekiant juos labiau suderinti su rizikos valdymu. Standarte numatyta galimybė ūkio subjektams pasirinkti, ar taikyti 9-ajame TFAS numatytus apsidraudimo sandorių apskaitos reikalavimus, ar toliau taikyti 39-ąją TAS visoms apsidraudimo nuo rizikos priemonėms, nes dabartinis standartas šiuo metu neapima makro apsidraudimo sandorių apskaitos.

Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina naujo Standarto įtaką jų finansinėms ataskaitoms.

15-asis TFAS „*Pajamos pagal sutartis su klientais*“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Naujame standarte pateiktas pagrindinis principas, kuriuo remiantis pajamos turi būti pripažįstamos sandorio kaina tuomet, kai prekės arba paslaugos perduodamos klientui. Kompleksinės prekės ar paslaugos, kurias galima išskirti, turi būti pripažįstamos atskirai ir bet kokios nuolaidos ar lengvatos, taikomos sutarties kainai, paprastai turi būti priskiriamos atskiriems elementams. Jeigu atlygis yra skirtingas dėl tam tikrų priežasčių, turi būti pripažįstamos minimalios sumos, jeigu rizika, kad jos bus atstatytos, nėra reikšminga. Sąnaudos, patirtos siekiant užtikrinti sutarčių su klientais sudarymą, turi būti kapitalizuojamos ir amortizuojamos per sutarties naudos suvartojimo laikotarpį. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina Standarto įtaką jų finansinėms ataskaitoms.

16-asis TFAS „*Nuoma*“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2019 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Naujajame standarte numatyti nuomos pripažinimo, vertinimo, pateikimo, informacijos atskleidimo principai. Pagal visas nuomos rūšis nuomininkas įgyja teisę naudoti turtą nuomos pradžioje ir, jeigu nuomos mokėjimai atliekami per tam tikrą laikotarpį, taip pat gauna finansavimą. Dėl to, 16-uoju TFAS panaikinamas nuomos skirstymas į veiklos nuomą arba finansinę nuomą, kaip to reikalaujama 17-ajame TAS, o vietoj to pateikiamas bendras nuomininko apskaitos modelis. Nuomininkai turi pripažinti: (a) visų nuomos rūšių, kurių laikotarpis ilgesnis nei 12 mėnesių, turtą ir įsipareigojimus, išskyrus atvejus, kai pagal nuomos sutartį perduodamo turto vertė yra nedidelė; (b) nuomos turto nusidėvėjimą atskirai nuo palūkanų už nuomos įsipareigojimus pelno (nuostolių) ataskaitoje. Į 16-ąją TFAS iš esmės perkeltami 17-jame TAS apibrėžti nuomotojo apskaitos reikalavimai. Dėl šios priežasties nuomotojas toliau turi skirstyti nuomą į veiklos nuomą arba finansinę nuomą ir apskaitoje skirtingai registruoti šias dvi nuomos rūšis. Šiuo metu Grupė ir Bendrovė vertina, kokios įtakos naujasis standartas turės jų finansinėms ataskaitoms, bet nesitiki, kad įtaka bus reikšminga. Reikšminga nuomos sutartis, kurią įtakotų naujasis standartas, pasibaigs prieš standarto įsigaliojimo dieną.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.1. Rengimo pagrindas (tęsinys)

Taikymui ES nepatvirtinti standartai (tęsinys)

7-ojo TAS pataisos: „Informacijos atskleidimo iniciatyva“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2017 m. sausio 1 d. arba vėliau, kai bus patvirtintas ES)

Pakeistas 7-asis TAS reikalauja atskleisti įsipareigojimų, kylančių iš finansinės veiklos, judėjimo lentelę. Pataisos neįtakos Grupės finansinės būklės ar rezultatų, bet bus pateikti papildomi atskleidimai.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai, kurie dar nėra patvirtinti taikymui ES, yra neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

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 konsoliduojamos tol, kol ši kontrolė prarandama. Konsoliduojant pilnai eliminuojami visi Grupės įmonių tarpusavio sandoriai, likučiai, pajamos ir sąnaudos bei nerealizuotas pelnas ir nuostoliai iš Grupės įmonių tarpusavio sandorių, kurie yra apskaitomi turte.

Kai Grupė praranda kontrolę, bet kokia likusi investicija į buvusiąją dukterinę įmonę yra įvertinama tikrąja verte, atitinkamą balansinės vertės pokytį pripažįstant pelne arba nuostoliuose. 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.

2.3. Funkcinė ir pateikimo valiutos

Nuo 2015 m. sausio 1 d. euras tapo Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta. Sumos finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai (tūkstančių tikslumu), kuri yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Eurai yra taip pat Latvijos Respublikos nacionalinė valiuta. Euro kursą kitų valiutų atžvilgiu kasdien nustato Europos Centrinis Bankas ir Lietuvos bankas. Praėjusių metų palyginamoji informacija perskaičiuota pagal oficialų lito konvertavimo į eurą santykį: 1 euras = 3,4528 lito.

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

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.4. Verslo jungimai ir prestižas

Grupė naudoja įsigijimo metodą verslo jungimų apskaitai. Atlygis, sumokėtas įsigyjant dukterinę įmonę, lygus perduoto turto, prisiimtų įsipareigojimų buvusiems 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 vertę. Kiekvieno verslo jungimo atveju Grupė pasirinktinai vertina įsigyjamo ūkio subjekto nekontroliuojančią dalį tikrąją vertę arba pripažinto įsigyjamo ūkio subjekto identifikuojamo grynojo turto proporcinga nekontroliuojančia dalimi.

Kai Grupė įsigyja verslą, ji nustato įsigyto finansinio turto ir prisiimtų įsipareigojimų klasifikavimą bei priskyrimą tinkamoms grupėms remdamasi sutartinėmis, ekonominėmis sąlygomis ir kitomis atitinkamomis sąlygomis, esančiomis įsigijimo data.

Kai verslo jungimas atliekamas etapais, įsigyjamame ūkio subjekte įgijėjo anksčiau turėta nuosavybės dalis yra perkainojama į įsigijimo datos tikrąją vertę, kurios pasikeitimai pripažįstami pelne arba nuostoliuose.

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 pelne arba nuostoliuose.

Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas gali turėti anksčiau egzistavusių ryšių arba kitų susitarimų prieš prasidedant deryboms dėl verslo jungimo arba jie gali sudaryti susitarimą derybų metu, atskirai nuo verslo jungimo. Bet kuriuo atveju Grupė turi nustatyti visas sumas, kurios nėra dalis to, kuo Grupė ir įsigyjamas ūkio subjektas (arba jo ankstesni savininkai) apsieitė verslo jungimo metu, t. y. sumas, kurios nėra mainų siekiant įsigyti įsigyjamą ūkio subjektą dalis. Grupė taikydama įsigijimo metodą turi pripažinti tik atlygį, perleistą už įsigyjamą ūkio subjektą ir įsigytą turtą bei prisiimtus įsipareigojimus mainais už įsigyjamą ūkio subjektą.

Grupė identifikuoja visus anksčiau egzistavusius ryšius, siekdama išsiaiškinti, kurie iš jų buvo iš esmės pabaigti. Įprastai anksčiau egzistavę ryšiai laikomi iš esmės pabaigtais, kai tokie ryšiai tampa ryšiais tarp Grupės įmonių po įsigijimo, kurie yra eliminuojami finansinėse ataskaitose po verslo jungimo. Jeigu iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai yra įsigyjamo ūkio subjekto mokėtina suma Grupei, Grupės gautina suma iš esmės yra padengiama. Grupė pripažįsta pelną ar nuostolį, jeigu yra iš esmės pabaigti anksčiau egzistavę ryšiai. Jeigu yra daugiau negu viena sutartis ar susitarimas tarp šalių su anksčiau egzistavusiais ryšiais arba jeigu yra daugiau negu vieneri anksčiau egzistavę ryšiai, kiekvienos sutarties ir kiekvienų anksčiau egzistavusių ryšių pabaigimas yra vertinamas atskirai. Pelnas ir nuostoliai, kylantys iš nesutartinių ryšių pabaigimo, vertinami tikrąją vertę įsigijimo dieną.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.5. Verslo jungimai tarp bendro pavaldumo įmonių

TFAS nenumato jokių gairių dėl bendro pavaldumo sandorių apskaitos, tačiau reikalauja, kad ūkio subjektai parengtų tokių sandorių apskaitos politiką [TAS 8.10]. Verslo jungimų tarp bendro pavaldumo įmonių apskaitai dažniausiai taikomi du metodai: (1) įsigijimo metodas ir (2) balansinių verčių metodas. Pasirinkus taikyti vieną iš metodų, jis turi būti taikomas nuosekliai, kaip dalis apskaitos politikos. Nei 3-iasis TFAS, nei joks kitas TFAS nereikalauja ir nedraudžia taikyti kurio nors iš metodų verslo jungimams tarp bendro pavaldumo įmonių.

Grupė pasirinko taikyti balansinių verčių metodą bendro pavaldumo sandoriams. Balansinių verčių metodo principai yra tokie:

- Joks turtas ar įsipareigojimai neperskaičiuojami į jų tikrąsias vertes. Vietoj to, įsigijusioji įmonė naudoja ankstesnių laikotarpių apskaitines vertes. Tai apskaitinės vertės, susijusios su įsigytąja įmone. Paprastai tai yra įsigytosios įmonės turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės, paimtos iš aukščiausią bendrą kontrolę turinčios įmonės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų. Šios vertės apima prestižą, pripažintą konsoliduotame lygyje, susijusį su įsigytąja įmone. Taip yra dėl to, kad sandoris yra kontroliuojamas įsigijusiosios įmonės ir būtent kontroliuojančios įmonės dalis yra perkeliama sandorio metu. Kai kuriais atvejais kontroliuojančioji šalis, t.y. šalis, kontroliuojanti abi besijungiančias įmones, gali būti neparengusi konsoliduotųjų finansinių ataskaitų. Taip gali būti, pavyzdžiui, dėl to, kad toji šalis nėra patronuojančioji įmonė. Tokiais atvejais naudojamos balansinės vertės, paimtos iš aukščiausią kontrolę turinčios įmonės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų. Jeigu konsoliduotosios finansinės ataskaitos nėra rengiamos, naudojamos vertės, paimtos iš įsigytosios įmonės finansinių ataskaitų.
- Taikant ankstesnių laikotarpių balansinių verčių apskaitos politiką prestižas nesusidaro. Besijungiančios įmonės vertinamos iš kontroliuojančiosios šalies vykdomo perleidimo perspektyvos. Sandoris nėra traktuojamas kaip lygiavertis pasikeitimas ir kontrolės pasikeitimas nuo verslo jungimo datos. Dėl to negali susidaryti joks kitas prestižas be to, kurį pripažino kontroliuojančioji šalis, susijęs su įsigijusia įmone. Taikant ankstesnių laikotarpių balansinių verčių apskaitos politiką gali susidaryti skirtumų konsolidavimo metu. Pavyzdžiui, gali susidaryti skirtumas tarp sumokėto atlygio ir įsigytosios įmonės turto bei įsipareigojimų bendros balansinės vertės (sandorio dieną). Skirtumai apskaitomi nuosavybės dalyje nepaskirstytojo pelno straipsnyje arba atskirame rezerve.

Grupė įtraukė įsigytųjų įmonių veiklos rezultatus bei jų balansuose apskaitytas sumas perspektyviu būdu nuo dienos, kada įvyko verslo jungimas tarp bendro pavaldumo įmonių. Dėl to konsoliduotosios finansinės ataskaitos neatspindi įsigytųjų įmonių veiklos rezultatų už laikotarpį iki sandorio dienos. Praėjusių metų atitinkamos sumos taip pat nėra perskaičiuojamos.

Atskyrimas buvo apskaitytas kaip reorganizacija vadovaujantis aukščiau aprašytą verslo jungimų tarp bendro pavaldumo įmonių apskaitos politiką.

2.6. Teisinio prijungimo apskaita (Bendrovė)

Teisinio prijungimo metu Bendrovė apskaito iš prijungiamos įmonės papildomai gautą turtą ir įsipareigojimus balansinėmis vertėmis, o susidariusį skirtumą pripažįsta tiesiogiai nuosavame kapitale tą dieną, kuomet įvyksta teisinis prijungimas. Bendrovės palyginamosios finansinės ataskaitos nėra perskaičiuotos.

2.7. Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikis materialusis turtas apskaitomas įsigijimo verte, į kurią neįeina kasdienės priežiūros sąnaudos, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir įvertintus vertės sumažėjimo nuostolius. 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 (tiesinį) metodą per 3–6 metų turto naudingo tarnavimo laikotarpį.

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

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

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.8. Investicinis turtas

Turtas, įsigyjamas norint gauti ilgalaikės nuomos pajamų ir (arba) tikintis naudos iš turto vertės išaugimo, priskiriamas investiciniam turtui. Kai Grupei priklauso pastatai, bet nepriklauso žemė, ant kurios pastatyti Grupės pastatai, tai ši žemė yra išsinuomota iš savivaldybės kaip veiklos nuoma. Žemė valdoma veiklos nuomos pagrindu yra priskiriama ir apskaitoma Grupėje kaip investicinis turtas, kai kiti investicinio turto apibrėžimo elementai yra tenkinami. Veiklos nuoma yra apskaitoma lyg ji būtų finansinė nuoma minimalių nuomos mokėjimų dabartine verte, išskyrus būsimus žemės nuomai taikomų mokesčių mokėjimus savivaldybei, kurie iš esmės yra žemės mokesčio, mokamo žemės savininko, pakaitalas.

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, pelne arba nuostoliuose. Investicinio turto tikroji vertė yra nepriklausomo kvalifikuoto turto vertintojo nustatoma kasmet (16 pastaba).

Vėliau patiriamos išlaidos yra kapitalizuojamos pridėdant jas prie turto balansinės vertės tik tuomet, jeigu yra tikėtina, kad Grupė ateityje dėl šių išlaidų gaus ekonominės naudos ir šių išlaidų suma gali būti patikimai įvertinta. Visos kitos remonto ir priežiūros išlaidos yra pripažįstamos sąnaudomis tuomet, kai jos yra patiriamos. Jei dalis investicinio turto yra pakeičiama nauju, pakeistosios turto dalies balansinės vertės pripažinimas nutraukiamas.

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 bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostoliai)“.

2.9. Nematerialusis turtas, išskyrus prestižą

Nematerialusis turtas iš pradžių yra pripažįstamas įsigijimo savikaina. Nematerialusis turtas yra pripažįstamas, jei yra tikėtina, kad įmonė gaus su šiuo turtu susijusios ekonominės naudos ateityje ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta. Po pradinio pripažinimo nematerialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo verte, atėmus sukauptą amortizaciją ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Yra laikoma, jog nematerialusis turtas, išskyrus prestižą, turi ribotą naudojimo trukmę. Nematerialusis turtas yra amortizuojamas tiesiogiai proporcingu (tiesiniu) metodu per tikėtiną naudingo tarnavimo laiką (3 – 5 metai).

Nematerialusis turtas, neparuoštas naudojimui, kai, pavyzdžiui, su techniniais vystymo projektais susijęs turtas dar nėra pastatytas, yra tikrinamas kasmet dėl vertės sumažėjimo ir kai tik yra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.10. Investicijos į dukterines įmones (Bendrovė)

Po Buvusios patronuojančios įmonės prijungimo įsigijimo dieną investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis yra priskiriamos finansiniam turtui, vertinamam tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, kadangi:

- jos yra bendrai valdomos ir jų veiklos rezultatai yra vertinami bendrai tikrosios vertės pagrindu vadovaujantis Bendrovės dokumentuota investicijų strategija; ir
- vidinė informacija apie grupę bendrai teikiama Bendrovės valdybai ir direktoriui.

Po pirminio pripažinimo investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąją verte. Pelnas ar nuostolis dėl finansinio turto, vertinamo tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės pasikeitimo apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“ tą laikotarpį, kurį jis įvyko.

Dividendų pajamos iš finansinio turto, vertinamo tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, pripažįstamos bendrųjų pajamų ataskaitos straipsnyje „Dividendų pajamos“, kai nustatoma Bendrovės teisė juos gauti. Palūkanos už suteiktas paskolas, vertinamas tikrąją verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais, bendrųjų pajamų ataskaitoje nėra pripažįstamos atskirai, o įtraukiamos į pelną ar nuostolį dėl suteiktų paskolų tikrosios vertės pasikeitimo.

Po to, kai nustatoma investicijų į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis tikroji vertė ir iš jos yra atimta nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis, vertė yra paskirstoma pagal investicijų juridinę formą, t. y. skolos ir nuosavybės priemonės. Jei suteiktų paskolų dukterinėms įmonėms amortizuota savikaina yra didesnė nei investicijų į šią dukterinę įmonę tikroji vertė, pastaroji yra priskiriama paskoloms. Likusi vertė priskiriama dukterinių įmonių nuosavybės priemonėms.

Investicijos į dukterines įmones, kurias Bendrovė turėjo iki prijungimo, yra laikomos kaip investicijos, skirtos parduoti. Šios investicijos vertinamos tikrąją verte. Tikrosios vertės pasikeitimas ir valiutų skirtumai, atsirandantys perskaičiavimo metu, yra pripažįstami kitose bendrosiose pajamose ir kaupiami atskirame rezerve nuosavybės dalyje. Sumos yra perkeliama į pelną ar nuostolius, kai susijęs turtas yra parduodamas arba yra nuvertėjęs.

Ankstesniais metais Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones buvo apskaitomos įsigijimo verte atėmus vertės sumažėjimą. Tačiau Bendrovė pakeitė savo apskaitos politiką, taikomą investicijoms į dukterines įmones, įsigijimo vertės metodą pakeitusi tikrosios vertės metodu, manydama, kad pastarasis metodas tiksliau parodo jos finansinę padėtį, ir atsižvelgdama į tai, kad pastarąjį metodą 2014 m. gruodžio 31 d. finansinėse ataskaitose naudojo Buvusi patronuojanti įmonė. Apskaitos politikos pasikeitimas neturėjo įtakos investicijų į dukterines įmones balansinei vertei, nes Bendrovė turėjo tik nereikšmingą investiciją, kurios vienintelis turtas – pinigai. Tiek atsiperkamoji vertė, tiek investicijų į dukterines įmones tikroji vertė buvo mažesnės nei jų pradinė įsigijimo savikaina.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.11. Nefinansinio turto vertės sumažėjimas

Kiekvienų 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 patikrinti, ar turto vertė nėra sumažėjusi, Grupė apskaičiuoja tokio turto atsiperkamąją vertę. Turto atsiperkamoji vertė yra turto ar pinigų srautus kuriančio vieneto tikroji vertė, atėmus pardavimo išlaidas, arba jo naudojimo vertė, žiūrint į tai, kuri iš jų yra didesnė. Turto atsiperkamoji vertė yra nustatoma individualiai atskiriems turto vienetams, išskyrus tuos atvejus, kai turtas negeneruoja pinigų srautų, kurie iš esmės nepriklauso nuo kito turto ar turto grupių generuojamų pinigų srautų. Kai apskaitinė turto vertė viršija atsiperkamąją vertę, turtas yra laikomas nuvertėjusiu ir jo balansinė vertė yra sumažinama iki atsiperkamosios vertės. Nustatant naudojimo vertę, įvertinti būsimi pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės, naudojant ikimokestinę diskonto normą, kuri atspindi pinigų laiko vertę rinkoje galiojančiomis sąlygomis ir tam turtui būdingą riziką. Nustatant tikrąją vertę, atėmus pardavimo išlaidas, naudojamas atitinkamas vertinimo modelis. Šitie skaičiavimai yra paremti vertinimo daugikliais, kotiruojama listinguojamų dukterinių įmonių akcijų kaina ar kitais turimais tikrųjų verčių rodikliais.

Vertės sumažėjimo nuostoliai yra pripažįstami pelne arba nuostoliuose.

Kiekvienų finansinių ataskaitų rengimo dieną turtas, išskyrus prestižą, įvertinamas, ar yra požymių, kad anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai daugiau nebeegzistuoja arba yra sumažėję. Jei tokie požymiai egzistuoja, Grupė įvertina atsiperkamąją vertę. Anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai yra atstatomi tik tuo atveju, jei pasikeitė įvertinimai, naudoti nustatant turto atsiperkamąją vertę po to, kai paskutinį kartą buvo pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai. Tokiu atveju balansinė turto vertė yra padidinama iki atsiperkamosios vertės. Ši padidinta vertė negali būti didesnė už tokią balansinę turto vertę (įvertinus nusidėvėjimą), kuri būtų buvusi, jei praeityje šiam turtui nebūtų pripažintas vertės sumažėjimas. Vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vertės sumažėjimo nuostoliai, pripažinti prestižui, nėra atstatomi dėl vėlesnio jo atsiperkamosios vertės padidėjimo.

2.12. Finansinis turtas

Pagal 39-ąją TAS finansinis turtas yra skirstomas į finansinį turtą, apskaitomą tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, 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 pelne arba nuostoliuose). Jeigu pirminio pripažinimo metu finansinio turto tikroji vertė skiriasi nuo sandorio kainos, jis pripažįstamas tikrąja verte ir „1-os dienos pelnas“ pripažįstamas tik tuomet, jei tikrąją vertę galima pagrįsti tokiais įrodymais, kaip aktyvioje rinkoje identiško turto kotiruojama kaina, arba taikant vertinimo metodą, kuriam naudojami tik rinkoje stebimi duomenys. Visais kitais atvejais skirtumo tarp tikrosios vertės pirminio pripažinimo metu ir sandorio kainos pripažinimas yra atidedamas. Suteiktų paskolų, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, atveju šis skirtumas pripažįstamas taikant tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą finansinio turto galiojimo laikotarpį.

Grupė ir Bendrovė nustato finansinio turto klasifikavimą pirminio pripažinimo metu.

Finansinio turto pripažinimas yra nutraukiamas, kai pasibaigia sutartinės teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas arba kai Grupė perduoda iš esmės visą su turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą. Norint įvertinti, ar sutartinių sąlygų pasikeitimas (pavyzdžiui, laikotarpio, likusio iki paskolos grąžinimo, pasikeitimas) yra pakankamai reikšmingas, kad atspindėtų pirminės priemonės (ar jos dalies) termino pabaigą, reikia priimti sprendimą.

Grupės finansinį turtą sudaro paskolos ir gautinos sumos. Bendrovės finansinį turtą sudaro paskolos, gautinos sumos ir finansinis turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu (2.10. pastaba).

Paskolos ir gautinos sumos

Suteiktos paskolos, pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, indėliai, pinigai ir pinigų ekvivalentai yra finansinis turtas, pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje ir klasifikuojamas kaip paskolos ir gautinos sumos. Paskolos ir gautinos sumos yra neišvestinis finansinis turtas su fiksuotais arba nustatytais 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 bendrųjų pajamų 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.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.13. 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 įvykio“) ir toks nuostolių įvykis (arba įvykiai) turi įtakos finansinio turto ar finansinio turto grupės įvertintiems būsimiems pinigų srautams, kurie gali būti patikimai įvertinti.

Grupė nustato, ar egzistuoja objektyvūs atskiro finansinio turto vertės sumažėjimo įrodymai. Vertės sumažėjimo įrodymais gali būti požymiai, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelius finansinius sunkumus, paskolos sumos ar palūkanų nemokėjimas, tikimybė, kad skolininkui bus pradėta bankroto iškelimo procedūra ar kita finansinė reorganizacija, bei stebėjimais pagrįsti duomenys, rodantys, kad tam tikra dalimi sumažėjo įvertinti būsimi pinigų srautai, kaip įsiskolinimo ar ekonominių sąlygų pasikeitimai, tiesiogiai susiję su įsipareigojimų nevykdymu. Kai nustatoma, jog finansinio turto neįmanoma atgauti, toks turtas yra nurašomas.

Jeigu yra objektyvių įrodymų, 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 apskaičiuotųjų palūkanų norma (t.y. apskaičiuotųjų 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 apskaičiuotųjų palūkanų norma, nustatyta pagal sutartį. Turto balansinė vertė yra mažinama apskaičiuotos vertės sumažėjimo suma per vertės sumažėjimo sąskaitą. Nuostolių suma yra pripažįstama pelne arba nuostoliuose.

Jeigu vėlesniu laikotarpiu turto vertės sumažėjimo nuostoliai sumažėja ir šis sumažėjimas gali būti objektyviai siejamas su įvykiu, įvykusi po vertės sumažėjimo pripažinimo, anksčiau pripažinti vertės sumažėjimo nuostoliai yra atstatomi. Grupė perskaičiuoja balansinę vertę apskaičiuodama įvertintų būsimųjų pinigų srautų dabartinę vertę, taikydama finansinės priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą. Bet koks ateityje įvyksiantis vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas yra pripažįstamas pelne arba nuostoliuose tokia suma, kad turto balansinė vertė neviršytų jo amortizuotos savikainos atstatymo datą.

2.14. Pinigai ir pinigų ekvivalentai

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

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

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.15. Finansiniai įsipareigojimai

Vadovaujantis 39-uoju TAS finansiniai įsipareigojimai skirstomi į finansinius įsipareigojimus, vertinamus tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu, kitus finansinius įsipareigojimus arba į išvestines finansines priemones, priskirtas rizikos apsidraudimo priemonėms sudarant apsidraudimo sandorius. Grupė nustato finansinių įsipareigojimų klasifikaciją jų pirminio pripažinimo metu.

Pirminio pripažinimo metu visi finansiniai įsipareigojimai įvertinami tikrąja verte, atėmus tiesiogines su sandoriu susijusias išlaidas tuo atveju, jei finansiniai įsipareigojimai yra kiti finansiniai įsipareigojimai.

Visi Bendrovės ir Grupės finansiniai įsipareigojimai priskiriami prie kitų finansinių įsipareigojimų. Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo to, kuriai grupei finansiniai įsipareigojimai yra priskirti, kaip aprašyta toliau:

Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos

Tai įsipareigojimai sumokėti už Bendrovei ir Grupei tiekėjų suteiktas prekes arba paslaugas, kurie finansinių metų pabaigoje dar nebuvo apmokėti. Šios sumos nėra užtikrintos įkeistu turtu ir įprastai jos sumokamos per 30 dienų nuo pripažinimo. Mokėtinos sumos 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. Skolos tiekėjams pradžioje pripažįstamos tikrąja verte, o vėliau vertinamos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Gautos paskolos

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 pelne arba nuostoliuose per visą paskolos laikotarpį, taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus tuos atvejus, kai Grupė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

2.16. Atidėjiniai

Atidėjiniai apskaitomi tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi dabartinį teisinį ar konstruktyvų įsipareigojimą ir tikėtina, kad jam įvykdyti reikės panaudoti ekonominę naudą teikiančius išteklius, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Su atidėjimais susijusios sąnaudos apskaitomos pelne arba nuostoliuose. Jeigu pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjiniai yra diskontuojami naudojant ikimokestinę dabartinę diskonto normą, jei reikia, atsižvelgiant į įsipareigojimui būdingą riziką. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjimo padidėjimas, atspindintis praėjusio laiko tarpą, yra apskaitomas kaip finansinės sąnaudos.

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims

Nuostolinga sutartis – sutartis, pagal kurią neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos viršija tikėtiną ekonominę naudą. Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims yra pripažįstami tada, kai tikėtina nauda, tenkanti Grupei pagal sutartį, yra mažesnė nei neišvengiamos prievolių vykdymo išlaidos pagal sutartį.

2.17. 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 savų 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 mokesčių, apskaitomas bendrovės akcininkams priskirtinos nuosavybės dalyje.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.18. Nuoma

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomotoja

Turto nuoma, kai reikšminga su turto nuosavybe susijusios rizikos ir teikiamos naudos dalis pasilieka Grupės įmonei, yra laikoma veiklos nuoma. Įplaukos, įskaitant išankstinius apmokėjimus, pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos pajamomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį.

Pagal nuomos sutartis išnuomotas turtas yra apskaitomas kaip investicinis turtas konsoliduotojoje finansinės būklės ataskaitoje (16 pastaba). Nuomos pajamų pripažinimas aprašytas 2.19. pastaboje.

Veiklos nuoma – kai Grupė ir Bendrovė yra nuomininkė

Turto nuoma, kai visa su turto nuosavybe susijusi rizika ir teikiama nauda pasilieka nuomotojui, yra laikoma veiklos nuoma. Įmokos pagal veiklos nuomos sutartis (atėmus visas nuomotojo suteiktas nuolaidas) bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažįstamos sąnaudomis proporcingai per visą nuomos laikotarpį. Neapibrėžtieji nuomos mokesčiai yra pripažįstami sąnaudomis laikotarpiais, kai jie patiriami.

2.19. 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 pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą. Jeigu Grupė suteikia nuolaidų nuomininkams, šių nuolaidų savikaina pripažįstama pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą per visą nuomos laikotarpį, atitinkamai sumažinant nuomos pajamas.

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos

Komunalinių ir kitų paslaugų pajamos pripažįstamos tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kuomet tos paslaugos buvo suteiktos.

Palūkanų pajamos

Palūkanų pajamos pripažįstamos taikant apskaičiuotų palūkanų normos metodą. Kai paskolos ir gautinos sumos yra nuvertėjusios, Grupė mažina jų balansinę vertę iki atsiperkamosios vertės, kurią sudaro įvertinti būsimi pinigų srautai, diskontuoti naudojant priemonės pirminę apskaičiuotųjų palūkanų normą, ir toliau panaudoja diskonto efektą kaip palūkanų pajamas. Palūkanų pajamos už paskolas ir gautinas sumas, kurioms pripažintas vertės sumažėjimas, pripažįstamos naudojant pirminę apskaičiuotų palūkanų normą.

2.20. Segmentai

Informacija apie veiklos segmentus atskleidžiama vadovaujantis tuo pačiu metodu, kuris naudojamas teikiant informaciją pagrindiniam Bendrovėje sprendimus priimančiam asmeniui. Pagrindinis sprendimus priimančias asmuo, atsakingas už išteklių paskirstymą ir veiklos segmentų veiklos rezultatų įvertinimą, yra valdyba, kuri priima strateginius sprendimus.

2.21. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tuo laikotarpiu, kuomet jos buvo patirtos. Skolinimosi išlaidas sudaro palūkanos ir kitos išlaidos, kurias ūkio subjektas patiria skolinamasis lėšas.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.22. Pelno mokestis ir atidėtasias pelno mokestis

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

Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis apskaičiuojamas vadovaujantis mokesčių teisės aktais, patvirtintais ar iš esmės patvirtintais ataskaitinio laikotarpio pabaigoje šalyse, kuriose veikia ir uždirba apmokestinamąjį pelną Bendrovė ir jos dukterinės įmonės. Vadovybė periodiškai vertina savo poziciją mokesčių deklaracijose dėl situacijų, kuriose galiojančios apmokestinimo taisyklės gali būti skirtingai interpretuojamos. Vadovybė pripažįsta atidėjinius, jei tinkama, remdamasi sumomis, kurias tikimasi sumokėti mokesčių institucijoms.

2015 m. ir 2014 m. standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms bei Latvijos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas buvo 15 proc. Nuo 2010 m. mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti perkelti be atlygio arba už sutartą atlygį tarp Grupės įmonių, jei nustatytos sąlygos yra įvykdytos.

Atidėtasias pelno mokestis yra pripažįstamas nuo laikinųjų skirtumų, susidarančių tarp turto ir įsipareigojimų mokesčių bazės ir jų balansinės vertės konsoliduotose finansinėse ataskaitose. Atidėtasias pelno mokestis nepripažįstamas, jeigu jis susidaro dėl pirminio prestižo pripažinimo; dėl kitų nei verslo sujungimo būdu atsiradusio turto ar įsipareigojimų pirminio pripažinimo, kuris sandorio metu neturėjo jokios įtakos nei apskaitiniam, nei apmokestinamam pelnui ar nuostoliui. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai apskaičiuojami taikant ataskaitų parengimo dienai patvirtintus arba iš esmės patvirtintus mokesčių tarifus (ir įstatymus), kuriuos numatoma taikyti tais metais, kuomet bus realizuojamas atidėtojo pelno mokesčio turtas arba įvykdomas atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tokia apimtimi, kokia yra tikėtina, kad ateityje bus gautas apmokestinamasis pelnas, kurio pakaks laikiniams skirtumams panaudoti.

Pagal Lietuvos Respublikos 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 vieneto 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 Bendrovės vadovybės vertinimu, tai nėra pripažįstamas joks atidėtojo pelno mokesčio turtas ar įsipareigojimas, kylantis iš laikinųjų skirtumų dėl šių investicijų. Latvijoje akcijų pardavimo pelnas yra neapmokestinamas, o nuostoliai yra neleidžiami atskaitymai.

Tiek Lietuvoje, tiek ir Latvijoje mokestiniai nuostoliai gali būti kelti neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Lietuvoje toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu Bendrovė nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai Bendrovė veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Latvijoje toks perkėlimas nutraukiamas, jei pasikeičia įmonę kontroliuojantis asmuo, išskyrus atvejus, kai įmonė vykdo ankstesnę veiklą penkerius ateinančius metus. Lietuvoje nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti kelti 5 metus iš eilės ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. Lietuvoje ankstesnių metų mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 % einamaisiais metais uždirbto apmokestinamojo pelno.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra sudengiami, kai yra juridškai pagrįsta teisė sudengti ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio turtą su ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio įsipareigojimais ir kai atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra susiję su pelno mokesčiais, kuriais apmokestina ta pati mokesčių institucija tą patį apmokestinamą ūkio subjektą arba skirtingus apmokestinamus ūkio subjektus, kuomet ketinama užskaityti likučius grynosios vertės pagrindu.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.23. Išmokos darbuotojams

Socialinio draudimo įmokos

Bendrovė ir Grupė moka socialinio draudimo įmokas į Valstybinį socialinio draudimo fondą (toliau - Fondas) už savo darbuotojus pagal nustatytų įmokų planą ir vadovaujantis šalies įstatymų reikalavimais. Nustatytų 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

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

2.24. Ilgalaikis turtas (ar parduodamos grupės turtas), klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui

Ilgalaikis turtas (arba parduodamos grupės turtas) klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui tuomet, jeigu jo apskaitinė vertė iš esmės bus atgauta jį pardavus ir kai turto pardavimas yra labai tikėtinas. Turtas, laikomas galimam pardavimui, yra apskaitomas žemesniąja verte iš apskaitinės ir tikrosios verčių, sumažintų numatomomis pardavimo išlaidomis, išskyrus tuos atvejus, jei tai yra investicinis turtas, vertinamas tikrąja verte, arba finansinis turtas pagal 39 TAS. Tuomet toks turtas vertinamas pagal minėtą standartą.

2.25. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengdama finansines ataskaitas Bendrovė ir Grupės vadovybė priima tam tikrus sprendimus ir atlieka įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms pajamų ir išlaidų, turto ir įsipareigojimų sumoms, neapibrėžtųjų įsipareigojimų atskleidimui finansinių ataskaitų parengimo dieną. Tačiau dėl šių prielaidų ir įvertinimų neapibrėžtumo iškyla rizika, kad bus reikšmingai koreguotos turto ar įsipareigojimų apskaitinės vertės ateinančiais finansiniais metais.

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

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.25. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Sprendimai

Taikydama Grupės apskaitos politiką, vadovybė priėmė šiuos sprendimus, kurie turėjo didžiausios įtakos šiose finansinėse ataskaitose pripažintoms sumoms:

Gauto turto ir prisiimtų įsipareigojimų atskyrimo metu pradinė apskaita

AB „Invalda INVL“ vadovybė įvertino, kad 2014 m. įvykusiam atskyrimui, dėl kurio buvo įsteigta Grupės Buvusi patronuojanti įmonė, nėra taikomas TFAAK 17-asis aiškinimas „Nepiniginio turto paskirstymas savininkams“. TFAAK 17-asis aiškinimas numato išimtį, kad Aiškinimas nėra taikomas nepiniginio turto paskirstymui, po kurio turtą valdo ta pati šalis arba šalys, valdžiusios prieš paskirstant. Atskyrimo metu visos akcijos buvo proporcingai paskirstytos visiems AB „Invalda INVL“ ir naujai įkurtų įmonių akcininkams. Pagal sutartį AB „Invalda INVL“ buvo kontroliuojama tos pačios akcininkų grupės prieš ir po atskyrimo, todėl išimtis galėjo būti taikoma. Prieš ir po atskyrimo sutartis dėl ilgalaikės bendrovės valdymo politikos įgyvendinimo, pasirašyta AB „Invalda INVL“ pagrindinių akcininkų, galiojo AB „Invalda INVL“. Todėl sandoriams tarp bendro pavaldumo įmonių Grupė pasirinko taikyti balansinių verčių metodą. Grupė įtraukė įsigytųjų įmonių veiklos rezultatus bei jų balansuose apskaitytas sumas perspektyviuoju būdu nuo dienos, kada įvyko verslo jungimas tarp bendro pavaldumo įmonių. Plačiau aprašoma 2.5. pastaboje.

Finansinis turtas, pirminio pripažinimo metu priskiriamas vertinamam tikrajai verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu

Investicijos į dukterines įmones yra priskirtos turtui, pirminio pripažinimo metu priskiriamam vertinamam tikrajai verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, nes, vadovybės nuomone, toks pateikimas geriausiai atspindi, kaip šios investicijos yra valdomos ir kaip įvertinami jų veiklos rezultatai, bei suteikia finansinių ataskaitų naudotojams teisingesnį vaizdą.

Komunalinių paslaugų atveju Grupė veikia kaip pagrindinė sandorio šalis.

Vadovybės nuomone, komunalinių paslaugų atveju Bendrovė veikia kaip pagrindinė sandorio šalis. Bendrovė savo nuožiūra nustato kainas, uždirba pelną ir prisiima klientų kredito riziką, susijusią su iš klientų gautinomis sumomis.

Bendrovė, kaip ataskaitas teikiantis ūkio subjektas atskirose finansinėse ataskaitose

Vadovybė nusprendė, kad po teisinio prijungimo veiklą tęsianti įmonė atskaitomybės tikslais atskirose finansinėse ataskaitose yra Bendrovė, kaip ir pagal prijungimo teisinės sąlygas, o ne Buvusi patronuojanti įmonė. Todėl atskirose finansinėse ataskaitose yra atskleidžiami Bendrovės palyginamieji skaičiai. Buvusios patronuojančios įmonės turtas, įsipareigojimai, pajamos ir sąnaudos yra įtraukti į atskiras finansines ataskaitas nuo teisinio prijungimo datos. Vadovybės nuomone, toks pateikimas leis pateikti labiau naudingą finansinę informaciją.

2 Reikšmingų apskaitos principų apibendrinimas (tęsinys)

2.25. Svarbūs apskaitiniai vertinimai ir sprendimai (tęsinys)

Vertinimai ir prielaidos

Pagrindinės prielaidos dėl ateities ir ataskaitinio laikotarpio pabaigoje buvę vertinimų neapibrėžtumo kiti pagrindiniai šaltiniai, dėl kurių iškyla didelė rizika, kad gali būti reikšmingai koreguojamos turto ir įsipareigojimų balansinės vertės ateinančiais finansiniais metais, yra aprašyti toliau. Grupėje prielaidos ir vertinimai remiasi duomenimis, buvusiais konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo metu. Esančios aplinkybės bei prielaidos dėl ateities aplinkybių gali pasikeisti dėl rinkos pokyčių ar priežasčių, nepriklausančių nuo Grupės. Tokie pokyčiai atsispindi prielaidose, kai jie įvyksta.

Toliau aprašytos reikšmingos sritys, kuriose taikomi apskaitiniai vertinimai rengiant šias finansines ataskaitas.

Investicinio turto tikroji vertė konsoliduotose finansinėse ataskaitose

Investicinio turto tikroji vertė nustatyta arba rinkos metodu, atsižvelgiant į palyginamo turto pardavimus rinkoje, arba pajamų metodu, atsižvelgiant į vertinamo turto arba panašaus turto nuomos pajamas. Rinkos metodas grindžiamas analogiškų rinkos sandorių kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip turto dydis, vieta. Taikant pajamų metodą, diskontuotų pinigų srautų prognozės remiasi būsimais pinigų srautais, įvertintais pagal egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių duomenis ir pagal išorinius įrodymus, kaip pavyzdžiui, dabartinės (t. y. finansinės būklės ataskaitos dienos) rinkos nuomos kainas panašiam turtui, esančiam panašioje vietoje bei panašios būklės, ir taikant diskonto normas, atspindinčias dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus. Būsimos nuomos kainos yra nustatomos atsižvelgiant į turto faktinę buvimo vietą, jo paskirtį, būklę bei remiantis rinkos duomenimis ir prognozėmis vertinimo datą.

Grupės ir Bendrovės investicinio turto tikroji vertė 2015 m. gruodžio 31 d. buvo lygi atitinkamai 51.747 tūkst. eurų ir 43.200 tūkst. eurų (2014 m. gruodžio 31 d. - atitinkamai 33.848 tūkst. eurų ir 33.327 tūkst. eurų) (plačiau aprašyta 16 pastaboje).

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė atskirose finansinėse ataskaitose

Investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis tikroji vertė nustatoma naudojant vertinimo modelius, pirmenybę teikiant diskontuotiems pinigų srautams. Šių investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto tikrąją vertę, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas. Dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį. Naudojami tikrosios vertės nustatymo modeliai yra periodiškai peržiūrimi ir lyginami su istoriniais rezultatais, siekiant užtikrinti jų patikimumą.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė 2015 m. gruodžio 31 d. buvo lygi 4.971 tūkst. eurų (plačiau aprašyta 5 pastaboje).

Atidėjiniai nuostolingoms nuomos sutartims

Atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis. Vertinimai yra peržiūrimi kiekvieno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Įvertinant atidėjinius nuostolingoms sutartims, yra daroma prielaida, kad turtas bus išnuomotas ateityje, t. y. po to, kai pasibaigs dabartiniai nuomos terminai su esamais nuomininkais, todėl nuomos pajamos, naudotos vertinti atidėjinį, yra žymiai didesnės nei gautinos būsimos nuomos pajamos, atskleistos 10 pastaboje.

2015 m. gruodžio 31 d. atidėjinių suma nuostolingoms nuomos sutartims sudarė 347 tūkst. eurų, o 2014 m. gruodžio 31 d. – 365 tūkst. eurų (detaliau aprašyta 10 pastaboje). Jei būsimos nuomos pajamos, kurios naudojamos kaip prielaida, būtų 10 proc. mažesnės negu vadovybės atliktas įvertinimas, tuomet apskaitinė atidėjinių nuostolingoms nuomos sutartims vertė 2015 m. gruodžio 31 d. būtų 16 tūkst. eurų didesnė.

3 Finansinis rizikos valdymas

3.1. Finansinės rizikos veiksniai

Vykdydama rizikos valdymą, Grupė pagrindinį dėmesį skiria finansinei, operacinei ir teisinei rizikoms. Strateginius rizikos valdymo sprendimus priima valdyba visos Grupės mastu. Veiklos rizikos valdymą atlieka kiekvienos įmonės direktoriai. Pagrindinis finansinės rizikos valdymo tikslas yra nustatyti rizikos ribas ir vėliau užtikrinti, kad rizikos mastas šių ribų neviršytų. Vykdamas veiklos ir teisinės rizikos valdymą, siekiama užtikrinti tinkamą vidaus taisyklių funkcionavimą tam, kad veiklos ir teisinės rizikos būtų sumažintos.

Pagrindinius Grupės ir Bendrovės finansinius įsipareigojimus sudaro gautos paskolos, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos. Pagrindinis šių finansinių įsipareigojimų tikslas – padidinti Grupės ir Bendrovės veiklos finansavimą. Grupė ir Bendrovė turi įvairaus finansinio turto: pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų, suteiktų paskolų bei tiesiogiai iš pagrindinės veiklos gaunamų pinigų. Bendrovė ir Grupė iki šiol nėra pasinaudojusios jokiais išvestinėmis finansinėmis priemonėmis, nes, vadovybės nuomone, tam nėra poreikio.

Pagrindinės iš finansinių priemonių kylančios rizikos yra rinkos rizika (įskaitant užsienio valiutos riziką, pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos riziką, kainos riziką), likvidumo rizika ir kredito rizika. Rizikos yra įvardintos ir aprašytos toliau.

Kredito rizika

Kredito rizika kyla dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų, nesumokėtų pirkėjų įsiskolinimų ir negražintų suteiktų paskolų. Grupė siekia užtikrinti, kad nuomos sutartys būtų sudaromos tik su nuomininkais, turinčiais tinkamą kredito istoriją. Iš kai kurių nuomininkų reikalaujami avansiniai nuomos mokėjimai.

Finansinių ataskaitų sudarymo dieną nebuvo jokių nepradelstų ir nenuvertėjusių pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų bei suteiktų paskolų kredito kokybės pablogėjimo požymių, nes paskolų ir gautinų sumų likučiai yra nuolat Grupės kontroliuojami. Maksimali kredito rizika yra atskleista 19 ir 20 pastabose. Maksimali kredito rizika, susijusi su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis, vertinamomis tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, yra lygi jų balansinei vertei (5 pastaba). Sandorių, kurie vykdomi ne Lietuvoje ir ne Latvijoje, Grupė ir Bendrovė neturi.

Grupė turi sutartį su išorine įmone, kuri Grupei teikia turto administravimo paslaugas Lietuvoje. Nuomos ir susijusios pajamos iš Grupės nuosavo turto Lietuvoje, išskyrus naujai įsigytą investicinį turtą Gynėjų g. 14 ir tris kito turto nuomininkus, yra surenkamos per šią įmonę, kuri kiekvieno mėnesio pabaigoje nuomininkams išrašo sąskaitas-faktūras už nuomos ir susijusias paslaugas. Todėl Grupė turi reikšmingą kredito rizikos koncentraciją, kylančią iš šios įmonės. Gautinos sumos iš šios trečiosios šalies 2015 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 50% (2014 m. gruodžio 31 d. - 81%) visų Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų. Gautinos sumos iš šios trečiosios šalies 2015 m. gruodžio 31 d. sudarė apie 51% (2014 m. gruodžio 31 d. - 82%) visų Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų.

Kredito riziką, kylančią dėl pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių, Grupė ir Bendrovė patiria dėl prekybos partnerių nevykdomų įsipareigojimų. Maksimali kredito rizikos suma lygi šių priemonių apskaitinei vertei.

Vadovaujantis banko kredito sutarčių sąlygomis Grupė laiko indėlį Latvijos banke ABLV Bank, AS, kuriam nėra nustatytas kredito reitingas (23 pastaba).

