



ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2019 m. vasario 28 d.

Vadovaujantis Lietuvos Banko informacijos atskleidimo taisyklėmis bei Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo 24 straipsniu, SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ vadovybė patvirtina, kad mūsų žiniomis pateikiamos Konsoliduotos ir bendrovės 2018 m. 12 mėn. neauditotos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra sudarytos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir atitinka tikrovę bei teisingai parodo SUTNTIB „INVL Baltic Real Estate“ bei bendrą konsoliduotą įmonių grupės turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną ar nuostolius ir pinigų srautus.

PRIDEDAMA:

1. Konsoliduotos ir bendrovės 2018 m. 12 mėn. neauditotos tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos.

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Nekilnojamojo turto fondo valdytojas

Vytautas Bakšinskas

Valdymo įmonės UAB „INVL Asset Management“
Vyr. finansininkė

Justina Kontenienė

The logo consists of the letters 'INVL' in a white, bold, sans-serif font, set against a dark blue square background. The background of the entire page is a low-angle, grayscale photograph of modern glass skyscrapers reaching towards the sky.

INVL

BALTIC REAL ESTATE

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
„INVL Baltic Real Estate“ konsoliduotos ir Bendrovės
2018 metų 12 mėnesių neauditotos tarpinės sutrumpintos
finansinės ataskaitos,

parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti
Europos Sąjungoje

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BAL TIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

PAGRINDINĖ INFORMACIJA

Vadovybė

Valdymo įmonė

UAB „INVL Asset Management“

Investicinis komitetas

p. Vytautas Bakšinskas
p. Andrius Daukšas

Pagrindinės buveinės adresas ir įmonės kodas

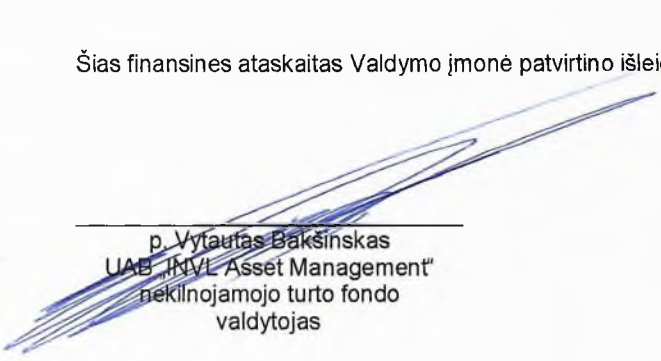
Gynėjų g. 14,
Vilnius,
Lietuva

Įmonės kodas 152105644

Bankai

AB Šiaulių bankas
AB SEB bankas
ABLV Bank, AS
AS „SEB banka“

Šias finansines ataskaitas Valdymo įmonė patvirtino išleidimui 2019 m. vasario 28 d.


p. Vytautas Bakšinskas
UAB „INVL Asset Management“
nekilnojamojo turto fondo
valdytojas


Justina Kontenienė
„INVL Asset Management“ vyr.
finansininkė

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Pajamos	4, 5	5.822	6.203	4.307	5.720
Palūkanų pajamos		-	-	-	-
Kitos pajamos		4	25	4	25
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	3	-	-	662	592
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas		1.473	2.326	1.379	2.267
Patalpų nuomos sąnaudos	4, 5	(309)	(1.146)	(309)	(1.147)
Komunalinės sąnaudos	4	(822)	(883)	(41)	(875)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	4	(1.265)	(935)	(795)	(930)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	5, 16	(391)	(645)	(391)	(645)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	4	(42)	(302)	(389)	(299)
Turto mokesčiai	4	(322)	(331)	(303)	(310)
Išmokos darbuotojams		(93)	(33)	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	(38)	(2)	(23)	(2)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		(30)	(14)	(28)	(13)
Kitos veiklos sąnaudos		(350)	(213)	(286)	(185)
Veiklos pelnas		3.637	4.050	3.787	4.198
Finansinės veiklos sąnaudos	6	(463)	(473)	(415)	(419)
Pelnas prieš apmokestinimą		3.174	3.577	3.372	3.779
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	7	(5)	-	-	1
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS		3.169	3.577	3.372	3.780
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį		-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO		3.169	3.577	3.372	3.780
Priskirtinos:					
Patruojančios įmonės akcininkams		3.169	3.577	3.372	3.780
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	13	0,24	0,27		