P pinigų ir pinigų ekvivalentų kredito kokybę gali būti vertinama pagal bankų išorinius kredito reitingus :

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
„Moody“ reitingas				
„Prime-1“	130	140	124	93
„Prime-2“	-	-	-	-
Ne „Prime“	165	218	163	218
Nereitinguotas	98	-	-	-
	393	358	287	311

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Rinkos rizika

Pinigų srautų ir tikrosios vertės palūkanų normos rizika

Grupė patiria rinkos palūkanų normos kitimo riziką visų pirma dėl įsipareigojimų, kuriems nustatytos kintamos palūkanų normos. Iš susijusios šalies AB „Invalda INVL“ gautų paskolų palūkanų normos yra fiksuotos vieneriems metams

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamas Grupės ir Bendrovės pelno prieš apmokestinimą jautrumas pagrįstai tikėtiniems kintamų palūkanų normų (EURIBOR) pokyčiams, visiems kitiems kintamiesiems nesikeičiant (įvertinant įtaką gautoms paskoloms su kintama palūkanų norma). Grupės ir Bendrovės nuosavybei įtakos nėra, išskyrus įtaką einamųjų metų pelnui.

	Padidėjimas / sumažėjimas, baziniais punktais	Grupė	Bendrovė
2015 m.			
EUR	+50	(89)	(74)
EUR	sumažėjimas iki nulio	4	4
2014 m.			
EUR	+50	(76)	(76)
EUR	(10)	15	15

Užsienio valiutos rizika

Grupės ir Bendrovės turimas turtas ir įsipareigojimai yra denominuoti tik eurai. Ši valiuta yra Bendrovės ir Grupės funkcinė bei pateikimo valiuta. Todėl Grupė ir Bendrovė nepatiria užsienio valiutos rizikos.

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Likvidumo rizika

Grupės ir Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamų kredito priemonių pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus tam tikrai dienai. Grupės veiklos Lietuvoje ir Bendrovės likvidumo rizika kontroliuojama visos Grupės mastu. Grupės veiklos Latvijoje likvidumo rizika kontroliuojama įmonės lygmenyje. Grupės ir Bendrovės tikslas yra išlaikyti pusiausvyrą tarp finansavimo tęstinumo ir lankstumo, naudojant bankų paskolas. Likvidumo rizikos valdymas yra padalintas į ilgalaikio ir trumpalaikio likvidumo rizikos valdymą.

Trumpalaikio likvidumo rizikos valdymo tikslas yra tenkinti kasdienį lėšų poreikį. Grupės ir Bendrovės trumpalaikis likvidumas yra kontroliuojamas kas mėnesį tikrinant likvidumo būklę ir lėšų poreikį.

Ilgalaikio likvidumo rizika yra kontroliuojama analizuojant būsimų pinigų srautų prognozes, atsižvelgiant į galimus finansavimo šaltinius. Prieš patvirtinant naują Grupės ir Bendrovės investavimo projektą, įvertinamos galimybės pritraukti reikiamas lėšas.

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2015 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,2 (2014 m. gruodžio 31 d. – 0,5). Bendrovės likvidumo rodiklis 2015 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,2 (2014 m. gruodžio 31 d. – 1,28).

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	321	1.795	24.830	-	26.946
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	5.759	-	-	-	5.759
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	87	175	89	-	351
Kiti įsipareigojimai	-	286	-	-	-	286
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	6.543	1.970	24.919	-	33.342
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	184	1.244	21.586	-	23.014
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	78	-	-	-	78
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	47	137	187	-	371
Kiti įsipareigojimai	-	71	-	-	-	71
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	-	380	1.381	21.773	-	23.534

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.1 Finansinės rizikos veiksniai (tęsinys)

Likvidumo rizika (tęsinys)

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

	Pareikalavus	Iki 3 mėnesių	Nuo 4 iki 12 mėnesių	Nuo 2 iki 5 metų	Po 5 metų	Iš viso
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	250	1.582	21.974	-	23.806
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	5.758	-	-	-	5.758
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	87	175	89	-	351
Kiti įsipareigojimai	-	286	-	-	-	286
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	6.381	1.757	22.063	-	30.201
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	184	1.244	21.586	-	23.014
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	68	-	-	-	68
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	47	137	187	-	371
Kiti įsipareigojimai	-	67	-	-	-	67
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	-	366	1.381	21.773	-	23.520

Atidėjiniai nuostolingoms sutartims yra įtraukti į aukščiau pateiktą lentelę, nes tai finansinis įsipareigojimas, atsirandantis dėl neišvengiamų prievolių vykdymo išlaidų pagal sutartis. Sumos atskleistos yra nediskontuotos būsimų nuostolių sumos, naudotos apskaičiuoti atidėjinį.

2015 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui, buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 6.724 tūkst. eurų Grupėje ir 6.736 tūkst. eurų Bendrovėje. Grupės ir Bendrovės vadovybė, prognozuodama 2016 m. Grupės ir Bendrovės pinigų srautus, mano, kad Grupei ir Bendrovei pakaks piniginių lėšų įsipareigojimams, kurių terminas baigiasi 2016 m., įvykdyti. 2016 m. sausio mėnesį Grupė ir Bendrovė finansavo investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimą papildomai pasiskolindamos iš banko ir iš susijusios šalies AB „Invalda INVL“. Grupė ir Bendrovė sutarė su AB Šiaulių banku dėl paskolos grąžinimo termino pratęsimo. Tokiu būdu buvo pakeistas paskolos grąžinimo grafikas. Be to, 2016 m. kovo mėnesį Grupė ir Bendrovė išleido naują 9.010 tūkst. eurų akcijų emisiją. Detalesnė informacija apie minėtus įvykius pateikta 25 pastaboje. 2015 m. gruodžio 31 d. Grupė ir Bendrovė iš susijusios šalies AB „Invalda INVL“ buvo pasiskolinusi 6.862 tūkst. eurų sumą. 2016 m. pasirašyti paskolos sutarties pakeitimai leido subordinuotas paskolas įskaityti su mokėtinomis sumomis už naujai pasirašytas akcijas arba jas grąžinti pinigais iš naujos akcijų emisijos gautų lėšų. Bendrovė pasinaudojo šia teise (25 pastaba).

3 Finansinis rizikos valdymas (tęsinys)

3.2. Kapitalo valdymas

Pagrindinis kapitalo valdymo tikslas yra garantuoti, kad Grupė ir Bendrovė išlaikytų gerą mokumą ir tenkintų atitinkamus kapitalo rodiklius, siekdamos palaikyti savo verslą ir padidinti iki maksimumo akcininkams teikiamą naudą. Bendrovės vadovybė kontroliuoja, kad jos investicijos atitiktų atitinkamuose teisės aktuose nustatytus reikalavimus, taikomus kapitalui, bei teikia reikalingą informaciją Grupės vadovybei.

Grupės ir Bendrovės kapitalas apima įstatinį kapitalą, akcijų priedus, rezervus ir nepaskirstytąjį pelną.

Grupė ir Bendrovė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdamos į ekonominių sąlygų pokyčius ir savo veiklos specifinę riziką. Siekdama palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Bendrovė gali koreguoti akcininkams išmokamų dividendų sumą, grąžinti kapitalą akcininkams arba išleisti naujas akcijas.

Lietuvos Respublikos acinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad Bendrovės nuosavas kapitalas nesudarytų mažiau negu 50 % jos įstatinio kapitalo. 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė, išskyrus dvi veiklos nevykdančias dukterines įmones (2014 m. gruodžio 31 d. – išskyrus vieną veiklos nevykdančią dukterinę įmonę), laikėsi minėtos įstatymo nuostatos. Kol kas dar nėra planų koreguoti įstatymų reikalavimų neatitinkančias situacijas Lietuvoje. Remiantis Latvijos komercijos įstatymu uždarnosios akcinės bendrovės įstatinis kapitalas turi būti ne mažesnis nei 2.800 tūkst. eurų. 2015 m. gruodžio 31 d. visos Latvijos dukterinės įmonės vykdė šį reikalavimą.

Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus tik gavusi rašytinį banko sutikimą. 2016 m. sausio mėnesį banko paskolos sutartis buvo pakeista. Nuo 2016 m. Bendrovė turi teisę išmokėti dividendus be banko leidimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip pelno prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją (EBITDA) santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Bendrovė taip pat turi teisę dividendų už 2015 m. mokėjimui naudoti lėšas, gautas per naujos akcijų emisijos platinimą, neatsižvelgiant į aukščiau minėto rodiklio dydį. Be to, 2016 m. sausio 15 d. Bendrovė patvirtino dividendų mokėjimo politiką, kuri nustato, kad kasmet už vieną akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro, jei tai neprieštarauja teisiniam ir sutartiniam reikalavimams.

4 Tikrosios vertės vertinimas

Turtas, apskaitomas tikrąja verte

Tikrosios vertės hierarchijos lygiai:

- 1 lygis: kotiruojama (nekeguota) kaina aktyviose rinkose identiškam turtui ar įsipareigojimams;
- 2 lygis: kiti duomenys nei kotiruojama kaina įtraukta į 1 lygį, kurie yra stebimi tiesiogiai (kainos) arba netiesiogiai (išvesti iš kainų) dėl turto ar įsipareigojimo;
- 3 lygis: duomenys dėl turto ar įsipareigojimo, kurie nesiremia stebima rinkos informacija (nestebimi duomenys).

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2015 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (16pastaba)	-	3.735	48.012	51.747
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (16 pastaba)	-	561	42.639	43.200
Investicijos į dukterines įmones (5 pastaba)	-	-	4.971	4.971

4 Tikrosios vertės vertinimas (tęsinys)

Turtas, apskaitomas tikrąja verte (tęsinys)

Šioje lentelėje pateiktas Grupės ir Bendrovės 2014 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje tikrąja verte vertinamas turtas bei įsipareigojimai pagal tikrosios vertės nustatymo hierarchiją:

	1 lygis	2 lygis	3 lygis	Iš viso
Grupės turtas				
Investicinis turtas (16 pastaba)	-	-	33.848	33.848
Bendrovės turtas				
Investicinis turtas (16 pastaba)	-	-	33.327	33.327
Dukterinės įmonės (5 pastaba)	-	-	1	1

2015 m. ir 2014 m. nebuvo jokio turto judėjimo tarp 1 ir 2 tikrosios vertės hierarchijos lygių, tačiau 2014 m. Grupėje buvo judėjimai tarp 2 ir 3 tikrosios vertės hierarchijos lygių (16 pastaba).

Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitose nebuvo įsipareigojimų, vertinamų tikrąja verte.

Finansinės priemonės, neapskaitomos tikrąja verte

Grupės ir Bendrovės pagrindinės finansinės priemonės, kurios nėra apskaitomos tikrąja verte finansinės būklės ataskaitoje, yra pinigai ir pinigų ekvivalentai, indėliai, pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, suteiktos paskolos, išskyrus dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas, skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos, gautos ilgalaikės ir trumpalaikės paskolos, atidėjiniai nuostolingoms sutartims.

Grupės ir Bendrovės pinigų ir pinigų ekvivalentų, indėlių, pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų, skolų tiekėjams ir kitų mokėtinų sumų balansinė vertė 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei, nes jie yra trumpalaikiai ir diskontavimo įtaka yra nereikšminga.

Bendrovės ir Grupės suteiktų paskolų tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d. lygi atitinkamai 1.328 tūkst. eurų ir 4.138 tūkst. eurų (balansinė vertė atitinkamai lygi 1.328 tūkst. eurų ir 4.106 tūkst. eurų). Tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d. apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais, taikant 4,5 proc. palūkanų normą. Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

Bendrovės ir Grupės gautų paskolų bei atidėjinių nuostolingoms sutartims balansinė vertė 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. buvo artima jų tikrajai vertei. Banko paskolos palūkanų norma yra kintama ir ji neseniai buvo peržiūrėta, todėl atitinka dabartinės rinkos palūkanos normas. Palūkanų normos yra peržiūrimos kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir koreguojamos, atsižvelgiant į rinkos palūkanų normos pokyčius. Atsižvelgiant į tai, padaryta išvada, kad jų tikroji vertė yra artima jų balansinei vertei. Ilgalaikių gautų paskolų tikroji vertė yra apskaičiuota remiantis diskontuotais pinigų srautais naudojant dabartinę palūkanų normą. Ji klasifikuojama kaip 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas, nes naudojami rinkoje nestebimi duomenys, įskaitant nuosavą kredito riziką.

5 Investicijos į dukterines įmones ir bendrąją įmonę

2015 m. gruodžio 31 d. Grupę sudaro šios tiesiogiai ir netiesiogiai Bendrovės valdomos dukterinės įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Bendrovės/Grupės tiesiogiai/netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis
UAB „Rovelija“*	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
UAB „Perspektyvi veikla“*	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“*	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
SIA Dommo Grupa*	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA Dommo Biznesa Parks	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
SIA Dommo	Latvija	100,00	Nekilnojamojo turto valdymas
SIA DBP Invest	Latvija	100,00	Veiklos nevykdo

*šias dukterines įmones Bendrovė valdo tiesiogiai.

2014 m. gruodžio 31 d. Grupę sudarė šios įmonės:

Pavadinimas	Registracijos šalis ir veiklos vykdymo vieta	Patronuojančios įmonės tiesiogiai/netiesiogiai valdomų akcijų (balsų) dalis (%)	Veiklos pobūdis
AB „INVL Baltic Real Estate“ (Buvusi patronuojanti bendrovė, įmonės kodas 30329973)	Lietuva	-	Investuotojas į nekilnojamojo turto įmones
AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ (dabartinė patronuojanti įmonė)	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
UAB „Rovelija“	Lietuva	100,00	Nekilnojamojo turto savininkas ir nuomotojas
UAB „Perspektyvi veikla“ *	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo
UAB „Proprietas“	Lietuva	100,00	Veiklos nevykdo

*šią dukterinę įmonę Bendrovė valdė tiesiogiai.

Visos pirmiau nurodytos dukterinės įmonės yra konsoliduojamos.

2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovė valdė 100 % UAB „INTF investicija“ akcijų. Pastarajai įmonei 2014 m. gegužės mėn. buvo iškelta bankroto byla teisme. Ji nustojo būti dukterine įmone, nes buvo prarasta jos kontrolė ir ji nėra Grupės konsoliduojama. Paskyrus bankroto administratorių pasikeitė asmuo, turintis teisę priimti sprendimus. Svarbiai veiklai vadovauta ne per Grupės turimas balsavimo teises, bet per bankroto administratoriui suteiktą galią vadovauti svarbiai veiklai. Bendrovės finansinėse ataskaitose investicijos į UAB „INTF investicija“ vertė buvo sumažinta iki nulio ir nebuvo įtraukta į Grupės 2014 m. gruodžio 31 d. konsoliduotas finansines ataskaitas.

2015 m. balandžio 23 d. Grupė pasirašė sutartį dėl 100 proc. uždarnosios akcinės bendrovės „INTF investicija“ akcijų pardavimo. Akcijų pardavimo sandoris buvo užbaigtas 2015 m. rugpjūčio 19 d. Bendrovė už akcijas gavo 366 tūkst. eurų (11 pastaba). Be to, Bendrovė turi teisę gauti neapibrėžtą atlygį, kuris apskaičiuojamas kaip 50 % atidėtojo pelno mokesčio turto vertės nuo iki 2014 m. pabaigos sukauptų parduotos įmonės mokestinių nuostolių (iki 158 tūkst. eurų). Pirkėjas mokės tik už faktiškai panaudotus mokestinius nuostolius. Šios sumos Bendrovė nepripažino pajamomis, nes, vadovybės vertinimu, parduota įmonė artimiausioje ateityje neuždirbs apmokestinamojo pelno.

5 Investicijos į dukterines įmones ir bendrąją įmonę (tęsinys)

2014 m. ir 2015 m. vadovaujantis kredito sutartimi be banko rašytinio sutikimo Bendrovė neturėjo teisės mokėti dividendų. Jos akcijos buvo įkeistos bankams kaip užstatas už gautą paskolą (apribojimų pasikeitimai atskleisti 25 pastaboje). Dukterinė įmonė SIA „Dommo Biznesa parks“, vadovaujantis kredito sutartimi, be banko rašytinio sutikimo taip pat neturi teisės mokėti dividendų. Bankas turi duoti sutikimą dividendų mokėjimui, jei išmokėjus dividendus nepablogės dukterinės įmonės galimybės grąžinti paskolą bankui ir jei minėto sutikimo išdavimo dieną dukterinė įmonė tinkamai vykdė sutartinius įsipareigojimus bankui pagal kredito sutartį. Įmonėms SIA „Dommo Grupa“ ir SIA „Dommo Biznesa parks“ suteiktos paskolos (įskaitant sukauptas palūkanas) yra subordinuotos banko paskolų atžvilgiu ir gali būti grąžintos tik suėjus banko paskolų grąžinimo terminui 2020 m.

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2015 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterinės įmonės kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu. Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas. Investicijų tikroji vertė vertinama pagal jų grynojo turto, įskaitant Bendrovės suteiktas paskolas, tikrąją vertę. Veiklos nevykdančių įmonių pagrindinis turtas yra pinigai. Veikiančių dukterinių įmonių pagrindinis turtas yra investicinis turtas, kuris yra vertinamas tikrąja verte naudojant pajamų metodą. Dukterinių įmonių pagrindiniai įsipareigojimai yra išorinių finansinių institucijų suteiktos paskolos, kurios vertinamos naudojant pajamų metodą, kaip antai dabartinės vertės modelį.

Investicijų į dukterines įmones balansinių verčių paskirstymas pagal juridinę formą pateikiamas žemiau:

	2015 m.
Akcijos	162
Suteiktos paskolos	4.809
	4.971

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2015 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Pardavimo kaina eurai už kv. m. (įskaitant PVM)	1.800
Statybos išlaidos eurai kv. m (be PVM)	860
Bendras projekto pelningumas (%)	20
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (30 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtaisiais metais)
Nuomos prieaugis per metus (%)	2,5

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2015 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	Vertinimų padidėjimas	Vertinimų sumažėjimas
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	180	(180)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(120)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	30
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	200	(200)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(100)	100
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(400)	100

5 Investicijos į dukterines įmones ir bendrąją įmonę (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius metus.

Tikroji vertė 2013 m. gruodžio 31 d.	-
Įstatinio kapitalo didinimas, konvertuojant dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas, atėmus suteiktų paskolų vertės sumažėjimą (19 pastaba)	6
Finansinio turto, skirto parduoti, vertės sumažėjimas (eilutėje „Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)“)	(5)
Tikroji vertė 2014 m. gruodžio 31 d.	1
Prijungimo įtaka	4.695
Per metus suteiktos paskolos	3
Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)	272
Tikroji vertė 2015 m. gruodžio 31 d.	4.971
Nerealizuoto pelno ar nuostolio už ataskaitinį laikotarpį pokytis, pripažintas pelne arba nuostoliuose turtui, valdomam ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	272

Prijungimo metu investicijos į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis buvo perduotos Bendrovei (6 pastaba). Pagrindinė šių investicijų dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė įsigijo 50 proc. šių paskolų už kainą, kuri buvo mažesnė už jų įvertintą tikrąją vertę, apskaičiuotą kaip 50 % dukterinių įmonių, kurių kontrolę perėmė Buvusi patronuojanti įmonė, grynojo turto tikrosios vertės (8 pastaba). Įsigijimo dieną šis skirtumas sudarė 1.014 tūkst. eurų. Kadangi tikroji vertė buvo nustatyta ne pagal rinkoje stebimus duomenis, šis „1-os dienos pelnas“ nebuvo tuoju pat pripažintas, bet jo pripažinimas buvo atidėtas. Skirtumas bus pripažintas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2015 m. Bendrovė pripažino 102 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu tikrosios vertės grynas pokytis“. 2015 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 912 tūkst. eurų. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2015 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 5.721 tūkst. eurų (balansinė vertė buvo lygi 4.809 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

Bendroji įmonė

2014 m. gruodžio 31 d. Grupė turėjo pasirinkimo galimybę įsigyti 50 proc. SIA „Dommo Grupa“ akcijų už simbolinę sumą. Taip pat Grupė valdė 50 proc. teisių į pinigų srautus iš SIA „Dommo Grupa“ pagal paskolos sutartis. Kai 2014 m. gruodžio mėn. SIA „Dommo Grupa“ bankrotas buvo nutrauktas, minėtoji pasirinkimo galimybė atspindėjo esmines potencialias balsavimo teises, suteikiančias Grupei šios įmonės bendrąją kontrolę. Todėl Latvijos įmonė SIA „Dommo Grupa“ buvo traktuojama kaip bendroji įmonė 2014 m. gruodžio 31 d. 2014 m. gruodžio 31 d. investicijų į bendrąją įmonę tikroji vertė buvo lygi nuliui. 2015 m. Grupė perėmė SIA „Dommo Grupa“ ir jos dukterinių įmonių kontrolę (plačiau atskleista 8 pastaboje).

6 Buvusios patronuojančios įmonės prijungimas prie Bendrovės

2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiuose Buvusios patronuojančios įmonės ir Bendrovės akcininkų susirinkimuose akcininkai pritarė, kad Buvusi patronuojanti įmonė būtų prijungta prie Bendrovės, kuri buvo pilnai (100%) valdoma Buvusios patronuojančios įmonės dukterinė įmonė. Prijungimas baigtas 2015 m. rugpjūčio 17 d. Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu. Nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. jos akcijomis prekiaujama Nasdaq Vilnius vertybinių popierių biržoje. Buvusios patronuojančios įmonės akcininkai už iki prijungimo turėtą kiekvieną paprastąją vardinę akciją gavo po 6,136287941 Bendrovės akcijas. Prijungimo metu Bendrovė išleido 43.226.252 naujas akcijas, kurių bendra nominali vertė buvo lygi 12.536 tūkst. eurų, mainais į Buvusios patronuojančios įmonės 7.044.365 akcijas, tuo pačiu anuliuojant 33.265.440 senųjų Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 litas. Bendrovės vadovas ir valdyba išliko tie patys kaip ir Buvusioje patronuojančioje įmonėje.

Grupė

Patronuojančios įmonės ir jos pilnai valdomos dukterinės įmonės reorganizavimas nepakeitė Grupės sudėties, todėl teisinis prijungimas neturėjo jokios įtakos Grupės konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms, išskyrus perklasifikavimą akcininkų nuosavybės dalyje, siekiant atspindėti patronuojančios įmonės, kuri konsoliduoja Grupę, pasikeitimą. Atitinkamai, teisinis prijungimas neturėjo jokios įtakos Grupės turtui, įsipareigojimams bei veiklos rezultatų vertinimui. Žemiau pateikta lentelė atspindi prijungimo įtaką Grupės nuosavam kapitalui:

	Buvusios patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo straipsnių eliminavimas	Nauja akcijų emisija pagal teisinio prijungimo sąlygas	Prijungimo įtaka
Įstatinis kapitalas	(2.043)	12.536	10.493
Akcijų priedai	(2.966)	-	(2.966)
Privalomasis rezervas	(281)	-	(281)
Savų akcijų įsigijimo rezervas	(6.602)	-	(6.602)
Nepaskirstytasis pelnas	11.892	(12.536)	(644)
Nuosavo kapitalo iš viso	-	-	-

Bendrovė

Žemiau pateikta lentelė atspindi prijungimo įtaką Bendrovės turtui, įsipareigojimams ir nuosavam kapitalui (2.25. pastaba)

Buvusios patronuojančios įmonės turtas ir įsipareigojimai, pripažinti Bendrovėje

Investicijos į dukterines įmones – akcijos	180
Investicijos į dukterines įmones – suteiktos paskolos	4.515
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	1
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	70
Turto iš viso	4.766
Skolos tiekėjams	(6)
Mokėtinas pelno mokestis	(16)
Kiti įsipareigojimai	(1)
Įsipareigojimų iš viso	(23)
Iš viso pripažinto grynojo turto	4.743
<i>Buvusios patronuojančios įmonės gauta paskola iš Bendrovės, kurios pripažinimas nutrauktas (24 pastaba)</i>	<i>(1.508)</i>
Prijungimo įtaka nuosavam kapitalui	3.235
Įstatinio kapitalo pokytis	2.902
Skirtumas pripažintas nepaskirstytajame pelne	333

7 Atskyrimas

2014 m. kovo 21 d. buvo viešai paskelbtos AB „Invalda INVL“ (įmonės kodas 121304349) atskyrimo sąlygos. Įmonės atskyrimo sąlygoms buvo pritarta 2014 m. balandžio 28 d. įvykusiame neeiliniame visuotiniame akcininkų susirinkime. 2014 m. balandžio 29 d. Atskyrimas buvo užbaigtas. Vadovaujantis paskelbtomis sąlygomis nuo AB „Invalda INVL“ buvo atskirtos trys naujos įmonės, t. y. AB „INVL Baltic Farmland“, AB „INVL Baltic Real Estate“ bei AB „INVL Technology“, kurios sudarė 47,95 proc. AB „Invalda INVL“ viso turto (balansinėmis vertėmis). Buvusiai patronuojančiai įmonei po atskyrimo perduota 30,90 % turto, nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų.

Bendrovė

Atskyrimas turėjo įtakos Buvusiai patronuojančiai įmonei, nes ji suformuota atskyrimo metu. Šios atskiros finansinės ataskaitos atspindi Bendrovės, o ne Buvusios patronuojančios įmonės, veiklos tęstinumą, todėl atskyrimas neturėjo įtakos šioms atskiroms finansinėms ataskaitoms.

Grupė

Reorganizacijos apskaitai Grupė pasirinko taikyti balansinių verčių metodą (2.5. pastaba). Joks turtas ar įsipareigojimai neperskaičiuojami į jų tikrąsias vertes. Vietoj to, Grupė naudoja ankstesnių laikotarpių balansines vertes.

Grūpei perduotas grynasis turtas 2014 m. balandžio 29 d.:

Ilgalaikis nematerialusis turtas	160
Ilgalaikis materialusis turtas	8
Investicinis turtas	33.806
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	825
Suteiktos paskolos	4.117
Išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	46
Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos	358
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	158
Turto iš viso	39.478
Įstatinis kapitalas	2.040
Akcijų priedai	2.966
Rezervai	6.883
Nepaskirstytasis pelnas	2.170
<i>Nuosavo kapitalo (grynojo turto) iš viso</i>	<i>14.059</i>
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	3.500
Gautos paskolos	20.926
Skolos tiekėjams	67
Atidėjiniai	364
Gauti išankstiniai apmokėjimai	43
Kiti įsipareigojimai	519
<i>Įsipareigojimų iš viso</i>	<i>25.419</i>
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso	39.478

8 Įmonių Latvijoje įsigijimas

Grupė

2014 m. gruodžio 31 d. Grupei priklausė 50 proc. kreditorinių reikalavimų iš Latvijos įmonių SIA „Dommo grupa“ ir jos pilnai valdomos dukterinės įmonės SIA „Dommo Biznesa parks“. Kadangi gautinos sumos buvo nuvertėjusios ir jų atsiperkamoji vertė buvo reikšmingai mažesnė nei jų nominalios vertės, gautinos sumos iš esmės suteikė teisę Grupei į 50 proc. teisių į šių įmonių generuojamus pinigų srautus. Grupė taip pat turėjo pasirinkimo galimybę įsigyti 50 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų už simbolinę kainą. Kai 2014 m. gruodžio mėn. SIA „Dommo Grupa“ bankroto procedūros buvo nutrauktos, pasirinkimo galimybė atspindėjo esmines potencialias balsavimo teises, suteikiančias Grupei įmonės bendrąją kontrolę. Todėl Latvijos įmonė „Dommo grupa“ buvo traktuojama kaip bendroji įmonė 2014 m. gruodžio 31 d.

2015 m. gegužės mėnesį Grupė pasinaudojo turėta pasirinkimo galimybe ir įsigijo nuosavybės teisę į 50 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų. 2015 m. balandžio 9 d. Grupė su UAB „MG Valda“ ir jos susijusiomis šalimis pasirašė sutartį, pagal kurias Grupė už 3.059 tūkst. eurų įsigijo likusias 50 proc. akcijų ir nuvertėjusių paskolų bei nuo 50 iki 100 proc. padidino ekonominį interesą į šias Latvijos įmones. Atlygis sumokėtas balandžio ir liepos mėnesiais, o 2015 m. liepos 2 d. Grupei perėjo akcijų ir gautinų sumų kontrolė. Nuo šios dienos Grupė valdo ir kontroliuoja 100 proc. SIA „Dommo grupa“ akcijų ir pastarosios dukterinės įmonės SIA „Dommo Biznesa parks“ 100 proc. akcijų.

Kaip verslo jungimo dalis Grupė nutraukė pripažinimą 4.158 tūkst. eurų gautinų sumų iš „Dommo Grupa“ ir jos dukterinės įmonės. Gautinų sumų tikroji vertė sandorio dieną buvo lygi 4.073 tūkst. eurų, todėl Grupė pripažino 85 tūkst. eurų nuostolį dėl anksčiau egzistavusių ryšių padengimo (11 pastaba).

Įmonės Latvijoje turi apie 12.800 kv. m sandėliavimo patalpų ir valdo netoli Rygos esantį daugiau kaip 58 ha žemės plotą, tinkantį logistikos centro plėtrai.

Po įsigijimo pripažintą turtą ir įsipareigojimus sudarė:

	Tikrosios vertės
Investicinis turtas	8.027
Ilgalaikis materialusis turtas	2
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	2
Kitas trumpalaikis turtas	1
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	232
Turto iš viso	8.264
Trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus Latvijos įmonėms Grupės suteiktas paskolas	(118)
Įsipareigojimų iš viso	(118)
Identifikuojamojo grynojo turto iš viso	8.146
Sumokėti pinigai	(3.059)
Anksčiau suteiktų paskolų tikroji vertė – anksčiau egzistavusių ryšių padengimas	(4.073)
Visas įsigijimo atlygis	(7.132)
Pelnas, gautas perkant pigiau nei rinkos kaina (11 pastaba)	1.014

Įsigijimo metu uždirbtas pelnas, nes investicijos į Latvijoje esantį komercinį nekilnojamąjį turtą nebeliko ankstesniojo Latvijos įmonių savininko strateginių tikslų sąraše ir skubus pasitraukimas iš rinkos galėjo būti įgyvendintas tik pardavus akcijas ir gautinas sumas akcininkui, valdančiam likusią 50 proc. dalį, t. y. Grupei.

Investicinio turto vertinimas aprašytas 16 pastaboje.

Įsigytas verslas nuo 2015 m. liepos 1 d. iki 2015 m. gruodžio 31 d. uždirbo Grupei 288 tūkst. eurų pajamų ir 184 tūkst. eurų pelno. Jei įmonės Latvijoje būtų įsigytos 2015 m. sausio 1 d., tai 2015 m. konsoliduotos pajamos būtų siekusios 5.984 tūkst. eurų, o 2015 m. konsoliduotas grynas pelnas – 4.127 tūkst. eurų.

8 Įmonių Latvijoje įsigijimas (tęsinys)

Bendrovė

Buvusi patronuojanti įmonė valdė Latvijos įmonėms suteiktas paskolas, pasirinkimo galimybę įsigyti 50 proc. akcijų bei buvo įsigijusi likusius 50 proc. visų kreditorinių reikalavimų prieš prijungimą. Todėl šis sandoris buvo pripažintas Buvusios patronuojančios įmonės apskaitoje ir prijungimo metu Bendrovei perduoti tik sumų likučiai (6 pastaba).

9 Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi teikiama informacija Bendrovės valdybai, kuria remdamasi valdyba priima strateginius sprendimus. Valdyba analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynujų nuomos pajamų (angl. „triple net“) rodiklį. „Triple net“ rodiklis skaičiuojamas iš nuomos pajamų atimant patalpų nuomos sąnaudas (išskyrus atidėjinius nuostolingai sutarčiai), komunalinių paslaugų sąnaudas, patalpų priežiūros ir remonto sąnaudas, turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudas, turto mokesčių ir draudimo sąnaudas. Informacija apie segmentų turtą ir įsipareigojimus nėra teikiama valdybai.

Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Visas šis turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Nuomos pajamos uždirbamos ir sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje. Šis segmentas buvo įsigytas 2015 m.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2015 metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2015 m.				
Pajamos	3.538	1.841	288	5.667
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(19)	(1.701)	-	(1.720)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(770)	(165)	-	(935)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(581)	(69)	(8)	(658)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(151)	(179)	-	(330)
Turto mokesčiai	(256)	-	(9)	(265)
Draudimo sąnaudos	(7)	-	(2)	(9)
„Triple net“	1.754	(273)	269	1.750

9 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai už 2014 metus:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2014 m.				
Pajamos	2.284	1.228	-	3.512
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(13)	(1.177)	-	(1.190)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(494)	(109)	-	(603)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(426)	(49)	-	(475)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(103)	(91)	-	(194)
Turto mokesčiai	(180)	-	-	(180)
Draudimo sąnaudos	(5)	-	-	(5)
„Triple net“	1.063	(198)	-	865

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės „triple net“ suderinimas su veiklos pelnu bei nuomos sąnaudų bei pajamų suderinimas.

	2015 01 01 – 2015 12 31			2014 04 29 – 2014 12 31		
	Nuo „triple net“ iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos	Nuo „triple net“ iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	1.750	(1.720)	5.667	865	(1.190)	3.512
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	23	23	-	7	7	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	27	-	27	-	-	-
Pridedamos draudimo sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	9	-	-	5	-	-
Turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	116	-	-	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(40)	-	-	(10)	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(4)	-	-	(7)	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(203)	-	-	(156)	-	-
Palūkanų pajamos	101	-	-	135	-	-
Kitos pajamos	1.312	-	-	4	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	2.168	-	-	39	-	-
Iš viso	5.259	(1.697)	5.694	882	(1.183)	3.512

9 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2015 m. gruodžio 31 d.	44.568	8.032	52.600
2014 m. gruodžio 31 d.	34.846	-	34.846

10 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai

Pajamos

Grupė, kaip nuomotojas, nuomoja Grupės investicinį turtą pagal komercinės paskirties turto veiklos nuomos sutartis. Daugumos sutarčių likęs galiojimo terminas yra nuo 1 iki 5 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Nuomos pajamos	4.616	2.842	4.325	4.229
Komunalinių paslaugų pajamos	1.026	655	1.025	1.097
Kitų paslaugų pajamos	52	15	52	26
Pajamų iš viso	5.694	3.512	5.402	5.352

Grupė nuomos pajamas uždirba iš nuosavų ir subnuomojamų patalpų. Pajamų detalizacija pagal patalpų nuosavybę pateikta žemiau:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	2.960	1.737	2.669	2.570
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	893	547	892	911
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>3.853</i>	<i>2.284</i>	<i>3.561</i>	<i>3.481</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	1.656	1.105	1.656	1.659
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	185	123	185	212
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>1.841</i>	<i>1.228</i>	<i>1.841</i>	<i>1.871</i>
Pajamų iš viso	5.694	3.512	5.402	5.352

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2015 01 01-2015 12 31	2014 04 29-2014 12 31
Lietuva	5.406	3.512
Latvija	288	-
Iš viso	5.694	3.512

Per 2015 m. 3.454 tūkst. eurų Grupės pajamų uždirbta iš vienintelio išorinio kliento Lietuvoje (per 2014 m. balandžio 29 d. – 2014 m. gruodžio 31 d. laikotarpį uždirbta 2.328 tūkst. eurų pajamų).

10 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai (tęsinys)

Pajamos (tęsinys)

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas veiklos nuomos sutartis gruodžio 31 d. buvo tokios:

		Grupė		Bendrovė	
		2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Per vienerius metus					
	- neatšaukiamos	1.775	1.435	1.772	1.435
	- atšaukiamos	1.547	1.061	1.223	1.061
		3.322	2.496	2.995	2.496
Nuo vienerių iki penkerių metų					
	- neatšaukiamos	3.359	2.197	3.359	2.197
	- atšaukiamos	2.247	2.105	1.591	2.105
		5.606	4.302	4.950	4.302
Po penkerių metų					
	- neatšaukiamos	1.481	149	1.481	149
	- atšaukiamos	367	511	367	511
		1.848	660	1.848	660
Iš viso		10.776	7.458	9.793	7.458
	- neatšaukiamos	6.615	3.781	6.612	3.781
	- atšaukiamos	4.161	3.677	3.181	3.677

Grupės ir Bendrovės būsimos nuomos pajamos pagal neatšaukiamas ir atšaukiamas subnuomos sutartis gruodžio 31 d. buvo tokios:

		2015 m.	2014 m.
Per vienerius metus			
	- neatšaukiamos	544	275
	- atšaukiamos	984	1.169
		1.528	1.444
Nuo vienerių iki penkerių metų			
	- neatšaukiamos	363	166
	- atšaukiamos	657	1.344
		1.020	1.510
Po penkerių metų			
	- neatšaukiamos	-	-
	- atšaukiamos	-	-
		-	-
Iš viso		2.548	2.954
	- neatšaukiamos	907	441
	- atšaukiamos	1.641	2.513

Esant atšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo informuoti administratorių prieš 3–6 mėn., jei jie nori nutraukti nuomos sutartį, ir turi sumokėti baudas, lygias 3–12 mėnesių nuomos mokesčiui už sutarties nutraukimą. Esant neatšaukiamoms nuomos ir subnuomos sutartims, nuomininkai privalo sumokėti baudas, lygias nuomos mokesčiams, gautiniams per visą likusį nuomos laikotarpį.

Dalis nuomos ir subnuomos sutarčių numato galimybę kas metus peržiūrėti ir padidinti nuomos mokestį, atsižvelgiant į esamas rinkos sąlygas.

10 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigsis 2017 m. rugpjūčio mėn. Dukterinė įmonė yra deponavusi vienkartinę 825 tūkst. eurų įmoką, atitinkančią 6 mėn. nuomos mokesčių sumą, kuri bus užskaityta su paskutine nuomos įmokų dalimi pasibaigus nuomos laikotarpiui. Nuomos įmokos yra indeksuojamos kiekvienų metų rugpjūčio pabaigoje pagal harmonizuotą vartotojų kainų indeksą, jei pastarasis didesnis nei 1%, bet metiniam indeksavimui yra nustatyta viršutinė riba, lygi 3,8%.

Pagal šią sutartį per 2015 m. ir 2014 m. Grupė patyrė atitinkamai 1.676 tūkst. eurų ir 1.169 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Grupės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2015 m. ir 2014 m. sudarė atitinkamai 268 tūkst. eurų ir 178 tūkst. eurų.

Pagal šią sutartį per 2015 m. ir 2014 m. Bendrovė patyrė atitinkamai 1.676 tūkst. eurų ir 1.725 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Bendrovės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2015 m. ir 2014 m. sudarė atitinkamai 268 tūkst. eurų ir 268 tūkst. eurų.

Grupės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2015 m. ir 2014 m. sudarė atitinkamai 23 tūkst. eurų ir 15 tūkst. eurų. Bendrovės nuomos sąnaudos pagal kitas sutartis 2015 m. ir 2014 m. sudarė atitinkamai 23 tūkst. eurų ir 22 tūkst. eurų.

Būsimi minimalūs neatšaukiami nuomos mokėjimai pagal sudarytas veiklos nuomos sutartis buvo tokie:

		Grupė		Bendrovė	
		2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Per vienerius metus					
	- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	1.820	1.820	1.820	1.820
	- kita nuoma	19	20	19	20
		<u>1.839</u>	<u>1.840</u>	<u>1.839</u>	<u>1.840</u>
Nuo vienerių iki penkerių metų					
	- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį*	477	2.297	477	2.297
	- kita nuoma	-	-	-	-
		<u>477</u>	<u>2.297</u>	<u>477</u>	<u>2.297</u>
Po penkerių metų					
	- patalpų nuoma pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. sutartį	-	-	-	-
	- kita nuoma	-	-	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>2.316</u>	<u>4.137</u>	<u>2.316</u>	<u>4.137</u>

*iš būsimų nuomos mokėjimų atimtas 825 tūkst. eurų išankstinis apmokėjimas.

10 Pajamos, nuomos sąnaudos, nuomos įsipareigojimai ir atidėjiniai nuostolingai nuomos sutarčiai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 347 tūkst. eurų ir 365 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius. Šios sumos atspindi būsimųjų pinigų srautų, susijusių su nuomos sutartimi, dabartinę vertę. Būsimųjų pinigų srautų prognozės remiasi įvertintomis būsimomis nuomos pajamomis už subnuomojamas patalpas, sutartiniais nuomos mokėjimais bei įvertintomis nuomojamų patalpų priežiūros ir administravimo sąnaudomis.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai pateikti žemiau:

	Grupė	Bendrovė
2013 m. gruodžio 31 d.		405
Atidėjiniai, gauti atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	364	-
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	77	77
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(88)	(133)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	12	16
2014 m. gruodžio 31 d.	365	365
Ilgalaikė dalis	182	182
Trumpalaikė dalis	183	183
Atidėjinių perskaičiavimas metų pabaigoje	161	161
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(185)	(185)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	6	6
2015 m. gruodžio 31 d.	347	347
Ilgalaikė dalis	88	88
Trumpalaikė dalis	259	259

Be to, 2015 m. gruodžio 31 d. 290 tūkst. eurų, o 2014 m. gruodžio 31 d. 411 tūkst. eurų dydžio ateinančių laikotarpių įsipareigojimai dėl nuomos sąnaudų pripažinimo pagal tiesiogiai proporcingą (tiesinį) metodą buvo pripažinti Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos straipsnyje „Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai“.

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2015 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Kitos pajamos

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Nuostolis iš anksčiau egzistavusių ryšių padengimo (8 pastaba)	(85)	-	-	-
Pelnas iš UAB "INTF investicija" akcijų pardavimo (5 pastaba)	366	-	366	-
Pelnas, gautas perkant pigiau nei rinkos kaina (8 pastaba)	1.014	-	-	-
Kitos pajamos	17	4	17	4
	<u>1.312</u>	<u>4</u>	<u>383</u>	<u>4</u>

12 Turto vertės sumažėjimas (vertės sumažėjimo atstatymas)

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Finansinio turto, skirto parduoti, vertės sumažėjimas	-	-	-	(5)
Suteiktų paskolų vertės sumažėjimo atstatymas (21 pastaba)	176	-	176	-
<i>Finansinio turto vertės sumažėjimo iš viso</i>	<u>176</u>	<u>-</u>	<u>176</u>	<u>(5)</u>
Kito turto vertės sumažėjimas	(1)	-	-	-
Nematerialiojo turto vertės sumažėjimas (21 pastaba)	(59)	-	(59)	(74)
<i>Nefinansinio turto vertės sumažėjimo iš viso</i>	<u>(60)</u>	<u>-</u>	<u>(59)</u>	<u>(74)</u>
	<u>116</u>	<u>-</u>	<u>117</u>	<u>(79)</u>

13 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(388)	(201)	(350)	(296)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(248)	(174)	(239)	(248)
Palūkanų sąnaudos tretiesiems asmenims	(38)	-	-	-
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(5)	(8)	(5)	(10)
	<u>(679)</u>	<u>(383)</u>	<u>(594)</u>	<u>(554)</u>

AB „INVLT BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2015 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Pelno mokesčiai

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Pelno mokesčio sąnaudų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos	(16)	-	-	-
Grupės viduje perduotų mokestinių nuostolių kainai taikyta nuolaida	-	-	-	(2)
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos	(468)	(67)	(470)	(95)
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	(484)	(67)	(470)	(97)

Nėra pelno mokesčio (pajamų) sąnaudų, pripažintų kitose bendrosiose pajamose arba tiesiogiai nuosavybėje.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d. buvo apskaityti taikant 15 % mokesčio tarifą.

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2015 m. buvo tokie:

	2014 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	Dukterinės įmonės įsigijimas	2015 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas				
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	133	47	1.036	1.216
Nematerialusis turtas	11	9	-	20
Su kaupimai ir atidėjiniai	123	(27)	-	96
Investicinis turtas	-	(36)	54	18
Gautinos sumos	-	-	1	1
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	267	(7)	1.091	1.351
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	(28)	2	(1.036)	(1.062)
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą dėl neaiškumų ateityje	-	36	(55)	(19)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	239	31	-	270
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(239)	(29)	-	(268)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	2	-	2
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas				
Investicinis turtas	(3.806)	(499)	-	(4.305)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(3.806)	(499)	-	(4.305)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	239	29	-	268
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(3.567)	(470)	-	(4.037)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(3.567)	(468)	-	(4.035)

14 Pelno mokestis (tęsinys)

Grupės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2014 m. buvo tokie:

	Turtas (įsipareigojimai), pripažinti atskyrimo metu (7 pastaba)	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2014 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	73	60	133
Nematerialusis turtas	11	-	11
Su kaupimai ir atidėjiniai	127	(4)	123
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	211	56	267
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	(17)	(11)	(28)
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	194	45	239
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(194)	(45)	(239)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	(3.694)	(112)	(3.806)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(3.694)	(112)	(3.806)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	194	45	239
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(3.500)	(67)	(3.567)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(3.500)	(67)	(3.567)

Bendrovės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2015 m. buvo tokie:

	2014 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	2015 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	100	46	146
Nematerialusis turtas	11	9	20
Su kaupimai ir atidėjiniai	123	(27)	96
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	234	28	262
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	-	-	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	234	28	262
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(234)	(28)	(262)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas			
Investicinis turtas	(3.801)	(498)	(4.299)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(3.801)	(498)	(4.299)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	234	28	262
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(3.567)	(470)	(4.037)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(3.567)	(470)	(4.037)

14 Pelno mokestis (tęsinys)

Bendrovės atidėtojo pelno mokesčio turto ir įsipareigojimo pasikeitimai per 2014 m. buvo tokie:

	2013 m. gruodžio 31 d. likutis	Pripažinta pelne arba nuostoliuose per metus	Mokestinių nuostolių perkėlimas	2014 m. gruodžio 31 d. likutis
Atidėtojo pelno mokesčio turtas				
Neribotai keliami mokestiniai nuostoliai	133	78	(111)	100
Nematerialusis turtas	-	11	-	11
Su kaupimais ir atidėjiniais	134	(11)	-	123
Galimas pripažinti atidėtojo pelno mokesčio turtas	267	78	(111)	234
Atėmus: nepripažintą atidėtojo mokesčio turtą nuo neribotai keliamų mokestinių nuostolių	-	-	-	-
Pripažintas atidėtojo pelno mokesčio turtas	267	78	(111)	234
Turtas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų įsipareigojimu	(267)	(78)	111	(234)
Atidėtojo pelno mokesčio turtas, grynąja verte	-	-	-	-
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas				
Investicinis turtas	(3.628)	(173)	-	(3.801)
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas	(3.628)	(173)	-	(3.801)
Įsipareigojimas, sudengtas su tų pačių ūkio subjektų turtu	267	78	-	234
Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas, grynąja verte	(3.361)	(95)	-	(3.567)
Atidėtasis pelno mokestis, grynąja verte	(3.361)	(95)	-	(3.567)

Grupės ir Bendrovės atidėtojo pelno mokesčio turtas ir atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas bus realizuoti per daugiau negu 12 mėn. po 2015 ir 2014 m. gruodžio 31 d..

Grupės ir Bendrovės pelno mokesčio sąnaudų sutikrinimas su teorine pelno mokesčio sąnaudų suma, gauta taikant galiojantį pelno mokesčio tarifą:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29 – 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Pelnas prieš apmokestinimą	4.580	499	3.752	597
Pelno mokestis, apskaičiuotas taikant 15 % tarifą	(687)	(75)	(563)	(89)
Apmokestinamojo pelno nemažinančios sąnaudos ir neapmokestinamosios pajamos – įtaka mokesčių tikslams	173	18	100	(6)
Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos, atsirandančios dėl atidėtojo pelno mokesčio turto nurašymo pasikeitus tikimybei jį panaudoti	(7)	(10)	(7)	-
Nauda, atsirandanti dėl anksčiau nepripažinto praėjusio laikotarpio mokestinio nuostolio ar laikinojo skirtumo, kuriuo mažinamos ataskaitinio laikotarpio mokesčių sąnaudos	37	-	-	-
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje	(484)	(67)	(470)	(95)

2015 m. Grupės neapmokestinamąsias pajamas sudarė pelnas iš akcijų pardavimo ir pelnas, gautas perkant pigiau nei rinkos kaina (11 pastaba).

15 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patrunuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svertinio vidurkio. Vidutinis svertinis paprastųjų akcijų skaičius buvo 43.226 tūkst. Tai yra po prijungimo Bendrovės išleistos naujos akcijos (6 pastaba). Prieš prijungimą Buvusi patrunuojanti įmonė buvo išleidusi 7.044 tūkst. akcijų. Akcijų emisija prijungimo proceso metu yra traktuojama kaip akcijų padalijimas, todėl vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui už 2015 m. ir 2014 m. apskaičiuoti naudojamas akcijų skaičius po prijungimo. Grupėje nebuvo jokių kitų su akcijomis susijusių pokyčių.

Vienai akcijai tenkančiam paprastajam pelnui apskaičiuoti naudoti tokie pelno ir akcijų duomenys:

	Grupė	
	2015 m.	2014 m.
Patrunuojančios įmonės akcininkams priskiriami grynųjų (nuostoliai) pelnas	4.096	432
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	43.226	43.226
Paprastasis pelnas (nuostoliai), tenkantis vienai akcijai (eurais)	0,09	0,01

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2015 m. ir 2014 m., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

16 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
Tikrosios vertės hierarchija	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	572	31.328	1.906	33.806
Įsigijimai	-	-	-	-
Vėlesnės išlaidos	-	3	-	3
Perklasifikavimas	(572)	-	572	-
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	44	46	90
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	(51)	(51)
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	31.375	2.473	33.848
Įsigijimai	527	7.008	-	7.535
Įsigyta verslo jungimo metu (8 pastaba)	3.174	4.853	-	8.027
Vėlesnės išlaidos	-	669	205	874
Perklasifikuota į turtą, laikomą galimam pardavimui	-	-	(705)	(705)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	34	2.403	-	2.437
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(16)	(253)	(269)
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	3.735	46.292	1.720	51.747

16 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto pokyčiai Bendrovėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Tikrosios vertės hierarchija				
Likutis 2013 m. gruodžio 31 d.	-	31.328	1.906	33.234
Įsigijimai	-	-	-	-
Vėlesnės išlaidos	-	3	-	3
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	-	44	46	90
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2014 m. gruodžio 31 d.	-	31.375	1.952	33.327
Įsigijimai	527	7.008	-	7.535
Vėlesnės išlaidos	-	669	205	874
Perklasifikuota į turtą, laikomą galimam pardavimui	-	-	(705)	(705)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	34	2.403	-	2.437
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(16)	(252)	(268)
Likutis 2015 m. gruodžio 31 d.	561	41.439	1.200	43.200

Grupės investicinį turtą sudaro biurų pastatai, sandėliai ir senos statybos butų pastatas, kurių dauguma yra išnuomoti pagal veiklos nuomos sutartis ir uždirba nuomos pajamas.

Tiesioginės veiklos sąnaudos, susijusios su investiciniu turtu, gali būti skirstomos taip:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 01 01- 2015 12 31	2014 04 29- 2014 12 31	2015 01 01- 2015 12 31	2014 01 01- 2014 12 31
Investicinis turtas, uždirbantis nuomos pajamas	1.028	725	1.011	1.143
Investicinis turtas, neuždirbantis nuomos pajamų	17	2	12	-
	1.045	727	1.023	1.143

2015 m. Grupė verslo jungimo būdu įsigijo investicinį turtą Latvijoje (už 8.027 tūkst. eurų, 8 pastaba).

2015 m. spalio 1 d. Bendrovė įsigijo 6.400 kv. m komercinės paskirties patalpas, esančias Vilniuje, Gynėjų g. 14, su 0,26 ha ploto žemės sklypu ir 1.683 kv. m ploto požemine automobilių stovėjimo aikšte. Nuosavybė į šį nekilnojamąjį turtą buvo perduota 2015 m. spalio 1 d. 2015 m. IV ketvirtį Bendrovė gavo leidimą įrengti langus dalyje patalpų ir apie 300 kv. m papildomų bendro naudojimo patalpų priskirta prie perkamų patalpų. Pagal pasirašytas sutartis Bendrovė už visą minėtą turtą turėjo sumokėti 7.523 tūkst. eurų sumą, neįskaitant PVM (mokėtina PVM suma sudaro 1.528 tūkst. eurų). Iki 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė sumokėjo 2.032 tūkst. eurų sumą, įskaitant PVM (suma be PVM sudarė 1.905 tūkst. eurų). Kadangi su pardavėju buvo pasirašyta 1.398 tūkst. eurų mokesčių nepriemokos perėmimo sutartis, tai Bendrovė perėmė minėto dydžio pardavėjo skolą Lietuvos Respublikos Valstybinei mokesčių inspekcijai, kuri savo ruožtu davė sutikimą pirmiau minėtam sandoriui įvykdyti. Tokiu būdu Bendrovė įskaitė mokėtiną 1.398 tūkst. eurų sumą už įsigytą turtą su gautina PVM suma iš mokesčių administratoriaus. Vadovaujantis pasirašytais sutartimis 2015 m. gruodžio 31 d. likusi mokėtina suma sudarė 5.621 tūkst. eurų. Galutinis atsiskaitymas įvyko 2016 m. (25 pastaba). Taip pat sutartyje buvo numatyta galimybė įsigyti 11 papildomų automobilių stovėjimo vietų, už jas sumokant 275 tūkst. eurų. Kol kas šios vietos nėra įsigytos ir už jas bus mokama tik įvykus pirkimo sandoriui.

Be to, 2015 m. birželio mėn. Grupė buvo sudariusi dalies patalpų nuomos sutartį dar iki jų įsigijimo. Šias patalpas pritaikant Grupės poreikiams buvo vykdoma jų rekonstrukcija. 669 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos išlaidos, patirtos iki patalpų įsigijimo, buvo įtrauktos į turto įsigijimo savikainą. Taip pat į turto įsigijimo savikainą įtrauktos 12 tūkst. eurų dydžio išlaidos notarui.

16 Investicinis turtas (tęsinys)

Bendrovė papildomai investavo 205 tūkst. eurų į investicinį turtą, esantį Žygio g. 97, Vilniuje, kur statomi pamatai naujam pastatui. Bendrovė yra pasirašiusi preliminarą sutartį, pagal kurią pastatyti pamatai naujam pastatui su jam priskirtu žemės sklypu bus parduoti už 500 tūkst. eurų, prie minėtos sumos pridėdant patirtas išlaidas pamatų statybai. Sandoris bus užbaigtas 2016 m. Todėl ši investicinio turto dalis 2015 m. gruodžio 31 d. įvertinta pardavimo kaina ir priskirta ilgalaikiam turtui, laikomam galimam pardavimui.

Per 2015 m. bei 2014 m. Grupė ir Bendrovė nepardavė jokio investicinio turto.

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. Nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ buvo įvertintas taikant pajamų metodą 2014 m. lapkričio 21 d., gruodžio 8 d. bei gruodžio 31 d. ir 2015 m. spalio 23 d. bei lapkričio 4 d. Investicinio turto vertinimas Latvijoje atliktas 2015 m. spalio mėnesį verslo jungimo dienai. Jį vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertėšanas serviss“. Žemės vertinimui naudotas rinkos metodas, o sandėlių vertinimui – pajamų metodas. Kadangi 2015 m. II pusmetį rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos šio investicinio turto vertei, todėl naujas vertinimas 2015 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atliekamas.

2014 m. balandžio 29 d. nuomojamo investicinio turto ir investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, tikroji vertė buvo nustatyta vadovaujantis minėto kvalifikuoto 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 2014 m. balandžio 29 d. vadovybės įvertintas taikant lyginamosios vertės metodą.

Grupės politika yra pripažinti judėjimus į/iš tikrosios vertės hierarchijos lygių tuomet, kai įvyksta įvykis arba numatomos aplinkybės, lemiančios tokį judėjimą. Grupei priklauso senos statybos butų pastatas, kurį ketinama vystyti ateityje. Todėl, pasikonsultavusi su akredituotais turto vertintojais, Grupės vadovybė nusprendė minėtą investicinį turtą vertinti taikant pajamų metodą, kuris atspindi ateityje numatomą vystymą, o ne lyginamosios vertės metodą, kuris remiasi senų butų rinkos pardavimo kainomis.

Tikroji vertė atspindi kainą, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių, vadovaujantis Tarptautiniais vertinimo standartais, nustatytais Tarptautinio vertinimo standartų komiteto. 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 analogiškų sandorių rinkoje kainomis. Jos yra patikslinamos, atsižvelgiant į pagrindines turto savybes, tokias kaip jo dydis, buvimo vieta ir vidaus įrengimo būklė. Pagrindiniai duomenys, naudojami taikant šį vertinimo metodą, yra 1 kv. m. kaina.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp būsimų grynujų veiklos pajamų ir objektų tikrosios vertės. Nuomojamam investiciniam turtui pagrindiniai duomenys yra šie:

- būsimos nuomos įplaukos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, tipą ir būklę bei į egzistuojančių nuomos ar kitų sutarčių sąlygas arba išorinius įrodymus, tokius kaip panašaus turto dabartinės rinkos nuomos kainas;
- diskonto normos, atspindinčios dabartinius pinigų srautų dydžio ir laiko neapibrėžtumo rinkos įvertinimus;
- įvertintas neišnuomotų patalpų rodiklis pagal esamas ir ateityje tikėtinas rinkos sąlygas, pasibaigus dabartinėms nuomos sutartims;
- eksploatacijos sąnaudos, įskaitant būtinas investicijas turto funkcionalumui palaikyti per tikėtiną turto naudingo tarnavimo laiką;
- kapitalizavimo normos, atsižvelgiant į turto buvimo vietą, dydį ir būklę bei atsižvelgiant į rinkos duomenis vertinimo dieną;
- tęstinė vertė, atsižvelgiant į prielaidas dėl eksploatacijos sąnaudų, neišnuomotų patalpų rodiklio, rinkos nuomos kainų.

Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje, yra vertinamas remiantis šiais duomenimis (be pirmiau paminėtųjų):

- pardavimo kaina, nustatyta patyrusio, gyvenamojo bei komercinio nekilnojamojo turto rinką išmanančio vertintojo;
- statybos sąnaudos, kurios įvertintos patyrusio rinkos sąlygas išmanančio vertintojo, atsižvelgiant į patvirtintuose detaliuose planuose nustatytus parametrus. Statybos sąnaudos taip pat apima pagrįstą pelningumo rodiklį;
- užbaigimo terminas. Statomam turtui reikalingi priežiūros organų leidimai arba patvirtinimai įvairiose vystymo stadijose, įskaitant leidimus arba patvirtinimus dėl pradinio dizaino, zonavimo, pridavimo ir atitikties aplinkos apsaugos reikalavimams. Remiantis ankstesne vadovybės patirtimi, numatoma, kad bus gauti visi minėti reikalingi leidimai ir patvirtinimai. Tačiau vystymo darbų užbaigimo terminas gali priklausyti, be kita ko, nuo tokių veiksnių, kaip laiku gaunami leidimai bei patvirtinimai, Grupės reikalaujami taisomieji veiksmai.
- Bendras projekto pelningumas atspindi dabartinius vystomų projektų pelningumo normos rinkos įvertinimus. Jis remiasi panašių projektų vidine gražos norma.

16 Investicinis turtas (tęsinys)

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Biuro patalpos miesto centre – Lietuva	40.659	30.610	40.659	30.610
Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone – Lietuva	780	765	780	765
Sandėlis – Latvija	4.853	-	-	-
	46.292	31.375	41.439	31.375

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2015 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 10 (9,1)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 9,5 (7,6)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,2 – 19,0 (9,3)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	1,6 – 5,8 (3,2)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Diskonto norma (%)	20
		Bendras projekto pelningumas (%)	20
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	860 – 1.100 (1.024)
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)*	1.800 – 2.300 (2.143)
		Statybos užbaigimas, metais	2-3

*Bendrovėje skiriasi šie vertinimo duomenys nuo Grupės: statybos išlaidos yra 1.100 eurų už kv. m, o pardavimo kaina siekia 2.300 eurų už kv. m. Bendrovėje bendro projekto pelningumo duomuo nenaudotas. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

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

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje 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)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 – 15
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,2 – 11,6 (8,7)
		Sandėliai ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	1,7 – 5,8 (3,1)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Diskonto norma (%)	15
		Bendras projekto pelningumas (%)	15 – 18 (16,5)
		Statybos išlaidos eurais kv. m (be PVM)*	727 – 1.050 (897)
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)*	1.477 – 2.317 (1.845)
		Statybos užbaigimas, metais	2-3

*Bendrovėje skiriasi šie vertinimo duomenys nuo Grupės: statybos išlaidos yra 765 – 1.050 (942) eurų už kv. m, o pardavimo kaina siekia 1.477 – 2.317 (1.920) eurų už kv. m, bendras projekto pelningumas sudaro 18 %. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

16 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2015 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (30 pirmaisiais metais ir 10 ketvirtaisiais metais)
		Nuomos prieaugis per metus (%)	2,5

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2015 m. gruodžio 31 d.:

Grupė

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)

	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.533	-	(4.647)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	580	-	(480)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(320)	-	430
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(608)	-	579	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.755)	-*	2.995	100
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	30

*Diskonto normos pokytis, kaip atskleista aukščiau lentelėje, neturėjo reikšmingos įtakos investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, tikrajai vertei.

Bendrovė

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)

	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.533	-	(4.647)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	400	-	(300)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(200)	-	300
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(608)	-	579	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.755)	-	2.995	100

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2015 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)

	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	200	(200)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(100)	100
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(400)	100

16 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2014 m. gruodžio 31 d.:

Grupė

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)

	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	3.713	-	(3.423)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	701	-	(669)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(553)	-	582
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(330)	-	617	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.891)	-	2.482	58
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(84)	-	55

Bendrovė

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)

	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	3.713	-	(3.423)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	527	-	(524)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(466)	-	466
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(330)	-	617	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(1.891)	-	2.482	58
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(41)	-	41

2015 m. gruodžio 31 d. Grupės 41.622 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas (įskaitant turtą, perklasifikuotą kaip laikomą galimam pardavimui) buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2014 m. gruodžio 31 d. – 33.297 tūkst. eurai) (23 pastaba).

2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės 33.595 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas (įskaitant turtą, perklasifikuotą kaip laikomą galimam pardavimui) buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2014 m. gruodžio 31 d. – 33.297 tūkst. eurai).

Naujai įsigytas 10.280 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas, esantis Gynėjų g. 14, buvo įkeistas bankui, finansavusiam šio turto pardavėją. 2016 m. sausio mėnesį įvykdžius pirkimo sutarties įsipareigojimus, įkeitimas pardavėjo bankui buvo nuimtas, o įsigytas turtas įkeistas bankui, finansavusiam Bendrovę.

Per 2015 m. ir 2014 m. 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.

17 Ilgalaikis materialusis ir nematerialusis turtas

Grupė	Ilgalaikis nematerialusis turtas	Ilgalaikis materialusis turtas	Iš viso
Įsigijimo savikaina:			
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	234	31	265
Įsigijimai	-	12	12
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	234	43	277
Įsigijimai	-	16	16
Dukterinių įmonių įsigijimas	-	2	2
Perklasifikuotas į turtą, laikomą galimam pardavimui	(233)	-	(233)
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	1	61	62
Sukauptas nusidėvėjimas:			
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	-	23	23
Nusidėvėjimas per metus	-	7	7
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	-	30	30
Nusidėvėjimas per metus	-	4	4
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	34	34
Vertės sumažėjimas:			
Gauta atskyrimo metu 2014 m. balandžio 29 d.	74	-	74
Vertės sumažėjimas per metus	-	-	-
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	74	-	74
Nusidėvėjimas per metus	59	-	59
Perklasifikuotas į turtą, laikomą galimam pardavimui	(133)	-	(133)
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	-	-
2014 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	160	13	173
2015 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	1	27	28

Techninės plėtros projektas, pagal kurį turtas dar nėra pastatytas, buvo apskaitytas kaip ilgalaikis nematerialusis turtas. Kadangi jis nėra parengtas naudojimui, tai per ataskaitinį laikotarpį jam nebuvo pripažintos amortizacijos sąnaudos. Minėtas projektas yra perklasifikuotas į turtą, laikomą galimam pardavimui, ir jam pripažintas papildomas vertės sumažėjimas, kad projekto vertė atitiktų pardavimo kainą (21 pastaba).

2015 m. gruodžio 31 d. 4 tūkst. eurų balansinės vertės Grupės ilgalaikis materialusis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2014 m. gruodžio 31 d. – 0 eurų) (23 pastaba).

17 Ilgalaikis materialusis ir nematerialusis turtas (tęsinys)

Bendrovė	Ilgalaikis nematerialusis turtas	Ilgalaikis materialusis turtas	Iš viso
Įsigijimo savikaina:			
2013 m. gruodžio 31 d. likutis	234	31	265
Įsigijimai	-	12	12
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	234	43	277
Įsigijimai		13	13
Perklasifikuotas į turtą, laikomą galimam pardavimui	(233)	-	(233)
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	1	56	57
Sukauptas nusidėvėjimas:			
2013 m. gruodžio 31 d. likutis	-	19	19
Nusidėvėjimas per metus	-	11	11
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	-	30	30
Nusidėvėjimas per metus	-	4	4
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	34	34
Vertės sumažėjimas:			
2013 m. gruodžio 31 d. likutis	-	-	-
Vertės sumažėjimas per metus	74	-	74
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	74	-	74
Nusidėvėjimas per metus	59	-	59
Perklasifikuotas į turtą, laikomą galimam pardavimui	(133)	-	(133)
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	-	-
2014 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	160	13	173
2015 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	1	22	23

Bendrovės ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimo sąnaudos 2014 m. buvo lygios 11 tūkst. eurų, o 2015 m. – 4 tūkst. eurų.

18 Finansinės priemonės pagal kategorijas

Grupė	Paskolos ir gautinos sumos	
	2015 m.	2014 m.
Turtas finansinės būklės ataskaitoje		
Suteiktos paskolos	-	3.981
Suteiktos trumpalaikės paskolos	-	125
Suteiktos paskolos, kaip dalis parduodamos grupės	176	-
Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	316	290
Indėliai	150	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	393	358
Iš viso	1.035	4.754

Bendrovė	Paskolos ir gautinos sumos	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2015 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Investicijos į dukterines įmones, priskiriamos vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	-	4.971	4.971
Suteiktos paskolos, kaip dalis parduodamos grupės	176	-	176
Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	314	-	314
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	287	-	287
Iš viso	777	4.971	5.748

Bendrovė	Paskolos ir gautinos sumos	Turtas, vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu	Iš viso
2015 m. gruodžio 31 d.			
Turtas finansinės būklės ataskaitoje			
Investicijos į dukterines įmones, vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	-	1	1
Suteiktos trumpalaikės paskolos	1.328	-	1.328
Pirkėjų įsiskolinimas ir kitos gautinos sumos, išskyrus išankstinius mokesčių apmokėjimus	290	-	290
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	311	-	311
Iš viso	1.929	1	1.930

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina		
Grupė	Bendrovė	
2015 m. gruodžio 31 d.		
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	24.616	21.701
Atidėjiniai	347	347
Skolos tiekėjams	5.759	5.758
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	286	286
Iš viso	31.008	28.092

Finansiniai įsipareigojimai, vertinami amortizuota savikaina		
Grupė	Bendrovė	
2014 m. gruodžio 31 d.		
Įsipareigojimai finansinės būklės ataskaitoje		
Gautos paskolos	20.500	20.500
Atidėjiniai	365	365
Skolos tiekėjams	78	68
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai, išskyrus mokesčius ir išmokas darbuotojams	71	67
Iš viso	21.014	21.000

19 Suteiktos paskolos

2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė ir Grupė neturėjo suteiktų paskolų, vertinamų amortizuota savikaina. 2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės suteiktos paskolos pateiktos žemiau:

	Grupė	Bendrovė
Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms (dukterinės įmonės nuo 2015 m. liepos 1 d.)	6.262	-
Paskolos, suteiktos kitoms dukterinėms įmonėms	-	-
Paskolos, suteiktos Buvusiai patronuojančiai įmonei	-	1.328
Paskolos, suteiktos bankrutuojančiai įmonei	1.160	1.115
Paskolos, suteiktos kitiems tretiesiems asmenims	4	-
	7.426	2.443
Atėmus: trumpalaikes paskolas	(125)	(1.328)
Atėmus: atidėjinius bankrutavusiai įmonei suteiktų paskolų vertės sumažėjimui	(1.160)	(1.115)
Atėmus: atidėjinius Latvijos įmonėms suteiktų paskolų vertės sumažėjimui	(2.160)	-
<i>Vertės sumažėjimo iš viso</i>	<i>(3.320)</i>	<i>(1.115)</i>
Suteiktų ilgalaikių paskolų iš viso	3.981	-

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms

2014 m. gruodžio 31 d. Grupei pagal paskolų sutartis priklausė 50 proc. kreditorinių reikalavimų iš Latvijos įmonių SIA „Dommo grupa“ ir SIA „Dommo biznesa parks“. Dėl 2008 m. krizės šioms įmonėms buvo inicijuotos bankroto procedūros. 2014 m. pabaigoje - 2015 m. pradžioje bankroto procedūros buvo nutrauktos. 2013 m. AB „Invalda INVL“ iš banko įsigijo paskolą, suteiktą Latvijos įmonei SIA „Dommo biznesa parks“, su reikšminga kainos nuolaida. Paskola buvo užtikrinta įkeistu skolininkui priklausančiu investiciniu turtu. Paskolos įmonei SIA „Dommo grupa“ buvo suteiktos 2007 – 2008 m. akcinės bendrovės „Invalda INVL“. Visos šios paskolos (bendroji balansinė vertė lygi 6.262 tūkst. eurų) buvo laikomos nuvertėjusiomis 2014 m. gruodžio 31 d. dėl reikšmingo mokėjimų vėlavimo palyginus su sutartyje nustatyto mokėjimų grafiku.

2015 m. Grupė įsigijo likusius 50 proc. kreditorinių reikalavimų į Dommo grupę ir 100 proc. jos akcijų. Todėl įmonės Latvijoje tapo dukterinėmis, o konsoliduotose finansinėse ataskaitose buvo nutrauktas suteiktų paskolų pripažinimas (detalesnė informacija pateikta 8 pastaboje).

Po likusios suteiktų paskolų dalies įmonėms Latvijoje įsigijimo Dommo grupei 2015 m. liepos mėnesį suteikta nauja banko paskola, kuriai numatytas 5 metų grąžinimo laikotarpis. Grupės įsigytos suteiktos paskolos buvo subordinuotos banko naudai. Tikėtini būsimi pinigų srautai iš anksčiau suteiktų paskolų smarkiai pasikeitė. Todėl buvo nutrauktas anksčiau suteiktų paskolų pripažinimas ir naujos suteiktos paskolos buvo pripažintos tikrąja verte Buvusios patronuojančios įmonės finansinėse ataskaitose. Dėl to 85 tūkst. eurų nuostolis buvo pripažintas Buvusios patronuojančios įmonės pelne ar nuostoliuose bei tuo pačiu turėjo įtakos Bendrovės pripažintai sumai nuosavame kapitale po prijungimo. Bendrovės finansinėse ataskaitose paskolos suteiktos Latvijos įmonėms vertinamos tikrąja verte kaip dalis investicijų į dukterines įmones, priskiriamų vertinamoms tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu (5 pastaba).

2015 m. ir 2014 m. pasibaigusiais finansiniais metais Grupė pripažino atitinkamai 101 tūkst. eurų ir 135 tūkst. eurų palūkanų pajamų už nuvertėjusias paskolas.

Paskola, suteikta bankrutuojančiai įmonei

Grupė atskyrimo metu gavo paskolą, anksčiau suteiktą buvusiai AB „Invalda INVL“ dukterinei įmonei (paskolą buvo suteikusi Bendrovė 2009-2012 m.), kuriai 2014 m. gegužės mėnesį iškelta bankroto byla teisme. Paskola buvo nuvertėjusi ir jai AB „Invalda INVL“ buvo suformavusi 100 proc. atidėjinį dar iki atskyrimo. 2015 m. gruodžio mėnesį buvo pasirašyta šios nuvertėjusios paskolos pardavimo sutartis (detalesnė informacija pateikta 21 pastaboje).

19 Suteiktos paskolos (tęsinys)

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės suteiktų paskolų, kurioms buvo pripažintas vertės sumažėjimas, bendrosios balansinės vertės lygios atitinkamai 5.097 tūkst. eurų ir 1.115 tūkst. eurų. 1.777 tūkst. eurų ir nulis eurų šių paskolų grynosios vertės apskaitytos atitinkamai Grupės ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitose.

Suteiktų paskolų vertės sumažėjimo (nustatyto individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Individuliai nustatytas vertės sumažėjimas	
	Grupė	Bendrovė
2013 m. gruodžio 31 d. likutis	-	1.173
Vertės sumažėjimas, apskaitytas pagal balansinių verčių metodą atskyrimo metu (7 pastaba)	3.320	-
Paskolos, konvertuotos į dukterinių įmonių įstatinį kapitalą	-	(58)
2014 m. gruodžio 31 d. likutis	3.320	1.115
Perklasifikuota į turtą, laikomą galimam pardavimui (21 pastaba)	(984)	(939)
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma – suteiktų paskolų Latvijos įmonėms pripažinimo nutraukimas	(2.160)	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai (21 pastaba)	(176)	(176)
2015 m. gruodžio 31 d. likutis	-	-

20 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendrąja verte	316	416	314	290
Gautini mokesčiai, bendrąja verte	57	3	55	-
Atėmus: abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	-	(126)	-	-
	373	293	369	290

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų.

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė 126 tūkst. eurų, buvo nuvertėjusios ir joms buvo suformuotas 100 % atidėjiny.

Grupės gautinų sumų vertės sumažėjimo (nustatomo individualiai) pasikeitimas yra toks:

	Individuliai nustatytas vertės sumažėjimas	
	Grupė	
Vertės sumažėjimas, apskaitytas pagal balansinių verčių metodą atskyrimo metu		126
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus		-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma		-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai		-
2014 m. gruodžio 31 d. likutis		126
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per metus		-
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma		(126)
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai		-
2015 m. gruodžio 31 d. likutis		-

20 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d.:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				Iš viso
		Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	
2015 m.	213	60	23	15	5	316
2014 m.	243	47	-	-	-	290

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d.:

	Pirkėjų įsiskolinimai, nepradelsti ir nenuvertėję	Pirkėjų įsiskolinimai, pradelsti, bet nenuvertėję				Iš viso
		Mažiau nei 30 dienų	30 - 90 dienų	90 - 180 dienų	Daugiau nei 180 dienų	
2015 m.	211	60	23	15	5	314
2014 m.	243	47	-	-	-	290

Nepradelsto ir nenuvertėjusio finansinio turto kredito kokybė

Visi pirkėjų įsiskolinimai, kurie yra nepradelsti ir nenuvertėję 2015 m. gruodžio 31 d. ir 2014 m. gruodžio 31 d., yra gautini iš šalių, kurios anksčiau nebuvo nevykdžiusios savo įsipareigojimų. Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų atžvilgiu, kurios yra nepradelstos ir nenuvertėjusios, finansinių ataskaitų parengimo dieną nebuvo jokių požymių, jog skolininkai neįvykdys savo mokėjimų įsipareigojimų. Didžiausia kredito rizika, patiriama finansinių ataskaitų parengimo dieną, yra kiekvienos aukščiau nurodytos gautinos sumos grupės apskaitinė vertė. Grupė neturi jokių užtikrinimo priemonių.

21 Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Ilgalaikis turtas ir parduodamos grupės turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui				
Investicinis turtas, klasifikuojamas kaip laikomas galimam pardavimui	705	-	705	-
Nematerialusis turtas, kaip dalis parduodamos grupės	100	-	100	-
Suteiktos paskolos, kaip dalis parduodamos grupės	176	-	176	-
	<u>981</u>	<u>-</u>	<u>981</u>	<u>-</u>

Turtas, susijęs su bankrutuojančia UAB "Sago" (parduodama grupė)

2015 m. gruodžio 17 d. valdyba patvirtino, kad bus parduodamas techninis projektas ir suteiktos paskolos bankrutuojančiai UAB "Sago". 2015 m. gruodžio 31 d. buvo pasirašyta pardavimo sutartis. Pardavimo procedūra buvo užbaigta 2016 m. sausį, gavus apmokėjimą už parduodamą turtą. Todėl aukščiau paminėtas turtas 2015 m. gruodžio 31 d. buvo įvertintas pardavimo kaina ir priskirtas turtui, laikomam galimam pardavimui.

Investicinis turtas

Bendrovė yra pasirašiusi preliminarą sutartį, pagal kurią pastatyti pamatai naujam pastatui su jam priskirtu nuomajamu žemės sklypu bus parduoti už 500 tūkst. eurų, prie minėtos sumos pridedant patirtas išlaidas pamatų statybai (2015 m. gruodžio 31 d. – 205 tūkst. eurų). Iki 2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovė yra gavusi iš pirkėjo 450 tūkst. eurų dydžio išankstinį apmokėjimą. Sandoris bus užbaigtas 2016 m. Todėl ši investicinio turto dalis, esanti Žygio g. 97, Vilniuje, 2015 m. gruodžio 31 d. įvertinta pardavimo kaina ir priskirta ilgalaikiam turtui, laikomam galimam pardavimui.

22 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2015 m. gruodžio 31 d. Bendrovės ir Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 43.226.252 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro.

2014 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 33.265.440 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė buvo lygi 1 litui. Prijungimo metu Bendrovės akcijos buvo anuliuotos ir išleistos naujos (detaliau aprašyta 6 pastaboje). Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

2014 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinis akcinis kapitalas buvo Buvusios patronuojančios įmonės įstatinis akcinis kapitalas. Jį sudarė 7.044.365 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė buvo lygi 1 litui. Buvusios patronuojančios įmonės vienos akcijos nominali vertė buvo pakeista iš 1 lito į 0,29 euro. Todėl įstatinis akcinis kapitalas padidėjo 3 tūkst. eurų. 2015 m. gegužės 14 d. įstatinio kapitalo pakeitimai įregistruoti Juridinių asmenų registre.

Privalomasis rezervas ir savų akcijų įsigijimo rezervas, pateiktas konsoliduotose finansinėse ataskaitose, atspindi Buvusios patronuojančios įmonės rezervus iki prijungimo ir Bendrovės rezervus po prijungimo.

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 % grynojo pelno, apskaičiuojamo pagal įstatymų nustatyta tvarka parengtas finansines ataskaitas, kol rezervas pasieks 10 % įstatinio kapitalo. Šis rezervas gali būti panaudotas tik sukauptiems nuostoliams padengti.

Savų akcijų įsigijimo rezervas

Savų akcijų įsigijimo rezervas yra sudaromas savų akcijų įsigijimui, kad būtų galima palaikyti jų likvidumą ir valdyti kainos svyravimus. Jis yra sudaromas iš paskirstytinojo pelno visuotinio akcininkų susirinkimo metu akcininkams nusprendus. Rezervas negali būti naudojamas įstatinio kapitalo didinimui. Rezervo dydis negali kisti, kai Bendrovė įsigyja savų akcijų, bet jis sumažinamas, kai savos akcijos yra anuliuojamos. Visuotiniame akcininkų susirinkime akcininkai gali nuspręsti sumas, nepanaudotas savų akcijų įsigijimui, pervesti į nepaskirstytąjį pelną.

23 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	16.631	14.810	13.949	14.810
Ilgalaikės paskolos iš kitų susijusių šalių	6.245	4.622	6.245	4.622
	<u>22.876</u>	<u>19.432</u>	<u>20.194</u>	<u>19.432</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	1.117	478	890	478
Paskolos iš susijusių šalių	617	-	617	-
Kitos gautos paskolos	6	590	-	590
	<u>1.740</u>	<u>1.068</u>	<u>1.507</u>	<u>1.068</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>24.616</u>	<u>20.500</u>	<u>21.701</u>	<u>20.500</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurai.

23 Gautos paskolos (tęsinys)

Gautos paskolos su fiksuota ir kintama palūkanų norma (kintamos palūkanų normos peržiūrėjimo periodas – kas 3 ir 6 mėnesiai) buvo tokios:

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Fiksuota	6.868	5.212	6.862	5.212
Kintama	17.748	15.288	14.839	15.288
	24.616	20.500	21.701	20.500

Turto, įkeisto bankams paskolos grąžinimui užtikrinti, apskaitinės vertės:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Investicinis turtas	41.622	33.297	33.595	33.297
Ilgalaikis materialusis turtas	4	-	-	-
Pirkėjų įsiskolinimas	3	-	-	-
Išankstiniai apmokėjimai	3	-	-	-
Indėliai	150	-	-	-
Pinigai	261	218	162	218

Latvijos įmonių SIA „Dommo Grupa“ ir SIA „Dommo Biznesa parks“ akcijos yra įkeistos bankui Latvijoje.

Gautoms paskoloms taikomas apskaičiuotųjų palūkanų normų svertinis vidurkis:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Gautos paskolos	2,86%	2,73%	2,89%	2,50%

2015 m. ir 2014 m. gruodžio 31 d, visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

2015 m. liepos 15 d. įsigijus Latvijos įmones, Grupė pasirašė 3.000 tūkst. eurų paskolos sutartį su ABLV banku. Kredito paskirtis – įsigyti Latvijos įmonių veiklos finansavimas. Kredito sutarties terminas – 5 metai. Kredito grąžinimo grafikas – anuitetinis su numatytu 1.861 tūkst. eurų dydžio paskutiniu paskolos grąžinimo mokėjimu. Visas Latvijoje įsigytas investicinis turtas yra įkeistas ABLV bankui. Paskola buvo išmokėta 2015 m. liepos 27 d. ir panaudota daliai paskolų, kurias Buvusi patronuojanti įmonė buvo suteikusi Latvijos įmonėms, grąžinti (19 pastaba). Vadovaujantis kredito sutartimi buvo deponuoti 150 tūkst. eurų kredito sutarties sąlygų užtikrinimui. Grupės finansinės būklės ataskaitoje šis depozitas apskaitomas kaip indėliai.

2015 m. IV ketvirtį Grupė ir Bendrovė gavo 1.411 tūkst. eurų paskolas iš AB „Invalda INVLT“ daliniam atsiskaitymui su pardavėju už investicinį turtą Gynėjų g. 14. Be to, Grupė gavo ir grąžino AB „Invalda INVLT“ 2.555 tūkst. eurų paskolą, skirtą atsiskaitymui su UAB „MG Valda“ už įsigytas Latvijos įmonėms suteiktas paskolas.

Atskyrimo momentu Grupė turėjo „Nordea“ banko suteiktą ilgalaikę 16.343 tūkst. eurų paskolą, kuri 2014 m. buvo refinansuota. 2014 m. rugsėjo 26 d. Grupė pasirašė 15.350 tūkst. eurų paskolos sutartį su AB Šiaulių banku. Paskolos sutarties terminas – 5 metai. Paskola išmokėta 2014 m. rugsėjo 29 d. Paskolos grąžinimai numatyti dalimis kas mėnesį. Be to, 2014 m. rugsėjo mėn. AB „Invalda INVLT“ suteikė Grupei 740 tūkst. eurų paskolą. Šios abi paskolos buvo panaudotos kredito, gauto iš „Nordea“ banko, grąžinimui. Paskola „Nordea“ bankui grąžinta 2014 m. rugsėjo 29 d. 2016 m. sausio mėnesį buvo pasirašyti paskolos sutarties pakeitimai (detaliau aprašyta 25 pastaboje).

Atskyrimo momentu Grupei buvo perduoti 124 tūkst. eurų dydžio įsipareigojimai, susiję su AB Šiaulių banko paskola. 2014 m. gegužės pradžioje paskola buvo pilnai grąžinta.

Per 2015 m. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 3.095 tūkst. eurų ir 447 tūkst. eurų paskolų. Per 2014 m. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 16.797 tūkst. eurų ir 17.368 tūkst. eurų paskolų.

24 Susijusių šalių sandoriai

Grupės susijusios šalys buvo Bendrovės akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, įskaitant pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamas ar bendrai kontroliuojamas įmonės, bei bendrosios įmonės. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2015 m. ir susiję likučiai metų pabaigoje:

**2015 m.
Grupė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	13	-	-
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	248	-	6.862
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	1.010	-	141
Kitos susijusios šalys įmonės (nuoma ir komunalinės paslaugos)	61	-	12	-
Kitos susijusios šalys (atsargų įsigijimas)	-	50	-	-
Kitos susijusios šalys (paslaugos emitentui)	-	3	-	-
	61	1.324	12	7.003

Gautų paskolų grąžinimo terminas yra 2016 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 4,5 %. 6.245 tūkst. eurų paskola, gauta iš AB „Invalda INVL“, yra subordinuota banko naudai ir gali būti grąžinta tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2019 m., todėl ji priskirta ilgalaikėms gautoms paskoloms. 2016 m. sausio mėn. pasirašius paskolos sutarties pakeitimą, šios paskolos gali būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2023 m., arba panaudojus naujos akcijų emisijos metu pritrauktas lėšas. 2016 m. 1.501 tūkst. eurų paskolų buvo grąžinta pinigais, o 6.219 tūkst. eurų buvo įskaityta naujos emisijos akcijoms apmokėti (25 pastaba).

2014 m. gruodžio 31 d. Latvijos įmonės Grupėje buvo kaip bendrosios įmonės. Dukterinėmis įmonėmis jos tapo 2015 m. liepos 1 d. 2014 m. gruodžio 31 d. Latvijos įmonėms suteiktų paskolų apskaitinė vertė siekė 4.102 tūkst. eurų. Per laikotarpį nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. Grupei minėtos įmonės grąžino 49 tūkst. eurų paskolų.

Grupės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2014 m. ir susiję likučiai metų pabaigoje:

**2014 m.
Grupė**

	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	9	-	3
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	174	-	5.212
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	229	-	34
Kitos susijusios šalys (nuoma ir komunalinės paslaugos)	2	-	1	-
Kitos susijusios šalys (paslaugos emitentui)	-	1	-	1
	2	413	1	5.250

Gautų paskolų grąžinimo terminas yra 2015 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 4,5 %. 4.622 tūkst. eurų gautų paskolų iš AB „Invalda INVL“ yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t. y. 2019 m., todėl jos priskirtos ilgalaikėms gautoms paskoloms.

24 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės susijusios šalys yra dukterinės įmonės, akcininkai, kurie turi reikšmingą įtaką (1 pastaba), pagrindiniai vadovai, pagrindinių vadovų ir akcininkų, turinčių reikšmingą įtaką, kontroliuojamos ar bendrai kontroliuojamos įmonės. AB „Invalda INVL“ ir jos kontroliuojamos įmonės (toliau - Kitos susijusios šalys) yra taip pat priskiriamos prie susijusių šalių, nes Bendrovės akcininkai, turintys reikšmingą įtaką, taip pat bendrai kontroliuoja AB „Invalda INVL“ grupę per akcininkų sutartį.

Bendrovės sandoriai su dukterinėmis įmonėmis ir Buvusia patronuojančia įmone per 2015 m. ir 2014 m. bei susiję likučiai metų pabaigoje:

Bendrovė	2015 m.		2014 m.	
	Palūkanų pajamos iš susijusių šalių	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Palūkanų pajamos iš susijusių šalių	Iš susijusių šalių gautinos sumos
Paskolos, suteiktos Buvusiai patronuojančiai įmonei	41	-	47	1.328
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	4.809	1	-
	41	4.809	48	1.328

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t.y. 2020 m. Paskolų, suteiktų UAB „Rovelija“, grąžinimo terminas yra 2016 m. gruodžio 31 d. Kaip aprašyta 2.10. pastaboje, Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

2014 m. gruodžio 31 d. Buvusiai patronuojančiai įmonei suteiktų paskolų grąžinimo terminas buvo 2015 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 4,5 %.

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2015 m. ir susiję likučiai metų pabaigoje:

2015 m. Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	9	-	-
AB „Invalda INVL“ (gauta paskola)	-	239	-	6.862
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	1.010	-	141
Kitos susijusios šalys (nuoma ir komunalinės paslaugos)	57	-	11	-
Kitos susijusios šalys (atsargų įsigijimas)	-	50	-	-
Kitos susijusios šalys (paslaugos emitentui)	-	1	-	-
	57	1.309	11	7.003

Gautų paskolų grąžinimo terminas yra 2016 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 4,5 %. 6.245 tūkst. eurų paskola, gauta iš AB „Invalda INVL“, yra subordinuota banko naudai ir gali būti grąžinta tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2019 m., todėl ji priskirta ilgalaikėms gautoms paskoloms. 2016 m. sausio mėn. pasirašius paskolos sutarties pakeitimą, šios paskolos gali būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolos grąžinimo terminui, t. y. 2023 m., arba panaudojus naujos akcijų emisijos metu pritrauktas lėšas. 2016 m. 1.501 tūkst. eurų paskolų buvo grąžinta pinigais, o 6.219 tūkst. eurų buvo įskaityta naujos emisijos akcijoms apmokėti (25 pastaba).

AB „INVL BALTIC REAL ESTATE“, įmonės kodas 152105644, Gynėjų g. 14, Vilnius, Lietuva
KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2015 M. FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

24 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su kitomis susijusiomis šalimis per 2014 m. ir susiję likučiai metų pabaigoje:

2014 m. Bendrovė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	7	-	-
AB „Invalda INVL“ (suteikta ir gauta paskola)	25	248	-	5.212
Kitos susijusios šalys (priežiūros ir remonto paslaugos)	-	391	-	34
	25	646	-	5.246

Gautų paskolų grąžinimo terminas yra 2015 m. gruodžio 31 d., apskaičiuota palūkanų norma - 4,5 %. 4.622 tūkst. eurų gautų paskolų iš AB „Invalda INVL“ yra subordinuotos banko naudai ir galės būti grąžintos tik pasibaigus banko paskolų grąžinimo terminui, t. y. 2019 m.

2014 m. balandžio 29 d. įvykus atskyrimui paskola, suteikta AB „Invalda INVL“, buvo perkelta Buvusiai patronuojančiai įmonei. Nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2014 m. balandžio 29 d. palūkanų pajamos iš minėtos paskolos sudarė 25 tūkst. eurų. Per tą patį laikotarpį Bendrovei AB „Invalda INVL“ grąžino 153 tūkst. eurų paskolos ir sumokėjo 12 tūkst. eurų palūkanų.

Paskolų, gautų iš AB „Invalda INVL“, judėjimai:

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Likutis sausio 1 d.	5.212	-	5.212	4.295
Per metus gautos paskolos	3.966	836	1.411	827
Per metus grąžintos paskolos	(2.555)	(246)	-	(150)
Paskolos gautos atskyrimo metu	-	4.459	-	-
Priskaičiuotos palūkanos	248	174	239	248
Sumokėtos palūkanos	(9)	(11)	-	(8)
Likutis gruodžio 31 d.	6.862	5.212	6,862	5,212

Suteiktų paskolų dukterinėms įmonėms ir Buvusiai patronuojančiai įmonei judėjimai:

	Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.
Likutis sausio 1 d.	1.328	102
Suteiktos paskolos Buvusiai patronuojančiai įmonei – atskyrimo įtaka	-	1.281
Per metus suteiktos paskolos	443	2
Suteiktų paskolų susigrąžinimai	(298)	(38)
Suteiktos paskolos ir palūkanos, konvertuotos į įstatinio kapitalo didinimą	-	(64)
Suteiktos paskolos Buvusiai patronuojančiai įmonei, kurių pripažinimas nutrauktas prijungimo metu	(1.508)	-
Suteiktos paskolos dukterinėms įmonėms, gautos prijungimo metu	4.515	-
Priskaičiuotos palūkanos	41	48
Suteiktų paskolų tikrosios vertės pokytis	291	-
Gautos palūkanos	(3)	(3)
Likutis gruodžio 31 d.	4.809	1.328

24 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Vadovybės darbo užmokestis apima trumpalaikės išmokos darbuotojams. Pagrindiniais Bendrovės ir Grupės vadovais yra laikomi valdybos nariai, Bendrovės direktorius ir dukterinių įmonių direktoriai.

	Grupė		Bendrovė	
	2015 m.	2014 m.	2015 m.	2014 m.
Atlyginimai ir premijos	28	8	10	7
Socialinio draudimo įmokų sąnaudos	8	2	3	2
Pagrindinių vadovų darbo užmokesčio iš viso	36	10	13	9

Ataskaitinių metų eigoje pagrindiniams vadovams nebuvo suteikta jokių paskolų ir ataskaitinių metų pabaigoje nebuvo jokių jiems suteiktų paskolų negrąžintų likučių. 2015 m. ir 2014 m. dividendai mokėti nebuvo.

25 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Atsiskaitymas už turtą Gynėjų g.14 ir naujai gauta banko paskola

2016 m. sausio 29 d. Bendrovė užbaigė investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo sandorį, sumokėdama likusią neapmokėtą pirkimo kainos dalį. Galutiniam atsiskaitymui naudotos lėšos buvo pasiskolintos iš susijusios šalies AB „Invalda INVL“ (800 tūkst. eurų) ir iš AB Šiaulių banko (4.500 tūkst. eurų).