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitos

Pastabos	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 4 ketv.	2017 m. 4 ketv.	2018 m. 4 ketv.	2017 m. 4 ketv.
Pajamos	1.489	1.404	1.079	1.279
Palūkanų pajamos	-	-	-	-
Kitos pajamos	-	4	-	4
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas	-	-	213	135
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas	624	1.225	618	1.220
Patalpų nuomos sąnaudos	(79)	(59)	(78)	(59)
Komunalinės sąnaudos	(229)	(217)	(10)	(215)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(334)	(204)	(216)	(203)
Sėkmės ir valdymo mokesčiai	(147)	(327)	(147)	(327)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(8)	(46)	(188)	(43)
Turto mokesčiai	(78)	(81)	(73)	(76)
Išmokos darbuotojams	(35)	(9)	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(4)	-	(3)	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(10)	(4)	(9)	(4)
Kitos veiklos sąnaudos	(122)	(79)	(96)	(68)
Veiklos pelnas	1.067	1.607	1.090	1.643
Finansinės veiklos sąnaudos	(116)	(121)	(102)	(106)
Pelnas prieš apmokestinimą	951	1.486	988	1.537
Pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)	(14)	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO GRYNASIS PELNAS	937	1.486	988	1.537
Ataskaitinio laikotarpio kitos bendrosios pajamos, atėmus pelno mokestį	-	-	-	-
ATASKAITINIO LAIKOTARPIO BENDRŲJŲ PAJAMŲ IŠ VISO	937	1.486	988	1.537
Priskirtinos:				
Patronuojančios įmonės akcininkams	937	1.4886	988	1.537
Vienai akcijai tenkantis paprastasis ir sumažintas pelnas (eurais)	0,07	0,11		

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
TURTAS					
Ilgalaikis turtas					
Ilgalaikis materialusis turtas		160	111	156	107
Investicinis turtas	8	58.295	56.341	49.693	47.833
Ilgalaikis nematerialusis turtas		40	40	40	40
Investicijos į dukterines įmones, vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu	3	-	-	6.553	5.881
Veiklos nuomos išankstiniai apmokėjimai	5	100	100	100	100
Indėliai	12	150	-	-	-
Ilgalaikio turto iš viso		58.745	56.592	56.542	53.961
Trumpalaikis turtas					
Atsargos, išankstiniai apmokėjimai ir ateinančių laikotarpių sąnaudos		63	239	55	234
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos	9	354	597	277	589
Indėliai	12	-	150	-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai		734	411	454	223
Trumpalaikio turto iš viso		1.151	1.397	786	1.046
Turto iš viso		59.896	57.989	57.328	55.007

(tęsinys kitame puslapyje)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės finansinės būklės ataskaitos (tęsinys)

	Pastabos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI					
Nuosavas kapitalas					
Kapitalas, priskirtas patronuojančios įmonės akcininkams					
Įstatinis kapitalas	10	19.068	19.068	19.068	19.068
Akcijų priedai	10	2.478	2.478	2.478	2.478
Rezervai	10	3.443	3.254	3.683	3.494
Nepaskirstytasis pelnas	10	10.331	9.061	9.787	8.314
Nuosavo kapitalo iš viso		35.320	33.861	35.016	33.354
Įsipareigojimai					
Ilgalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikės gautos paskolos	12	21.762	20.162	19.877	17.937
Atidėjiniai	5	979	949	979	949
Atidėtas pelno mokesčio įsipareigojimas		4	-	-	-
Gauti išankstiniai apmokėjimai		388	258	388	258
Ilgalaikių įsipareigojimų iš viso		23.133	21.369	21.244	19.144
Trumpalaikiai įsipareigojimai					
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	12	863	718	634	482
Trumpalaikės gautos paskolos	12	-	801	-	801
Skolos tiekėjams		206	361	95	360
Mokėtinas pelno mokestis		-	4	-	4
Atidėjiniai	5	14	9	14	9
Gauti išankstiniai apmokėjimai		85	3	85	3
Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai	15	275	863	240	850
Trumpalaikių įsipareigojimų iš viso		1.443	2.759	1.068	2.509
Įsipareigojimų iš viso		24.576	24.128	22.312	21.653
Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso		59.896	57.989	57.328	55.007