2016 m. sausio 26 d. Bendrovė su AB Šiaulių banku pasirašė kredito sutarties pakeitimą. Todėl paskolos suma buvo padidinta nuo 14.754 tūkst. eurų iki 19.254 tūkst. eurų, paskolos grąžinimo terminas pratęstas nuo 2019 m. rugsėjo 25 d. iki 2023 m. sausio 5 d. bei pakeistas paskolos grąžinimo įmokų grafikas. 2016 m. Bendrovė vietoj 862 tūkst. eurų turės grąžinti 466 tūkst. eurų. Investicinis turtas, esantis Gynėjų g. 14, Vilniuje, buvo įkeistas AB Šiaulių bankui, atitinkamai panaikintas šio turto įkeitimas pardavėją finansavusiam bankui. Vadovaujantis banko kredito sutarties sąlygų pakeitimais, Bendrovė ateityje turi teisę išmokėti dividendus be banko sutikimo, jei rodiklis, apskaičiuojamas kaip EBITDA santykis su paskolos aptarnavimo išlaidų (paskolos ir palūkanų mokėjimai) ir dividendų suma, bus didesnis nei 1,1. Taip pat Bendrovė turi teisę grąžinti subordinuotas paskolas ir mokėti dividendus už 2015 m. (neatsižvelgiant į aukščiau minėto rodiklio dydį) mokėjimui panaudodama lėšas, gautas per naujos akcijų emisijos platinimą.

Naujų akcijų emisija

2016 m. sausio 4 d. – 2016 m. kovo 4 d. per Bendrovės viešą akcijų platinimą buvo pasiūlyta įsigyti naujai išleidžiamų Bendrovės akcijų. Viešojo platinimo metu investuotojai įsigijo 22.523.748 akcijas, vienos išleistos akcijos emisijos kaina buvo lygi 0,40 euro, o bendra emisijos suma – 9.010 tūkst. eurų. Per viešą akcijų platinimą Bendrovė pritraukė 2.791 tūkst. eurų grynujų pinigų. AB „Invalda INVL“ įsigijo 15.546.663 vnt. naujų akcijų. Jos buvo apmokėtos įskaitant 6.219 tūkst. eurų dydžio Bendrovės įsipareigojimus akcinei bendrovei „Invalda INVL“ pagal paskolų sutartis. Naujos akcijų emisijos platinimo išlaidos sudarė 248 tūkst. eurų. Emisijos metu pritraukti pinigai buvo panaudoti 1.501 tūkst. eurų paskoloms, gautų iš AB „Invalda INVL“, grąžinti, įskaitant per 2016 m. sukauptas palūkanas. Likusi pritrauktų pinigų dalis bus panaudota Bendrovės veikloje.

2016 m. kovo 8 d. naujas įstatinis kapitalas buvo registruotas Juridinių asmenų registre. Nuo šios dienos visas išleistas paprastųjų vardinių akcijų kiekis yra 65.750.000 vnt., kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro. Bendrovės įstatinis kapitalas yra lygus 19.067.500 eurų.

Po aukščiau paminėtų sandorių Bendrovės akcininkai (pagal balsus) yra:

	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	21.089.449	32,08
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	13.158.474	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	12.492.979	19,00
UAB „Lucrum investicija“ (vienintelis akcininkas p. Darius Šulnis)	4.387.244	6,67
p. Alvydas Banys	3.318.198	5,05
p. Indrė Mišeikytė	862.873	1,31
Kiti smulkūs akcininkai	10.440.783	15,88
Iš viso	65.750.000	100,00

25 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio (tęsinys)

Dividendai ir dividendų politika

2016 m. sausio 15 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniams reikalavimams. Dividendų už 2015 m. po 0,012 euro už akciją (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas turi būti pasiūlytas ir patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvyksiančiame 2016 m. balandžio 27 d. Šiose finansinėse ataskaitose mokėtina dividendų suma nėra apskaityta.



BALTIC REAL ESTATE

AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 metų konsoliduotas metinis pranešimas

Parengta pagal periodinės ir papildomos informacijos rengimo ir pateikimo taisykles,
patvirtintas Lietuvos banko valdybos 2013 m. vasario 28 d. nutarimu Nr. 03-48

Patvirtinta 2016 m. balandžio 4 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos sprendimu

TURINYS

I. BENDRA INFORMACIJA.....	74
1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas	74
2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę	74
2.1. Informacija apie emitentą.....	74
2.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai	74
2.3. Informacija apie įmonių grupę.....	74
2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje	75
2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje	79
3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais	79
4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes	79
II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS.....	79
5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka.....	79
6. Įstatinio kapitalo struktūra	80
6.1. Informacija apie savas akcijas.....	80
7. Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose	80
8. Dividendai	82
9. Akcininkai.....	82
9.1. Informacija apie bendrovės akcininkus.....	82
9.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos	84
III. EMITENTO ORGANAI	85
10. Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka	85
10.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas	85
10.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija.....	85
10.1.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka	86
10.2. Valdyba	87
10.2.1. Valdybos kompetencija.....	87
10.2.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos darbo tvarka.....	87
10.3. Direktorius.....	88
11. Informacija apie bendrovės valdybos narius, buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančią įmonę, audito komiteto narius.....	89
12. Informacija apie bendrovės audito komitetą.....	91
13. Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei	93
IV. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ.....	93
14. Emitento ir įmonių grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga	93
14.1. Veiklos aplinka	93
14.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms.....	93
Pagrindiniai AB „INVL Baltic Real Estate“ duomenys.....	96
AB „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai	96
Finansiniai rodikliai	97
15. Darbuotojai.....	97
16. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo	97
17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai	97

18. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas	104
19. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei	104
20. Informacija apie susijusių šalių sandorius	105
21. Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos	105
22. Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės	105
22.1. 2015 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas	105
22.2. Veiklos planai ir prognozės	105
V. KITA INFORMACIJA	105
23. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis	105
24. Informacija apie audito įmonę	105
25. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją	106
1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS	113
2 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO	114



I. BENDRA INFORMACIJA

1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas pranešimas

Pranešimas apima AB „INVL Baltic Real Estate“ finansinį laikotarpį nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2015 m. gruodžio 31 d.

2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą ir jo įmonių grupę

2.1. Informacija apie emitentą

Pavadinimas	Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“
Kodas	152105644
Adresas	Gynėjų g. 14, 01109, Vilnius
Telefonas	(8 5) 279 0601
Faksas	(8 5) 279 0530
Elektroninis paštas	breinfo@invl.com
Interneto tinklalapis	www.bre.invl.com
Teisinė forma	akcinė bendrovė
Įregistravimo data ir vieta	1997-01-28; Juridinių asmenų registras
Registras, kuriame kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę	Juridinių asmenų registras

2.2. Bendrovės tikslai, filosofija ir veiklos principai

AB „INVL Baltic Real Estate“ (ankstesnis pavadinimas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“) yra įkurta 1997 m. sausio 28 d. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patronuojančioji įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu. Buvusi patronuojančioji įmonė ir tuo pačiu įmonių grupė įkurta 2014 m. balandžio 29 d., atskyrus dalį turto nuo AB „Invalida INVL“ (tuometinis pavadinimas AB „Invalida LT“ kodas 121304349). Bendrovei „INVL Baltic Real Estate“ atskyrimo metu perduota 30,9 proc. „Invalida INVL“ priklausiusio turto, kapitalo ir įsipareigojimų dalis.

„INVL Baltic Real Estate“ siekia uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą. „INVL Baltic Real Estate“ valdo apie 58,2 tūkst. kvadratinį metrų nekilnojamojo turto plotą Vilniuje ir Rygoje: daugiausia verslo centrų bei kitų komercinės paskirties pastatų. Bendrovės valdomi objektai pasižymi aukštais užimtumo rodikliais bei generuoja stabilius finansinius srautus. Be to, dalis jų turi tolimesnio vystymo potencialą. Didžioji dalis bendrovei priklausančių objektų generuoja nuomos srautą bei turi vystymo galimybių. Bendrovė yra pasitvirtinus dividendų politiką, kurioje numatoma, kad kasmet bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų akcijai.

Bendrovės akcijos nuo 2015 m. rugsėjo 16 d. įtrauktos į NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąrašą. Prieš reorganizavimą buvusios AB „INVL Baltic Real Estate“ (įmonės kodas 30329973, buvusi Grupės patronuojanti įmonė) akcijos NASDAQ Vilnius Baltijos Papildomąjį prekybos sąraše buvo nuo 2014 m. birželio 4 d. iki 2015 m. rugpjūčio 17 d.

Vėliau ketinama siekti uždarojo tipo investicinės bendrovės licencijos gavimo iš Lietuvos Banko.

2.3. Informacija apie įmonių grupę

AB „INVL Baltic Real Estate“ grupės įmonėms priklauso 12 nekilnojamojo turto objektų Vilniuje ir Rygoje.



2.3.1. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ supaprastinta grupės struktūra 2015 m. gruodžio 31 d.

2.3.1. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje



2.3.2. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Vilniuje

Investicijos į nekilnojamąjį turtą

IBC A ir B klasės verslo centrai Šeimyniškių g. 1A/Šeimyniškių g. 3/A.Juozapavičiaus g. 6/ Slucko g. 2, Vilniuje

IBC verslo centras – universalus funkcionalių verslui skirtų patalpų kompleksas. IBC įkurtas ypač patogioje vietoje – dešiniajame Neries krante, centrinėje Vilniaus dalyje, šalia svarbių valstybinių institucijų ir verslo įmonių bei pagrindinės verslo arterijos Konstitucijos prospekte, todėl yra lengvai ir greitai pasiekiamas iš bet kurios sostinės vietos.

IBC A klasės verslo centrą sudaro du korpusai, kuriuose nuomojama apie 7 100 kv. metrų patalpų (bendras plotas 11 400 kv.m). Centrai priklauso 250 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme bei dviaukščiam dengtame ir požeminiame garažuose. IBC verslo centras nuosekliai plėtojamas, kasmet siūloma vis daugiau paslaugų.

F korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 4 500 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 800 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 6,6 mln. EUR



G korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 6 900 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 300 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 5,5 mln. EUR



IBC B klasės verslo centrą sudaro keturi korpusai, kuriuose nuomojama apie 10 600 kv. metrų įvairios paskirties patalpų (bendras plotas 11 300 kv.m). Centrai priklauso 200 vietų automobilių stovėjimo aikštelė saugomame kieme.

IBC verslo centras turi vystymo galimybę, yra parengtas teritorijos detalusis planas.

A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 2 100 kv. m

Nuomojamas plotas: 1 900 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 2,1 mln. EUR



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 7 400 kv. m

Nuomojamas plotas: 7 200 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 6,6 mln. EUR



C korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 200 kv. m

Nuomojamas plotas: 200 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 0,2 mln. EUR



D korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 1 600 kv. m

Nuomojamas plotas: 1 300 kv. m

Žemės sklypo plotas: 1,47 ha (bendras IBC komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 1,3 mln. EUR



Biurų pastatas Palangos g. 4/Vilniaus g. 33, Vilniuje

Verslo centras įsikūręs vienoje judriausių Vilniaus senamiesčio vietų, tarp Vilniaus, Pamėnkalnio, Islandijos ir Palangos gatvių. Vilniaus senamiestis – viena iš svarbiausių miesto bei jo centro sudėtinių dalių, seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Nerio krante. Senamiesčio teritorija – saugoma ir tvarkoma pagal specialiuosius paveldo saugos reikalavimus, palaikomas smulkusis verslas ir gyvenamoji funkcija. Teritorijoje yra uždara, saugoma automobilių aikštelė ir požeminis garažas, patogus susisiekimas visuomeniniu transportu. Šalia - Radvilų rūmai, Mokytojų namai, Lietuvos technikos biblioteka, Šv. Kotrynos bažnyčia ir kiti kultūriniai objektai, kavinės, restoranai.

A korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 5 100 kv. m

Nuomojamas plotas: 3 800 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,49 ha (bendras komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 4,4 mln. EUR



B korpuso pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 4 700 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 400 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,49 ha (bendras komplekso plotas)

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 2,9 mln. EUR



Žygio verslo centras - biurų pastatas J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97, Vilniuje

Žygio verslo centras – geltonų plytų autentiškos XIX a. architektūros renovuotas biurų pastatas, puikiai pritaikytas modernaus biuro veiklai. Pastatas stovi Šiaurės miestelyje (J. Galvydžio g. 7 / Žygio g. 97) – strategiškai patrauklioje, judrioje Vilniaus dalyje, lengvai pasiekiamoje tiek automobiliu, tiek viešuoju transportu. Šalia įsikūrę prekybos bei verslo centrai, bankai, Valstybinė Mokesčių inspekcija, Sodra, Darbo Birža, medicinos klinika, įvairios verslo paslaugas teikiančios įmonės, pritraukiančios didelius žmonių srautus. Netoliese net keturi dideli prekybos centrai: „Domus galerija“, „Parkas“, „Hyper Rimi“, „Banginis-Senukai“. Atstumas iki Vilniaus miesto centro apie 3,5 km. Šalia pastato įrengta uždara 70 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 3 200 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 600 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,60 ha

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 3,04 mln. EUR



Verslo centras „Vilniaus vartai, Gynėjų g. 14, Vilniuje

Šalia pagrindinės Vilniaus miesto gatvės – Gedimino prospekto – ir vienos svarbiausių sostinės transporto arterijų – Geležinio Vilko gatvės įsikūręs pastatas išsiskiria ne tik gera vieta, bet ir architektūrine koncepcija. „INVL Baltic Real Estate“ šiame komplekse priklauso dviejų aukštų patalpos – jos prasideda nuo žaismingo apversto nupjauto kūgio stiklinio tūrio, kurio pirmajame aukšte įsikūręs restoranas, ir tęsiasi palei Gynėjų gatvę, taip pat 55 automobilių stovėjimo vietos požeminėje aikštelėje. Bendrovė patalpas įsigijo 2015 metų pabaigoje. Šiuo metu yra projektuojamas pastato pertvarkymas, kuris labiau patenkins nuomininkų poreikį.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 8 100 kv. m

Nuomojamas plotas: 6 400 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,26 ha

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 10,28 mln. EUR



Biurų ir sandėlių pastatai Kirtimų g. 33, Vilniuje

Šios administracinės patalpos ir sandėliai yra sandėliavimo bei gamybos požiūriu strategiškai patogioje vietoje pietvakarinėje Vilniaus dalyje – pramoninėje teritorijoje Kirtimų gatvėje. Prie Vakarinio miesto aplinkkelio, vienos svarbiausių Vilniaus miesto susisiekimo arterijų, esantis kompleksas tinka logistikai. Be to, šiame rajone yra gerai išvystyta inžinerinė infrastruktūra.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 3 000 kv. m

Nuomojamas plotas: 2 500 kv. m

Žemės sklypo plotas: 0,67 ha

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 0,78 mln. EUR



Gyvenamasis namas Kalvarijų g. 11, Vilnius (UAB „Rovelija“)

Namas ribojasi su AB „INVL Baltic Real Estate“ priklausančio „IBC“ verslo centrų komplekso teritorija. „INVL Baltic Real Estate“ priklausančiai UAB „Rovelija“ nuosavybės teise priklauso šiame name esantys butai.

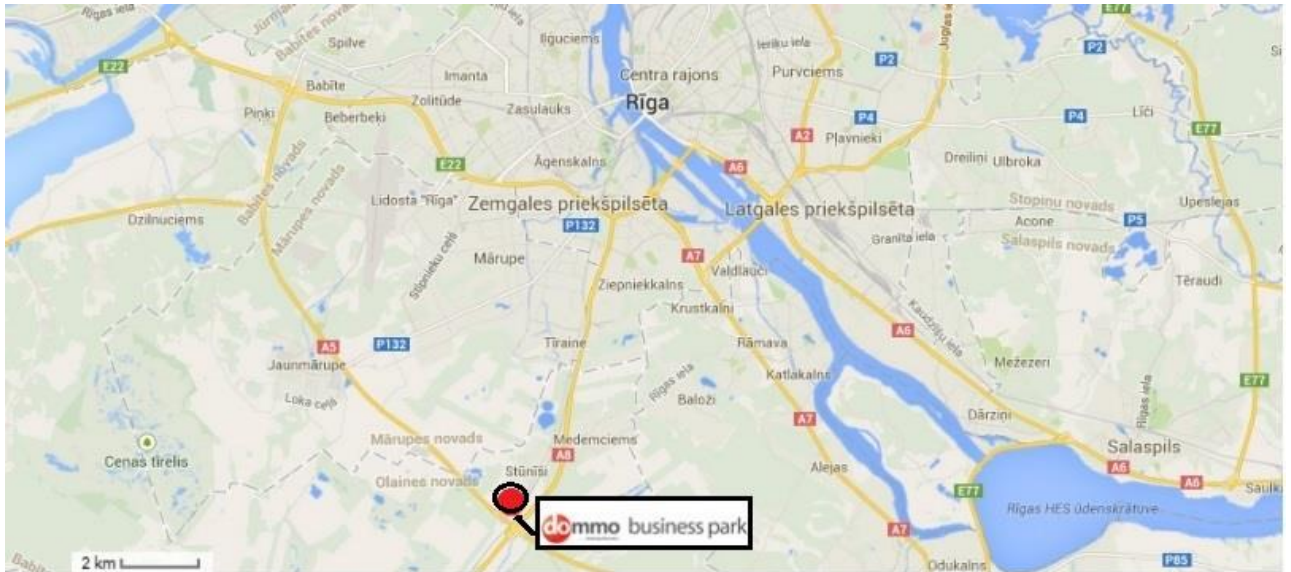
Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 276 kv. m

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 0,52 mln. EUR



2.3.2. Įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje



2.3.3. pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės nekilnojamojo turto objektai Rygoje

„Dommo business park“ gamybos/sandėliavimo ir biuro patalpų kompleksas Latvijoje (turtas priklauso SIA „DOMMO grupa“ ir SIA „DOMMO biznesa parks“, AB „INVL Baltic Real Estate“ priklauso 100 proc. SIA „DOMMO grupa“ akcijų, kuri valdo 100 proc. SIA „DOMMO biznesa parks“ akcijų)

Teritorija yra strategiškai geroje vietoje, kelio į Jelgavą dešinėje pusėje, priešais sankryžą su Jūrmala – Talinas aplinkkelio. Iki Rygos centro ir oro uosto yra 13 km, jūrų uosto – 16 km. Teritorija tinkama logistikos centrui vystyti.

Pagrindiniai duomenys:

Bendras plotas: 12 800 kv. m

Nuomojamas plotas: 12 800 kv. m

Žemės sklypo plotas: 58,21 ha

Turto rinkos vertė 2015 m. pab.: 8,03 mln. EUR



3. Emitento sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

AB „INVL Baltic Real Estate“ yra pasirašiusi sutartis su šiuo viešosios apyvartos tarpininku:

- AB „Šiaulių bankas“ (Šeimyniškių g. 1A, Vilnius, tel. (8 5) 203 2233) – sutartį dėl vertybinių popierių apskaitos tvarkymo ir sutartį dėl rinkos formavimo paslaugos.

4. Informacija apie emitento filialus ir atstovybes

AB „INVL Baltic Real Estate“ nėra įsteigusi filialų ar atstovybių.

II. INFORMACIJA APIE VERTYBINIUS POPIERIUS

5. Emitento įstatų pakeitimų tvarka

AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatai keičiami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu, priimtu balsų dauguma, ne mažesne kaip 2/3 visų susirinkime dalyvaujančių akcininkų akcijų suteikiamų balsų (išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas išimtis).

Šiuo metu galioja 2016 m. kovo 8 d. įstatų redakcija, kuri įsigaliojo po naujos akcijų emisijos išplatavimo. Iki 2016 m. kovo 8 d. galiojo INVL Baltic Real Estate 2015 m. rugpjūčio 17 d. įstatų redakcija.

6. Įstatinio kapitalo struktūra

6.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2015 m. gruodžio 31 d.

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	43 226 252	43 226 252	0,29	12 535 613,08	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

6.2. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo struktūra 2016 m. kovo 8 d. (po naujos akcijų emisijos išplatavimo)

Akcijų klasė	Akcijų skaičius, vnt.	Bendras akcijų suteikiamų balsavimo tiesių kiekis, vnt.	Nominali vertė, EUR	Bendra nominali vertė, EUR	Dalis įstatiniame kapitale, proc.
Paprastosios vardinės akcijos	65 750 000	65 750 000	0,29	19 067 500	100

Visos akcijos yra pilnai apmokėtos. Akcijų perleidimui apribojimai netaikomi.

6.1. Informacija apie savas akcijas

AB „INVL Baltic Real Estate“, jos dukterinės įmonės tiesiogiai ar jų pavedimu, bet savo vardu veikiantys asmenys, nėra įsigiję AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų.

7. Prekyba emitento vertybiniais popieriais bei reikšminga finansine investicija laikomais vertybiniais popieriais reguliuojamose rinkose

7.1. lentelė. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų, įtrauktų į prekybą reguliuojamoje rinkoje, pagrindinės charakteristikos

	2015 m. gruodžio 31 d. (eurai, jei nenurodyta kitaip)	2016 m. kovo 8 d. (eurai, jei nenurodyta kitaip)
Akcijų kiekis, vnt.	43 226 252	65 750 000
Bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis, vnt.	43 226 252	65 750 000
Vienos akcijos nominali vertė	0,29	0,29
Bendra nominali vertė	12 535 613,08	19 067 500
ISIN kodas	LT0000127151	LT0000127151
Trumpinys	INR1L	INR1L
Birža	NASDAQ Vilnius	NASDAQ Vilnius
Prekybos sąrašas	Papildomasis prekybos sąrašas	Papildomasis prekybos sąrašas
Listingavimo pradžia	2015-09-16	2016-03-08

Bendrovė 2016-03-01 pasirašė sutartį su AB Šiaulių bankas dėl rinkos formavimo paslaugos.

7.2. lentelė. Prekyba bendrovės akcijomis 2014 m.* - 2015 m. NASDAQ Vilnius biržoje (kas ketvirtį)

Ataskaitinis periodas	Kaina, eurai			Apyvarta, eurai			Pask. sesijos data	Bendra apyvarta	
	didž.	maž.	pask. sesijos	didž.	maž.	pask. sesijos		vnt.	eurai
2014 m. II ketv.*	2,500	1,900	1,900	1 330	8	160	2014.06.30	2 357	4 651
2014 m. III ketv.	1,900	1,820	1,830	1 721	2	0	2014.09.30	6 758	9 992
2014 m. IV ketv.	1,840	1,830	1,840	1 993	2	0	2014.12.30	6 804	8 005
2015 m. I ketv.	1,900	1,840	1,860	1 890,56	3,7	0	2015.03.31	4 552	8 398,7
2015 m. II ketv.	1,910	1,600	1,890	1 017,5	5,67	32,13	2015.06.30	5 894	10 965,52
2015 m. III ketv.	1,900	0,200	0,200	1 211,49	3,78	0	2015.09.30	3 127	4 863,44
2015 m. IV ketv.	0,390	0,315	0,360	2 526,51	25,16	511,92	2015.12.30	41 254	14 135,72

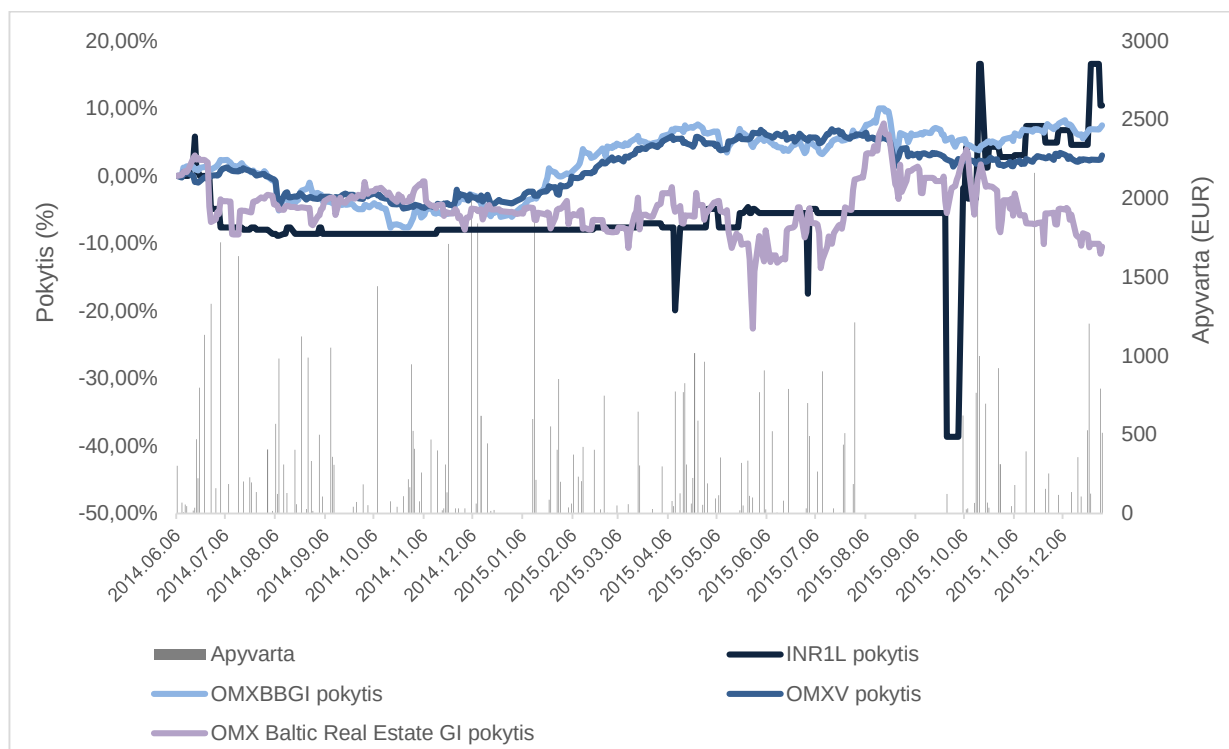
*Duomenys pateikiami nuo grupės buvusios patronuojančiosios įmonės listingavimo pradžios, t.y. 2014 m. birželio 4 d.

7.3. lentelė. Prekyba AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis

	2014 m. *	2015
Akcijų kaina, eurai:		
- atidarymo	2,000	0,300**
- aukščiausia	2,500	0,380**
- žemiausia	1,820	0,200
- vidutinė	1,865	0,333**
- paskutinė	1,840	0,360
Akcijų apyvarta, vnt.	15 919	54 827
Akcijų apyvarta, eurai	22 947,85	38 363,38
Bendras sandorių skaičius, vnt.	125	170

*Duomenys pateikiami nuo grupės buvusios patronuojančiosios įmonės listingavimo pradžios, t.y. 2014 m. birželio 4 d.

** Akcijų kaina perskaičiuota dėl Reorganizacijos įtakos.



7.4.pav. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų apyvarta, akcijos kainos ir indeksų pokytis

7.5. lentelė. Akcijų kapitalizacija 2014 m. * - 2015 m.

Paskutinė sesijos data	Akcijų kiekis, vnt.	Paskutinė mokėta kaina, eurai	Kapitalizacija, eurai
2014.06.30	7 044 365	1,900	13 384 294
2014.09.30	7 044 365	1,830	12 891 188
2014.12.30	7 044 365	1,840	12 961 632
2015.03.31	7 044 365	1,860	13 102 519
2015.06.30	7 044 365	1,890	13 313 850
2015.09.30	43 226 252	0,200	8 645 250
2015.12.31	43 226 252	0,360	15 561 451

*Duomenys pateikiami nuo grupės buvusios patronuojančiosios įmonės listingavimo pradžios, t.y. 2014 m. birželio 4 d.

8. Dividendai

Sprendimą mokėti dividendus ir mokamo dividendo dydį nustato bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas. Bendrovė paskirtus dividendus išmoka per 1 mėnesį nuo sprendimo paskirstyti pelną priėmimo dienos.

Dividendus turi teisę gauti tie asmenys, kurie buvo bendrovės akcininkai dešimtos darbo dienos, po atitinkamą sprendimą priėmusio visuotinio akcininkų susirinkimo, pabaigoje.

Pagal Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio bei Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymus, nuo 2014 metų dividendai apmokestinami 15 proc. mokesčio tarifu. Mokesčius apskaičiuoja, išskaito ir į biudžetą (valstybei) sumoka pati bendrovė¹.

„INVL Baltic Real Estate“ 2016 m. sausio 15 dieną patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją bus mokama ne mažiau kaip 0,012 euro dividendų, sudarančių 3 proc. nuo platinimo kainos. Ataskaitiniu laikotarpiu bendrovė dividendų nemokėjo.

8.1. lentelė. Su akcijomis susiję rodikliai

Bendrovės	2014 m.	2015 m.
Akcijos buhalterinė vertė, EUR	0,34	0,43
Kainos ir buhalterinės vertės santykis (P/Bv)	0,88	0,93

9. Akcininkai

9.1. Informacija apie bendrovės akcininkus

9.1.1. lentelė. Akcininkai, 2015 m. gruodžio 31 d. nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė; įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Balsų dalis, proc.		
			Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	13 158 474	30,44	30,44	0	30,44
Irena Ona Mišeikienė	12 492 979	28,90	28,90	0	28,90
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	5 512 324	12,75	12,75	0	12,75
UAB „Lucrum investicija“, į. k. 300806471, Šeimyniškių g. 3, Vilnius	3 524 371	8,15	8,15	2,0 ²	10,15
Darius Šulnis	0,00	0,00	0,00	10,15 ³	10,15
Alvydas Banys	3 318 198	7,68	7,68	32,44 ⁴	40,12
Indrė Mišeikytė	862 873	2,00	2,00	38,12 ⁵	40,12
Andrius Daukšas	0,00	0,00	0,00	40,12 ⁶	40,12

Bendras akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų skaičius 2015 m. gruodžio 31 d. buvo 3 662. Bendrovėje akcininkų, turinčių specialias kontrolės teises, nėra.

¹Ši informacija neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija.

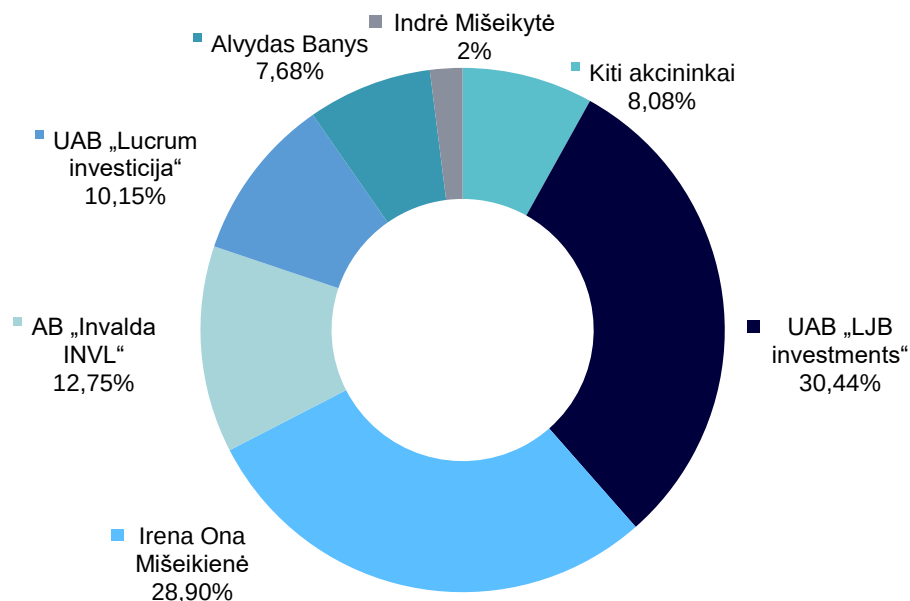
²UAB „Lucrum investicija“ balsų ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Indrės Mišeikytės ir Andriaus Daukšo balsus.

³Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Darius Šulnis turi kontroliuojamos UAB „Lucrum investicija“ balsus.

⁴Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p. ir 2 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB Investments“ balsus ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Indrės Mišeikytės ir Andriaus Daukšo balsus.

⁵Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Indrė Mišeikytė turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Andriaus Daukšo balsus.

⁶Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Andrius Daukšas turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Indrės Mišeikytės balsus.



9.1.2. pav. Akcininkų turimi balsai 2015 m. gruodžio 31 d.

9.1.3. lentelė. Akcininkai, 2016 m. kovo 8 d. (po naujos akcijų emisijos platinimo) nuosavybės teise turėję ar valdę daugiau kaip 5 procentus AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo ir (arba) balsų.

Akcininko vardas, pavardė; įmonės kodas, pavadinimas, adresas	Nuosavybės teise priklausančių akcijų kiekis, vnt.	Įstatinio kapitalo dalis, proc.	Balsų dalis, proc.		
			Nuosavybės teise priklausančių akcijų suteikiami balsai, proc.	Netiesiogiai turimi balsai, proc.	Balsų dalis iš viso, proc.
UAB „LJB Investments“, į. k. 300822575, A. Juozapavičiaus g. 9A, Vilnius	13 158 474	20,01	20,01	0	20,01
Irena Ona Mišeikienė	12 492 979	19,00	19,00	0	19,00
AB „Invalda INVL“, į. k. 121304349, Gynėjų g. 14, Vilnius	5 512 324	32,08	32,08	0	32,08
UAB „Lucrum investicija“, į. k. 300806471, Šeimyniškių g. 3, Vilnius	3 524 371	5,36	5,36	1,31 ⁷	10,15
Darius Šulnis	0	0,00	0,00	6,67 ⁸	6,67
Alvydas Banys	3 318 198	5,05	5,05	21,33 ⁹	26,38
Indrė Mišeikytė	862 873	1,31	1,31	25,07 ¹⁰	26,38
Egidijus Damulis	5 000	0,01	0,01	26,37 ¹¹	26,38

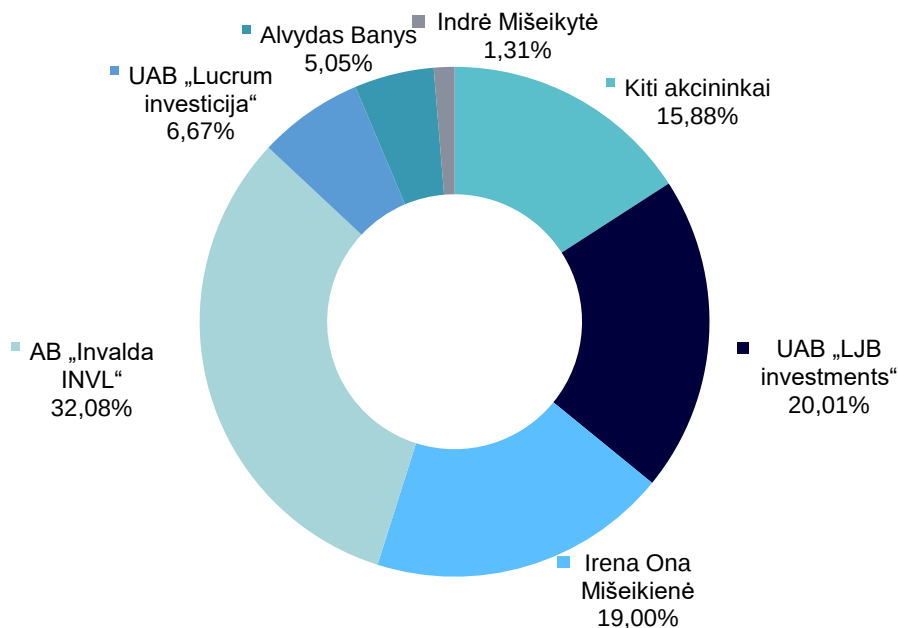
⁷ UAB „Lucrum investicija“ 2 proc. balsų priklauso pagal atpirkimo sandorį.

⁸ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p., laikoma, kad Darius Šulnis turi kontroliuojamos UAB „Lucrum investicija“ balsus.

⁹ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 1 d. 6 p. ir 2 d., laikoma, kad Alvydas Banys turi kontroliuojamos UAB „LJB investments“ balsus ir akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Indrės Mišeikytės ir Egidijaus Damulio balsus.

¹⁰ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Indrė Mišeikytė turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Egidijaus Damulio balsus.

¹¹ Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 str. 2 d., laikoma, kad Egidijus Damulis turi akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vadovų Alvydo Banio ir Indrės Mišeikytės balsus.



9.1.4. pav. Akcininkų turimi balsai 2016 m. kovo 8 d.

9.2. Akcijų suteikiamos teisės ir pareigos

9.2.1. Akcininkų teisės

Bendrovės akcininkai turi šias turtines ir neturtines teises:

- 1) gauti bendrovės pelno dalį (dividendą);
- 2) gauti bendrovės lėšų, kai bendrovės įstatinis kapitalas mažinamas siekiant akcininkams išmokėti bendrovės lėšų;
- 3) gauti likviduojamos bendrovės turto dalį;
- 4) nemokamai gauti akcijų, kai įstatinis kapitalas didinamas iš bendrovės lėšų, išskyrus teisės aktuose nustatytas išimtis;
- 5) pirmumo teise įsigyti bendrovės išleidžiamų akcijų ar konvertuojamųjų obligacijų, išskyrus atvejį, kai visuotinis akcininkų susirinkimas teisės aktų nustatyta tvarka nusprendžia pirmumo teisę visiems akcininkams atšaukti;
- 6) įstatymų nustatytais būdais skolinti bendrovei tačiau bendrovė, skolindamasi iš savo akcininkų, neturi teisės įkeisti akcininkams savo turto. Bendrovei skolinantis iš akcininko, palūkanos negali viršyti paskolos davėjo gyvenamojoje ar verslo vietoje esančių komercinių bankų vidutinės palūkanų normos, galiojusios paskolos sutarties sudarymo momentu. Tokiu atveju bendrovei ir akcininkams draudžiama susitarti dėl didesnių palūkanų dydžio;
- 7) kitas įstatymų nustatytas turtines teises;
- 8) dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- 9) iš anksto pateikti bendrovei klausimų, susijusių su visuotinių akcininkų susirinkimų darbotvarkės klausimais;
- 10) pagal akcijų suteikiamas teises balsuoti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose;
- 11) gauti Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nurodytą informaciją apie bendrovę;
- 12) kreiptis į teismą su ieškiniu, prašydami atlyginti bendrovei žalą, kuri susidarė dėl bendrovės vadovo ir valdybos narių pareigų, nustatytų šiame ir kituose įstatymuose, taip pat bendrovės įstatuose, nevykdymo ar netinkamo vykdymo, taip pat kitais įstatymų nustatytais atvejais;
- 13) kitas įstatymuose ir bendrovės įstatuose nustatytas neturtines teises.

9.2.2. Akcininkų pareigos

Akcinkai neturi kitų turtinių įsipareigojimų bendrovei, išskyrus įsipareigojimą nustatyta tvarka apmokėti visas pasirašytas akcijas emisijos kaina.

Jeigu visuotinis akcininkų susirinkimas priima sprendimą padengti bendrovės nuostolius papildomais akcininkų įnašais, tai akcininkai, balsavę „už“, privalo juos mokėti. Akcininkai, kurie nedalyvavo visuotiniame akcininkų susirinkime arba balsavo prieš tokį sprendimą, turi teisę papildomų įnašų nemokėti.

Asmuo, įsigijęs visas bendrovės akcijas, arba šios bendrovės visų akcijų savininkas, perleidęs dalį bendrovės akcijų kitam asmeniui, apie akcijų įsigijimą ar perleidimą ne vėliau kaip per 5 dienas nuo sandorio sudarymo turi pranešti bendrovei. Pranešime turi būti nurodytas įsigytų ar perleistų akcijų skaičius, akcijos nominali vertė ir duomenys apie akcijas perleidusį ir jas įsigijusį asmenį (fizinio asmens vardas, pavardė, asmens kodas ir gyvenamoji vieta; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, kodas ir buveinė).

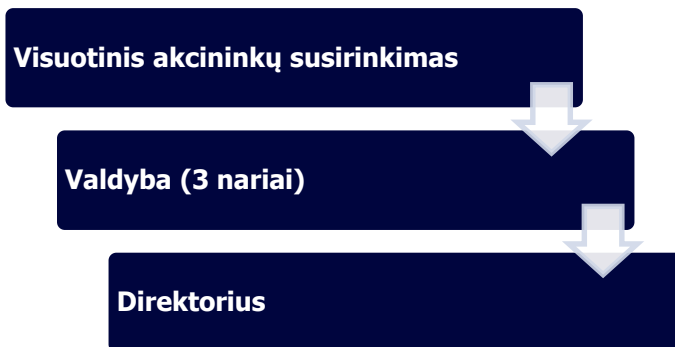
Sutartims tarp bendrovės ir visų jos akcijų savininko privaloma paprasta rašytinė forma, išskyrus atvejus, kai Civilinis kodeksas nustato privalomą notarinę formą.

Akininkas turi grąžinti bendrovei dividendą, jeigu jis buvo išmokėtas pažeidžiant Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo imperatyvias normas ir bendrovė įrodo, kad akininkas tai žinojo ar turėjo žinoti.

Kiekvienas akininkas turi teisę įgalioti fizinį ar juridinį asmenį atstovauti jam palaikant santykius su bendrove ir kitais asmenimis.

III. EMITENTO ORGANAI

10. Struktūra, organų įgaliojimai, organų narių paskyrimų ir pakeitimų tvarka



AB „INVL Baltic Real Estate“ turi visuotinį akcininkų susirinkimą, vienasmenį valdymo organą – bendrovės vadovą (direktorių) bei kolegialų valdymo organą – valdybą. Stebėtojų taryba bendrovėje nesudaroma.

10.1. Visuotinis akcininkų susirinkimas

10.1.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo kompetencija

Visuotiniame akcininkų susirinkime turi teisę dalyvauti ir balsuoti asmenys, visuotinio akcininkų susirinkimo apskaitos dienos (penktosios darbo dienos iki susirinkimo) pabaigoje buvę bendrovės akcininkais, asmeniškai, išskyrus įstatymų nustatytas išimtis, arba jų įgalioti asmenys, arba asmenys, su kuriais sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis. Akininko teisė dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat apima teisę kalbėti ir klausti.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali priimti sprendimus ir laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja akcininkai, kuriems priklausančios akcijos suteikia daugiau kaip 1/2 visų balsų. Nustačius, kad kvorumas yra, laikoma, kad jis yra viso susirinkimo metu. Jei kvorumo nėra, visuotinis akcininkų susirinkimas laikomas neįvykusiu ir turi būti sušauktas pakartotinis visuotinis akcininkų susirinkimas, kuris turi teisę priimti sprendimus tik pagal neįvykusio susirinkimo darbotvarkę ir kuriam netaikomas kvorumo reikalavimas.

Eilinis visuotinis akcininkų susirinkimas turi įvykti kasmet ne vėliau kaip per 4 mėnesius nuo finansinių metų pabaigos.

Visuotinis akcininkų susirinkimas turi išimtinę teisę:

- keisti bendrovės įstatus, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis;
- rinkti valdybos narius;
- atšaukti valdybą ar jos narius;
- rinkti ir atšaukti audito įmonę, nustatyti audito paslaugų apmokėjimo sąlygas;
- nustatyti bendrovės išleidžiamų akcijų klasę, skaičių, nominalią vertę ir minimalią emisijos kainą;
- priimti sprendimą konvertuoti bendrovės vienos klasės akcijas į kitos, tvirtinti akcijų konvertavimo tvarką;
- priimti sprendimą keisti uždarnosios akcinės bendrovės akcijų sertifikatus į akcijas;
- tvirtinti metinę finansinę atskaitomybę ir bendrovės veiklos ataskaitą;
- priimti sprendimą dėl pelno (nuostolių) paskirstymo;
- priimti sprendimą dėl rezervų sudarymo, naudojimo, sumažinimo ir naikinimo;
- priimti sprendimą išleisti konvertuojamąsias obligacijas;
- priimti sprendimą atšaukti visiems akcininkams pirmumo teisę įsigyti konkrečios emisijos bendrovės akcijų ar konvertuojamųjų obligacijų;
- priimti sprendimą padidinti įstatinį kapitalą;
- priimti sprendimą sumažinti įstatinį kapitalą, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis;
- priimti sprendimą bendrovei įsigyti savų akcijų;
- priimti sprendimą dėl bendrovės reorganizavimo ar atskyrimo ir patvirtinti reorganizavimo ar atskyrimo sąlygas;
- priimti sprendimą pertvarkyti bendrovę;

- priimti sprendimą restruktūrizuoti bendrovę;
- priimti sprendimą likviduoti bendrovę, atšaukti bendrovės likvidavimą, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis;
- rinkti ir atšaukti bendrovės likvidatorių, išskyrus Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytas išimtis.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali spręsti ir kitus bendrovės įstatuose jo kompetencijai priskirtus klausimus, jei pagal Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymą tai nepriskirta kitų bendrovės organų kompetencijai ir jei pagal esmę tai nėra valdymo organų funkcijos.

10.1.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimų organizavimo tvarka

Su susirinkimo darbotvarke susijusiais dokumentais, sprendimų dėl kiekvieno darbotvarkės klausimo projektais, dokumentais, kurie turi būti pateikti visuotiniam akcininkų susirinkimui, ir kita informacija, susijusia su akcininko teisių įgyvendinimu, akcininkai gali susipažinti bendrovės buveinėje darbo valandomis.

Akcininkai turi teisę (i) siūlyti papildyti visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, su kiekvienu siūlomu papildomu klausimu pateikdami visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimo projektą arba, kai sprendimo priimti nereikia, - akcininko paaiškinimą. Siūlymas papildyti darbotvarkę pateikiamas raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai. Darbotvarkė papildoma, jeigu siūlymas gaunamas ne vėliau kaip likus 14 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo; (ii) siūlyti sprendimų projektus dėl klausimų, kurie yra įtraukti ar bus įtraukti į visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, bet kuriuo metu iki visuotinio akcininkų susirinkimo dienos (raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai) ar raštu susirinkimo metu; (iii) iš anksto pateikti bendrovei klausimus, susijusius su visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkės klausimais, ne vėliau kaip likus 3 darbo dienoms iki visuotinio akcininkų susirinkimo raštu registruotu paštu arba įteikiant pasirašytinai.

Akcininkas, dalyvaujantis visuotiniame akcininkų susirinkime ir turintis teisę balsuoti, privalo pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą. Kiekvienas akcininkas turi teisę įgalioti fizinį arba juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Visuotiniame akcininkų susirinkime įgaliotinis turi tokias pačias teises, kokias turėtų jo atstovaujamas akcininkas. Įgalioti asmenys turi turėti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka patvirtintą įgaliojimą, kurį turi pateikti ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Akcininkas gali elektroninių ryšių priemonėmis įgalioti fizinį ar juridinį asmenį dalyvauti ir balsuoti jo vardu visuotiniame akcininkų susirinkime. Apie elektroninių ryšių priemonėmis duotą įgaliojimą akcininkas privalo pranešti bendrovei ne vėliau kaip iki visuotinio akcininkų susirinkimo registracijos pradžios. Elektroninių ryšių priemonėmis duotas įgaliojimas ir pateiktas pranešimas turi būti rašytiniai ir pateikiami bendrovei elektroninių ryšių priemonėmis.

Akcininkas arba jo įgaliotinis gali balsuoti raštu užpildydamas bendrąjį balsavimo biuletenį, tokiu atveju reikalavimas pateikti asmens tapatybę patvirtinantį dokumentą netaikomas. Bendrojo balsavimo biuletenio forma pateikiama bendrovės interneto svetainėje. Jeigu akcininkas reikalauja, bendrovė ne vėliau kaip likus 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, neatlygintinai išsiunčia bendrąjį balsavimo biuletenį registruotu laišku arba įteikia jį asmeniškai pasirašytinai. Užpildytas bendrasis balsavimo biuletenis turi būti pasirašytas akcininko arba jo įgaliojimo asmens. Balsuojant akcininko įgaliotam asmeniui prie užpildyto balsavimo biuletenio turi būti pridėtas teisę balsuoti patvirtinantis dokumentas.

Kad akcininkams būtų patogiau rasti informaciją apie šaukiamą susirinkimą, siūlomus sprendimų projektus, balsavimo biuletenius ir pan., taip pat sužinoti įvykusių akcininkų susirinkimų priimtus sprendimus, bendrovės tinklalapyje Investuotojų skiltyje yra sukurta Akcininkų susirinkimų sritis.

Per 2015 m. vyko 3 (trys) AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkų susirinkimai.

2015 m. balandžio 30 d. vykusiam bendrovės akcininkų susirinkime akcininkai buvo supažindinami su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotu metiniu pranešimu ir nepriklausomo auditoriaus išvada apie finansines ataskaitas, taip pat buvo tvirtinami konsoliduotų ir 2014 metų finansinių ataskaitų rinkiniai, sprendžiamas klausimas dėl pelno paskirstymo, buvo keičiama vienos akcijos nominali vertė bei atitinkamai įstatinio kapitalo dydis, tvirtinama įstatų nauja redakcija, pritarta akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo sąlygų parengimui.

2015 m. rugpjūčio 10 d. akcininkų susirinkime buvo sprendžiami klausimai dėl akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo, tvirtinamos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ ir akcinės bendrovės „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo sąlygos, tvirtinama po reorganizavimo veiksiančios bendrovės įstatų redakcija, sprendžiami po reorganizavimo veiksiančios bendrovės audito komiteto klausimai (renkami audito komiteto nariai, tvirtinamas atlyginimas nepriklausomam nariui, tvirtinamos audito komiteto sudarymo ir veiklos taisyklės), buvo renkama audito įmonė 2015, 2016, 2017 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinių auditui atlikti bei nustatomos audito paslaugų apmokėjimo sąlygos, keičiama po reorganizavimo veiksiančios bendrovės buveinė, atšaukta bendrovės valdyba *in corpore* ir valdybos nariais išrinkti Alvydas Banys, Andrius Daukšas ir Indrė Mišeikytė.

2015 m. spalio 28 d. vykusiam bendrovės akcininkų susirinkime buvo didinamas bendrovės įstatinis kapitalas, nustatoma išleidžiamų akcijų klasė, skaičius, nominali vertė ir minimali emisijos kaina bei apmokėjimas, buvo atšaukta bendrovės akcininkų pirmumo teisė įsigyti naujai išleidžiamas akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ paprastąsias vardines akcijas, taip pat buvo tvirtinama nauja įstatų redakcija, keičiama bendrovės buveinė, sprendžiami klausimai dėl uždarojo tipo investicinės bendrovės licencijos gavimo bei dėl oficialaus siūlymo supirkti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijas paskelbimo.

10.2. Valdyba

10.2.1. Valdybos kompetencija

Valdyba savo funkcijas atlieka 4 metus arba iki bus išrinkta ir pradės dirbti nauja valdyba, bet ne ilgiau kaip iki valdybos kadencijos pabaigos metais vykšančio eilinio visuotinio akcininkų susirinkimo. Jeigu renkami pavieniai valdybos nariai, jie renkami tik iki veikiančios valdybos kadencijos pabaigos.

Valdyba ar jos nariai savo veiklą pradeda pasibaigus valdybą ar jos narius išrinkusiam visuotiniam akcininkų susirinkimui. Kai bendrovės įstatai keičiami dėl valdybos sudarymo ar jos narių skaičiaus padidinimo, naujai išrinkti valdybos nariai savo veiklą gali pradėti tik nuo pakeistų įstatų įregistravimo dienos. Valdyba iš savo narių renka valdybos pirmininką.

Visuotinis akcininkų susirinkimas gali atšaukti iš pareigų visą valdybą arba atskirus jos narius (įskaitant pirmininką). Valdybos narys turi teisę atsistatydinti iš jo einamų pareigų iki kadencijos pabaigos, apie tai raštu pranešdamas valdybai ne vėliau kaip prieš 14 dienų.

Valdyba turi visus bendrovės įstatuose numatytus įgaliojimus, taip pat tuos, kuriuos valdybai priskiria įstatymai. Valdybos veikla grindžiama kolegialiu klausimų svarstymu ir sprendimų priėmimu, taip pat bendra atsakomybe akcininkų susirinkimui už priimtų sprendimų padarinius. Bendrovės valdyba, siekdama kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams bei siekdama užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą ir skaidrumą, glaudžiai bendradarbiauja su bendrovės vadovu. Valdybos darbo tvarką nustato jos priimtas valdybos darbo reglamentas.

Valdyba svarsto ir tvirtina:

- bendrovės veiklos strategiją;
- bendrovės valdymo struktūrą ir darbuotojų pareigybes;
- pareigybes, į kurias darbuotojai priimami konkurso tvarka;
- bendrovės filialų ir atstovybių nuostatus.

Valdyba renka ir atšaukia bendrovės vadovą, nustato jo atlyginimą, kitas darbo sutarties sąlygas, tvirtina pareiginius nuostatus, skatina jį ir skiria nuobaudas.

Valdyba nustato informaciją, kuri laikoma bendrovės komercine paslaptimi ir konfidencialia informacija. Komercine paslaptimi ir konfidencialia informacija negali būti laikoma informacija, kuri pagal įstatymus turi būti vieša.

Valdyba priima sprendimus:

- bendrovei tapti kitų juridinių asmenų steigėja, dalyve;
- steigti bendrovės filialus ir atstovybes;
- dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, investavimo, perleidimo, nuomos (skaičiuojama atskirai kiekvienai sandorio rūšiai);
- dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įkeitimo ir hipotekos (skaičiuojama bendra sandorių suma);
- dėl kitų asmenų prievolių, kurių suma didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įvykdymo laidavimo ar garantavimo;
- įsigyti ilgalaikio turto už kainą, didesnę kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo;
- įmonių restruktūrizavimo įstatymo nustatytais atvejais – restruktūrizuoti bendrovę;
- kitus LR akcinių bendrovių įstatyme, bendrovės įstatuose ar visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimuose valdybos kompetencijai priskirtus sprendimus.

Valdyba analizuoja ir vertina bendrovės vadovo pateiktą medžiagą apie:

- bendrovės veiklos strategijos įgyvendinimą;
- bendrovės veiklos organizavimą;
- bendrovės finansinę būklę;
- ūkinės veiklos rezultatus, pajamų ir išlaidų sąmatas, inventorizacijos ir kitus turto pasikeitimo apskaitos duomenis.

Valdyba analizuoja, vertina bendrovės ir konsoliduotą metinių finansinių ataskaitų rinkinį, pelno (nuostolių) paskirstymo projektą ir kartu su metiniu pranešimu teikia juos visuotiniam akcininkų susirinkimui.

Valdyba atsako už visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimą ir rengimą laiku.

10.2.2. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos darbo tvarka

Bendrovės valdybos sudarymo mechanizmas užtikrina, kad objektyviai, nešališkai ir tinkamai bus atstovaujami bendrovės smulkiųjų akcininkų interesai: likus ne mažiau kaip 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, kuriame numatoma rinkti valdybos narius (narį), akcininkams pilnai atskleidžiama informacija apie kandidatus į valdybos narius, nurodant, jų vardus, pavardes, į kokių kitų bendrovių priežiūros ar valdymo organus jie yra išrinkti, kokių bendrovių akcijų paketus, didesnius nei 1/20, valdo, visos kitos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą, duomenys apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, informacija, ar jiems yra taikytos administracinės administracinio poveikio priemonės ar baustas už nusižengimus/nusikaltimus ekonomikai, verslo tvarkai, nuosavybei, turtinėms teisėms ir turtiniams interesams, ar jie neturi įsipareigojimų arba ar neatlieka funkcijų, kurios keltų grėsmę saugiai ir patikimai bendrovės veiklai, ar kandidatai atitinka teisės aktuose nustatytus reikalavimus vadovams.

Valdyba ne rečiau kaip kartą per metus numato atlikti savo veiklos įvertinimą. Šis įvertinimas apima valdybos struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą.

Kiekvienas AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos narys privalo nepainioti Bendrovės turto su savo turtu ir nenaudoti jo ar informacijos, gautos vykdant valdybos nario funkcijas, asmeninei naudai ar trečiųjų asmenų naudai kitaip, nei leidžia visuotinis akcininkų susirinkimas ir valdyba.

Kiekvienas AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos narys per 5 (penkias) darbo dienas privalo pranešti bendrovės vadovui ar valdybos pirmininkui, jeigu jei pasikeitė duomenys, kurie buvo pateikti akcininkams prieš išrenkant asmenį valdybos nariu. Pasikeitusi informacija akcininkams atskleidžiama bendrovės metiniame pranešime.

Bendrovės valdybos nariai aktyviai dalyvauja valdybos posėdžiuose bei skiria pakankamai laiko ir dėmesio valdybos nario pareigoms atlikti. Per 2015 metus viso įvyko 17 AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos posėdžių. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdyba ketverių metų kadencijai patvirtinta 2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiame akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotiniame akcininkų susirinkime. Iki 2016 m. sausio 3 d. valdybą sudarė valdybos pirmininku išrinktas Alvydas Banys, nariai Indrė Mišeikytė ir Andrius Daukšas. Šios sudėties valdyba buvo ir buvusios patronuojančios įmonės valdyba. Nuo 2016 m. sausio 15 d. valdybą sudaro Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Egidijus Damulis, kuris buvo išrinktas valdybos nariu iki valdybos kadencijos pabaigos 2016 m. sausio 15 d. vykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime.

10.3. Direktorius

Direktorių renka ir atšaukia bei atleidžia iš pareigų, nustato jo atlyginimą, tvirtina pareiginius nuostatus, skatina jį ir skiria nuobaudas bendrovės valdyba. Su direktoriumi sudaroma darbo sutartis. Direktorius pradeda eiti pareigas nuo jo išrinkimo, jeigu su juo sudarytoje sutartyje nenustatyta kitaip. Valdybai priėmus sprendimą atšaukti direktorių, su juo sudaryta darbo sutartis nutraukiama.

Direktorius savo veikloje vadovaujasi įstatymais, kitais teisės aktais, bendrovės įstatais, visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimais, valdybos sprendimais ir pareiginiais nuostatais.

Direktorius organizuoja kasdieninę bendrovės veiklą, priima į darbą ir atleidžia darbuotojus, sudaro ir nutraukia su jais darbo sutartis, skatina juos ir skiria nuobaudas.

Direktorius veikia bendrovės vardu ir turi teisę vienvaldiškai sudaryti sandorius. Sandorius dėl ilgalaikio turto, kurio balansinė vertė didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, investavimo, perleidimo, nuomos (skaičiuojama atskirai kiekvienai sandorio rūšiai), įkeitimo ir hipotekos (skaičiuojama bendra sandorių suma), taip pat sandorius dėl kitų asmenų prievolių, kurių suma didesnė kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, įvykdymo laidavimo ar garantavimo, sandorius dėl ilgalaikio turto įsigijimo už kainą, didesnę kaip 1/20 bendrovės įstatinio kapitalo, direktorius gali sudaryti, kai yra bendrovės valdybos sprendimas šiuos sandorius sudaryti.

Direktorius atsako už:

- bendrovės veiklos organizavimą bei jos tikslų įgyvendinimą;
- metinės finansinės atskaitomybės sudarymą;
- sutarties su audito įmone sudarymą;
- informacijos ir dokumentų pateikimą visuotiniam akcininkų susirinkimui, valdybai Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo nustatytais atvejais ar jų prašymu;
- bendrovės dokumentų ir duomenų pateikimą juridinių asmenų registro tvarkytojui;
- bendrovės dokumentų pateikimą Vertybinių popierių komisijai ir Lietuvos centriniam vertybinių popierių depozitoriumui;
- Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme nustatytos informacijos viešą paskelbimą įstatuose nurodytame dienraštyje;
- informacijos pateikimą akcininkams;
- kitų teisės aktuose, bendrovės įstatuose ir bendrovės vadovo pareiginiuose nuostatuose nurodytų pareigų vykdymą.

Direktorius privalo saugoti bendrovės komercines paslaptis ir konfidencialią informaciją, kurias sužinojo eidamas šias pareigas.

11. Informacija apie bendrovės valdybos narius, buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančią įmonę, audito komiteto narius

AB „INVL Baltic Real Estate“ valdyba ketverių metų kadencijai patvirtinta 2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiame akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotiniame akcininkų susirinkime. Iki 2016 m. sausio 3 d. valdybą sudarė valdybos pirmininku išrinktas Alvydas Banys, nariai Indrė Mišeikytė ir Andrius Daukšas. Šios sudėties valdyba buvo ir buvusios patronuojančios įmonės valdyba. Nuo 2016 m. sausio 15 d. valdybą sudaro Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Egidijus Damulis, kuris buvo išrinktas valdybos nariu iki valdybos kadencijos pabaigos 2016 m. sausio 15 d. vykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime.

Bendrovės direktoriumi nuo 2015 m. rugpjūčio 17 d. buvo paskirtas Andrius Daukšas, kuris anksčiau buvo buvusios patronuojančios įmonės direktoriumi. Jis direktoriaus pareigas užėmė iki 2016 m. sausio 3 d., nuo 2016 m. sausio 4 d. bendrovės direktoriaus pareigas užima Egidijus Damulis.



Alvydas Banys - valdybos pirmininkas

Kadencijos laikotarpis	2015 – 2019 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Statybos ekonomikos fakultetas, inžinieriaus-ekonomisto magistro laipsnis. Lietuvos mokslų akademijos Ekonomikos instituto jaunesnysis mokslinis bendradarbis.
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. AB „Invalda INVL“ – patarėjas Nuo 2007 m. UAB „LJB Investments“ – direktorius Nuo 2007 m. UAB „LJB property“ – direktorius 1996 – 2006 m. AB „Invalda“ – viceprezidentas 1996 – 2007 m. UAB „Nenuorama“ – prezidentas
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos 2015 m. gruodžio 31 dienai	Tiesiogiai: akcijų – 3.318.198 vnt.; įstatinio kapitalo – 7,68 proc., balsų – 7,68 proc. Kartu su susijusia įmone „LJB Investments“: akcijų – 16.476.672 vnt., įstatinio kapitalo – 38,12 proc., balsų – 38,12 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,12 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos pirmininkas UAB „Invalda LT Investments“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos pirmininkas AB „INVL Technology“ – valdybos narys UAB „Litagra“ – valdybos narys



Indrė Mišeikytė - valdybos narė

Kadencijos laikotarpis	2015 – 2019 m.
Išsilavinimas	Vilniaus Technikos Universitetas, Architektūros fakultetas. Įgytas – architektūros magistro laipsnis.
Darbo patirtis	Nuo 2012 m. gegužės AB „Invalda INVL“ – patarėja Nuo 2013 m. birželio AB „Invalda privatus kapitalas“ - patarėja Nuo 2002 m. UAB „Inreal valdymas“ – architektė 2000 – 2002 m. UAB „Gildeta“ – architektė
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos 2015 m. gruodžio 31 dienai	Tiesiogiai: akcijų – 862.873 vnt.; įstatinio kapitalo – 2 proc., balsų – 2 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,12 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	AB „Invalda INVL“ – valdybos narė AB „Invalda privatus kapitalas“ – valdybos narė AB „INVL Baltic Farmland“ – valdybos narė



Andrius Daukšas - valdybos narys ir direktorius (iki 2016-01-03)

Kadencijos valdyboje laikotarpis	2015 – 2016 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	Bankininkystės magistro laipsnis Vilniaus universiteto ekonomikos fakultetas. Finansų maklerio licencija (generalinė) Nr. G311.
Darbo patirtis	Nuo 2014 m. gruodžio – AB „INVL Baltic Real Estate“ direktorius Nuo 2010 m. kovo mėn. „Invalda INVL“ investicijų valdytojas 2008-2010 m. banko „Finasta“ Iždo departamento direktorius 2004-2008 m. – FMĮ „Finasta“ vertybinių popierių apskaitininkas, vėliau - vertybinių popierių apskaitos skyriaus vadovas
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos 2015 m. gruodžio 31 dienai	Tiesiogiai: akcijų – 0 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 40,12 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	UAB Įmonių grupė „Inservis“ – valdybos narys, direktorius UAB „Jurita“ – valdybos narys UAB „Kelio ženklai“ – valdybos pirmininkas



Egidijus Damulis - valdybos narys (nuo 2016-01-15), direktorius (nuo 2016-01-04)

Kadencijos valdyboje laikotarpis	2016 – 2019 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	ISM vadybos ir ekonomikos universitetas, BI Norvegijos verslo mokykla, verslo vadybos magistras (Executive MBA). Vilniaus universitetas, Tarptautinė verslo mokykla, tarptautinis verslas ir ekonomika. Kauno Technologijos Universitetas, Informatika ir skaitmeninės technologijos. Turto ir verslo vertintojo asistento kvalifikacija.
Darbo patirtis	nuo 2016 m. sausio AB „INVL Baltic Real Estate“ - direktorius nuo 2007 m. gruodžio UAB „Oslo Namai“ – generalinis direktorius nuo 2008 m. rugpjūčio UAB „Eicore“ – valdybos narys ir generalinis direktorius nuo 2001 m. gegužės UAB „Selvaag Lietuva“ – generalinis direktorius
Turimos AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijos 2015 m. gruodžio 31 d.	Tiesiogiai: akcijų – 0 vnt.; įstatinio kapitalo ir balsų – 0 proc. Su kitais „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais balsų dalis iš viso – 0 proc.
Dalyvavimas kitų įmonių veikloje	Baltic Sea Properties AS“ valdybos narys. Lietuvos nekilnojamojo turto vystytojų asociacijos valdybos narys.

AB „INVL Baltic Real Estate“ buhalterinės apskaitos paslaugas bei su buhalterinės apskaita susijusių dokumentų rengimą teikia bendrovė AB „Invalda INVL“ pagal 2014 m. balandžio 30 d. sutartį Nr. 20140430/01.

12. Informacija apie bendrovės audito komitetą

AB „INVL Baltic Real Estate“ audito komitetas sudaromas iš dviejų narių, iš kurių vienas yra nepriklausomas. Audito komiteto narius ketverių metų kadencijai renka ir atšaukia visuotinis akcininkų susirinkimas.

Pagrindinės audito komiteto funkcijos:

- teikti bendrovės valdybai rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu bei sutarties su audito įmone sąlygomis;
- stebėti išorės audito atlikimo procesą;
- stebėti, kaip išorės auditorius ir audito įmonė laikosi nepriklausomumo ir objektyvumo principų;
- stebėti bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą;
- stebėti bendrovės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti vidaus audito funkcijos poreikį.
- stebėti, ar valdybos nariai ir/ar vadovai tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ir pastabas.

AB „INVL Baltic Real Estate“ audito komiteto narys turi teisę atsistatydinti pateikęs apie tai rašytinį pranešimą Bendrovės valdybai prieš 14 dienų. Bendrovės valdyba, gavusi Audito komiteto nario pranešimą apie atsistatydinimą ir įvertinusi visas su tuo susijusias aplinkybes, gali priimti sprendimą arba sušaukti neeilinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuris išrinktų naują Audito komiteto narį, arba klausimą dėl Audito komiteto nario rinkimų atidėti iki artimiausio Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo. Naujas narys bet kuriuo atveju renkamas iki veikiančio Audito komiteto kadencijos pabaigos.

Audito komiteto darbo tvarka:

Audito komitetas yra kolegialus organas, sprendimus priimantis posėdžių metu. Audito komitetas gali priimti sprendimus ir jo posėdis laikomas įvykusi, kai jame dalyvauja abu komiteto nariai. Sprendimas yra priimtas, kai už jį balsuoja abu Audito komiteto nariai. Audito komiteto narys savo valią – už ar prieš balsuojamą sprendimą, su kurio projektu jis susipažinęs, gali pranešti balsuodamas iš anksto raštu. Balsavimui raštu prilyginamas balsavimas telekomunikacijų galiniais įrenginiais, jeigu yra užtikrinta teksto apsauga ir galima identifikuoti parašą. Audito komitetų posėdžių sušaukimo iniciatyvos teisę turi

abu Audito komiteto nariai. Apie šaukiamą posėdį, jame numatomus svarstyti klausimus bei siūlomus sprendimų projektus kitas Audito komiteto narys informuojamas ne vėliau kaip prieš tris darbo dienas raštu (el. paštu arba faksu). Audito komiteto posėdžiai neprotokoluojami, o priimtus sprendimus pasirašo abu komiteto nariai. Kai abu Audito komiteto nariai balsavo raštu, sprendimą surašo ir pasirašo Bendrovės valdybos paskirtas Audito komiteto sekretorius. Sprendimas turi būti surašytas ir pasirašytas ne vėliau kaip per septynias dienas nuo Audito komiteto posėdžio dienos.

Audito komitetas turi teisę į savo posėdžius kviesti Bendrovės vadovą, valdybos narius (narį), vyriausiąjį finansininką, darbuotojus, atsakingus už finansus, apskaitą ir išdo klausimus bei išorės auditorius. Už darbą Audito komitete jo nariams gali būti mokamas atlyginimas. Audito komiteto narių atlyginimą tvirtina tvirtina visuotinis akcininkų susirinkimas, nustatydamas maksimalų vienos valandos atlyginimą.

2015 m. rugpjūčio 10 d. vykusiam akcininkų susirinkime bendrovės audito komiteto nariais buvo išrinkti UAB „Legisperitus“ teisininkė Danutė Kadanaitė ir UAB „Biotechpharma“ vykdomasis direktorius Tomas Bubinas (nepriklausomas audito komiteto narys), kurie anksčiau buvo buvusios patronuojančios įmonės audito komiteto nariais.



Danutė Kadanaitė – audito komiteto narė

Kadencijos laikotarpis	2015 – 2019 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 - 2006 m. M. Romerio universitetas, Finansų teisės magistro laipsnis 2000 - 2004 m. Teisės universitetas, Teisininko bakalauro laipsnis 1997 m. Tarptautinė vadybos mokykla
Darbo patirtis	Nuo 2009 m. UAB „Legisperitus“ – teisininkė 2008 – 2009 AB FMĮ „Finasta“ – teisininkė 2008 m. AB „Invalida“ – teisininkė 1999 – 2002 m. advokato Artūro Šukevičiaus kontora – administratorė 1994 – 1999 m. UAB FMĮ „Apyvarta“ – teisės konsultantė
Turimas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kiekis	-



Tomas Bubinas – nepriklausomas audito komiteto narys

Kadencijos laikotarpis	2015 – 2019 m.
Išsilavinimas, kvalifikacija	2004 - 2005 m. Baltic Management Institute (BMI) verslo administravimo magistras 1997 - 2000 m. Licencijuotųjų ir atestuotųjų apskaitininkų asociacijos (Association of Chartered Certified Accountants, ACCA) narys 1997 m. Lietuvos atestuotasis auditorius 1988 – 1993 m. Vilniaus universitetas, ekonomikos magistras
Darbo patirtis	Nuo 2013 m. UAB „Biotechpharma“ – vykdomasis direktorius 2010 – 2012 m. „TEVA Biopharmaceuticals USA“ – vyresnysis direktorius 2004 – 2010 m. „Teva Pharmaceuticals“ finansų vadovas Baltijos šalims 2001 – 2004 m. „Sicor Biotech“ finansų direktorius 1999 – 2001 m. „PricewaterhouseCoopers“ – vyresnysis vadybininkas 1994 – 1999 m. „Coopers & Lybrand“ – vyresnysis auditorius, vadybininkas
Turimas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų kiekis	-

13. Informacija apie emitento priskaičiuotas pinigų sumas, kitą perleistą turtą ir suteiktas garantijas valdybos nariams ir buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei

Bendrovės vadovui mokamas pastovus mėnesinis atlyginimas. Bendrovėje nėra patvirtintos politikos, pagal kurią vadovams būtų mokama kintamoji atlyginimo dalis.

2015 m. bendrovės valdybos nariams nebuvo išmokėta dividendų, perleista turto ar suteikta garantijų. Bendrovė tantjėmų valdybos nariams neskyrė. Specialių išmokų bendrovės vadovams taip pat nebuvo skirta. Bendrovės grupės įmonės AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariams, direktoriui tantjėmų neskyrė.

2015 m. Grupė ir Bendrovė buhalterinės apskaitos paslaugas teikiančiai įmonei už paslaugas atitinkamai sumokėjo 13 tūkst. eurų ir 9 tūkst. eurų atlygį (2014 m. – atitinkamai 9 tūkst. eurų ir 7 tūkst. eurų).

13.1. lentelė. Informacija apie emitento vadovui per 2014 ir 2015 metus priskaičiuotus atlyginimus eurai:

	2014 m.	2015 m.
Administracijos nariams (vadovui)	6 623	7 902

IV. INFORMACIJA APIE EMITENTO IR GRUPĖS VEIKLĄ

14. Emitento ir įmonių grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

14.1. Veiklos aplinka

2015 metais komercinio nekilnojamojo turto segmente didžiausią aktyvumą demonstravo Vilnius. Remiantis UAB „Inreal“ paruošta 2015 metų apžvalga, per 2015 metus sostinėje buvo atidaryti penki nauji verslo centrai: Premium, One, Sostena BC, K29, UNIQ, kurie bendrai Vilniaus modernių biurų rinką papildė apie 37.600 kv.m ploto.

Nepaisant įspūdingų verslo centrų plėtros tempų Vilniuje, vakansijos per metus ne tik, kad nedidėjo, bet net šiek tiek sumažėjo – nuo 4,3 proc. 2014 metų pabaigoje iki 3,4 proc. 2015 metų pabaigoje. 2015 metais nuomos kainos visuose Lietuvos didmiesčiuose išliko stabilios, nes Vilniaus rinkoje augančią paklausą patenkina naujai vystomi verslo centrai, o Kaune ir Klaipėdoje modernių biurų nuomos rinka didesnio aktyvumo taip ir neįgauna.

2016 metais Vilniaus rinką papildys dar bent 4 šiuo metu statomi modernūs verslo centrai su 66.900 kv.m. nuomojamo ploto. 2017 metų pradžioje rinkoje pasirodys dar bent 4 taip pat šiuo metu statomi verslo centrai su 47.500 kv.m nuomojamo ploto.

2015 metų pabaigoje logistikos centrų rinkoje sektoriaus lūkesčiai prastėjo, pastaruoju metu situacija išlieka permaininga dėl įtemptos politinės situacijos tarp vakarų valstybių ir Rusijos. Vieninteliame Vilniuje neišnuomotų patalpų lygis išliko stabilus nepaisant to, kad 2015 metais Vilniuje buvo atidaryti du nauji logistikos centrai, kurie rinką papildė apie 14.000 kv.m nuomojamo ploto. Kaune ir Klaipėdoje vakansijų rodiklis pastebimai suprastėjo. Laikinojoje sostinėje atsilaivino apie 6.330 kv.m modernių sandėliavimo patalpų, o Klaipėdoje laisvų patalpų rinkai pasiūlė net keletas esamų modernių logistikos centrų.

Atsižvelgiant į tai, kad Klaipėdoje statomi 2 modernūs logistikos centrai, papildysiantys segmento pasiūlą iki 29.000 kv.m nuomojamo ploto, t.y. iki 24 proc. visos Klaipėdos logistikos centrų pasiūlos, galima prognozuoti, kad vakansijų lygis 2016 metais bus didesnis nei 2015 metais, o tai savo ruožtu didins spaudimą sandėlių nuomotojams bei stabdys logistikos centrų plėtrą.

Per 2015 metus Latvijoje logistikos centrų rinką papildė apie 110.000 kv.m ploto. Tai didžiausias nuomojamo ploto padidėjimas nuo 2009 metų. 2015 metų pabaigoje dar apie 30.500 kv.m ploto logistikos centrų buvo statoma, o apie 84.500 kv.m ploto logistikos centrų planuojama vystyti. Rinkoje atsiradus naujiems objektams, vakansijos lygis per 2015 metus padidėjo nuo 2,2 proc. 2014 metų pabaigoje iki 5,1 proc. Per 2015 metus nuomos kainos išliko stabilios ir A klasės centruose esančiuose šalia Rygos varijavo nuo 3,5 iki 4,5 EUR už kvadratinį metrą.

Šaltiniai:

http://www.colliers.com//media/files/emea/latvia/research/2016/latvia_industrial_market_overview_2016.pdf

http://www.inreal.lt/media/editor/inreal/rinkosapzvalgos/2015/Apzvalgos/201516_metine_NTapzvalga_Inreal_Siauliubankas_Cobalt.pdf

14.2. Svarbūs ataskaitinio laikotarpio emitento ir grupės įvykiai, jų poveikis finansinėms ataskaitoms

Svarbūs emitento įvykiai

- 2015 m. vasario 13 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) paskelbė neaudituos 2014 m. 12 mėn. veiklos rezultatus. 2014 metų 12 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 0,45 mln. eurų (1,56 mln. litų). „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) nuosavas kapitalas 2014 metų pabaigoje siekė 14,5 mln. eurų (50,1 mln. litų), arba po 2,06 euro akcijai.
- 2015 m. kovo 16 d. paskelbti audituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2014 m. grupės rezultatai. 2014 metų AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įmonių grupės audituotas konsoliduotas grynasis

- pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 0,43 mln. eurų (1,5 mln. litų).
- 2015 m. balandžio 10 d. paskelbta, kad „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2015 m. balandžio 9 d. pasirašė sutartis, pagal kurias už 3,1 mln. eurų nuo 50 iki 100 proc. padidins ekonominį interesą netoli Rygos esančiame logistikos komplekse „Dommo“.
 - 2015 m. balandžio 30 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo susipažinta su AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) konsoliduotu metiniu pranešimu ir nepriklausomo auditoriaus išvada apie AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) finansines ataskaitas, patvirtinti konsoliduoti ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2014 metų finansinių ataskaitų rinkiniai bei nauja AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įstatų redakcija. Nuspręsta paskirstyti 2014 m. pelną ir pavesti AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) valdybai teisės aktų nustatyta tvarka parengti ir paskelbti reorganizavimo sąlygas. Taip pat pakeista vienos akcijos nominali vertė iš 1 lito į 0,29 euro, atitinkamai keičiant įstatinio kapitalo dydį iš 7 044 365 litų į 2 042 865,85 eurų.
 - 2015 m. balandžio 30 d. paskelbta AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) 2014 m. metinė informacija (konsoliduotos ir bendrovės finansinės ataskaitos, konsoliduotas metinis pranešimas) ir atsakingų asmenų patvirtinimas.
 - 2015 m. gegužės 12 d. paskelbta, kad 2015 metų 3 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) įmonių grupės neauditutas konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 276 tūkst. eurų.
 - 2015 m. birželio 30 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) praneša apie parengtas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ ir AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) reorganizavimo sąlygas.
 - 2015 m. liepos 2 d. paskelbta, kad „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) užbaigė 3,1 mln. eurų netoli Rygos esančio logistikos komplekso „Dommo“ pirkimo sandorį, taip padidindama savo ekonominį interesą jame nuo 50 iki 100 proc.
 - 2015 m. liepos 10 d. bendrovė paskelbė šaukianti akcininkų susirinkimą ir paskelbė sprendimų projektus. Susirinkimas įvyks rugpjūčio 10 d. adresu Šeimyniškių g. 1A, Vilnius. Darbotvarkės klausimai: dėl akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo; dėl akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo sąlygų tvirtinimo; dėl po reorganizavimo veikiančios bendrovės įstatų tvirtinimo; dėl po reorganizavimo veikiančios bendrovės audito komiteto sudarymo, audito komiteto sudarymo ir veiklos taisyklių patvirtinimo, narių rinkimo ir atlyginimo nepriklausomam audito komiteto nariui nustatymo; dėl po reorganizavimo veikiančios bendrovės audito įmonės metinių finansinių ataskaitų rinkinio auditui atlikti bei audito paslaugų apmokėjimo sąlygų nustatymo; dėl po reorganizavimo veikiančios bendrovės buveinės adreso; dėl po reorganizavimo veikiančios bendrovės valdybos atšaukimo ir naujos valdybos rinkimo.
 - 2015 m. liepos 29 d. skelbiama, kad siekiant užtikrinti sklandų AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) ir AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo procesą, nuo 2015 m. rugpjūčio 3 d. stabdoma prekybą AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) akcijomis NASDAQ Vilnius vertybinių popierių biržoje.
 - 2015 m. rugpjūčio 10 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo nuspręsta reorganizuoti AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) jungimo būdu, prijungiant ją prie AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ (kodas 152105644), kuri po reorganizavimo perims visas AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) teises ir pareigas, įskaitant bendrovės pavadinimą „INVL Baltic Real Estate“, patvirtinti AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 30329973) reorganizavimo sąlygas, po reorganizavimo veikiančios bendrovės įstatus, pritarti po reorganizavimo veikiančios bendrovės audito komiteto sudarymui, jo veiklos taisyklėms ir narių rinkimo bei atlyginimo nepriklausomam audito komiteto nariui nustatymui. Taip pat buvo nuspręsta sudaryti sutartį dėl 2015, 2016 ir 2017 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinių audito su UAB „PricewaterhouseCoopers“ (kodas 111473315), nustatant 10 550 eurų atlyginimą už kiekvienų metų metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą, pakeisti bendrovės buveinę ir įregistruoti jos adresą Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Šeimyniškių g. 1A bei atšaukti bendrovės valdybą *in corpore* ir valdybos nariais išrinkti Alvydą Banį, Andrių Daukšą ir Indrę Mišeikytę.
 - 2015 m. rugpjūčio 14 d. paskelbta, kad 2015 metų 6 mėnesių „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neauditutas konsoliduotas grynasis pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 617 tūkst. eurų (2014 m. birželio 30 d. – 88 tūkst. eurų).
 - 2015 m. rugpjūčio 17 d. užbaigtas akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ ir akcinės bendrovės „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimas: prie akcinės bendrovės „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ prijungta akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“. Veiklą tęsianti akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ praneša, kad užbaigus reorganizavimą, 2015 m. rugpjūčio 17 d. įregistruotas bendrovės įstatinis kapitalas ir nauja įstatų redakcija. Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ emisijos duomenys: akcijų skaičius (vnt.) – 43.226.252; bendras akcijų suteikiamų balsavimo teisių kiekis (vnt.) - 43.226.252; nominali akcijos vertė (eurais) – 0,29; įstatinis kapitalas (eurais) – 12.535.613,08; ISIN kodas LT0000127151. Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariais išrinkti Alvydas Banys, Indrė Mišeikytė ir Andrius Daukšas. Bendrovės direktoriumi paskirtas A. Daukšas.
 - 2015 m. rugsėjo 14 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad remiantis Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus 2015 m. rugsėjo 14 d. priimtu sprendimu AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo sąlygose ir kituose dokumentuose pateikta informacija laikytina prospektui lygiaverte informacija. Taip pat AB „INVL Baltic Real Estate“ NASDAQ Vilnius vertybinių popierių biržai pateikė prašymą dėl prekybos akcijomis atnaujinimo nuo 2015 m. rugsėjo 16 d.
 - 2015 m. rugsėjo 17 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2015-ųjų investuotojo kalendorių.

- 2015 m. spalio 2 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad planuoja įsigyti 6,5 tūkst. kvadratinų metrų komercinės paskirties patalpas sostinės komplekse „Vilniaus vartai“ (adresu Gynėjų g. 14). Tai numatančią sutartį bendrovė su restruktūrizuojama UAB „Ranga IV investicijos“ pasirašė šių metų spalio 1 dieną.
- 2015 m. spalio 6 d. bendrovė paskelbė šaukianti akcininkų susirinkimą ir paskelbė sprendimų projektus. Susirinkimas įvyks spalio 28 d. adresu Gynėjų g. 14, Vilnius. Darbotvarkės klausimai: Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatinio kapitalo didinimas; Išleidžiamų akcijų klasė, skaičius, nominali vertė ir minimali emisijos kaina bei apmokėjimas; pirmumo teisės įsigyti naujai išleidžiamas akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ paprastąsias vardines akcijas atšaukimas; akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatų pakeitimas ir naujos įstatų redakcijos tvirtinimas; dėl uždarojo tipo investicinės bendrovės licencijos gavimo; dėl oficialaus siūlymo supirkti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijas; dėl akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ buveinės pakeitimo.
- 2015 m. spalio 28 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ (kodas 152105644) visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo nuspręsta padidinti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ įstatinį kapitalą papildomais pinigais įnašais iš 12 535 613,08 eurų iki 20 880 000 eurų (įstatinis kapitalas didinamas 8 344 386,92 eurų suma); pavesi AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybai savo nuožiūra parengti ir nustatyti naujai išleidžiamų reguliuojamą rinką (NASDAQ Vilnius Papildomąjį prekybos sąrašą) prospektą; atšaukti bendrovės akcininkų pirmumo teisę įsigyti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ išleidžiamų akcijų, taip pat buvo priimti sprendimai pertvarkyti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veiklą taip, kad ji veiktų kaip uždarojo tipo investicinė bendrovė bei gautų licenciją. Taip pat buvo patvirtinta AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatų nauja redakcija bei nuspręsta pakeisti akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ buveinę ir įregistruoti naują jos adresą Vilniaus m. sav., Vilniaus m., Gynėjų g. 14.
- 2015 m. lapkričio 5 dieną, AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė, kad 2015 m. lapkričio 4 dieną Juridinių asmenų registre įregistruotas naujas investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ buveinės adresas Gynėjų g. 14, Vilnius.
- 2015 m. lapkričio 6 dieną AB „INVL Baltic Real Estate“ gavo akcinės bendrovės „Invalda INVL“ pranešimą apie ketinimą teikti savanorišką oficialų siūlymą „INVL Baltic Real Estate“ akcijoms supirkti.
- 2015 m. lapkričio 10 d. paskelbti neaudituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 m. 9 mėn. veiklos rezultatai. 2015 metų 9 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neauditotas konsoliduotas grynas pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 1,87 mln. eurų.
- 2015 m. lapkričio 17 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad Lietuvos banko Prižiūros tarnyba patvirtino „Invalda INVL“ savanorišką oficialų siūlymą „INVL Baltic Real Estate“ akcijoms supirkti.
- 2015 m. lapkričio 17 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nuomonę apie paskelbtą oficialų pasiūlymą.
- 2015 m. gruodžio 3 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė informaciją dėl oficialaus siūlymo supirkti AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijas įgyvendinimo.
- 2015 m. gruodžio 7 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė oficialaus siūlymo supirkti AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijas įgyvendinimo ataskaitą.
- 2015 m. gruodžio 15 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad „INVL Baltic Real Estate“ direktoriumi nuo 2016 metų sausio 4 dienos taps Egidijus Damulis.
- 2015 m. gruodžio 22 d. bendrovė paskelbė šaukianti akcininkų susirinkimą ir paskelbė sprendimų projektus. Susirinkimas įvyks sausio 15 d. adresu Gynėjų g. 14, Vilnius. Darbotvarkės klausimai: Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ dividendų mokėjimo politikos tvirtinimas; Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nario rinkimas.
- 2015 m. gruodžio 22 d. akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad Lietuvos bankas 2015 m. gruodžio 21 d. patvirtino bendrovės paprastųjų vardinių akcijų emisijos prospektą.
- 2015 m. gruodžio 22 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad naujos akcijų emisijos prospekte atskleista, kad grupės investicinio turto vertė prospekto patvirtinimo metu siekė 52,267 mln. eurų.
- 2015 m. gruodžio 23 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad vietoje tarpinės informacijos skelbs preliminarūs veiklos rezultatus bei pagrindinių duomenų santrauką.
- 2015 m. gruodžio 23 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2016-ųjų investuotojo kalendorių: 2016 m. sausio 27 d. – 2015 m. preliminarūs veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka; 2016 m. gegužės 10 d. – 2016 m. trijų mėnesių preliminarūs veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka; 2016 m. rugpjūčio 12 d. – 2016 m. šešių mėnesių tarpinė informacija; 2016 m. lapkričio 3 d. – 2016 m. devynių mėnesių preliminarūs veiklos rezultatai bei pagrindinių duomenų santrauka.

Svarbūs grupės įvykiai

2015 metais emitentui priklausančių nekilnojamojo turto objektus valdančių įmonių veikloje svarbių įvykių neužfiksuota. Įmonės ataskaitiniu laikotarpiu vykdė įprastinę veiklą.

Pagrindiniai AB „INVL Baltic Real Estate“ duomenys

mln. EUR	GRUPĖ		BENDROVĖ	
	2014 m. gruodžio 31 d.	2015 m. gruodžio 31 d.	2014 m. gruodžio 31 d.	2015 m. gruodžio 31 d.
Valdomas bendras plotas	51 776 kv. m	59 876 kv. m	38 700 kv. m.	46 800 kv. m.
Valdomas nuomojamas plotas	42 076 kv. m	48 476 kv. m	29 000 kv. m.	35 400 kv. m.
Nekilnojamojo turto vertė	33,85	51,75	33,33	43,20
Investicijos į dukterines įmones (įskaitant suteiktas paskolas joms)	-	-	-	4,97
Paskolų, suteiktų Latvijos įmonėms, vertė	4,11	-	-	-
Paskolų, suteiktų buvusiai patronuojančiai įmonei, vertė	-	-	1,33	-
Ilgalaikis išankstinis apmokėjimas pagal subnuomos sutartį	0,82	0,82	0,82	0,82
Pinigai	0,36	0,39	0,31	0,29
Kitas turtas	0,47	1,55	0,47	1,39
TURTAS	39,61	54,51	36,26	50,67
Nuosavas kapitalas	14,49	18,59	11,16	17,67
Paskolos iš kredito įstaigų	15,29	17,75	15,29	14,84
Paskolos iš „Invaldos INVL“	5,21	6,86	5,21	6,86
Įsiskolinimas už Gynėjų g.	-	5,62	-	5,62
Atidėtojo mokesčio įsipareigojimas	3,57	4,04	3,57	4,04
Kitos mokėtinos sumos	1,05	1,65	1,03	1,64
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI	39,61	54,51	36,26	50,67
VIENAI AKCIJAI TENKANTIS NUOSAVAS KAPITALAS	0,34 eurų	0,43 eurų	0,26 eurų	0,41 eurų

AB „INVL Baltic Real Estate“ veiklos rezultatai

mln. EUR	GRUPĖ		BENDROVĖ	
	2014 04 29 – 2014 12 31	2015 01 01 – 2015 12 31	2014 01 01 – 2014 12 31	2015 01 01 – 2015 12 31
Pajamos	3,51	5,69	5,35	5,40
<i>iš jų nuosavų patalpų nuomos pajamos</i>	1,74	2,96	2,57	2,67
<i>iš jų nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų</i>	1,10	1,65	1,66	1,65
<i>iš jų kitos pajamos</i>	0,67	1,08	1,12	1,08
Investicinio turto perkainojimas	0,04	2,17	0,09	2,17
Pelnas iki apmokestinimo	0,50	4,58	0,60	3,75
Grynasis pelnas	0,43	4,10	0,50	3,28
Grynasis pelnas akcijai	0,01 eurų	0,09 eurų	0,01 eurų	0,08 eurų

Finansiniai rodikliai

	GRUPĖ		BENDROVĖ	
	2014 m.	2015 m.	2014 m.	2015 m.
Nuosavybės grąža (ROE), %	3,03	24,77	4,58	22,77
Turto grąža (ROA), %	1,09	8,70	1,37	7,55
Skolos koeficientas	0,63	0,66	0,69	0,65
Skolos – nuosavybės koeficientas	1,73	1,93	2,25	1,87
Sveto rodiklis	0,58	0,57	0,64	0,55
Bendras likvidumo koeficientas	0,51	0,22	1,28	0,20
Pelno iki apmokestinimo pelningumas, %	14,21	80,44	11,15	69,46
Normalizuotas veiklos pelnas, tūkst. Eur	704	1 678	984	1 481
Normalizuoto veiklos pelno marža, %	20,05	29,47	18,39	27,42
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (EPS), Eur	0,01	0,09	0,01	0,08
Kainos ir pelno vienai akcijai santykis (P/E)	30,00	4,44	-	5,00

15. Darbuotojai

AB „INVL Baltic Real Estate“ dirbo du darbuotojai 2015 metų pabaigoje. Buhalterinės apskaitos paslaugas bendrovei teikia AB „Invalda INVL“. Darbo sutartys bendrovėje sudaromos pagal Lietuvos Respublikos darbo kodekso reikalavimus. Darbuotojai priimami ir atleidžiami iš darbo laikantis Lietuvos Respublikos darbo kodekso reikalavimų. Darbo sutartyse nėra numatytų ypatingų darbuotojų teisių ir pareigų.

AB „INVL Baltic Real Estate“ ir dukterinių bendrovių darbuotojų skaičius 2014 buvo 3, 2015 – 4.

16. Informacija apie Bendrovės ir jos organų narių, sudarytų komitetų narių ar darbuotojų susitarimus, kuriuose numatyta kompensacija, jei jie atsistatydintų arba būtų atleisti be pagrįstos priežasties arba jei jų darbas baigtųsi dėl emitento kontrolės pasikeitimo

Susitarimų tarp bendrovės ir valdybos narių, taip pat darbuotojų, numatančių kompensacijas jiems atsistatydinus ar juos atleidus be pagrįstos priežasties, taip pat jei jų darbas baigtųsi dėl bendrovės kontrolės pasikeitimo, nėra.

17. Pagrindinės rizikos ir netikėtumai

Šioje dalyje pateikiama informacija apie rizikos veiksnius neturėtų būti laikoma išsamia ir visus aspektus apimančiu rizikos veiksnių, susijusių su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ vertybiniais popieriais, aprašymu.

Rizikos, susijusios su rinka, kurioje akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ vykdo veiklą

Galimi investicinio turto vertės svyravimai

Investicijos į nekilnojamąjį turtą vertė trumpu laikotarpiu gali svyruoti priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamojo turto nuomos bei pardavimų kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų. Į nekilnojamąjį turtą turėtų būti investuojama orientuojantis į vidutinį ir ilgą laikotarpį, kad investuotojas galėtų išvengti trumpalaikių kainos svyravimų rizikos. Investicijos į nekilnojamąjį turtą yra susijusios su didesne nei vidutine rizika. Nepasiteisinus investicijoms ar esant kitoms nepalankioms aplinkybėms (nesugebėjus laiku atsiskaityti su kreditoriais), Emitentui gali būti iškelta bankroto byla.