(pabaiga)

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos

Grupė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	426	2.828	9.061	33.861
2018 m. 12 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	3.169	3.169
2018 m. 12 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.169	3.169
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	189	-	(189)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	189	-	(1.899)	(1.710)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	615	2.828	10.331	35.320

Grupė	Pastabos	Įstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Rezervai		Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
				Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas		
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	190	2.828	6.509	31.073
2017 m. 12 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	3.577	3.577
2017 m. 12 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.577	3.577
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus		-	-	236	-	(236)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	236	-	(1.025)	(789)
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	426	2.828	9.061	33.861

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitos (tęsinys)

Bendrovė	Pastabos	Rezervai					Iš viso
		Išstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	666	2.828	8.314	33.354
2018 m. 12 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	3.372	3.372
2018 m. 12 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.372	3.372
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(1.710)	(1.710)
Perkėlimas į rezervus	10	-	-	189	-	(189)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	189	-	(1.899)	(1.710)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	855	2.828	9.787	35.016

Bendrovė	Pastabos	Rezervai					Iš viso
		Išstatinis kapitalas	Akcijų priedai	Privalomasis rezervas	Savų akcijų supirkimo rezervas	Nepaskirstytasis pelnas	
2016 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	430	2.828	5.559	30.363
2017 m. 12 mėnesių grynasis pelnas		-	-	-	-	3.780	3.780
2017 m. 12 mėnesių bendrųjų pajamų iš viso		-	-	-	-	3.780	3.780
Paskelbti dividendai	11	-	-	-	-	(789)	(789)
Perkėlimas į rezervus		-	-	236	-	(236)	-
Sandorių su Bendrovės akcininkais iš viso, pripažintų tiesiogiai nuosavybėje		-	-	236	-	(1.025)	(789)
2017 m. gruodžio 31 d. likutis		19.068	2.478	666	2.828	8.314	33.354

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Pagrindinės veiklos pinigų srautai					
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas		3.169	3.577	3.372	3.780
Nepiniginių straipsnių ir nepagrindinės veiklos koregavimai:					
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas		(1.473)	(2.326)	(1.379)	(2.267)
Nusidėvėjimas ir amortizacija		30	14	28	13
Grynasis nuostolis iš ilgalaikio turto pardavimo		-	1	-	1
Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliu, tikrosios vertės grynasis pasikeitimas	3	-	-	(662)	(592)
Finansinės veiklos sąnaudos	6	463	473	415	419
Atidėtieji pelno mokesčiai	7	4	1	-	-
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokesčio sąnaudos	7	1	(1)	-	(1)
Atidėjiniai	5	34	(129)	34	(129)
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	9	-	2	23	2
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:					
Atsargų sumažėjimas (padidėjimas)		-	6	-	6
Pirkėjų įsiskolinimo ir kitų gautinų sumų sumažėjimas (padidėjimas)		201	(135)	285	(139)
Kito trumpalaikio turto sumažėjimas (padidėjimas)		176	616	179	618
Skolų tiekėjams (sumažėjimas) padidėjimas		68	10	(42)	7
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų (sumažėjimas) padidėjimas		(286)	80	(308)	81
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		2.425	2.189	1.945	1.799
Sumokėtas pelno mokestis		(1)	(12)	-	(12)
Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		2.424	2.177	1.945	1.787

(tęsinys kitame puslapyje)

Sutrumpintos Konsoliduota ir Bendrovės pinigų srautų ataskaitos (tęsinys)