Pasaulinė paskolų krizė gali turėti įtakos aukštesniems skolinimosi kaštams bei skolinto kapitalo pasiekiamumui

Skolinto kapitalo prieinamumas dėl tebesitęsiančios recesijos ir finansinių sunkumų Europoje gali būti ribotas ir todėl gali išaugti skolinimosi kaštai. Sudėtinga ekonominė situacija Graikijoje, Ispanijoje, Kipre bei kitose Europos Sąjungos šalyse narėse gali neigiamai paveikti Europoje veikiančių bankų finansinę būklę. Papildomai žemesnio varotojų pasitikėjimo rizika gali turėti neigiamą poveikį finansų rinkoms ir ekonominėms sąlygoms Europos Sąjungoje ir visame pasaulyje, kas galėtų turėti ženklių neigiamų padarinių Grupės veiklai įvairiais būdais:

- Gali būti sudėtinga ar neįmanoma pritraukti kapitalo tolesniems Grupės įsigijimams bei esamoms skoloms bei įsipareigojimams padengti;
- Gali išaugti Grupės sudėtingos finansinės būklės rizika dėl esamos ekonominės situacijos.

Makroekonominė aplinka

Nekilnojamo turto vystymas yra linkęs atspindėti bendrą makroekonominę aplinką. Palūkanų norma, nedarbas, infliacija, privatus vartojimas, kapitalo investicijos ir kiti makroekonominiai indikatoriai daro reikšmingą įtaką nekilnojamo turto

vystymui ir to pasekoje Grupės veiklai bei rezultatams.

Palankūs ekonominės aplinkos pokyčiai lemia nekilnojamo turto paklausos išaugimą ir leidžia nekilnojamo turto įmonėms pakelti nuomos kainas bei kitus su Grupės veikla susijusius įkainius. Neigiami pokyčiai sukelia spaudimą nekilnojamo turto kainoms, nuomos kainoms bei turto pajamingumui. Taigi Grupės rezultatai tiesiogiai priklauso nuo bendros makroekonominės situacijos ir neigiami pokyčiai gali priversti Grupę persvarstyti kai kuriuos plėtros planus. Tuo pačiu metu mažėjančios turto bei nuomos kainos ar kiti neigiami pokyčiai susiję su Grupe priklausančiu turto gali ženkliai pabloginti Grupės veiklos rezultatus, finansinę būklę bei pelningumą.

Eurozonos rizika

Pastarieji neramumai susiję su kai kurių Eurozonos valstybių ekonomikomis gali tiesiogiai ar netiesiogiai paveikti Grupės veiklos aplinką dėka valiutų ar monetarinės politikos pokyčių. Užsitęsę ir išaugę kai kurių Eurozonos valstybių nacionalinių biudžetų deficitai gali neigiamai paveikti visos zonos patrauklumą. Eurozonos visiškas ar dalinis iširimas gali ženkliai paveikti Grupės verslą.

Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas

Nekilnojamojo turto vystymo sektorius pasižymi cikliškumu. Su nekilnojamojo turto susijusių sandorių skaičius reikšmingai svyruoja priklausomai nuo nekilnojamojo turto rinkos ciklo etapo. Cikliškumas Baltijos šalyse pastaruoju metu buvo santykinai didelis, kai po spartaus kainų augimo, kurį skatino galimybė gauti pigias paskolas, sekė dėl finansinės krizės atsiradęs staigus nuosmukis.

Rizikos susijusios su verslo kūrimu bei vystymu Baltijos šalyse

Lietuva, Latvija ir Estija priskirtinos besivystančioms ekonomikoms ir todėl siejamos su didesne rizika nei labiau ekonomiškai išsivysčiusios valstybės, įskaitant teises, ekonomines ir politines rizikas. Lietuva, Latvija ir Estija patyrė ženklų politinių, teisinių ir ekonominių pokyčių per pastaruosius du dešimtmečius pereidinėdamos nuo planinės prie rinkos ekonomikos sąlygų.

Siekiant įstoti į Europos Sąjungą Lietuva, Latvija ir Estija įvykdė svarbius socialinius bei ekonominius pokyčius bei reformavo savo teises bei valdymo struktūras. To rezultatas išaugę teisės aktų bei reguliavimų apimtys, kurios planuojama turėti ir toliau augti siekiant patenkinti įsipareigojimus pas save pritaikyti Europos Bendrijos teisę.

Lietuvos, Latvijos ir Estijos civiliniai kodeksai, įmonių, konkurencijos, vertybinių popierių, aplinkos ir kiti įstatymai buvo ženkliai pakoreguoti per pastaruosius du dešimtmečius kaip pasėkmė valstybių perėjimo nuo planinės prie rinkos ekonomikos modelio bei siekiant patenkinti Europos Sąjungos reikalavimus bei standartus. Nauja teisė išlieka didele dalimi neišmėginta teismuose todėl dar nesusiformavo aiški administracinė ar teisinė praktika.

Konkurencija

Grupė veikia konkurencingoje aplinkoje, kurioje taip pat veikla vykdo didelis skaičius nekilnojamo turto vystymu Baltijos šalyse užsiimančių kompanijų. Nepaisant fakto, kad 2008-2010 metų ekonominis nuosmukis sumažino konkurencinį spaudimą, rinkoje vis dar yra pakankamai didelis kiekis santykiniai gerai kapitalizuotų konkurentų, kurie gali išvystyti planuojamus bei naujus neskelbtus projektus, kurie galėtų konkuruoti su Grupės valdomu turto.

Pastaruoju metu išaugęs nekilnojamo turto rinkos aktyvumas ir palengvėjęs finansavimo prieinamumas turėjo teigiamą efektą daliai Grupės konkurentų, kurie pradėjo vystymo projektus. Rinkos suaktyvėjimas paskatino ir tarptautinių investuotojų Baltijos šalyse susidomėjimą, kas padidino riziką, jog konkuruojantys projektai gaus būtiną finansavimą. Komercinių bankų pardavinėjamas nekilnojamas turtas, kuris buvo perimtas iš nemokių skolininkų taip pat padidina konkurenciją Grupės turtui.

Grupės ateities projektų pelningumas ir nauji įsigijimai gali būti ženkliai paveikti išaugusių renovacijos ir statybų kaštų, kuriuos gali išauginti konkurentų aktyviai vykdomi projektai. Papildomai, jei konkurentų paskelbtų ir naujų projektų skaičius gali suintensyvinti konkurenciją pritraukiant nuomininkus ir išauginti marketingo išlaidas. Visi anksčiau išvardinti faktoriai susiję su konkurencine aplinka, kurioje veikia Grupė, gali ženkliai neigiamai paveikti Grupės verslą, veiklos rezultatus, finansinę padėtį ir pelningumą.

Vartotojų prioritetų pokyčiai

Nekilnojamo turto sub-rinkos, kuriose Grupė veikia, yra priklausomos nuo vartojimo tendencijų pokyčių, poreikių ir prioritetų. Ypatingai vartotojų poreikiai ir prioritetai gali keistis dėl ekonominių faktorių ar vystomų projektų stiliaus prioritetų. Grupė pakartotinai įvertina įvairias rizikas, įskaitant rizikas susijusias su galimais vartotojų prioritetų pokyčiais skirtingų vystymo etapų metu. Jei Grupė pastebi vartotojų prioritetų pokyčius ar kitų pokyčių galinčių turėti įtakos projekto pelningumui, Grupė stengiasi pakoreguoti projekto eigą siekiant patenkinti rinkos lūkesčius. Tačiau šiuo atveju negalima garantuoti, kad Grupei pavyks laiku nustatyti vartotojų prioritetų pokyčius ir pakoreguoti vystomus ar planuojamus vystyti projektus siekiant patenkinti vartotojų lūkesčius. Jei vartotojų prioritetai taptų nepalankūs Grupės vystomiems projektams, tai galėtų neigiamai paveikti Grupės verslą, veiklos rezultatus, finansinę padėtį ir pelningumą.

Infliacija

Ateinantys metai gali išsiskirti reikšminga infliacija. Aktualios Grupės išlaidos, tokios kaip remonto ir administravimo, už paslaugas, kurias Grupė samdo iš trečiųjų šalių, yra glaudžiai susietos su bendru kainų lygiu. Auganti infliacija gali apriboti galimybes koreguoti nuomos kainas siekiant išlaikyti esamą pelno maržą, ar net priversti Grupę patirti nuostolių. Taigi Grupės išlaidos gali ženkliai išaugti dėka inflacijos ir Emitentui gali tekti dengti išaugusias išlaidas iš vidinių resursų, jei nepavyktų atitinkamai pakelti nuomos kainų. Taigi aukšta inflacija galėtų neigiamai paveikti Grupės verslą, veiklos rezultatus, finansinę padėtį ir pelningumą.

Algų augimas

Grupė yra priklausoma nuo administravimo paslaugų, kurios yra jautrios kaštams susijusiems su darbuotojais. Nors šiuo metu darbo jėga yra pigesnė Lietuvoje ir Latvijoje nei vakarinėse Europos Sąjungos šalyse narėse, skirtumas turėtų nuosekliai mažėti, nes Lietuvos ir Latvijos ekonomikos vežasi Europos Sąjungos vidurkį. Siekdamas išlikti konkurencingas ir išlaikyti esamus komercinius santykius su administravimo paslaugų tiekėjais, ar kitomis trečiomis šalimis teikiančiomis paslaugas, Emitentas gali būti priverstas didinti išlaidas susijusias su administravimo paslaugomis sparčiau, nei tai darydavo praityje. Jei Emitentui nepavyktų išlaikyti komercinių santykių su trečiomis šalimis, teikiančiomis paslaugas, tai galėtų neigiamai paveikti Grupės verslą, veiklos rezultatus, finansinę padėtį ir pelningumą.

Katastrofos, teroristiniai išpuoliai, kariniai veiksmai, neramumai, riaušės, epidemijos ir kiti neprognozuojami įvykiai gali ženkliai paveikti Grupės veiklą

Katastrofos, teroristiniai išpuoliai, kariniai veiksmai, neramumai, riaušės, epidemijos ir kiti neprognozuojami įvykiai, bei atsakas į tokius įvykius ar veiksmus gali sumažinti darbo dienų skaičių ir todėl sutrukdyti Grupei, darbuotojams ir paslaugų tiekėjams suteikti reikiamas paslaugas klientams.

Tokie įvykiai taip pat gali sukelti ekonominius ir politinius nestabilumus, kurie gali turėti neigiamą įtaką ekonominei situacijai. Tokie įvykiai bei veiksmai yra sunkiai prognozuojami ir gali taip pat paveikti darbuotojus, turto valdytoją ir kitas paslaugų įmones. Tokiu atveju, jei Grupės verslo testinimo planai neatsižvelgia į tokius galimus įvykius, arba negali būti įgyvendinti dėl esamų sąlygų, tai gali atnešti nuostolių. Nenumatyti įvykiai taip pat gali vesti prie mažesnių pajamų arba papildomų veiklos sąnaudų, tokių kaip, fiksuoti darbuotojų kaštai, kurie nepadengiami pajamomis dėl negalėjimo teikti paslaugas, aukštesnių draudimo įmokų bei nereikalingų atsarginių sistemų diegimo. Draudimo kompensavimas tam tikroms neprognozuojamoms rizikoms taip pat gali būti netaikomas. Tokių įvykių išsipildymas galėtų neigiamai paveikti Grupės verslą, veiklos rezultatus, finansinę padėtį ir pelningumą.

Rizikos, susijusios su akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ veikla

Priklausomybė nuo išorinio finansavimo

Šiuo metu Bendrovės piniginei įplaukos yra pakankamos finansuoti veiklos išlaidas, sumokėti grąžinimus, įmokas bei palūkanų mokėjimus už bankines paskolas. Tolimesnis Bendrovės veiklos vystymas reikalaus reikšmingų kapitalo investicijų, dėl šios priežasties nesugebėjimas užtikrinti pakankamo išorinio finansavimo gali apriboti Bendrovės plėtros planus ir sukelti konkurencinių, nepatogumų varžantis su geresnę prieigą prie išorinio kapitalo turinčiais konkurentais. Šiuo metu finansuojant apyvartinį kapitalą arba įsigijimus Bendrovė yra priklausoma nuo pagrindinio savo akcininko, akcinės bendrovės Invalda INVL ir komercinių bankų. Nesugebėjimas gauti išorinio finansavimo gali paskatinti įmonę priverstinai parduoti įmonei priklausančią turtą nepalankiomis kainomis, ar net sąlygoti nemokumą, kuris turėtų reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės vykdomai veiklai, rezultatams, finansinei būklei ir galėtų sunaikinti akcininkų vertę.

Sandoriai su susijusiomis šalimis

Yra nemažai sandorių su susijusiomis šalimis. Detalesnė informacija apie sandorius su susijusiomis šalimis yra pateikta 2015 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašto 24 punkte. Taikant šiuo metu galiojančius mokestinius įstatymus, sandoriai su susijusiomis šalimis turi būti atliekami pagal „ištiesios rankos“ principą. Nepaisant to, kad Bendrovės vadovybė naudoja visas pastangas siekdama užtikrinti aukščiau paminėto principo atitikimą, teorinė apmokestinimo rizika išlieka, t.y. rizika, kad taikomi mokesčiai bus skaičiuojami pagal kainas taikant „ištiesios rankos“ principą, jei bus nustatyta, kad tam tikri sandoriai buvo atlikti neatsižvelgiant į šį principą. Taip pat išlieka rizika, kad bus paskirtos reikšmingos baudos ar delspinigiai. Be to, nei Bendrovė, nei jos dukterinės įmonės nėra patvirtinusios savo kainodaros politikos.

Grupė patiria įvairią riziką dėl ilgų nekilnojamojo turto vystymo projektų trukmės.

Pagrindinė Bendrovės komercinė veikla yra užtikrinti pastovią grąžą iš šiuo metu portfelyje esančio turto. Tam, kad šis tikslas būtų pasiektas Bendrovė turi vykdyti nekilnojamojo turto vystymo projektus. Nekilnojamojo turto vystymo procesas, nuo potencialaus projekto nustatymo, iki atliktų darbų pridavimo įprastai užtrunka keletą metų, todėl Bendrovė vykdančią nekilnojamojo turto vystymo, plėtros ar įsigijimų veiklą yra pažeidžiama, dėl galimo projektų nepabaigimo ar nuostolių susijusių su:

- Besikeičiančiomis rinkos sąlygomis, kurios gali lemti sumažėjusias galimybes įsigyti norimą nekilnojamąjį turtą, didesnius nei planuota vystymo kaštus, sumažėjusią nuomą, bet mažesnes nei planuotos nekilnojamojo turto pardavimo kainas;
- Konkurencija iš kitų rinkos dalyvių, kuri gali sumažinti Bendrovės galimybes įsigyti norimą nekilnojamąjį turtą palankiomis sąlygomis, ar įsigyti išvis;
- Bendrovės nesugebėjimu įsigyti žemę komerciškai priimtinomis sąlygomis arba gauti detaliuosius planus įskaitant statybos leidimus ant įsigytos žemės;
- Biudžeto perviršiais ir darbų užbaigimo vėlavimais;
- Bendrovės nesugebėjimu gauti finansavimą palankiomis sąlygomis arba gauti išvis, sudėtinėms projektų dalims, vykdant bendrą projektą ar vykdant keletą projektų vienu metu.
- Nesugebėjimas įvykdyti sandorio finansavimo susitarimuose esančių reikalavimų, kurie gali paspartinti paskolų grąžinimą skoliniojo pagal kryžminių netesybų nuostatas;
- Teisiniais defektais susijusiais su Bendrovės įsigyta žeme, kurie gali reikalauti patvirtinimų ar kitų leidimų susijusių su įsigyta žeme;
- Įsigytų ar vystomų objektų defektais, įskaitant paslėptus trūkumus statybos darbuose, kurie gali atsiskleisti tik po daugelio metų ir sukelti aplinkos žalą;
- Galimais reikšmingais esamų valstybinių taisyklių ir reglamentų, mokesčių ar kitų Bendrovei taikomų teisės aktų pakeitimais galinčiais reikšmingai įtakoti Bendrovės veiklą ateityje.
- Galimais potencialiais įsipareigojimais susijusiais su įsigyta žeme (įskaitant pvz. įsipareigojimu investuoti tam tikrą sumą, ar atitikti aplinkos apsaugos reikalavimus), nekilnojamuoju turtu ar kitais objektais prie kurių bendrovė gali turėti ribotą prieigą ar iš vis jos neturėti;
- Prielaidomis naudojamomis turto vertintojų, kurios nėra stabilios bei joms pasikeitus dėl pasikeitusios rinkos situacijos gali atsirasti reikšmingų nekilnojamojo turto vertės svyravimų;

Nors daugelis šių rizikų yra už Bendrovės kontrolės ribų, bet koks neigiamas pokytis viename ar keliuose aukščiau paminėtų faktorių gali reikšmingai paveikti verslą, veiklos rezultatus ir Bendrovės finansinę būklę.

Priklausomybė nuo kelių didelių projektų.

Nedidelis stambių projektų, esančių šalia Lietuvos ir Latvijos sostinių, skaičius iš esmės sudaro visą Bendrovės vystymo veiklą. Stambių projektų koncentracija gali sukelti svyravimus Bendrovės rezultatuose ar išryškinti rizikas susijusias su vienu projektu. Didesni projektai taip pat gali sukelti proporcingai didesnį išlaidų perviršį, kuris gali neigiamai paveikti Bendrovės veiklos maržas. Geografinis susikonsolidavimas Lietuvos ir Latvijos sostinėse gali turėti neigiamų padarinių Bendrovei, jei kurio nors iš šių miestų nekilnojamojo turto rinkoje įvyktų nuosmukis.

Vadovybė mano, kad palyginti nedidelis didelių projektų skaičius ribotose geografinėse vietose sudarys didžiąją Bendrovės veiklos dalį ir artimiausioje ateityje. Jei Bendrovei nepavyks pasiekti planuotų veiklos rezultatų viename ar keliuose iš didelių projektų, arba nekilnojamojo turto rinka Vilniuje ar Rygoje reikšmingai pablogės, tai gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Bendrovės rezultatams, veiklai ir finansinei būklei.

Prognozių netikslumas

Bendrovės veikla dalinai priklauso nuo sugebėjimo prognozuoti rinkos kainas, nuomą, su nekilnojamu turtu susijusias išlaidas, numatyti apyvartinio kapitalo poreikius, išorinio finansavimo prieinamumą, nekilnojamojo turto vertes ir t.t. Kartu su tuo, kaina, už kurią Bendrovė įsigyja nekilnojamąjį turtą, yra dalinai pagrindžiama atsižvelgiant į prognozuojamus vystymo kaštus, turto vertę planuojamo pardavimo metu, tikėtiną nuomos pajamų lygį, prognozuojamas išorinio finansavimo galimybes, bei planuojamą apyvartinį kapitalą. Jei Bendrovės sudarytos prognozės yra netikslios, galimi mažesni Bendrovės pelnai, ar kita reikšminga neigiama įtaka Bendrovės rezultatams, veiklai ir finansinei būklei.

Draudimo ar kitų rezervų nepakankamumo rizika atlyginant nuostolius

Bendrovei priklausantys objektai gali patirti fizinę žalą dėl stichinių nelaimių, gaisro ar kitų priežasčių, dėl to atsiradę nuostoliai Bendrovei gali būti neviseškai kompensuojami draudimo. Bendrovė turi įsigijusi draudimus savo objektams, kurie kaip manoma atitinka rinkos praktiką. Draudimas padengia, pavyzdžiui, nuostolius ir įsipareigojimus atsiradusius dėl gaisro, įsilaužimo, apiplėšimo, vandalizmo, užliejimo, žaibo, sprogo ir tt.

Tačiau įsipareigojimų draudimas skirtas padengti žalą padarytą trečiosioms šalims yra tik keleto iš bendrovės dukterinių įmonių draudimo sutartyse. Keletas dukterinių įmonių turi draudimą dėl veiklos pertraukimo. Draudimas yra limituotas ir turi aiškių apribojimų, todėl kai kurios rizikos (pvz. tam tikros stichinės nelaimės, teroristiniai aktai) nėra padengiamos draudimo dėl įvairių priežasčių (pvz. kai kurios rizikos nėra draudžiamos, draudimo kaštai, Vadovybės nuomone, yra per dideli lyginant su rizika).

Net jei draudimo išmoka bus pakankama padengti Bendrovės nuostolius, Bendrovė gali būti neigiamai paveikta dėl pajamų netekimo susijusio su objektais. Bet kuris iš aukščiau paminėtų žalingų padarinių gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį verslui, veiklos rezultatams ir finansinei Bendrovės būklei. Tai *inter alia* reiškia, kad Bendrovė galėtų:

- Prarasti į objektus investuotą kapitalą, taip pat planuotas nuomos pajamas, ar sumą gautą už parduotą objektą;
- Būti įpareigoti sutvarkyti įvykio sukeltos žalos padarinius;
- Likti skolinga ar kitaip finansiškai įsipareigojusi;

Be to Bendrovė neturi atskirai sukaupusi fondo ar atsidėjusi rezervų, kurie galėtų padengti nuostolius atsiradusius dėl aukščiau minėtų įvykių.

Rizika susijusi su nuomos sutartimis

Bendrovės nuomos sutartys gali būti suskirstytos į dvi kategorijas: neatšaukiamos fiksuoto periodo nuomos sutartys ir atšaukiamos nenustatytos trukmės nuomos sutartys. Dėl atšaukiamų nuomos ir subnuomos sutarčių nuomininkai turi perspėti administratorių 3-6 mėnesius prieš nutraukiant sutartį, jei sutartis nutraukiama greičiau nuomininkai privalo sumokėti 3-12 mėnesių nuomos dydžio baudą. Dėl neatšaukiamų nuomos ir subnuomos sutarčių, nuomininkai norėdami nutraukti sutartį privalo sumokėti baudą, kuri yra lygi nuomos įmokoms už visą likusį periodą kuriam buvo sudaryta sutartis.

Bendrovė siekia naudoti abiejų kategorijų nuomos sutartis, priklausomai nuo rinkos situacijos bei nuomojamo objekto. Nuomos sutartys, sudarytos nenustatytam terminui, apima riziką, kad didelė dalis tokių sutarčių gali būti nutraukta per trumpą laiko tarpą. Bendrovės siekia lanksčiai atnaujinti fiksuoto laikotarpio sutartis atsižvelgiant į nuomininkų poreikius, bet nėra garantijos, kad Bendrovei visada pavyks tai padaryti. Tam, kad apsisaugotų nuo nuomos sutarčių nutraukimo Bendrovė gali būti priversta mažinti nuomos kainas. Dėl to, jog Bendrovei gali tekti sumažinti nuomos kainas daugeliui nuomininkų, ir/arba galimas tuo pat metu vykstantis daugelio nuomos sutarčių nutraukimas, gali turėti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės vykdomai veiklai, rezultatams ir finansinei būklei.

Priklausomybė nuo Emitento turto administratoriaus

Akinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ rinkos kainomis yra sudariusi sutartį su trečiąja šalimi dėl bendrovės turto valdymo bei administravimo paslaugų teikimo. Šia sutartimi trečioji šalis, kaip turto administratorius, įsipareigoja padidinti bendrovių turto vertę ir išlaikyti pastatų nuomininkams ir pastatuose dirbantiems asmenims aukštą teikiamų paslaugų kokybę. Pasikeitus administravimo kainoms rinkoje, naujos sutartys su administratoriumi gali būti sudarytos mažiau palankiomis sąlygomis, o tai turėtų tiesioginę įtaką bendrovės sąnaudų padidėjimui.

Galima priklausomybė ateityje nuo turto valdymo įmonės

Ateityje Bendrovė planuoja teikti prašymą dėl uždaro tipo investicinės bendrovės licencijos gavimo, tokiu atveju Bendrovė taptų priklausoma nuo turto valdymo įmonės veiklos rezultatų. Taip pat svarbu, kad valdymo įmonė sugebėtų pritraukti talentus ir išlaikytų stiprią valdymo komandą.

Grupės likvidumo rizika

Grupės bendrasis likvidumo rodiklis 2015 metų gruodžio 31 dieną buvo atitinkamai 0,2, o 2014 metų pabaigoje atitinkamai 0,5. Nepaisant to gali būti atveju, kad įmonė galės tik dalinai vykdyti savo įsipareigojimus. Plačiau apie likvidumo riziką atskleista 2015 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašto 3.1 punkte.

Skolos ir nuosavo kapitalo santykis bei skolos koeficientas 2015 metų gruodžio 31 dieną buvo atitinkamai 1,93 ir 0,66. 2014 metų pabaigoje skolos ir nuosavo kapitalo santykis bei skolos koeficientas buvo atitinkamai 1,73 ir 0,63. Yra rizika, kad Bendrovė pasieks tokį skolos lygį, kad kredito įstaigos skolins lėšas Bendrovei mažiau priimtinais sąlygomis, nei tai daro dabar. Tokių aplinkybių atsiradimas galėtų turėti reikšmingos neigiamos įtakos Bendrovei skolinantis lėšas investicijoms.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika daugiausiai yra lemiamą paskolų su kintamomis palūkanomis. 2014 m. rugpjūčio 26 dieną Bendrovė ir Šiaulių bankas sudarė 15,35 mln. paskolos sutartį, kurioje palūkanų norma yra kintama – 6 mėn EURIBOR ir fiksuota banko marža. 2016 m. sausio mėn ši sutartis buvo pakeista ir paskolos suma buvo padidinta 4,5 mln. eurų. Be to, 2015 metų liepos 15 dieną Bendrovės dukterinės įmonė Dommo Biznesa Parks SIA ir ABLV Bank AS sudarė 3 mln. eurų paskolos sutartį, kurioje palūkanų norma yra kintama - 3 mėn. EURIBOR ir fiksuota banko marža. Padidėjusi palūkanų norma gali lemti padidėjusius skolos aptarnavimo kaštus, kurie lemtų sumažėjusią investicijos grąžą. Jei bus būtina Bendrovė valdys palūkanų normos riziką sudarydama sandorius išvestinėmis finansinėmis priemonėmis.

Kredito rizika

Akinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kuo didesnėmis kainomis. Nors šiuo metu nuomos mokestis mokamas laiku (laiku neįvykdyti nuomininkų įsipareigojimai yra labai nedideli ir neturi įtakos Emitento veiklai), egzistuoja rizika, kad pasikeitus (pablogėjus) ekonominei situacijai nuomininkai neįvykdys savo įsipareigojimų – tai neigiamai paveiktų akinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ pelną. Dėl didelės dalies įsipareigojimų nevykdymo laiku, gali sutrikti Emitento įprastinė veikla, gali tekti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami.

Be to, nepriklausomai nuo piniginių įsipareigojimų, nuomininkai gali nebūti pajėgūs kompensuoti Bendrovei padarytus nuostolius, kurie gali atsirasti pažeidus sutartis. Tokie nuomininkų nemokumo atvejai gali *inter alia* priversti Bendrovės įmones tapti nemokiomis, pagal kitas savo sutartis, bei priversti įmones sumokėti kompensacijas trečiosioms šalims,

nepaisant to, kad nuomininkai nevykdydami savo įsipareigojimų nesumoka Bendrovės įmonėms, tai gali turėti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės vykdomai veiklai, rezultatams, finansinei būklei.

Taip pat, Bendrovė turi pasirašiusi sutartį su UAB „Inreal Valdymas“ kuri teikia turto administravimo paslaugas daliai bendrovės turto. Nuomos pajamos ir kitos su tuo susijusios pajamos yra surenkamos UAB „Inreal Valdymas“, kuri siunčia užklaudas nuomininkams kiekvieno mėnesio pabaigoje. Grupė turi didelę kredito riziką susijusią su UAB „Inreal Valdymas“, iš šios trečiosios šalies gautinos sumos sudarė 50% 2015 gruodžio 31 dieną ir 81% 2014 metų gruodžio 31 dieną.

Bendrovė taip pat prisiima riziką laikydama lėšas banko sąskaitoje ar investuodama į trumpalaikius finansinius instrumentus. Šiuo metu Bendrovė nėra įsigijusi trumpalaikių finansinių instrumentų, turimos bendrovės lėšos yra laikomos banko sąskaitoje arba naudojamos padengti įsipareigojimams.

Reorganizacijos rizika

Bendrovė po reorganizacijos – susijungimo, buvusios motininės įmonės su Bendrove (pavadinimas prieš reorganizaciją – AB Invalidos nekilnojamojo turto fondas), tęsia veikla perėmusi visą turtą, nuosavybę ir visus įsipareigojimus iš motininės įmonės. Dėl visų sutarčių ir įsipareigojimų kurias buvo sudariusi motininė įmonė, po reorganizacijos atsakomybę prisiima dabartinė Bendrovė.

Bendra investicijų rizika

Investicijų į nekilnojamąjį turtą vertė per trumpą laikotarpį gali svyruoti priklausomai nuo bendrų ekonomikos sąlygų, nuomos ir nekilnojamojo turto įsigijimo kainų, paklausos ir pasiūlos pasikeitimų ir t.t. Investicijos į nekilnojamąjį turtą turėtų būti atliekamos vidutiniu ar ilgesniu laikotarpiu, tam, kad investuotojas išvengtų trumpalaikio kainų svyravimo. Investicijos į nekilnojamąjį turtą yra priskiriamos prie aukštesnės nei vidutinės rizikos. Nesėkmingos Bendrovės investicijos ar kitos blogos aplinkybės (pavyzdžiui negebėjimas sumokėti kreditoriams) gali turėti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės vykdomai veiklai, rezultatams, finansinei būklei, ar net blogiausiu atveju, Bendrovei gali būti pradėta bankroto procedūra.

Investicijų likvidumo rizika

Yra galima rizika Bendrovei patirinti nuostolius, dėl mažo nekilnojamojo rinkos likvidumo, kai yra sunku parduoti Bendrovės turtą norimomis kainomis. Tam kad valdytų ir sumažintų šią riziką Bendrovės vadovybė nuolat stebi nekilnojamojo turto rinką, yra iš anksto pasiruošusi procesus galimiems nekilnojamojo turto pardavimams. Nepaisant visų priemonių yra galimybė, kad rizika nebus pilnai eliminuota.

Priklausomybė nuo nuomininkų

Akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“, nepavykus gauti numatytų pajamų iš nuomos arba išlaikyti aukšto pastatų užimtumo procento, gali susidurti su pastovių nuomininkų nekompensuojamų išlaidų problema. Ši rizika gali atsirasti smarkiai padidėjus nuomojamų patalpų pasiūlai ir sumažėjus paklausai, kritus nuomos kainoms. Nepavykus išnuomoti patalpų numatytais kainomis ar apimtims, dabartiniams nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, bendrovių pajamos galėtų sumažėti, pastovioms išlaidoms nepasikeitus. Atitinkamai sumažėtų ir jų pelnas.

Subnuomos sutartis

Po reorganizavimo veiklą tęsianti bendrovė 2007 metais pardavė 5 nekilnojamojo turto objektus ir su pirkėju sudarė nuomos sutartį, pagal kurią įsipareigojo subnuomoti šį turtą iki 2017 metų rugpjūčio mėnesio. Pardavimo metu rinkoje vyravo didesnės nekilnojamojo turto ir jo nuomos kainos. Po ekonominės krizės rinkoje pasikeitus situacijai, bendrovė šiuo metu patiria apie 20 000 eurų nuostolį per mėnesį iš subnuomos veiklos. Ši suma keičiasi priklausomai nuo gaunamų pajamų iš subnuomos, patiriamų turto priežiūros išlaidų bei mokamo nuomos mokesčio.

Bendrovės reputacija

Bendrovės galimybės pritraukti nekilnojamojo turto pirkėjus, pritraukti ir išsaugoti nuomininkus, vykdomiems projektams pritraukti finansavimą, išlaikyti ir pritraukti darbuotojus gali nukentėti jei būtų sugadinta Bendrovės reputacija. Tarp dalykų kurie galėtų sugadinti Bendrovės reputaciją galėtų būti turimų patalpų kokybė ir saugumas, įvairūs teisminiai ir reguliaciniai procesai ir t.t. Bet kokia žala Bendrovės reputacijai, susijusi ar nesusijusi su ankščiau paminėtomis priežastimis gali turėti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės vykdomai veiklai, rezultatams, finansinei būklei.

Priklausomybė nuo IT sistemų

Bendrovė yra priklausoma nuo daugelio trečiųjų šalių sukurtos programinės įrangos, kurią naudoja savo kasdienėje veikloje, įskaitant vidinės apskaitos sistemą, informacijos valdymo sistemą, klientų ir nuomininkų informacijos valdymo sistemą ir tt. Klaidos ar reikšmingi sutrikimai trečiųjų šalių IT sistemose gali reikšti, kad Bendrovė nesugebės efektyviai teikti paslaugų. Taip pat, dėl galimų saugumo sutrikimų ar įsilaužimų su trečiųjų šalių IT sistemomis yra galimas jautrių duomenų apie klientus ir tiekėjus nutekėjimas. Šis informacijos nutekėjimas gali sugadinti santykius su tiekėjais ir klientais ir taip turėti reikšmingą neigiamą įtaką Bendrovės vykdomai veiklai, rezultatams, finansinei būklei.

Rizikos, susijusios akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis**Bendrovės akcijų kaina gali ženkliai svyruoti**

Bendrovės akcijų prekybos kaina gali ženkliai svyruoti dėl įvairių faktorių įskaitant, bet neapsiribojant:

- grupės bei kitų įmonių veikiančių tame sektoriuje veiklos rezultatų pokyčiai;
- neigiamos apžvalgos ar brokerių komentarai;
- Ateityje galimai įvyksiantys akcijų pardavimai, kai parduoda ženklų kiekį valdantis akcininkas, arba rinkos nuomonė, kad toks pardavimas gali įvykti;
- bendros ekonominės, politinės arba reguliacinės sąlygos Lietuvoje arba sektoriuje, kur grupė vykdo veiklą; ir
- kainų ir kiekio variacijos NASDAQ ar kitose akcijų biržose, įskaitant biržas veikiančias besivystančiose rinkose.

Bendrovės akcijų variacijos gali nekoreliuoti nuspėjamai su Grupės veiklos rezultatais.

Neramumai besivystančiose rinkose gali daryti įtaką Bendrovės akcijų vertės sumažėjimui

Finansiniai ar kiti neramumai besivystančiose rinkose netolimoje praeityje neigiamai paveikė pasaulinių įmonių, vykdančių operacijas paveiktose besivystančiose ekonomikose, akcijų kainas. Negalima užtikrinti, kad atsinaujinę svyravimai, sukelti ateities finansinių neramumų, arba kitų faktorių, tokių kaip politiniai neramumai kitose besivystančiose rinkose, neigiamai nepaveiks akcijų vertės, net jei Lietuvos ekonomika išliktų santykinai stabili.

Akcijų rinkose vertė gali būti neigiamai paveikta ateityje vykdomų akcijų pardavimų arba platinimų

Visos bendrovės akcijos gali būti parduodamos be jokių apribojimų ir nėra jokių garantijų ar akcijos būtų parduodamos rinkoje.

Bendrovė negali prognozuoti kokią įtaką akcijų kainai galėtų turėti toks ateities pardavimas. Tačiau tokie sandoriai gali turėti neigiamą, nors ir trumpalaikį, efektą. Todėl negali būti garantijų, kad akcijų kaina nekris dėl dabartinių akcininkų galimų akcijų pardavimų ar naujų akcijų emisijos.

Prekyba akcijomis gali sumažėti ir todėl akcijų kainos variacijos gali neproporcingai išaugti reaguojant į neigiamus įvykius, kurie nėra susiję su įmonės veiklos rodikliais

Bendrovė negali garantuoti, kad prekyba akcijomis išaugs arba liks tokiame pačiame lygyje. Akcijos listinguojamos reguliuojamose biržose, tokiose kaip NASDAQ, kartas nuo karto susiduria ir gali susidurti ateityje su ženkliais kainos svyravimais dėl įvykių, kurie nėra tiesiogiai susiję su tų įmonių veiklos rezultatais. Akcijų rinkos kaina gali ženkliai svyruoti dėl įvairių faktorių, kurių bendrovė nekontroliuoja. Šie faktoriai apima, be kitų dalykų, faktinius arba tikėtinius bendrovės ir/ar jos konkurentų veiklos rezultatų ar pelno svyravimus, vertybinių popierių analitikų finansinių prognozių pokyčius, sektoriaus rinkos sąlygas bei bendrą vertybinių popierių rinkos situaciją, o taip pat įstatymų, reguliacijų pokyčius bei bendrą ekonominę ir bendrą rinkos situaciją, kaip kad pavyzdžiui recesiją. Šie ir kiti faktoriai gali sukelti ženklus bendrovės akcijų kainos bei paklausos svyravimus ir bet kuris minėtas neigiamas įvykis, gali neproporcingai neigiamai paveikti akcijų kainą lyginant su grupės veiklos rezultatais. Akcijų rinkos kaina taip pat gali būti veikiami rinkos nuomonės apie galimą naują akcijų emisiją, likvidumą, kapitalo mažinimą, esamų akcininkų valdomų akcijų paketų pardavimą, akcijų supirkimą ar bendros investuotojų nuomonės.

Nėra garantijos, kad bendrovė ateityje mokės dividendus

2016 m. sausio mėnesio 15d. visuotinio akcininkų susirinkimo metu buvo patvirtinta dividendų politika, kuri apibrėžia minimalų kasmetinių dividendų dydį 0,012 Eur akcijai (3 procentai nuo 2016 metais išplatintos emisijos kainos). Dividendai galimai būtų padidinti atsižvelgiant į pinigų srautus ir pinigų poreikį investiciniams projektams.

Tačiau egzistuoja rizika, kad dividendai nebus mokami, jei bendrovės finansiniai rezultatai nebus pakankamai geri išmokėti numatytus dividendus, trūks apyvartinio kapitalo jiems išmokėti, nebus vykdomi banko nustatyti dividendų išmokėjimo rodikliai.

Bendrovės akcijų likvidumas nėra garantuojamas

Galimas atvejis, kad investuotojas norėdamas skubiai parduoti bendrovės akcijas (ypatingai tuo atveju, jei didelis akcijų kiekis) susidurs su nepakankama paklausa rinkoje. Todėl akcijų pardavimas gali užtrukti ilgiau, arba kaina, už kurią parduodamos akcijos gali būti žemesnė. Panašios aplinkybės galėtų susiklostyti, jei bendrovės akcijos būtų pašalintos iš Nasdaq biržos antrinio sąrašo, arba prekyba būtų sustabdyta remiantis galiojančiais teisės aktais. Be suprastėjusios bendrovės finansinės padėties, paklausa bendrovės akcijoms, o tuo pačiu metu ir kaina, gali sumažėti.

Rizika susijusi su didžiasiais akcininkais

Pagrindiniai didieji akcininkai: UAB „LJB Investments“ – 20,0 proc., Irena Ona Mišeikienė – 19,0 proc. AB „Invalda INVL“ – 32,1 proc. UAB „Lucrum investicija“ – 5,4 proc. Ir Alvydas Banys – 5,0 proc., kartu valdo 81,5 proc. bendrovės akcijų ir balsų. Minėtų akcininkų balsavimas nulems bendrovės avdybos narių išrinkimą, esminius sprendimus apie vadovybę, veiklą bei finansinę bendrovės būklę. Nėra jokių garantijų, kad didžiųjų akcininkų sprendimai sutaps su mažumos akcininkų nuomone. Didieji akcininkai (arba keletas iš jų) taip pat turi galimybę blokuoti kitų akcininkų pasiūlytus sprendimus.

Rizikos, susijusios teisine ir mokestine aplinka, kurioje veikia AB „INVL Baltic Real Estate“

Teisiniai reikalavimai ir rinkos, kurioje bendrovė vykdo veiklą, reguliacijos gali būti pakeisti

Jei grupė nepajėgs laiku prisitaikyti prie naujų reikalavimų, teisės aktų, ar sprendimų reguliuojančių anksčiau minėtas problemas, gali grėsti baudos bei grupės veikla gali būti apribota, kas gali turėti įtakos veiklai ir verslo perspektyvoms, pareikalauti papildomų neplanuotų išlaidų įgyvendinant tam tikrus įsipareigojimus ar apmokant baudas.

Be to dėl pasikeitimų teisės aktuose arba mokesčių politikoje susijusioje su kapitalu, bendrovės akcijų patrauklumas gali pakisti. Tai gali sumažinti likvidumą ir/arba bendrovės akcijų kainą.

Bendrovė pilnai nesilaiko Nasdaq bendrovių valdymo kodekso

Bendrovė pilnai nesilaiko Nasdaq bendrovių valdymo kodekso: nėra suformuoto skyrimo ir atlygio komiteto, kolegialūs bendrovės organai nerengia kasmetinių veiklos vertinimų, vieši pareiškimai apie bendrovės atlygio politiką nėra teikiami.

Mokestiniai neapibrėžtumai ir neaiškos mokesčių pozicijos

Lietuvos mokestiniai teisės aktai, priimti, ar iš dalies priimti, šio ataskaitinio periodo pabaigoje, gali turėti keletą interpretacijų, todėl mokestinė pozicija pasirinkta vadovybės ir atitinkamai dokumentuota, kad atspindėtų pasirinktas pozicijas gali būti sėkmingai užginčyta atitinkamų institucijų. Mokesčių deklaracijos yra atviros atitinkamų institucijų mokestiniam patikrinimui ateinančius penkis metus nuo pateikimo. Vadovybei nėra žinomos jokios kitos aplinkybės, nei pateiktos šioje finansinėje ataskaitoje, dėl ko turėtų atsirasti reikšmingi mokestiniai pasikeitimai ar baudos ateityje. Neaiškos bendrovės mokesčių pozicijos yra vertinamos vadovybės kiekvieno ataskaitinio periodo pabaigoje. Pelno mokesčio įsipareigojimai yra nustatomi vadovybės taip, jog tikėtina neatsirastų papildoma mokestinė našta, jei mokestinės pozicijos būtų užginčytos atitinkamų institucijų. Šie vertinimai yra grindžiami visų teisės aktų, priimtų, ar iš dalies priimtų, šio ataskaitinio periodo pabaigoje, žinomomis interpretacijomis ir teismo sprendimais dėl tokių mokestinių klausimų. Įsipareigojimai baudoms, palūkanoms ir mokesčiams, kitiems nei pelno, yra pripažystami pagal geriausią vadovybės įvertinimą, kuriuo tikimasi padengti šiuos įsipareigojimus ataskaitinio period pabaigoje.

Galimas bendrovės juridinio statuso pasikeitimas

Visuotinio akcininkų susirinkimo, vykusio 2015 metų spalio 28 dieną, metu buvo nuspręsta pertvarkyti bendrovės veiklą į uždarojo tipo investicinę bendrovę veikiančią pagal kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

Bendrovė ruošiasi pateikti paraišką Lietuvos bankui siekdama gauti uždarojo tipo investicinės bendrovės licenciją, išduodamą Lietuvos banko. Jei Lietuvos bankas išduotų licenciją, tai vestų prie bendrovės akcininkų apsaugos pokyčių bei tam tikrų veiklos apribojimų, kaip apibrėžta kolektyvinio investavimo subjektų įstatyme: bendrovės akcijos bus pakeistos į investicinius vienetus, bendrovė turės teisę investuoti valdomus pinigus, tam tikri apribojimai, remiantis galiojančiais įstatymais, taip pat bus taikomi bendrovės investicijoms, kaip pavyzdžiui diversifikacija. Be to bendrovės veiklos kaštai gali išaugti dėl reikalavimo reguliariai atlikti turto vertinimą, apsaugoti bendrovės turtą laikant jį depozitoriume ir kita.

18. Per ataskaitinį laikotarpį padarytų pagrindinių investicijų apibūdinimas

2015 m. liepos 2 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ užbaigė 3,1 mln. eurų netoli Rygos esančio logistikos komplekso „Dommo“ pirkimo sandorį, taip padidindama savo ekonominį interesą jame nuo 50 iki 100 proc. „Dommo“ kompleksą sudaro 12 800 kv. m. logistikos paskirties sandėlis bei 58,21 ha ploto žemės sklypai, skirti tolimesniam vystymui.

2015 m. spalio 1 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ įsigijo 6.400 kv. m. komercinės paskirties patalpas, esančias Vilniuje, Gynėjų g. 14, su 0,26 ha ploto žemės sklypu ir 1.683 kv. m. požemine automobilių stovėjimo aikšte. Sandorio vertė 7,5 mln. eurų, kurį iš dalies finansavo Šiaulių bankas, suteikęs 4,5 mln. eurų paskolą, bei investicijų bendrovė „Invalda INVL“, paskolinusi „INVL Baltic Real Estate“ 2,2 mln. eurų.

19. Informacija apie reikšmingus susitarimus, kurių šalis yra emitentas ir kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei

2015 m. emitentas nesudarė reikšmingų susitarimų, kurie įsigalioję, pasikeistų ar nutrūktų pasikeitus emitento kontrolei.

20. Informacija apie susijusių šalių sandorius

Informacija apie susijusių asmenų sandorius atskleista konsoliduotų 2015 metų metinių finansinių ataskaitų rinkinio aiškinamajame rašto 24 punkte.

21. Svarbūs emitento ir grupės įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos

- 2016 m. sausio 13 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė prezentaciją, kuri bus naudojama susitikimuose su investuotojais platinant naują akcijų emisiją.
- 2016 m. sausio 15 d. įvyko AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinis akcininkų susirinkimas, kurio metu buvo patvirtinta bendrovės dividendų mokėjimo politika bei atsižvelgiant į tai, kad akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos narys Andrius Daukšas atsistatydino nuo 2016 m. sausio 3 d., vietoje atsistatydinusio valdybos nario iki valdybos kadencijos pabaigos akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nariu išrinktas Egidijus Damulis.
- 2016 m. sausio 27 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė 2015 m. preliminarinius veiklos rezultatus bei pagrindinių duomenų santrauką. 2015 metų 12 mėnesių AB „INVL Baltic Real Estate“ įmonių grupės neaudituos konsoliduotas grynas pelnas ir AB „INVL Baltic Real Estate“ akcininkams tenkanti konsoliduoto pelno dalis siekia 4,1 mln. eurų.
- 2016 m. sausio 29 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ informavo, kad užbaigė 7,5 mln. eurų vertės sandorį ir įsigijo 6,5 tūkst. kvadratinį metrų ploto komercinės paskirties ir biurų patalpas komplekse „Vilniaus vartai“.
- 2016 m. kovo 2 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pasirašė sutartį su Šiaulių banku, pagal kurią bankas teiks rinkos formuotojo paslaugas ir taip didins bendrovės akcijų likvidumą.
- 2016 m. kovo 7 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė apie galutinį išplatintų akcijų skaičių ir apie jų paskirstymą.
- 2016 m. kovo 9 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ pranešė, kad padidinus įstatinį kapitalą papildomais įnašais 2016 m. kovo 8 d. Juridinių asmenų registre registruotas padidintas Bendrovės įstatinis kapitalas ir nauja jos įstatų redakcija. Bendrovė taip pat informavo, kad 2016 m. kovo 8 d. AB „Lietuvos centrinis vertybinių popierių depozitoriumas“ paskelbė vertybinių popierių įvykį dėl naujų akcijų (22 523 748 vnt.) registravimo.
- 2016 m. kovo 14 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ paskelbė pranešimus apie balsavimo teisių įgijimą ir netekimą.
- 2016 m. kovo 18 d. AB „INVL Baltic Real Estate“ valdyba pranešė apie galutines išlaidas susijusias su naujai išleistų 22 523 748 paprastų vardinių Bendrovės akcijų siūlymu.

22. Emitento ir įmonių grupės praėjusių metų įvertinimas bei ateities veiklos planai ir prognozės

22.1. 2015 m. išsikeltų tikslų įgyvendinimo įvertinimas

2015 m. įvykusi AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizacija leido supaprastinti grupės struktūrą. Įmonė toliau koncentruojasi į nuomos pajamų, efektyvumo bei gražos investuotojams didinimą.

22.2. Veiklos planai ir prognozės

„INVL Baltic Real Estate“ sieks uždirbti iš investicijų į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, užtikrinant nuomos pajamų augimą.

V. KITA INFORMACIJA

23. Nuorodos ir papildomi paaiškinimai apie konsoliduotose ir bendrovės metinėse finansinėse ataskaitose pateiktus duomenis

Visa informacija atskleista konsoliduotų ir bendrovės 2015 m. finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte.

24. Informacija apie audito įmonę

Bendrovė neturi patvirtintų audito įmonės atrankos kriterijų. 2015 m. bendrovės ir konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą atliko bendrovė „PricewaterhouseCoopers“. Ją 2015, 2016 ir 2017 metų metinių finansinių ataskaitų auditui atlikti akcininkai išrinko 2015 m. rugpjūčio 10 d. įvykusiame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tame pačiame susirinkime akcininkai nustatė 10 550 eurų (dešimt tūkstančių penki šimtai penkiasdešimt eurų) plus PVM atlyginimą už kiekvienų metų metinio finansinio ataskaitų rinkinio auditą.

Audito įmonė	UAB „PricewaterhouseCoopers“
Buveinės adresas	J. Jasinskio g. 16B, LT-03163, Vilnius
Kodas	111473315
Telefonas	(8 5) 239 2300
Faksas	(8 5) 239 2301
Elektroninis paštas	vilnius@lt.pwc.com
Interneto tinklalapis	www.pwc.com/lt

Audito įmonė kitų nei audito paslaugų bendrovei neteikia. Bendrovėje vidaus auditas neatliekamas.

25. Duomenys apie viešai skelbtą informaciją

Su visa AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015 metais viešai skelbta informacija galima susipažinti bendrovės interneto tinklalapyje www.bre.invl.com.

25.1. lentelė. Skelbtos informacijos santrauka

Paskelbimo data	Trumpas pranešimo apibūdinimas
2015.01.16	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.01.19	Pranešimas apie balsavimo teisių netekimą ir įgijimą
2015.01.23	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.01.26	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.01.30	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.02.06	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.02.12	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.02.13	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2014 m. 12 mėn. veiklos rezultatai
2015.02.20	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.02.27	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.03.06	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.03.16	Audituoti AB „INVL Baltic Real Estate“ 2014 m. grupės rezultatai
2015.03.17	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.04.03	AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2015.04.03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.04.10	„INVL Baltic Real Estate“ didina Latvijos „Dommo“ dalį iki 100 proc.
2015.04.10	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.04.17	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.04.24	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.04.29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.04.30	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2015.04.30	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ 2014 m. metinė informacija
2015.05.08	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.05.12	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2015 m. 3 mėn. veiklos rezultatai
2015.05.22	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.05.29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.06.05	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.06.12	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.06.19	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.06.30	Pranešimas apie parengtas AB „Invalidos nekilnojamojo turto fondas“ ir AB „INVL Baltic Real Estate“ reorganizavimo sąlygas
2015.07.02	„INVL Baltic Real Estate“ iki 100 proc. padidino ekonominį interesą Latvijos „Dommo“

2015.07.03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.07.10	AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2015.07.10	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.07.17	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.07.23	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.07.29	Nuo 2015 m. rugpjūčio 3 d. numatoma stabdyti prekybą AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijomis
2015.07.29	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.08.03	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.08.10	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2015.08.14	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2015 m. 6 mėn. veiklos rezultatai
2015.08.17	Užbaigtas AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimas, užregistruota AB „INVL Baltic Real Estate“ įstatų redakcija
2015.09.14	Dėl AB „INVL Baltic Real Estate“ ir AB „Invaldos nekilnojamojo turto fondas“ reorganizavimo sąlygose ir kituose dokumentuose pateiktos informacijos laikymo prospektui lygiaverte informacija
2015.09.17	AB „INVL Baltic Real Estate“ 2015-ųjų investuotojo kalendorius
2015.10.02	„INVL Baltic Real Estate“ perka 6,5 tūkst. kvadratinį metrų patalpas „Vilniaus vartuose“
2015.10.06	AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2015.10.09	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.10.16	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.10.28	Akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimai
2015.11.05	Pranešimas apie įregistruotą naują akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ buveinės adresą
2015.11.06	Pranešimas apie ketinimą teikti savanorišką oficialų siūlymą akcinės bendrovės „INVL Baltic Real Estate“ akcijoms supirkti
2015.11.10	AB „INVL Baltic Real Estate“ neaudituoti 2015 m. 9 mėn. veiklos rezultatai
2015.11.17	Patvirtintas „Invalda INVL“ savanoriškas oficialus siūlymas „INVL Baltic Real Estate“ akcijoms supirkti
2015.11.17	AB „INVL Baltic Real Estate“ valdybos nuomonė apie paskelbtą oficialų pasiūlymą
2015.12.03	Dėl oficialaus siūlymo supirkti AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijas įgyvendinimo
2015.12.07	Dėl oficialaus siūlymo supirkti AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijas įgyvendinimo ataskaitos
2015.12.07	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.12.11	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.12.15	„INVL Baltic Real Estate“ direktoriumi nuo 2016 metų sausio 4 dienos taps Egidijus Damulis
2015.12.18	Pranešimas apie vadovų sandorius
2015.12.22	AB „INVL Baltic Real Estate“ visuotinio akcininkų susirinkimo sušaukimas ir sprendimų projektai
2015.12.22	Patvirtintas AB „INVL Baltic Real Estate“ akcijų emisijos prospektas
2015.12.22	„INVL Baltic Real Estate“ investicinio turto vertė – 52,3 mln. EUR
2015.12.23	Dėl tarpinės informacijos skelbimo
2015.12.23	AB „INVL Baltic Real Estate“ 2016-ųjų investuotojo kalendorius
2015.12.28	Pranešimas apie vadovų sandorius

25.2. lentelė. Pranešimų apie bendrovės vadovų sandorius, sudarytus 2015 metais, suvestinė

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2015.01.12	AB "Invalda LT"	325	1,84	598,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.13	AB "Invalda LT"	21	1,84	38,64	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.13	AB "Invalda LT"	221	1,84	406,64	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.14	AB "Invalda LT"	116	1,84	213,44	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.22	AB "Invalda LT"	47	1,84	86,48	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.23	AB "Invalda LT"	300	1,84	552,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.27	AB "Invalda LT"	87	1,84	160,08	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.27	AB "Invalda LT"	98	1,84	180,32	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.27	AB "Invalda LT"	34	1,84	62,56	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.28	AB "Invalda LT"	464	1,84	853,76	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.01.29	AB "Invalda LT"	109	1,84	200,56	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.03	AB "Invalda LT"	21	1,84	38,64	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.05	AB "Invalda LT"	34	1,84	62,56	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.06	AB "Invalda LT"	101	1,84	185,84	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.06	AB "Invalda LT"	1	1,84	1,84	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.09	AB "Invalda LT"	38	1,84	69,92	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.09	AB "Invalda LT"	89	1,84	163,76	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.11	AB "Invalda LT"	111	1,84	204,24	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.12	AB "Invalda LT"	77	1,84	141,68	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.12	AB "Invalda LT"	88	1,84	161,92	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.12	AB "Invalda LT"	64	1,84	117,76	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2015.02.19	AB "Invalda LT"	218	1,85	403,30	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.23	AB "Invalda LT"	14	1,85	25,90	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.25	AB "Invalda LT"	404	1,85	747,40	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.02.27	AB "Invalda LT"	2	1,85	3,70	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.03.05	AB "Invalda LT"	27	1,85	49,95	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.03.12	AB "Invalda LT"	31	1,85	57,35	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.02	AB "Invalda LT"	93	1,85	172,05	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.02	AB "Invalda LT"	59	1,85	109,15	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.08	AB "Invalda LT"	42	1,85	77,70	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.09	AB "Invalda LT"	25	1,85	46,25	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.10	AB "Invalda LT"	185	1,85	342,25	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.13	AB "Invalda LT"	69	1,85	127,65	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.15	AB "Invalda LT"	396	1,85	732,60	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.15	AB "Invalda LT"	20	1,85	37,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.16	AB "Invalda LT"	73	1,85	135,05	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.16	AB "Invalda LT"	291	1,85	538,35	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.16	AB "Invalda LT"	83	1,85	153,55	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.17	AB "Invalda LT"	17	1,85	31,45	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.17	AB "Invalda LT"	151	1,85	279,35	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.20	AB "Invalda LT"	34	1,85	62,90	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.21	AB "Invalda LT"	55	1,85	101,75	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.21	AB "Invalda LT"	67	1,85	123,95	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2015.04.22	AB "Invalda LT"	76	1,85	140,60	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.22	AB "Invalda LT"	474	1,85	876,90	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.24	AB "Invalda LT"	67	1,85	123,95	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.24	AB "Invalda LT"	251	1,85	464,35	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.27	AB "Invalda LT"	29	1,85	53,65	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.28	AB "Invalda LT"	47	1,85	86,95	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.28	AB "Invalda LT"	71	1,85	131,35	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.04.28	AB "Invalda LT"	340	1,85	629,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.05.07	AB "Invalda LT"	62	1,85	114,70	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.05.07	AB "Invalda LT"	192	1,85	355,20	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.05.20	AB "Invalda INV L"	10	1,89	18,90	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.05.21	AB "Invalda INV L"	169	1,89	319,41	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.05.22	AB "Invalda INV L"	27	1,89	51,03	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.05.26	AB "Invalda INV L"	59	1,89	111,51	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.01	AB "Invalda INV L"	200	1,89	378,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.01	AB "Invalda INV L"	148	1,89	279,72	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.01	AB "Invalda INV L"	7	1,89	13,23	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.04	AB "Invalda INV L"	2	1,89	3,78	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.04	AB "Invalda INV L"	478	1,89	903,42	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.05	AB "Invalda INV L"	14	1,89	26,46	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.09	AB "Invalda INV L"	270	1,89	510,30	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.09	AB "Invalda INV L"	6	1,89	11,34	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2015.06.12	AB "Invalda INVL"	3	1,89	5,67	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.16	AB "Invalda INVL"	43	1,89	81,27	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.19	AB "Invalda INVL"	418	1,89	790,02	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.06.30	AB "Invalda INVL"	17	1,89	32,13	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.01	AB "Invalda INVL"	54	1,89	102,06	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.01	AB "Invalda INVL"	25	1,89	47,25	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.01	AB "Invalda INVL"	250	1,89	472,50	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.07	AB "Invalda INVL"	14	1,89	26,46	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.07	AB "Invalda INVL"	126	1,89	238,14	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.10	AB "Invalda INVL"	416	1,89	786,24	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.17	AB "Invalda INVL"	17	1,89	32,13	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.21	AB "Invalda INVL"	2	1,89	3,78	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.23	AB "Invalda INVL"	231	1,89	436,59	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.24	AB "Invalda INVL"	270	1,89	510,30	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.29	AB "Invalda INVL"	99	1,89	187,11	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.30	AB "Invalda INVL"	550	1,89	1 039,50	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.07.30	AB "Invalda INVL"	91	1,89	171,99	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.10.05	AB "Invalda INVL"	515	0,315	162,23	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.10.05	AB "Invalda INVL"	404	0,315	127,26	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.10.08	AB "Invalda INVL"	98	0,315	30,87	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.10.12	AB "Invalda INVL"	210	0,315	66,15	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.10.13	AB "Invalda INVL"	92	0,315	28,98	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Sandorio data	Asmuo	VP kiekis	VP kaina (EUR)	Bendra sandorio vertė (EUR)	Sandorio tipas	Sandorio rūšis	Sandorio vieta	Atsiskaitymo forma
2015.10.13	AB "Invalda INVL"	2 338	0,315	736,47	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.12.03	AB "Invalda INVL"	11 608	0,35	4 062,80	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	TS***	pinigai
2015.12.11	AB "Invalda INVL"	399	0,341	136,06	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.12.15	AB "Invalda INVL"	49	0,341	16,71	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.12.15	AB "Invalda INVL"	1 000	0,341	341,00	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.12.17	AB "Invalda INVL"	313	0,341	106,73	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.12.21	AB "Invalda INVL"	209	0,341	71,27	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai
2015.12.21	AB "Invalda INVL"	1 338	0,341	456,26	Igijimas	Akcijų pirkimas-pardavimas	AUTO	pinigai

Paaiškinimai:

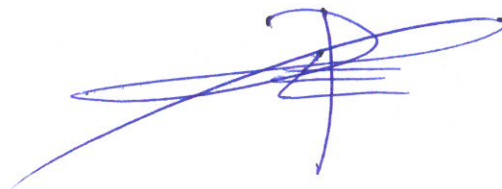
XOFF - už reguliuojamos rinkos ribų sudarytas sandoris;

AUTO - reguliuojamoje rinkoje sudarius automatinio įvykdymo sandoris.

Emitento vadovai ar su jais susiję asmenys:

- Alvydas Banys - valdybos pirmininkas;
- Indrė Mišeikyte - valdybos narė;
- Andrius Daukšas - valdybos narys, direktorius;
- UAB „Lucrum investicija“ - juridinis asmuo, susijęs su Dariumi Šulniu (ankstesniu bendrovės direktoriumi);
- UAB „LJB Investment“ - juridinis asmuo, susijęs su Alvydu Baniu.

Direktorius



Egidijus Damulis

1 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE GRUPĖS ĮMONES, JŲ KONTAKTINIAI DUOMENYS

Bendrovė	Registracijos duomenys	Veiklos pobūdis	Kontaktiniai duomenys
UAB „Rovelija“	Kodas 302575846 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2010-12-20	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma.	Tel. (8 5) 273 3278 Faks. (8 5) 279 0530
UAB „Perspektyvi veikla“	Kodas 302607087 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-03-25	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 273 3278 Faks. (8 5) 279 0530
UAB „Proprietas“	Kodas 303252098 Adresas Gynėjų g. 14, Vilnius Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2014-02-27	veiklos nevykdo	Tel. (8 5) 279 0601 Faks. (8 5) 279 0530
DOMMO grupa SIA	Kodas 40003733866 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-03-17	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma.	Tel. +371 67627417 Faks. +371 67627793
DOMMO biznesa parks SIA	Kodas 40003865398 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2006-10-13	investicijos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, komercinio nekilnojamojo turto nuoma.	Tel. +37167152757
DOMMO SIA	Kodas 40003787271 Adresas Lapegles, Stūnīši, Olaines pag., Olaines nov., LV-2127 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2005-12-05	nekilnojamojo turto valdymas	Tel. +371 67630627
DBP Invest SIA	Kodas 40103463830 Adresas Brīvības iela 74-3, Rīga, LV-1011 Latvia Teisinė forma – uždaroji akcinė bendrovė Įregistruota 2011-09-28	veiklos nevykdo	

2 PRIEDAS. INFORMACIJA APIE TAI, KAIP LAIKOMASI BENDROVIŲ VALDYMO KODEKSO

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vertybinių popierių įstatymo 21 straipsnio 3 dalimi ir AB NASDAQ Vilnius listingavimo taisyklių 24.5. punktu, akcinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ atskleidžia, kaip laikosi AB NASDAQ Vilnius patvirtinto bendrovių, kurių vertybiniais popieriais prekiaujama reguliuojamoje rinkoje, valdymo kodekso ir konkrečių jo nuostatų.

PRINCIPAI / REKOMENDACIJOS	TAIP / NE / NEAKTUALU	KOMENTARAS
I principas: Pagrindinės nuostatos Pagrindinis bendrovės tikslas turėtų būti visų akcininkų interesų tenkinimas, užtikrinant nuolatinį akcininkų nuosavybės vertės didinimą.		
1.1. Bendrovė turėtų rengti ir viešai skelbti bendrovės plėtros strategiją ir tikslus, aiškiai deklaruodama, kaip ji planuoja veikti akcininkų interesais ir didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Bendrovė viešai atskleidžia informaciją apie įmonių grupės veiklą ir tikslus pranešimuose apie esminius įvykius, metinėje informacijoje.
1.2. Visų bendrovės organų veikla turėtų būti sukoncentruota į strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į poreikį didinti akcininkų nuosavybę.	Taip	Bendrovės valdybos ir vadovo veikla koncentruota į bendrovės strateginių tikslų įgyvendinimą, atsižvelgiant į siekį didinti akcininkų nuosavybę.
1.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų glaudžiai bendradarbiauti, siekdami kuo didesnės naudos bendrovei ir akcininkams.	Taip	Bendrovėje priežiūros organas – stebėtojų taryba nėra sudaroma. Nepaisant to, bendrovės valdyba ir vadovas glaudžiai bendradarbiauja siekiant kuo didesnės naudos bendrovei ir visiems jos akcininkams: valdyba periodiškai susipažįsta su finansiniais rezultatais, vertina bendrovės veiklą. Bendrovės vadovas tik su valdybos pritarimu priima sprendimus dėl Akcinių bendrovių įstatymo 34 straipsnio 4 dalies 3, 4, 5 ir 6 punktuose nurodytų sandorių sudarymo.
1.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organai turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos ne tik bendrovės akcininkų, bet ir kitų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ta veikla susijusių asmenų (darbuotojų, kreditorių, tiekėjų, klientų, vietos bendruomenės) teisės ir interesai.	Taip	Bendrovėje gerbiamos visų bendrovės veikloje dalyvaujančių ar su ja susijusių asmenų teisės ir interesai.
II principas: Bendrovės valdymo sistema Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti strateginį vadovavimą bendrovei, efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą, tinkamą pusiausvyrą ir funkcijų pasiskirstymą tarp bendrovės organų, akcininkų interesų apsaugą.		
2.1. Be Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytų privalomų organų – visuotinio akcininkų susirinkimo ir bendrovės vadovo, rekomenduojama bendrovėje sudaryti tiek kolegialų priežiūros organą, tiek kolegialų valdymo organą. Kolegialų priežiūros ir valdymo organų sudarymas užtikrina valdymo ir priežiūros funkcijų aiškų atskyrimą bendrovėje, bendrovės vadovo atskaitomybę bei kontrolę, o tai savo ruožtu sąlygoja efektyvesnį ir skaidresnį bendrovės valdymo procesą.	Ne	Dėl bendrovės dydžio sudaryti kolegialų priežiūros organą – stebėtojų tarybą yra netikslinga, todėl sudaromas tik kolegialus valdymo organas – valdyba. Bendrovės vadovas yra atskaitingas bendrovės valdybai.
2.2. Kolegialus valdymo organas yra atsakingas už strateginį vadovavimą bendrovei bei vykdo kitas esmines bendrovės valdymo funkcijas. Kolegialus priežiūros organas yra atsakingas už efektyvią bendrovės valdymo organų veiklos priežiūrą.	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodytas funkcijas atlieka kolegialus valdymo organas – valdyba.

2.3. Jeigu bendrovė nusprendžia sudaryti tik vieną kolegialų organą, rekomenduojama, kad tai būtų priežiūros organas, t.y. stebėtojų taryba. Tokiu atveju stebėtojų taryba yra atsakinga už efektyvią bendrovės vadovo vykdomų funkcijų priežiūrą.	Ne	Bendrovėje sudaromas tik vienas kolegialus organas – valdyba, kuri vykdo esmines bendrovės valdymo funkcijas ir užtikrina bendrovės vadovo atskaitomybę bei kontrolę. Stebėtojų taryba bendrovėje nesudaroma.
2.4. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus priežiūros organas turėtų būti sudaromas ir turėtų veikti III ir IV principuose išdėstyta tvarka. Jeigu bendrovė nuspręstų nesudaryti kolegialaus priežiūros organo, tačiau sudaryti kolegialų valdymo organą – valdybą, III ir IV principai turėtų būti taikomi valdybai, kiek tai neprieštarauja šio organo esmei ir paskirčiai.	Taip	Bendrovės valdybos sudarymui ir veiklai taikomos III ir IV principuose išdėstytos nuostatos, kiek jos neprieštarauja šio organo esmei ir paskirčiai.
2.5. Bendrovės valdymo ir priežiūros organus turėtų sudaryti toks valdybos narių (vykdomųjų direktorių) ir stebėtojų tarybos narių (direktorių konsultantų) skaičius, kad atskiras asmuo arba nedidelė asmenų grupė negalėtų dominuoti šioms organams priimant sprendimus.	Taip	Bendrovės valdybą sudaro 3 savarankiški nariai, kurie siekia naudoti bendrovei ir visiems akcininkams.
2.6. Direktoriai konsultantai arba stebėtojų tarybos nariai turėtų būti skiriami apibrėžtam laikotarpiui, su galimybe būti individualiai perrenkamiems maksimaliais Lietuvos Respublikos teisės aktų leidžiamais intervalais, tam, kad būtų užtikrintas būtinas profesinės patirties augimas ir pakankamai dažnas jų statuso pakartotinas patvirtinimas. Taip pat turėtų būti numatyta galimybė juos atleisti, tačiau ta procedūra neturėtų būti lengvesnė už vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario atleidimo procedūrą.	Ne	Bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma, direktorių konsultantų taip pat nėra.
2.7. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pirmininku gali būti toks asmuo, kurio esamos arba buvusios pareigos nebūtų kliūtis nepriklausomai ir nešališkai priežiūrai vykdyti. Kai bendrovėje nesudaroma stebėtojų taryba, bet sudaroma valdyba, rekomenduojama, kad bendrovės valdybos pirmininkas ir bendrovės vadovas nebūtų tas pats asmuo. Buvęs bendrovės vadovas neturėtų būti tuoj pat skiriamas į visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pirmininko postą. Kai bendrovė nusprendžia nesilaikyti šių rekomendacijų, turėtų būti pateikiama informacija apie priemones, kurių imtasi priežiūros nešališkumui užtikrinti.	Taip	Bendrovės valdybos pirmininkas nėra ir nebuvo bendrovės vadovu. Jo užimamos ar buvusios pareigos nesudaro kliūčių nepriklausomai ir nešališkai priežiūrai vykdyti.
III principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka Bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo sudarymo tvarka turėtų užtikrinti bendrovės smulkiųjų akcininkų interesų atstovavimą, šio organo atskaitomybę akcininkams ir objektyvią bendrovės veiklos bei jos valdymo organų priežiūrą.		
3.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo (toliau šiame principo – kolegialus organas) sudarymo mechanizmas turėtų užtikrinti, kad bus vykdoma objektyvi ir nešališka bendrovės valdymo organų priežiūra, taip pat tinkamai atstovaujami smulkiųjų akcininkų interesai.	Taip	Bendrovės valdyba veikia objektyviai, nešališkai ir vienodai atstovauja visų akcininkų interesus.
3.2. Kandidatų į kolegialaus organo narius vardai, pavardės, informacija apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, einamas pareigas, kitus svarbius profesinius įsipareigojimus ir	Taip	Pagal valdybos darbo tvarką, likus ne mažiau kaip 10 dienų iki visuotinio akcininkų susirinkimo, kuriame numatoma rinkti valdybos narius (narij), akcininkams pilnai atskleidžiama informacija apie kandidatus į

potencialius interesų konfliktus turėtų būti atskleista bendrovės akcininkams dar prieš visuotinį akcininkų susirinkimą, paliekant akcininkams pakankamai laiko apsispręsti, už kurį kandidatą balsuoti. Taip pat turėtų būti atskleistos visos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą (pavyzdinis jų sąrašas pateiktas 3.7 rekomendacijoje). Kolegialus organas turėtų būti informuojamas apie vėlesnius šiame punkte nurodytos informacijos pokyčius. Kolegialus organas kiekvienais metais turėtų kaupti šiame punkte nurodytus duomenis apie savo narius ir pateikti juos bendrovės metiniame pranešime.		valdybos narius, nurodant, jų vardus, pavardes, į kokių kitų bendrovių priežiūros ar valdymo organus jie yra išrinkti, kokių bendrovių akcijų paketus, didesnius nei 1/20, valdo, taip pat visos kitos aplinkybės, galinčios paveikti kandidato nepriklausomumą, duomenys apie jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, kita svarbi informacija. Apie pasikeitusius duomenis išrinkti valdybos nariai informuos valdybos pirmininką. Informacija atskleidžiama bendrovės periodiniuose pranešimuose. Duomenys apie esamus bendrovės valdybos narius, jų išsilavinimą, kvalifikaciją, profesinę patirtį, dalyvavimą kitų įmonių veikloje atskleidžiami ir bendrovės interneto tinklapyje.
3.3. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, turėtų būti nurodyta konkreti jo kompetencija, tiesiogiai susijusi su darbu kolegialiaame organe. Kad akcininkai ir investuotojai galėtų įvertinti, ar ši kompetencija ir toliau yra tinkama, kolegialus organas kiekviename bendrovės metiniame pranešime turėtų skelbti informaciją apie savo sudėtį ir apie konkrečią atskirų savo narių kompetenciją, tiesiogiai susijusią su jų darbu kolegialiaame organe.	Taip	Informacija apie bendrovės valdybos sudėtį, narių išsilavinimą, darbo patirtį, kompetenciją, dalyvavimą kitų įmonių veikloje atskleidžiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, o taip pat interneto tinklapyje.
3.4. Siekiant išlaikyti tinkamą kolegialaus organo narių turimos kvalifikacijos pusiausvyrą, kolegialaus organo sudėtis turėtų būti nustatyta atsižvelgiant į bendrovės struktūrą ir veiklos pobūdį ir periodiškai vertinama. Kolegialus organas turėtų užtikrinti, kad jo nariai, kaip visuma, turėtų įvairiapusių žinių, nuomonių ir patirties savo užduotims tinkamai atlikti. Audito komiteto nariai, kaip visuma, turėtų turėti naujausių žinių ir atitinkamą patirtį listinguojamų bendrovių finansų ir apskaitos ir (arba) audito srityse. Bent vienas iš atlyginimo komiteto narių turėtų turėti žinių ir patirties atlyginimų nustatymo politikos srityje.	Taip	Bendrovės valdybos nariai turi reikalaujamą patirti nekilnojamojo turto, investicijų bei kapitalo rinkų srityje, todėl kaip visuma turi pakankamai įvairiapusių žinių bei patirties savo užduotims tinkamai atlikti. Audito komiteto nariai turi reikalaujamą patirtį. Atlyginimų komitetas bendrovėje nesudaromas.
3.5. Visiems naujiems kolegialaus organo nariams turėtų būti siūloma individuali programa, skirta supažindinti su pareigomis, bendrovės organizacija bei veikla. Kolegialus organas turėtų atlikti metinį patikrinimą, kad būtų nustatytos sritys, kuriose jo nariams reikia atnaujinti savo įgūdžius ir žinias.	Ne	Šiuo metu įgūdžių ir žinių patikrinimų valdybos nariai neatlieka.
3.6. Siekiant užtikrinti, kad visi su kolegialaus organo nariu susiję esminiai interesų konfliktai būtų sprendžiami tinkamai, į bendrovės kolegialų organą turėtų būti išrinktas pakankamas nepriklausomų narių skaičius.	Ne	Bendrovėje nėra vertinamas renkamų valdybos narių nepriklausomumas, taip pat nėra nustatytas nepriklausomų narių pakankamumo sąvokos turinys.
3.7. Kolegialaus organo narys turėtų būti laikomas nepriklausomu tik tais atvejais, kai jo nesaisto jokie verslo, giminystės arba kitokie ryšiai su bendrove, ją kontroliuojančiu akcininku arba jų administracija, dėl kurių kyla ar gali kilti interesų konfliktas ir kurie gali paveikti nario nuomonę. Kadangi visų atvejų, kada kolegialaus organo narys gali tapti priklausomas, išvardyti neįmanoma, be to, skirtingose bendrovėse santykiai arba aplinkybės, susijusios su nepriklausomumo nustatymu, gali skirtis, o geriausia šios problemos sprendimo	Ne	Visuotinio akcininkų susirinkimo išrinkti valdybos nariai yra savarankiškai bei veikia siekdami naudoti bendrovei ir akcininkams, tačiau dalis jų neatitinka rekomendacijos dėl nepriklausomumo reikalavimų.

praktika susiklostys laikui bėgant, tai kolegialaus organo nario nepriklausomumo įvertinimas turėtų būti grindžiamas santykių ir aplinkybių turiniu, o ne forma. Pagrindiniai kriterijai nustatant, ar kolegialaus organo narys gali būti laikomas nepriklausomu, turėtų būti šie: 1) jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir paskutinius penkerius metus neturi būti ėjęs tokių pareigų; 2) jis negali būti bendrovės arba susijusios bendrovės darbuotojas ir paskutinius trejus metus neturi būti ėjęs tokių pareigų, išskyrus atvejus, kai kolegialaus organo narys nepriklauso vyresniajai vadovybei ir buvo išrinktas į kolegialų organą kaip darbuotojų atstovas; 3) jis neturi gauti arba nebūti gavęs reikšmingo papildomo atlyginimo iš bendrovės arba susijusios bendrovės, išskyrus užmokestį, gautą už kolegialaus organo nario pareigas. Tokiam papildomam atlyginimui priskiriamas ir dalyvavimas akcijų pasirinkimo sandoriuose arba kitokiose nuo veiklos rezultatų priklausančiose užmokesčio sistemose; jam nepriskiriamos pagal pensijų planą nustatytų kompensacijų išmokos (įskaitant atidėtas kompensacijas) už ankstesnį darbą bendrovėje (su sąlyga, kad tokia išmoka niekaip nesusijusi su vėlesnėmis pareigomis); 4) jis neturi būti kontroliuojantysis akcininkas arba neturi atstovauti tokiam akcininkui (kontrolė nustatoma pagal Tarybos direktyvos 83/349/EEB 1 straipsnio 1 dalį); 5) jis negali turėti ir per praėjusius metus neturi būti turėjęs svarbių verslo ryšių su bendrove arba susijusia bendrove nei tiesiogiai, nei kaip turinčio tokius ryšius subjekto partneris, akcininkas, direktorius arba viršesnis darbuotojas. Turinčiu verslo ryšių laikytinas subjektas, kuris yra svarbus prekių tiekėjas arba paslaugų teikėjas (įskaitant finansines, teisiniškas, patariamąsias ir konsultacines paslaugas), reikšmingas klientas ar organizacija, kuri gauna reikšmingas įmokas iš bendrovės arba jos grupės; 6) jis negali būti ir per paskutinius trejus metus neturi būti buvęs bendrovės arba susijusios bendrovės dabartinės arba ankstesnės išorės audito įmonės partneriu arba darbuotoju; 7) jis neturi būti vykdomuoju direktoriumi arba valdybos nariu kitoje bendrovėje, kurioje bendrovės vykdomasis direktorius arba valdybos narys (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) yra direktorius konsultantas arba stebėtojų tarybos narys, taip pat jis negali turėti kitų reikšmingų ryšių su bendrovės vykdomaisiais direktoriais, kurie atsiranda jiems dalyvaujant kitų bendrovių arba organų veikloje;		
--	--	--

8)jis neturi būti ėjęs kolegialaus organo nario pareigų ilgiau kaip 12 metų; 9)jis neturi būti vykdomojo direktoriaus arba valdybos nario (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba), arba 1–8 punkte nurodytų asmenų artimas šeimos narys. Artimu šeimos nariu laikytinas sutuoktinis (sugyventinis), vaikai ir tėvai.		
3.8. Nepriklausomumo sąvokos turinį iš esmės nustato pats kolegialus organas. Kolegialus organas gali nuspręsti, kad tam tikras jo narys, nors ir atitinka visus šiame kodekse nustatytus nepriklausomumo kriterijus, vis dėlto negali būti laikomas nepriklausomu dėl ypatingų asmeninių ar su bendrove susijusių aplinkybių.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.9. Turėtų būti atskleidžiama reikiama informacija apie išvadas, prie kurių priėjo kolegialus organas aiškindamasis, ar tam tikras jo narys gali būti laikomas nepriklausomu. Kai siūloma paskirti kolegialaus organo narį, bendrovė turėtų paskelbti, ar laiko jį nepriklausomu. Kai konkretus kolegialaus organo narys neatitinka vieno ar kelių šiame kodekse nustatytų nepriklausomumo vertinimo kriterijų, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl tą narį ji vis dėlto laiko nepriklausomu. Be to, bendrovė kiekviename savo metiniame pranešime turėtų paskelbti, kuriuos kolegialaus organo narius laiko nepriklausomais.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.10. Kai vienas arba keli šiame kodekse nustatyti nepriklausomumo vertinimo kriterijai nebuvo tenkinami ištisus metus, bendrovė turėtų paskelbti priežastis, kodėl konkretų kolegialaus organo narį laiko nepriklausomu. Kad būtų užtikrintas informacijos, pateikiamos dėl kolegialaus organo narių nepriklausomumo, tikslumas, bendrovė turėtų reikalauti, kad nepriklausomi nariai reguliariai patvirtintų savo nepriklausomumą.	Ne	Bendrovėje nėra taikoma valdybos narių nepriklausomumo vertinimo ir skelbimo praktika.
3.11. Nepriklausomiems kolegialaus organo nariams už jų darbą ir dalyvavimą kolegialaus organo posėdžiuose gali būti atlyginama iš bendrovės lėšų. Tokio atlyginimo dydį turėtų tvirtinti bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas.	Neaktualu	Valdybos nariams už jų darbą ir dalyvavimą valdybos posėdžiuose nėra atlyginama iš bendrovės lėšų.
IV principas: Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamo kolegialaus organo pareigos ir atsakomybė Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas tinkamai ir efektyviai funkcionuotų, o jam suteiktos teisės turėtų užtikrinti efektyvią bendrovės valdymo organų priežiūrą ir visų bendrovės akcininkų interesų apsaugą.		
4.1. Visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas (toliau šiame principo – kolegialus organas) turėtų užtikrinti bendrovės finansinės apskaitos ir kontrolės sistemos vientisumą bei skaidrumą. Kolegialus organas turėtų nuolat teikti rekomendacijas bendrovės valdymo organams ir prižiūrėti bei kontroliuoti jų veiklą valdant bendrovę.	Taip	Bendrovės valdyba teikia visuotiniam akcininkų susirinkimui bendrovės ir konsoliduotų metinių finansinių ataskaitų bei pelno paskirstymo projektus, pristato konsoliduotą metinį pranešimą, taip pat atlieka visas kitas Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas funkcijas.
4.2. Kolegialaus organo nariai turėtų sąžiningai, rūpestingai ir atsakingai veikti bendrovės bei akcininkų naudai ir jų interesais, atsižvelgdami į darbuotojų interesus ir visuomenės gerovę. Nepriklausomi kolegialaus organo nariai turėtų: a)	Taip	Bendrovės turimais duomenimis, visi valdybos nariai veikia gera valia bendrovės atžvilgiu, vadovaujasi bendrovės, o ne savo ar trečiųjų asmenų interesais,

bet kokiomis sąlygomis išlaikyti savo analizės, sprendimų priėmimo ir veiksmų nepriklausomumą; b) nesiekti ir nepriimti jokių nepagrįstų lengvatų, kurios gali kompromituoti jų nepriklausomumą; c) aiškiai reikšti savo prieštaravimą tuo atveju, kai mano, kad kolegialaus organo sprendimas gali pakenkti bendrovei. Kai kolegialus organas yra priėmęs sprendimų, dėl kurių nepriklausomas narys turi rimtų abejonių, tokiu atveju šis narys turėtų padaryti atitinkamas išvadas. Jeigu nepriklausomas narys atsistatydintų, priežastis jis turėtų paaiškinti laiške kolegialiam organui arba audito komitetui ir, jei reikia, atitinkamam bendrovei nepriklausančiam organui (institucijai).		stengiasi išlaikyti savo nepriklausomumą priimant sprendimus.
4.3. Kolegialaus organo nario pareigoms atlikti kiekvienas narys turėtų skirti pakankamai laiko ir dėmesio. Kiekvienas kolegialaus organo narys turėtų įsipareigoti taip apriboti kitus savo profesinius įsipareigojimus (ypač direktoriaus pareigas kitose bendrovėse), kad jie netrukdytų tinkamai atlikti kolegialaus organo nario pareigas. Jeigu kolegialaus organo narys dalyvavo mažiau nei pusėje kolegialaus organo posėdžių per bendrovės finansinius metus, apie tai turėtų būti informuojami bendrovės akcininkai.	Taip	Bendrovės valdybos nariai jiems skirtas funkcijas vykdo tinkamai: aktyviai dalyvauja valdybos posėdžiuose ir skiria pakankamai laiko savo, kaip valdybos nario, pareigų vykdymui.
4.4. Kai kolegialaus organo sprendimai gali skirtingai paveikti bendrovės akcininkus, kolegialus organas su visais akcininkais turėtų elgtis sąžiningai ir nešališkai. Jis turėtų užtikrinti, kad akcininkai būtų tinkamai informuojami apie bendrovės reikalus, jos strategiją, rizikos valdymą ir interesų konfliktų sprendimą. Bendrovėje turėtų būti aiškiai nustatytas kolegialaus organo narių vaidmuo jiems bendraujant su akcininkais ir įsipareigojant akcininkams.	Taip	Valdyba su visais bendrovės akcininkais elgiasi sąžiningai ir nešališkai.
4.5. Rekomenduojama, kad sandoriai (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus standartinėmis sąlygomis vykdant įprastinę bendrovės veiklą), sudaromi tarp bendrovės ir jos akcininkų, priežiūros ar valdymo organų narių, ar kitų bendrovės valdymui įtaką darančių ar galinčių daryti fizinių ar juridinių asmenų, būtų tvirtinami kolegialaus organo. Sprendimas dėl tokių sandorių tvirtinimo turėtų būti laikomas priimtu tik tuo atveju, kai už tokį sprendimą balsuoja dauguma nepriklausomų kolegialaus organo narių.	Ne	Reikšmingų sandorių tarp bendrovės ir jos akcininkų, valdymo organų narių nebuvo. Nėra numatyta, kad valdyba turi svarstyti ir tvirtinti tokius sandorius iš anksto, iki jų sudarymo.
4.6. Kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas priimdamas sprendimus, turinčius reikšmės bendrovės veiklai ir strategijai. Be kita ko, kolegialus organas turėtų būti nepriklausomas nuo bendrovės valdymo organų. Kolegialaus organo narių darbui ir sprendimams neturėtų daryti įtakos juos išrinkę asmenys. Bendrovė turėtų užtikrinti, kad kolegialus organas ir jo komitetai būtų aprūpinti pakankamais ištekliais (tarp jų ir finansiniais), reikalingais pareigoms atlikti, įskaitant teisę gauti – ypač iš bendrovės darbuotojų – visą reikiamą informaciją ir teisę kreiptis nepriklausomo profesionalaus patarimo į išorinius teisės, apskaitos ar kitokius specialistus kolegialaus organo ir jo komitetų kompetencijai priklausančiais klausimais. Atlyginimo komitetas, naudodamasis	Taip	Bendrovės valdyba yra nepriklausoma priimdama sprendimus, turinčius reikšmės bendrovės veiklai ir strategijai.

minėtų konsultantų ar specialistų paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, turėtų užtikrinti, kad jie tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusiai bendrovei, vykdomajam direktoriui arba valdymo organų nariams. Naudodamasis konsultanto paslaugomis informacijai apie atlyginimų nustatymo sistemų rinkos standartus gauti, atlyginimo komitetas turėtų užtikrinti, kad tas konsultantas tuo pačiu metu neteiktų konsultacijų susijusios bendrovės žmogiškųjų išteklių skyriui arba vykdomajam arba valdymo organo nariams.		
4.7. Kolegialaus organo veikla turėtų būti organizuota taip, kad nepriklausomi kolegialaus organo nariai galėtų turėti didelę įtaką itin svarbiose srityse, kuriose interesų konfliktų galimybė yra ypač didelė. Tokiomis sritimis laikytini klausimai, susiję su bendrovės direktorių skyrimu, atlyginimo bendrovės direktoriams nustatymu ir bendrovės audito kontrole bei įvertinimu. Todėl tuo atveju, kai kolegialaus organo kompetencijai yra priskirti minėti klausimai, šiam organui rekomenduojama suformuoti skyrimo, atlyginimų ir audito komitetus. Bendrovės turėtų užtikrinti, kad skyrimo, atlyginimų ir audito komitetams priskirtos funkcijos būtų vykdomos, tačiau jos gali tas funkcijas sujungti ir sukurti mažiau nei tris komitetus. Tokiu atveju bendrovės turėtų išsamiai paaiškinti, kodėl jos pasirinko alternatyvų požiūrį ir kaip pasirinktas požiūris atitinka trims atskiriems komitetams nustatytus tikslus. Bendrovėse, kurių kolegialus organas turi nedaug narių, trims komitetams skirtas funkcijas gali atlikti pats kolegialus organas, jeigu jis atitinka komitetams keliamus sudėties reikalavimus ir jeigu šiuo klausimu atskleidžia atitinkamą informaciją. Tokiu atveju šio kodekso nuostatos, susijusios su kolegialaus organo komitetais (ypač dėl jų vaidmens, veiklos ir skaidrumo), turėtų būti taikomos, kai tinka, visam kolegialiam organui.	Ne	Dėl įmonės valdymo struktūros paprastumo ir nedidelio darbuotojų skaičiaus nėra tikslinga formuoti skyrimo ir atlyginimų komitetus.
4.8. Pagrindinis komitetų tikslas – didinti kolegialaus organo darbo efektyvumą užtikrinant, kad sprendimai būtų priimami juos tinkamai apsvačius, ir padėti organizuoti darbą taip, kad kolegialaus organo sprendimams nedarytų įtakos esminiai interesų konfliktai. Komitetai turėtų veikti nepriklausomai bei principingai ir teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su kolegialaus organo sprendimu, tačiau galutinį sprendimą priima pats kolegialus organas. Rekomendacija steigti komitetus nesiekama susiaurinti kolegialaus organo kompetencijos ar perkelti ją komitetams. Kolegialus organas išlieka visiškai atsakingas už savo kompetencijos ribose priimamus sprendimus.		
4.9. Kolegialaus organo sukurti komitetai turėtų susidėti bent iš trijų narių. Bendrovėse, kuriose kolegialaus organo narių yra nedaug, išimties tvarka komitetai gali būti sudaryti tik iš dviejų narių. Kiekvieno komiteto narių daugumą turėtų sudaryti nepriklausomi kolegialaus organo nariai. Tuo atveju, kai bendrovėje stebėtojų taryba nesudaroma, atlyginimų ir audito komitetai turėtų		

būti sudaryti išimtinai iš direktorių konsultantų. Sprendžiant, ką skirti komiteto pirmininku ir nariais, turėtų būti atsižvelgiama į tai, kad narystė komitete turi būti atnaujinama ir kad neturi būti pernelyg pasitikima tam tikrais asmenimis.		
4.10. Kiekvieno įkurto komiteto įgaliojimus turėtų nustatyti pats kolegialus organas. Komitetai turėtų vykdyti savo pareigas laikydamiesi nustatytų įgaliojimų ir reguliariai informuoti kolegialų organą apie savo veiklą ir jos rezultatus. Kiekvieno komiteto įgaliojimai, apibrėžiantys jo vaidmenį ir nurodantys jo teises bei pareigas, turėtų būti paskelbti bent kartą per metus (kaip dalis informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūrą ir praktiką). Bendrovės taip pat kasmet savo metiniame pranešime turėtų skelbti esamų komitetų pranešimus apie jų sudėtį, posėdžių skaičių ir narių dalyvavimą posėdžiuose per praėjusius metus, taip pat apie pagrindines savo veiklos kryptis. Audito komitetas turėtų patvirtinti, kad jį tenkina audito proceso nepriklausomumas, ir trumpai aprašyti veiksmus, kurių buvo imtasi tam, kad prieiti tokios išvados.		
4.11. Siekiant užtikrinti komitetų savarankiškumą ir objektyvumą, kolegialaus organo nariai, kurie nėra komiteto nariai, paprastai turėtų turėti teisę dalyvauti komiteto posėdžiuose tik komitetui pakvietus. Komitetas gali pakviesti arba reikalauti, kad posėdyje dalyvautų tam tikri darbuotojai arba ekspertai. Kiekvieno komiteto pirmininkui turėtų būti sudarytos sąlygos tiesiogiai palaikyti ryšius su akcininkais. Atvejus, kuriems esant tai turėtų būti daroma, reikėtų nurodyti komiteto veiklą reglamentuojančiose taisyklėse.		
4.12. Skyrimo komitetas. 4.12.1. Pagrindinės skyrimo komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) parinkti kandidatus į laisvas valdymo organų narių vietas ir rekomenduoti kolegialiam organui juos svarstyti. Skyrimo komitetas turėtų įvertinti įgūdžių, žinių ir patirties pusiausvyrą valdymo organe, parengti funkcijų ir sugebėjimų, kurių reikia konkrečiam postui, aprašą ir įvertinti įpareigojimui atlikti reikalingą laiką. Skyrimo komitetas taip pat gali vertinti bendrovės akcininkų pasiūlytus kandidatus į kolegialaus organo narius; 2) reguliariai vertinti priežiūros ir valdymo organų struktūrą, dydį, sudėtį ir veiklą, teikti kolegialiam organui rekomendacijas, kaip siekti reikiamų pokyčių; 3) reguliariai vertinti atskirų direktorių įgūdžius, žinias bei patirtį ir apie tai pranešti kolegialiam organui; 4) reikiamą dėmesį skirti tęstinumo planavimui; 5) peržiūrėti valdymo organų politiką dėl vyresniosios vadovybės rinkimo ir skyrimo. 4.12.2. Skyrimo komitetas turėtų apsvarstyti kitų asmenų, įskaitant administraciją ir akcininkus, pateiktus pasiūlymus. Kai sprendžiami klausimai, susiję su vykdomaisiais direktoriais arba valdybos		

nariais (jei visuotinio akcininkų susirinkimo renkamas kolegialus organas – stebėtojų taryba) ir vyresniąja vadovybe, turėtų būti konsultuojamasi su bendrovės vadovu, suteikiant jam teisę teikti pasiūlymus Skyrimo komitetui.		
4.13. Atlyginimų komitetas. 4.13.1. Pagrindinės atlyginimų komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) teikti kolegialiam organui svarstyti pasiūlymus dėl valdymo organų narių ir vykdomųjų direktorių atlyginimų politikos. Tokia politika turėtų apimti visas atlyginimo formas, įskaitant fiksuotą atlyginimą, nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemas, pensijų modelius ir išeitines išmokas. Pasiūlymai, susiję su nuo veiklos rezultatų priklausančio atlyginimo sistemomis, turėtų būti pateikiami kartu su rekomendacijomis dėl su tuo susijusių tikslų ir įvertinimo kriterijų, kurių tikslas – tinkamai suderinti vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimą su bendrovės kolegialaus organo nustatytais ilgalaikiais akcininkų interesais ir tikslais; 2) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl individualių atlyginimų vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams siekiant, kad jie atitiktų bendrovės atlyginimų politiką ir šių asmenų veiklos įvertinimą. Vykdydamas šią funkciją, komitetas turėtų būti gerai informuotas apie bendrą atlygį, kurį vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai gauna iš kitų susijusių bendrovių; 3) turėtų užtikrinti, kad individualus atlyginimas vykdomajam direktoriui ir valdymo organo nariui būtų proporcingas kitų bendrovės vykdomųjų direktorių arba valdymo organų narių ir kitų bendrovės darbuotojų atlyginimui; 4) reguliariai peržiūrėti vykdomųjų direktorių ar valdymo organų narių atlyginimų nustatymo politiką (taip pat ir akcijomis pagrįsto atlyginimo politiką) bei jos įgyvendinimą; 5) teikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl tinkamų sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais formų; 6) padėti kolegialiam organui prižiūrėti, kaip bendrovė laikosi galiojančių nuostatų dėl informacijos, susijusios su atlyginimais, skelbimo (ypač dėl galiojančios atlyginimų politikos ir direktoriams skiriamo individualus atlyginimo); 7) teikti vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams bendras rekomendacijas dėl vyresniosios vadovybės (kaip apibrėžta paties kolegialaus organo) atlyginimų dydžio ir struktūros, taip pat stebėti vyresniosios vadovybės atlyginimų dydį ir struktūrą, remiantis atitinkama informacija, kurią pateikia vykdomieji direktoriai ir valdymo organų nariai. 4.13.2. Tuo atveju, kai reikia spręsti skatinimo klausimą, susijusį su akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis su akcijomis susijusiomis skatinimo priemonėmis, kurios gali būti taikomos		

direktoriams arba kitiems darbuotojams, komitetas turėtų: 1) apsvarstyti bendrą tokių skatinimo sistemų taikymo politiką, ypatingą dėmesį skirdamas skatinimui, susijusiam su akcijų pasirinkimo sandoriais, ir pateikti kolegialiam organui su tuo susijusius pasiūlymus; 2) išnagrinėti informaciją, kuri pateikta šiuo klausimu bendrovės metiniame pranešime ir dokumentuose, skirtuose akcininkų susirinkimui; 3) pateikti kolegialiam organui pasiūlymus dėl pasirinkimo sandorių pasirašant akcijas arba pasirinkimo sandorių perkant akcijas alternatyvos apibrėžiant tokios alternatyvos suteikimo priežastis ir pasekmes. 4.13.3. Atlyginimų komitetas, sprenddamas jo kompetencijai priskirtus klausimus, turėtų pasidomėti bent kolegialaus valdymo organo pirmininko ir (arba) bendrovės vadovo nuomone dėl kitų vykdomųjų direktorių ir valdymo organų narių atlyginimų. 4.13.4. Atlyginimo komitetas turėtų informuoti akcininkus apie savo funkcijų vykdymą ir tuo tikslu dalyvauti metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.		
4.14. Audito komitetas. 4.14.1. Pagrindinės audito komiteto funkcijos turėtų būti šios: 1) stebėti bendrovės teikiamos finansinės informacijos vientisumą, ypatingą dėmesį skiriant bendrovės ir jos grupės naudojamų apskaitos metodų tinkamumui ir nuoseklumui (įskaitant bendrovių grupės finansinių atskaitomybių konsolidavimo kriterijus); 2) mažiausiai kartą per metus peržiūrėti vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemas, siekiant užtikrinti, kad pagrindinės rizikos (įskaitant riziką, susijusią su galiojančių įstatymų ir taisyklių laikymusi) yra tinkamai nustatytos, valdomos ir apie jas atskleidžiama informacija; 3) užtikrinti vidaus audito funkcijų veiksmingumą, be kita ko, teikiant rekomendacijas dėl vidaus audito padalinio vadovo parinkimo, skyrimo, pakartotinio skyrimo bei atleidimo ir dėl šio padalinio biudžeto, taip pat stebint, kaip bendrovės administracija reaguoja į šio padalinio išvadas ir rekomendacijas. Jei bendrovėje nėra vidaus audito funkcijos, komitetas poreikį turėti šią funkciją turėtų įvertinti bent kartą per metus; 4) teikti kolegialiam organui rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu (tai atlieka bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas) bei sutarties su audito įmone sąlygomis. Komitetas turėtų ištirti situacijas, dėl kurių audito įmonei ar auditoriui atsiranda pagrindas atsistatydinti, ir pateikti rekomendacijas dėl tokiu atveju būtinų veiksmų; 5) stebėti išorės audito įmonės nepriklausomumą ir objektyvumą, ypač svarbu patikrinti, ar audito	Taip	Audito komiteto narius AB „INVL Baltic Real Estate“ renka visuotinis akcininkų susirinkimas. Pagrindinės audito komiteto funkcijos: - teikti rekomendacijas, susijusias su išorės audito įmonės parinkimu, skyrimu, pakartotiniu skyrimu ir atleidimu bei sutarties su audito įmone sąlygomis; - stebėti išorės audito atlikimo procesą; - stebėti, kaip išorės auditorius ir audito įmonė laikosi nepriklausomumo ir objektyvumo principų; - stebėti bendrovės finansinių ataskaitų rengimo procesą; - stebėti bendrovės vidaus kontrolės ir rizikos valdymo sistemų veiksmingumą bei kartą per finansinius metus įvertinti vidaus audito funkcijos poreikį; - stebėti, ar valdybos ir/ar vadovai tinkamai atsižvelgia į audito įmonės teikiamas rekomendacijas ir pastabas. Vykdydamas šias funkcijas, audito komitetas prižiūri metinės finansinės atskaitomybės sudarymo eigą ir teikia rekomendacijas valdybai dėl jos teikimo tvirtinti akcininkų susirinkimui. Taip pat audito komitetas analizuoja auditorių kandidatūras, pateikdamas išvadas dėl audito įmonės nepriklausomumo ir kitų kriterijų atitikimo. Audito komitetas rengia savo veiklos ataskaitas, išdėsto pastebėjimus dėl bendrovės veiklos savo kompetencijos ribose.

įmonė atsižvelgia į reikalavimus, susijusius su audito partnerių rotacija, taip pat būtina patikrinti atlyginimo, kurį bendrovė moka audito įmonei, dydį ir panašius dalykus. Siekiant užkirsti kelią esminiams interesų konfliktams, komitetas, remdamasis <i>inter alia</i> išorės audito įmonės skelbiama duomenimis apie visus atlyginimus, kuriuos audito įmonei bei jos tinklui moka bendrovė ir jos grupė, turėtų nuolat prižiūrėti ne audito paslaugų pobūdį ir mastą. Komitetas, vadovaudamasis 2002 m. gegužės 16 d. Komisijos rekomendacijoje 2002/590/EB įtvirtintais principais ir gairėmis, turėtų nustatyti ir taikyti formalią politiką, apibrėžiančią ne audito paslaugų rūšis, kurių pirkimas iš audito įmonės yra: a) neleidžiamas; b) leidžiamas komitetui išnagrinėjus ir c) leidžiamas be kreipimosi į komitetą; 6) tikrinti išorės audito proceso veiksmingumą ir administracijos reakciją į rekomendacijas, kurias audito įmonė pateikia laiške vadovybei. 4.14.2. Visi komiteto nariai turėtų būti aprūpinti išsamia informacija, susijusia su specifiniais bendrovės apskaitos, finansiniais ir veiklos ypatumais. Bendrovės administracija turėtų informuoti audito komitetą apie svarbių ir neįprastų sandorių apskaitos būdus, kai apskaita gali būti vykdoma skirtingais būdais. Šiuo atveju ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas bendrovės veiklai ofšoriniuose centruose ir (ar) per specialios paskirties įmones (organizacijas) vykdomai veiklai bei tokios veiklos pateisinimui. 4.14.3. Audito komitetas turėtų nuspręsti, ar jo posėdžiuose turi dalyvauti (jei taip, tai kada) kolegialaus valdymo organo pirmininkas, bendrovės vadovas, vyriausiasis finansininkas (arba viršesni darbuotojai, atsakingi už finansus bei apskaitą), vidaus auditorius ir išorės auditorius. Komitetas turėtų turėti galimybę prireikus susitikti su atitinkamais asmenimis, nedalyvaujant vykdomiesiems direktoriams ir valdymo organų nariams. 4.14.4. Vidaus ir išorės auditoriams turėtų būti užtikrinti ne tik veiksmingi darbiniai santykiai su administracija, bet ir neribotos galimybės susisiekti su kolegialiu organu. Šiuo tikslu audito komitetas turėtų veikti kaip pagrindinė instancija ryšiams su vidaus ir išorės auditoriais palaikyti. 4.14.5. Audito komitetas turėtų būti informuotas apie vidaus auditorių darbo programą ir gauti vidaus audito ataskaitas arba periodinę santrauką. Audito komitetas taip pat turėtų būti informuotas apie išorės auditorių darbo programą ir turėtų iš audito įmonės gauti ataskaitą, kurioje būtų aprašomi visi ryšiai tarp nepriklausomos audito įmonės ir bendrovės bei jos grupės. Komitetas turėtų laiku gauti informaciją apie visus su bendrovės auditu susijusius klausimus. 4.14.6. Audito komitetas turėtų tikrinti, ar bendrovė laikosi galiojančių nuostatų, reglamentuojančių darbuotojų galimybę pateikti skundą arba anonimiškai pranešti apie įtarimus, kad bendrovėje daromi svarbūs pažeidimai (dažniausiai pranešama nepriklausomam kolegialaus organo nariui), ir turėtų užtikrinti, kad būtų nustatyta tvarka	
---	--

proporcingam ir nepriklausomam tokių klausimų tyrimui ir atitinkamiems tolesniems veiksams. 4.14.7. Audito komitetas turėtų teikti kolegialiam organui savo veiklos ataskaitas bent kartą per šešis mėnesius, tuo metu, kai tvirtinamos metinės ir pusės metų ataskaitos.		
4.15. Kiekvienais metais kolegialus organas turėtų atlikti savo veiklos įvertinimą. Jis turėtų apimti kolegialaus organo struktūros, darbo organizavimo ir gebėjimo veikti kaip grupė vertinimą, taip pat kiekvieno kolegialaus organo nario ir komiteto kompetencijos ir darbo efektyvumo vertinimą bei vertinimą, ar kolegialus organas pasiekė nustatytą veiklos tikslų. Kolegialus organas turėtų bent kartą per metus paskelbti (kaip dalį informacijos, kurią bendrovė kasmet skelbia apie savo valdymo struktūras ir praktiką) atitinkamą informaciją apie savo vidinę organizaciją ir veiklos procedūras, taip pat nurodyti, kokius esminius pokyčius nulėmė kolegialaus organo atliktas savo veiklos įvertinimas.	Taip	Valdyba atliko savo veiklos įsivertinimą ir nustatė, kad savo pareigas atliko tinkamai. 2015 metais valdyba analizavo turimą informaciją, svarstė ir priiminėjo sprendimus visais esminiais klausimais, susijusiais su AB „INVL Baltic Real Estate“ ir jos įmonių grupės veikla.
V principas: Bendrovės kolegialių organų darbo tvarka Bendrovėje nustatyta kolegialių priežiūros ir valdymo organų darbo tvarka turėtų užtikrinti efektyvų šių organų darbą ir sprendimų priėmimą, skatinti aktyvų bendrovės organų bendradarbiavimą.		
5.1. Bendrovės kolegialiems priežiūros ir valdymo organams (šiuo principu sąvoka <i>kolegialūs organai</i> apima tiek kolegialius priežiūros, tiek valdymo organus) vadovauja šių organų pirmininkai. Kolegialaus organo pirmininkas yra atsakingas už kolegialaus organo posėdžių tinkamą sušaukimą. Pirmininkas turėtų užtikrinti tinkamą visų kolegialaus organo narių informavimą apie šaukiamą posėdį ir posėdžio darbotvarkę. Jis taip pat turėtų užtikrinti tinkamą vadovavimą kolegialaus organo posėdžiams bei tvarką ir darbingą atmosferą posėdžio metu.	Taip	Bendrovės valdybos darbui vadovauja valdybos pirmininkas, jis taip pat yra atsakingas už posėdžių darbotvarkės sudarymą bei tinkamą susirinkimų sušaukimą. Darbotvarkė ir valdybos posėdžių dažnumas susiję su konkrečiais atitinkamu laikotarpiu bendrovėje vykstančiais įvykiais ar vykdomais projektais bei teisės aktų reikalavimuose nustatytą valdybos funkcijų įgyvendinimu.
5.2. Bendrovės kolegialių organų posėdžius rekomenduojama rengti atitinkamu periodiškumu, pagal iš anksto patvirtintą grafiką. Kiekviena bendrovė pati sprendžia, koku periodiškumu šaukti kolegialių organų posėdžius, tačiau rekomenduojama juos rengti tokiu periodiškumu, kad būtų užtikrintas nepertraukiamas esminių bendrovės valdymo klausimų sprendimas. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti šaukiami bent kartą per metų ketvirtį, o bendrovės valdybos posėdžiai – bent kartą per mėnesį¹².	Taip	Valdybos posėdžiai rengiami ne rečiau kaip vieną kartą per ketvirtį.
5.3. Kolegialaus organo nariai apie šaukiamą posėdį turėtų būti informuojami iš anksto, kad turėtų pakankamai laiko tinkamai pasirengti posėdyje nagrinėjamų klausimų svarstymui ir galėtų vykti naudinga diskusija, po kurios būtų priimami tinkami sprendimai. Kartu su pranešimu apie šaukiamą posėdį kolegialaus organo nariams turėtų būti pateikta visa reikalinga, su posėdžio darbotvarka susijusi medžiaga. Darbotvarkė posėdžio metu neturėtų būti keičiama ar papildoma, išskyrus atvejus, kai posėdyje	Taip	Valdybos posėdį šaukia valdybos pirmininkas informuodamas apie šaukiamą posėdį kiekvieną valdybos narį telefonu ar el. laiškais.

¹²Rekomendacijoje įtvirtintas bendrovės kolegialių organų posėdžių periodiškumas taikytinas tais atvejais, kai bendrovėje sudaromi abu papildomi kolegialūs organai – stebėtojų taryba ir valdyba. Kai bendrovėje sudaromas tik vienas papildomas kolegialus organas, jo posėdžių periodiškumas gali būti toks, koks nustatytas stebėtojų tarybai, t.y. bent kartą per metų ketvirtį.

dalyvauja visi kolegialaus organo nariai arba kai neatidėliotinai reikia spręsti svarbius bendrovei klausimus.		
5.4. Siekiant koordinuoti bendrovės kolegialių organų darbą bei užtikrinti efektyvų sprendimų priėmimo procesą, bendrovės kolegialių priežiūros ir valdymo organų pirmininkai turėtų tarpusavyje derinti šaukiamų posėdžių datas, jų darbotvarkes, glaudžiai bendradarbiauti sprenddami kitus su bendrovės valdymu susijusius klausimus. Bendrovės stebėtojų tarybos posėdžiai turėtų būti atviri bendrovės valdybos nariams, ypač tais atvejais, kai posėdyje svarstomi klausimai, susiję su valdybos narių atšaukimu, atsakomybe, atlyginimo nustatymu.	Ne	Bendrovė negali įgyvendinti šios rekomendacijos, nes joje sudaryta tik valdyba.
VI principas: Nešališkas akcininkų traktavimas ir akcininkų teisės Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti nešališką visų akcininkų, įskaitant smulkiuosius bei užsieniečius, traktavimą. Bendrovės valdymo sistema turėtų apsaugoti akcininkų teises.		
6.1. Rekomenduojama, kad bendrovės kapitalą sudarytų tik tokios akcijos, kurios jų turėtojams suteikia vienodas balsavimo, nuosavybės, dividendų ir kitas teises.	Taip	Bendrovės įstatinį kapitalą sudarančios akcijos visiems bendrovės akcininkams suteikia vienodas teises.
6.2. Rekomenduojama sudaryti investuotojams sąlygas iš anksto, t.y. prieš perkant akcijas, susipažinti su išleidžiamų naujų ar jau išleistų akcijų suteikiamomis teisėmis.	Taip	Bendrovė informuoja apie naujai išleidžiamų akcijų suteikiamas teises. Apie jau išleistų bendrovės akcijų suteikiamas teises informacija pateikiama bendrovės valdybos priimtame akcininkų teisių kodekse, bendrovės įstatuose, metiniame pranešime.
6.3. Bendrovei ir jos akcininkams svarbūs sandoriai, tokie kaip bendrovės turto perleidimas, investavimas, įkeitimas ar kitoks apsunkinimas, turėtų gauti visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimą. Visiems akcininkams turėtų būti sudarytos vienodos galimybės susipažinti ir dalyvauti priimančioms bendrovei svarbioms sprendimams, įskaitant paminėtų sandorių tvirtinimą.	Taip	Visi bendrovės akcininkai turi vienodas galimybes susipažinti ir dalyvauti priimančioms bendrovei svarbioms sprendimams. Akcininkų susirinkimo pritarimas gaunamas Akcinių bendrovių įstatymo V skirsnyje nurodytais atvejais. Daugiau atvejų, kuomet turi būti gaunamas akcininkų susirinkimo pritarimas nenumatyta, kadangi dėl bendrovės veiklos pobūdžio tai darytų žalos verslui.
6.4. Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros turėtų sudaryti akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime ir neturėtų pažeisti akcininkų teisių bei interesų. Pasirinkta visuotinio akcininkų susirinkimo vieta, data ir laikas neturėtų užkirsti kelio aktyviam akcininkų dalyvavimui susirinkime.	Taip	Visuotinių akcininkų susirinkimų sušaukimo ir vedimo procedūros atitinka teisės aktų nuostatas ir sudaro akcininkams lygias galimybes dalyvauti susirinkime, iš anksto susipažinti su sprendimų projektais bei sprendimų priėmimui reikalinga medžiaga, taip pat užduoti klausimus valdybos nariams.
6.5. Siekiant užtikrinti užsienyje gyvenančių akcininkų teisę susipažinti su informacija, esant galimybei, rekomenduojama visuotiniam akcininkų susirinkimui parengtus dokumentus iš anksto paskelbti viešai prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje ne tik lietuvių kalba, bet ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Visuotinio akcininkų susirinkimo protokolą po jo pasirašymo ir (ar) priimtus sprendimus taip pat rekomenduojama paskelbti viešai prieinamai bendrovės interneto tinklalapyje lietuvių ir anglų kalba ir (ar) kitomis užsienio kalbomis. Bendrovės interneto tinklalapyje viešai prieinamai gali būti skelbiama ne visa dokumentų apimtis, jei jų viešas paskelbimas galėtų pakenkti bendrovei arba būtų atskleistos bendrovės komercinės paslaptys.	Taip	Visuotinio akcininkų susirinkimo medžiaga lietuvių ir anglų kalbomis yra paskelbiama bendrovės interneto tinklalapyje.

6.6. Akcininkams turėtų būti sudarytos galimybės balsuoti akcininkų susirinkime asmeniškai jame dalyvaujant arba nedalyvaujant. Akcininkams neturėtų būti daroma jokių kliūčių balsuoti iš anksto raštu, užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.	Taip	Bendrovės akcininkai gali įgyvendinti teisę dalyvauti visuotiniame akcininkų susirinkime tiek asmeniškai, tiek per atstovą, jeigu jis turi tinkamą įgaliojimą arba su juo teisės aktų nustatyta tvarka sudaryta balsavimo teisės perleidimo sutartis. Taip pat bendrovė sudaro sąlygas akcininkams balsuoti užpildant bendrąjį balsavimo biuletenį.
6.7. Siekiant padidinti akcininkų galimybes dalyvauti akcininkų susirinkimuose, bendrovėms rekomenduojama balsavimo procese plačiau taikyti modernias technologijas ir tokiu būdu sudaryti akcininkams galimybę dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudojantis elektroninių ryšių priemonėmis. Tokiais atvejais turi būti užtikrintas perduodamos informacijos saugumas ir galima nustatyti dalyvavusiojo ir balsavusiojo tapatybę. Be to, bendrovės galėtų sudaryti sąlygas akcininkams, ypač užsienyje gyvenantiems akcininkams, akcininkų susirinkimus stebėti pasinaudojant modernių technologijų priemonėmis.	Ne	Akcininkai gali balsuoti per įgaliotą asmenį ar užpildydami bendrąjį balsavimo biuletenį, tačiau kol kas negali dalyvauti ir balsuoti akcininkų susirinkimuose naudodamiesi elektroninių ryšių priemonėmis.
VII principas: Interesų konfliktų vengimas ir atskleidimas		
Bendrovės valdymo sistema turėtų skatinti bendrovės organų narius vengti interesų konfliktų bei užtikrinti skaidrų ir efektyvų bendrovės organų narių interesų konfliktų atskleidimo mechanizmą.		
7.1. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų vengti situacijos, kai jo asmeniniai interesai prieštarauja ar gali prieštarauti bendrovės interesams. Jeigu tokia situacija vis dėlto atsirado, bendrovės priežiūros ar valdymo organo narys turėtų per protingą terminą pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams apie tokią interesų prieštaravimo situaciją, nurodyti interesų pobūdį ir, jeigu įmanoma, vertę.	Taip	Bendrovės valdybos nariai laikosi šių rekomendacijų.
7.2. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys negali painioti bendrovės turto, kurio naudojimas specialiai su juo nėra aptartas, su savo turtu arba naudoti jį arba informaciją, kurią jis gauna būdamas bendrovės organo nariu, asmeninei naudai ar trečiojo asmens naudai gauti be bendrovės visuotinio akcininkų susirinkimo ar jo įgalioto kito bendrovės organo sutikimo.		
7.3. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys gali sudaryti sandorį su bendrove, kurios organo narys jis yra. Apie tokį sandorį (išskyrus mažareikšmius dėl nedidelės jų vertės arba sudarytus vykdančią bendrovės veiklą bei standartinėmis sąlygomis) jis privalo nedelsdamas raštu arba žodžiu, įrašant tai į posėdžio protokolą, pranešti kitiems to paties organo nariams arba jį išrinkusiam bendrovės organui, arba bendrovės akcininkams. Šioje rekomendacijoje įvardytų sandorių sudarymui taip pat taikoma 4.5 rekomendacija.		
7.4. Bendrovės priežiūros ir valdymo organo narys turėtų susilaikyti nuo balsavimo, kai priimami sprendimai dėl sandorių ar kitokių klausimų, su kuriais jis susijęs asmeniniu ar dalykiniu interesu.		
VIII principas: Bendrovės atlyginimų politika		

Bendrovėje nustatyta atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų tvirtinimo, peržiūrėjimo ir paskelbimo tvarka turėtų užkirsti kelią galimiems interesų konfliktams ir piktnaudžiavimui nustatant direktorių atlyginimus, taip pat užtikrinti bendrovės atlyginimų politikos bei direktorių atlyginimų viešumą ir skaidrumą.		
8.1. Bendrovė turėtų paskelbti savo atlyginimų politikos ataskaitą (toliau – atlyginimų ataskaita), kuri turėtų būti aiški ir lengvai suprantama. Ši ataskaita turėtų būti paskelbta ne tik kaip bendrovės metinio pranešimo dalis, bet turėtų būti skelbiama ir bendrovės interneto tinklalapyje.	Ne	Bendrovė neruošia atlyginimų politikos, kadangi dauguma VIII principo punktų yra neaktualūs atsižvelgus į dabartinę bendrovės struktūrą. Informacija apie išmokas ir paskolas valdymo organų nariams yra pateikiama bendrovės periodiniuose pranešimuose, finansinėse ataskaitose.
8.2. Atlyginimų ataskaitoje daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama bendrovės direktorių atlyginimų politikai ateinančiais, o kur tinka – ir tolesniais, finansiniais metais. Joje taip pat turėtų būti apžvelgiama, kaip atlyginimų politika buvo įgyvendinama praėjusiais finansiniais metais. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas esminiams bendrovės atlyginimų politikos pokyčiams, lyginant su praėjusiais finansiniais metais.		
8.3. Atlyginimų ataskaitoje turėtų būti pateikta bent ši informacija: 1) direktorių atlyginimų kintamų ir nekintamų sudedamųjų dalių santykis ir jo paaiškinimas; 2) pakankama informacija apie veiklos rezultatų kriterijus, kuriais grindžiama teisė dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, teisė į akcijas arba kintamas sudedamąsias atlyginimo dalis; 3) paaiškinimas, kuo pasirinkti veiklos rezultatų vertinimo kriterijai naudingi ilgalaikiams bendrovės interesams; 4) metodų, taikomų siekiant nustatyti, ar tenkinami veiklos rezultatų vertinimo kriterijai, paaiškinimas; 5) pakankamai išsami informacija apie kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimo atidėjimo laikotarpius; 6) pakankama informacija apie atlyginimo ir veiklos rezultatų ryšį; 7) pagrindiniai metinių premijų sistemos ir bet kurios kitos ne pinigais gaunamos naudos kriterijai ir jų pagrindimas; 8) pakankamai išsami informacija apie išeitinių išmokų politiką; 9) pakankamai išsami informacija apie akcijomis pagrįsto atlyginimo teisių suteikimo laikotarpį, kaip nurodyta 8.13 punkte; 10) pakankamai išsami informacija apie akcijų išlaikymą po teisių suteikimo, kaip nurodyta 8.15 punkte; 11) pakankamai išsami informacija apie panašių bendrovių grupių, kurių atlyginimo nustatymo politiką, sudėtį; 12) direktoriams skirtos papildomos pensijos arba ankstyvo išėjimo į pensiją schemos pagrindinių savybių aprašymas; 13) atlyginimų ataskaitoje neturėtų būti komerciniu požiūriu neskelbtinos informacijos.		
8.4. Atlyginimų ataskaitoje taip pat turėtų būti apibendrinama ir paaiškinama bendrovės politika,		

susijusi su sutarčių, sudaromų su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais, sąlygomis. Tai turėtų apimti, <i>inter alia</i>, informaciją apie sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais trukmę, taikomus pranešimo apie išėjimą iš darbo terminus ir išsamią informaciją apie išėitines ir kitas išmokas, susijusias su sutarčių su vykdomaisiais direktoriais ir valdymo organų nariais nutraukimu pirma laiko.		
8.5. Visa atlyginimo suma ir kita nauda, skiriama atskiriems direktoriams atitinkamais finansiniais metais, turėtų būti išsamiai paskelbiama atlyginimų ataskaitoje. Šiame dokumente turėtų būti pateikta bent 8.5.1–8.5.4 punktuose nurodyta informacija apie kiekvieną asmenį, kuris bendrovėje ėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu. 8.5.1. Turėtų būti pateikta tokia su atlyginimais ir (arba) tarnybinėmis pajamomis susijusi informacija: 1) bendra atlyginimo suma, sumokėta arba mokėtina direktoriui už paslaugas, suteiktas praėjusiais finansiniais metais, įskaitant, jei taikoma, dalyvavimo mokesčius, nustatytus metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime; 2) atlyginimas ir privilegijos, gautos iš bet kurios įmonės, priklausančios tai pačiai grupei; 3) atlyginimas, mokamas kaip pelno dalis ir (arba) premijos, bei priežastys, dėl kurių tokios premijos ir (arba) pelno dalis buvo paskirtos; 4) jei tai leidžiama pagal įstatymus, kiekvienas esminis papildomas atlyginimas, mokamas direktoriams už specialias paslaugas, kurios nepriklauso įprastinėms direktoriaus funkcijoms; 5) kompensacija, gautina arba sumokėta kiekvienam vykdomajam direktoriui ar valdymo organų nariui, pasitraukusiam iš savo pareigų praėjusiais finansiniais metais; 6) bendra apskaičiuota naudos, kuri laikoma atlyginimu ir suteikiama ne pinigais, vertė, jeigu tokia nauda neturi būti nurodyta pagal 1–5 punktus. 8.5.2. Turėtų būti pateikiama ši informacija, susijusi su akcijomis ir (arba) teisėmis dalyvauti akcijų pasirinkimo sandoriuose, ir (arba) su visomis kitomis darbuotojų skatinimo akcijomis sistemomis: 1) praėjusiais finansiniais metais bendrovės pasiūlytų akcijų pasirinkimo sandorių arba suteiktų akcijų skaičius ir taikymo sąlygos; 2) akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, realizuotas per praėjusius finansinius metus, nurodant kiekvieno sandorio akcijų skaičių bei realizavimo kainą, arba dalyvavimo darbuotojų skatinimo akcijomis sistemoje vertė finansinių metų pabaigoje; 3) finansinių metų pabaigoje nerealizuotas akcijų pasirinkimo sandorių skaičius, jų realizavimo kaina, realizavimo data ir pagrindinės teisių įgyvendinimo sąlygos; 4) visi esamų akcijų pasirinkimo sandorių sąlygų pokyčiai ateinančiais finansiniais metais.		

8.5.3. Turėtų būti pateikiama ši su papildomų pensijų schemomis susijusi informacija: 1) kai pensijų schema yra apibrėžtų išmokų, pagal ją direktorių sukauptų išmokų pokyčiai atitinkamais finansiniais metais; 2) kai pensijų schema yra apibrėžtų įmokų, išsami informacija apie įmokas, kurias už direktorių sumokėjo arba turėtų sumokėti bendrovė atitinkamais finansiniais metais. 8.5.4. Turėtų būti nurodytos sumos, kurias bendrovė arba bet kuri dukterinė bendrovė ar įmonė, įtraukta į bendrovės konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, išmokėjo kaip paskolas, išankstines išmokas ir garantijas kiekvienam asmeniui, kuris ėjo direktoriaus pareigas bet kuriuo atitinkamų finansinių metų laikotarpiu, įskaitant nesumokėtas sumas ir palūkanų normą.		
8.6. Kai atlyginimų nustatymo politikoje numatomos kintamos sudedamosios atlyginimo dalys, bendrovės turėtų nustatyti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies dydžio ribas. Nekintama atlyginimo dalis turėtų būti pakankama, kad bendrovė galėtų nemokėti kintamos sudedamosios atlyginimo dalies tuo atveju, kai veiklos rezultatų vertinimo kriterijai netenkinami.		
8.7. Kintamų sudedamųjų atlyginimo dalių skyrimas turėtų priklausyti nuo iš anksto nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų.		
8.8. Kai yra skiriama kintama sudedamoji atlyginimo dalis, didžiosios šios kintamos sudedamosios atlyginimo dalies mokėjimas turėtų būti atidėtas tam tikram protingumo kriterijus atitinkančiam laikotarpiui. Kintamos sudedamosios atlyginimo dalies, kurios mokėjimas atidedamas, dydis turėtų būti nustatytas pagal santykinę kintamos sudedamosios atlyginimo dalies vertę, lyginat ją su nekintama atlyginimo dalimi.		
8.9. Į susitarimus su vykdomaisiais direktoriais arba valdymo organų nariais turėtų būti įtraukta nuostata, leidžianti bendrovei susigrąžinti kintamą sudedamąją atlyginimo dalį, kuri buvo išmokėta remiantis duomenimis, kurie vėliau pasirodė akivaizdžiai neteisingi.		
8.10. Išėtinės išmokos neturėtų viršyti nustatytos sumos arba nustatyto metinių atlyginimų skaičiaus ir apskritai neturėtų būti didesnės negu dvejų metų nekintamos atlyginimo dalies arba jos ekvivalento suma.		
8.11. Išėtinės išmokos neturėtų būti mokamos, jei darbo sutartis nutraukiama dėl blogų veiklos rezultatų.		
8.12. Be to, turėtų būti atskleidžiama informacija, susijusi su parengiamuoju ir sprendimų priėmimo procesu, kurio metu nustatoma bendrovės direktorių atlyginimų politika. Informacija turėtų apimti duomenis, jei taikoma, apie atlyginimo komiteto įgaliojimus ir sudėtį, su bendrove nesusijusių konsultantų, kurių paslaugomis naudotasi nustatant atlyginimų politiką, vardus ir		

pavardes bei metinio visuotinio akcininkų susirinkimo vaidmenį.		
8.13. Tuo atveju, kai atlyginimas yra pagrįstas akcijų skyrimu, teisė į akcijas neturėtų būti suteikiama mažiausiai trejus metus po jų skyrimo.		
8.14. Akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, neturėtų būti naudojamosi mažiausiai trejus metus po jų skyrimo. Teisės į akcijas suteikimas ir teisė pasinaudoti akcijų pasirinkimo sandoriais arba kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba gauti atlygį, pagrįstą akcijų kainos pokyčiais, turėtų priklausyti nuo iš anksto nustatytų ir išmatuojamų veiklos rezultatų vertinimo kriterijų.		
8.15. Po teisių suteikimo direktoriai turėtų išlaikyti tam tikrą skaičių akcijų iki jų kadencijos pabaigos, priklausomai nuo poreikio padengti kokias nors išlaidas, susijusias su akcijų įsigijimu. Akcijų, kurias reikia išlaikyti, skaičius turi būti nustatytas, pavyzdžiui, dviguba bendro metinio atlyginimo (nekintamoji plius kintamoji dalis) vertė.		
8.16. Į direktorių konsultantų arba stebėtojų tarybos narių atlyginimą neturėtų būti įtraukiami akcijų pasirinkimo sandoriai.		
8.17. Akcininkai, visų pirma instituciniai akcininkai, turėtų būti skatinami dalyvauti visuotiniuose akcininkų susirinkimuose ir balsuoti direktorių atlyginimų nustatymo klausimais.		
8.18. Nemenkinant organų, atsakingų už direktorių atlyginimų nustatymą, vaidmens, atlyginimų politika arba bet kuris esminis atlyginimų politikos pokytis turėtų būti įtraukiamas į metinio visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Atlyginimų ataskaita turėtų būti pateikiama akcininkų balsavimui metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Balsavimas gali būti privalomojo arba patariamojo pobūdžio.		
8.19. Schemoms, pagal kurias direktoriams atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais, iki jų taikymo pradžios turėtų pritarti akcininkai metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime priimdami atitinkamą sprendimą. Pritarimas turėtų būti susijęs su pačia schema ir akcininkai neturėtų spręsti dėl atskiriems direktoriams pagal tą schemą suteikiamos akcijomis pagrįstos naudos. Visiems esminiams schemų sąlygų pakeitimams iki jų taikymo pradžios taip pat turėtų pritarti akcininkai, priimdami sprendimą metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime. Tokiais atvejais akcininkai turėtų būti informuoti apie visas siūlomų pakeitimų sąlygas ir gauti paaiškinimą apie siūlomų pakeitimų poveikį.	Neaktualu	Bendrovėje 2015 m. nebuvo taikytos schemos, pagal kurias vadovams būtų atlyginama akcijomis, akcijų pasirinkimo sandoriais ar kitomis teisėmis įsigyti akcijų arba būti atlyginamam remiantis akcijų kainų pokyčiais.
8.20. Metinio visuotinio akcininkų susirinkimo pritarimas turėtų būti gaunamas šiais klausimais: 1) atlyginimo direktoriams skyrimas remiantis akcijomis pagrįstomis schemomis, įskaitant akcijų pasirinkimo sandorius;		

2) maksimalaus akcijų skaičiaus nustatymas ir pagrindinės akcijų suteikimo tvarkos sąlygos; 3) laikotarpis, per kurį pasirinkimo sandoriai gali būti realizuoti; 4) kiekvieno tolesnio pasirinkimo sandorių realizavimo kainos pokyčio nustatymo sąlygos, jeigu įstatymai tai leidžia; 5) visos kitos ilgalaikės direktorių skatinimo schemos, kurios panašiomis sąlygomis nėra siūlomos visiems kitiems bendrovės darbuotojams. Metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime taip pat turėtų būti nustatytas galutinis terminas, per kurį už direktorių atlyginimą atsakingas organas gali paskirti šiame punkte išvardytų tipų kompensacijas atskiriems direktoriams.		
8.21. Jeigu leidžia nacionalinė teisė arba bendrovės įstatai, kiekvienam pasirinkimo sandorių su nuolaida modeliui, pagal kurį yra suteikiamos teisės pasirašyti akcijas žemesne nei rinkos kaina, galiojančia tą dieną, kai nustatoma kaina, arba vidutine rinkos kaina, nustatyta per keletą dienų prieš realizavimo kainos nustatymą, taip pat turėtų pritarti akcininkai.		
8.22. 8.19 ir 8.20 punktai neturėtų būti taikomi schemoms, kuriose dalyvavimas panašiomis sąlygomis siūlomas bendrovės darbuotojams arba bet kurios dukterinės įmonės darbuotojams, kurie turi teisę dalyvauti schemoje, ir kuri buvo patvirtinta metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime.		
8.23. Prieš metinį visuotinį akcininkų susirinkimą, kuriame ketinama svarstyti 8.19 punkte nurodytą sprendimą, akcininkams turėtų būti suteikta galimybė susipažinti su sprendimo projektu ir su juo susijusiu informaciniu pranešimu (šie dokumentai turėtų būti paskelbti bendrovės tinklalapyje). Šiame pranešime turėtų būti pateiktas visas akcijomis pagrįsto atlyginimo schemas reglamentuojantis tekstas arba šių schemų pagrindinių sąlygų aprašymas, taip pat schemų dalyvių vardai ir pavardės. Pranešime taip pat turėtų būti nurodytas schemų ir bendros direktorių atlyginimų politikos ryšys. Sprendimo projekte turėtų būti aiški nuoroda į pačią schemą arba pateikta pagrindinių jos sąlygų santrauka. Akcininkams taip pat turėtų būti pateikta informacija apie tai, kaip bendrovė ketina apsirūpinti akcijomis, kurios reikalingos įsipareigojimams pagal skatinimo schemas įgyvendinti: turėtų būti aiškiai nurodyta, ar bendrovė ketina pirkti reikalingas akcijas rinkoje, laikyti jas atsargoje ar išleisti naujų akcijų. Taip pat turėtų būti pateikta schemos išlaidų, kurias patirs bendrovė dėl numatomo schemos taikymo, apžvalga. Šiame punkte nurodyta informacija turėtų būti paskelbta bendrovės interneto tinklalapyje.		
IX principas: Interesų turėtojų vaidmuo bendrovės valdyme Bendrovės valdymo sistema turėtų pripažinti interesų turėtojų teises, įtvirtintas įstatymuose, ir skatinti aktyvų bendrovės ir interesų turėtojų bendradarbiavimą kuriant bendrovės gerovę, darbo vietas ir finansinį stabilumą.		

Šio principo kontekste sąvoka interesų turėtojai apima investuotojus, darbuotojus, kreditorius, tiekėjus, klientus, vietos bendruomenę ir kitus asmenis, turinčius interesų konkrečioje bendrovėje.		
9.1. Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad būtų gerbiamos tos interesų turėtojų teisės, kurias gina įstatymai.	Taip	Bendrovė gerbia visas interesų turėtojų teises, leidžia interesų turėtojams įstatymų nustatyta tvarka dalyvauti bendrovės valdyme. Išsami informacija apie numatomus akcinius įvykius yra skelbiama teisės aktų nustatyta tvarka, todėl investuotojai (akcininkai) turi pakankamai galimybių tiek susipažinti su reikiama informacija, tiek balsuoti priimančiais sprendimus. Plačiau apie informacijos atskleidimo tvarką paaiškinama žemiau prie 10 principo.
9.2. Bendrovės valdymo sistema turėtų sudaryti sąlygas interesų turėtojams dalyvauti bendrovės valdyme įstatymų nustatyta tvarka. Interesų turėtojų dalyvavimo bendrovės valdyme pavyzdžiai galėtų būti darbuotojų kolektyvo dalyvavimas priimančiais svarbius bendrovei sprendimus, konsultacijos su darbuotojų kolektyvu bendrovės valdymo ir kitais svarbiais klausimais, darbuotojų dalyvavimas bendrovės akciniame kapitale, kreditorių įtraukimas į bendrovės valdymą bendrovės nemokumo atvejais ir kt.		
9.3. Kai interesų turėtojai dalyvauja bendrovės valdymo procese, jiems turėtų būti sudaromos sąlygos susipažinti su reikiama informacija.		
X principas: Informacijos atskleidimas		
Bendrovės valdymo sistema turėtų užtikrinti, kad informacija apie visus esminius bendrovės klausimus, įskaitant finansinę situaciją, veiklą ir bendrovės valdymą, būtų atskleidžiama laiku ir tiksliai.		
10.1. Bendrovė turėtų atskleisti informaciją apie: 1) bendrovės veiklą ir finansinius rezultatus; 2) bendrovės tikslus; 3) asmenis nuosavybės teise turinčius bendrovės akcijų paketą ar jį valdančius; 4) bendrovės priežiūros ir valdymo organų narius, bendrovės vadovą bei jų atlyginimą; 5) galimus numatyti esminius rizikos veiksniai; 6) bendrovės ir susijusių asmenų sandorius, taip pat sandorius, kurie sudaryti ne įprastinės bendrovės veiklos eigoje; 7) pagrindinius klausimus, susijusius su darbuotojais ir kitais interesų turėtojais; 8) bendrovės valdymo struktūrą ir strategiją. Šis sąrašas laikytinas minimaliu, ir bendrovės yra skatinamos neapsiriboti tik informacijos, nurodytos šiame sąrašė, atskleidimu.	Taip	Šioje rekomendacijoje nurodyta informacija atskleidžiama pranešimuose apie esminius įvykius, periodinėje informacijoje. Informacija taip pat pateikiama ir bendrovės interneto tinklapyje.
10.2. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 1 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama bendrovei, kuri yra patronuojanti kitų bendrovių atžvilgiu, atskleisti informaciją apie visos įmonių grupės konsoliduotus rezultatus.		
10.3. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 4 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama pateikti informaciją apie bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo profesinę patirtį, kvalifikaciją ir potencialius interesų konfliktus, kurie galėtų paveikti jų sprendimus. Taip pat rekomenduojama atskleisti bendrovės priežiūros ir valdymo organų narių, bendrovės vadovo iš bendrovės gaunamą atlyginimą ar kitokias pajamas, kaip tai detaliau reglamentuojama VIII principu.		

10.4. Atskleidžiant 10.1 rekomendacijos 7 punkte nurodytą informaciją, rekomenduojama atskleisti informaciją apie bendrovės ir interesų turėtojų, tokių kaip darbuotojai, kreditoriai, tiekėjai, vietos bendruomenė, santykius, įskaitant bendrovės politiką žmoniškųjų išteklių atžvilgiu, darbuotojų dalyvavimo bendrovės akciniame kapitale programas ir pan.		
10.5. Informacija turėtų būti atskleidžiama tokiu būdu, kad jokie akcininkai ar investuotojai nebūtų diskriminuojami informacijos gavimo būdo ir apimties atžvilgiu. Informacija turėtų būti atskleidžiama visiems ir vienu metu. Rekomenduojama, kad pranešimai apie esminius įvykius būtų skelbiami prieš arba po NASDAQ Vilnius prekybos sesijos, kad visi bendrovės akcininkai ir investuotojai turėtų vienodas galimybes susipažinti su informacija bei priimti atitinkamus investicinius sprendimus.	Taip	Bendrovė visą reglamentuojamą informaciją atskleidžia per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą. Taip užtikrinama galimybė su ja susipažinti kuo platesnei visuomenei Lietuvos Respublikoje ir kitose ES valstybėse. Informacija vienu metu pateikiama ir lietuvių, ir anglų kalbomis. Informaciją bendrovė skelbia prieš arba po AB NASDAQ Vilnius prekybos sesijos. Informacijos, galinčios turėti įtakos išleistų vertybinių popierių kainai, bendrovė neatskleidžia komentaruose, interviu ar kitais būdais tol, kol tokia informacija nėra viešai paskelbiama per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą.
10.6. Informacijos skleidimo būdai turėtų užtikrinti informacijos naudotojams nešališką, savalaikį ir nebrangų priėjimą prie informacijos. Rekomenduojama informacijos skleidimui didesniu mastu naudoti informacines technologijas, pavyzdžiui, skelbti informaciją bendrovės interneto tinklalapyje. Rekomenduojama informaciją skelbti ir dėti į bendrovės interneto tinklalapį ne tik lietuvių, bet ir anglų kalba, o esant galimybei ir poreikiui, ir kitomis kalbomis.	Taip	Bendrovė informaciją skelbia lietuvių ir anglų kalbomis per AB NASDAQ Vilnius naujienų platinimo sistemą. Ji taip pat skelbiama bendrovės interneto tinklalapyje.
10.7. Rekomenduojama bendrovės interneto tinklalapyje skelbti bendrovės metinį pranešimą, metų prospektą-ataskaitą bei kitas bendrovės rengiamas periodines ataskaitas, taip pat siūloma į tinklalapį dėti bendrovės pranešimus apie esminius įvykius bei bendrovės akcijų kainų kitimą vertybinių popierių biržoje.	Taip	Bendrovė savo tinklalapyje skelbia visą šioje rekomendacijoje išvardintą informaciją.
XI principas: Bendrovės audito įmonės parinkimas		
Bendrovės audito įmonės parinkimo mechanizmas turėtų užtikrinti audito įmonės išvados ir nuomonės nepriklausomumą.		
11.1. Siekiant gauti objektyvią nuomonę dėl bendrovės tarpinių finansinių ataskaitų, rinkinio, bendrovės metinių finansinių ataskaitų rinkinio ir metinio pranešimo patikrinimą turėtų atlikti nepriklausoma audito įmonė.	Taip	Nepriklausoma audito įmonė tikrina metines bendrovės ir konsoliduotas finansines ataskaitas bei konsoliduotą metinį pranešimą. Tarpinių finansinių ataskaitų patikrinimo audito įmonė neatlieka.
11.2. Rekomenduojama, kad audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlytų bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma, - bendrovės valdyba.	Taip	Audito įmonės kandidatūrą visuotiniam akcininkų susirinkimui siūlo bendrovės valdyba.
11.3. Jei audito įmonė yra gavusi iš bendrovės užmokestį už suteiktas ne audito paslaugas, bendrovė turėtų tai atskleisti akcininkams. Šia informacija taip pat turėtų disponuoti bendrovės stebėtojų taryba, o jeigu ji bendrovėje nesudaroma, – bendrovės valdyba, svarstydama, kurią audito įmonės kandidatūrą pasiūlyti visuotiniam akcininkų susirinkimui.	Neaktualu	Audito įmonė bendrovei ne audito paslaugų neteikia.