	Pasta- bos	Grupė		Bendrovė	
		2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Investicinės veiklos pinigų srautai					
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) įsigijimas		(79)	(153)	(77)	(152)
Investicinio turto įsigijimas	8	(829)	(2.193)	(829)	(2.190)
Ilgalaikio turto (išskyrus investicinį turta) pardavimo pajamos		-	1.000	-	1.000
Investicinio turto pardavimo pajamos			-		-
Suteiktos paskolos			-		-
Suteiktų paskolų susigrąžinimas			-		-
Gautos palūkanos			-		-
Pervedimas iš/(i) indėlius			-		-
		(908)	(1.346)	(916)	(1.342)
Gryniesi investicinės veiklos pinigų srautai					
Finansinės veiklos pinigų srautai					
Pinigų srautai, susiję su Grupės akcininkais:					
Naujų akcijų išleidimas			-		-
Dividendų išmokėjimas patronuojančios įmonės akcininkams		(1.675)	(773)	(1.675)	(773)
		(1.675)	(773)	(1.675)	(773)
Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais					
Paskolų gavimas	12	2.668	800	2.668	800
Gautų paskolų grąžinimas	12	(1.722)	(726)	(1.375)	(497)
Sumokėtos palūkanos	12	(464)	(472)	(416)	(418)
		482	(398)	877	(115)
		(1.193)	(1.171)	(798)	(888)
Gryniesi finansinės veiklos pinigų srautai					
Grynasis pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas (sumažėjimas)					
		323	(340)	231	(443)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje					
		411	751	223	666
Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje					
		734	411	454	223

(pabaiga)

Tarpinių sutrumpintų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1 Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „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.

2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas suteikė Bendrovei uždarojo tipo investicinės bendrovės (UTIB) licenciją. Pagal Bendrovės įstatus Bendrovė veiks iki 2046 m. gruodžio 22 d. su galimybe veiklą pratęsti papildomiems 20 metų.

Bendrovei gavus uždarojo tipo investicinės bendrovės statusą, jos valdymą perėmė UAB „INVL Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), turinti teisę gauti valdymo bei sėkmės mokestį ir atliekanti valdybos ir vadovo funkcijas.

Pagal Bendrovės įstatus, siekiant Bendrovės veiklos efektyvumo ir investicijų kontrolės, Valdymo įmonės valdybos sprendimu yra sudarytas Bendrovės Investicinis komitetas. Investicinis komitetas sudaromas iš trijų narių, kuriais skiriami Valdymo įmonės atstovai (darbuotojai, valdymo organų nariai, kiti Valdymo įmonės valdybos sprendimu paskirti asmenys). Investicinio komiteto narius skiria ir atšaukia iš pareigų Valdymo įmonės valdyba. Visoms Bendrovės investicijoms ir jų pardavimui turi būti gautas Investicinio komiteto pritarimas. Finansinių ataskaitų išleidimo metu Bendrovės Investicinį komitetą sudarė du nariai, trečiasis narys - nepaskirtas.

Bendrovė yra taip pat pasirašiusi depozitoriumo paslaugų sutartį su AB SEB banku, kuris veikia kaip Bendrovės turto depozitoriumas.

Grupę sudaro Bendrovė ir jai tiesiogiai bei netiesiogiai priklausančios dukterinės įmonės (toliau – Grupė, 2018 m. finansinių ataskaitų 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. 2015 m. rugpjūčio 17 d. prie Bendrovės prijungta jos patronuojanti įmonė AB „INVL Baltic Real Estate“ (toliau – Buvusi patronuojanti įmonė, įmonės kodas 30329973). Po prijungimo Bendrovė tęsia veiklą AB „INVL Baltic Real Estate“ pavadinimu ir tapo Grupės patronuojančia įmone.

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.

Valdymo įmonė valdys Bendrovės investavimo objektų portfelį laikydamosi pagrindinių diversifikavimo principų, nustatytų įstatuose (Bendrovės turto portfelio atitiktis diversifikavimo principams turi būti pasiekta per ketverius metus nuo Lietuvos banko leidimo patvirtinti Bendrovės steigimo dokumentus ir pasirinkti depozitoriumą). Bendrovė negali investuoti tiesiogiai arba netiesiogiai daugiau kaip 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės į vieną nekilnojamojo turto objektą. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtina kilnojamoji turtą ir/ar įrenginius suma negali viršyti 40 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Bendra investicijų į vienos įmonės išleistas priemones suma negali viršyti 30 procentų Bendrovės grynujų aktyvų vertės. Detalesni reikalavimai yra nustatyti Bendrovės įstatuose.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

1 Bendroji informacija (tęsinys)

2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastosios vardinės 1,45 euro nominalios vertės akcijos (2017 m. gruodžio 31 d. - 65.750.000 paprastosios vardinės 0,29 euro nominalios vertės akcijos). Visos Bendrovės akcijos yra pilnai apmokėtos. Dukterinės įmonės Bendrovės akcijų neturi. 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkais buvo (pagal balsus)*:

	2018 m. gruodžio 31 d.		2017 m. gruodžio 31 d.	
	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)	Turimų balsų skaičius	Balsavimo teisių dalis (%)
AB „Invalda INVL“	4.246.233	32,29	21.127.994	32,13
UAB „LJB Investments“ (kontroliuojantis akcininkas p. Alvydas Banys)	2.631.695	20,01	13.158.474	20,01
p. Irena Ona Mišeikienė	2.498.596	19,00	12.492.979	19,00
p. Alvydas Banys	663.640	5,05	3.318.198	5,05
Kiti smulkūs akcininkai	3.109.836	23,65	15.652.355	23,81
Iš viso	13.150.000	100,00	65.750.000	100,00

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.

2 Apskaitos principai

Atskaitomybės parengimo pagrindas

2018 m. 12 mėnesių tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos parengtos remiantis TAS 34 „Tarpinė finansinė atskaitomybė“.

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos neapima visų atskleidimų, reikalaujamų metinėse finansinėse ataskaitose ir turėtų būti skaitomos kartu su Grupės ir Bendrovės 2017 m. gruodžio 31 d. metinėmis finansinėmis ataskaitomis.

Pagrindiniai apskaitos principai

Tarpinės sutrumpintos finansinės ataskaitos yra parengtos pagal apskaitos principus, kurie taikyti ruošiant 2017 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės metines finansines ataskaitas, išskyrus naujų standartų ir interpretacijų, privalomų taikyti nuo 2018 m. sausio 1 d., įgyvendinimą. Šie pakeitimai aprašomi žemiau.

Atskaitiniu laikotarpiu tapo privalomi taikyti šie nauji ar pakeisti standartai:

- 9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 15-asis TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 15-ojo TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ pataisos (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 2-ojo TAS pataisos „Mokėjimas akcijomis“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 2014 - 2016 m. TFAS metiniai patobulinimai (taikomi metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau (1-ojo TFAS ir 28-ojo TAS pakeitimai);
- TFAAK 22-asis aiškinimas „Sandoriai užsienio valiuta ir avansinis mokėjimas“ (taikomas metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 40-ojo TAS pataisos „Investicinio turto perkėlimas“ (taikomos metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau);
- 4-ojo TFAS pataisos: „9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ taikymas drauge su 4-uoju TFAS „Draudimo sutartys““ (taikomos atsižvelgiant į pasirinktą metodą, metiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2018 m. sausio 1 d. arba vėliau, tiems ūkio subjektams, kurie pasirinko taikyti laikiną išimtį arba tuomet, kai ūkio subjektas pirmą kartą pradeda taikyti 9-ąjį TFAS, tiems ūkio subjektams, kurie pasirinko taikyti apdangalo (angl. *overlay*) metodą).

2 Apskaitos principai (tęsinys)

9-asis TFAS „Finansinės priemonės“

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 sutartiniams 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 reikalavimą, turi būti vertinamas tikrąja verte, tikrosios vertės pasikeitimą pripažįstant pelnu arba nuostoliais (pavyzdžiui, išvestinės finansinės priemonės). Įterptosios išvestinės finansinės priemonės nuo šiol neatiskiriamos nuo finansinio turto, tačiau į jas atsižvelgiama vertinant, ar vykdomas tik pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimo reikalavimas.
- 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-ajame TAS numatytų reikalavimų, susijusių su finansinių įsipareigojimų klasifikavimu ir vertinimu, buvo perkelti į 9-ąjį 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 tikrąją 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-ąjį TAS visoms apsidraudimo nuo rizikos priemonėms, nes dabartinis standartas šiuo metu neapima makro apsidraudimo sandorių apskaitos.

Bendrovės verslo modelis yra valdyti investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis kaip vieną portfelį ir vertinti jų veiklos rezultatus bendrai tikrosios vertės pagrindu. Remiantis šiuo pagrindu informacija apie portfelį yra pateikiama Valdymo įmonei ir investiciniam komitetui, todėl portfelis nėra laikomas nei siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, nei siekiant abiejų: gauti sutartyje numatytus pinigų srautus ir parduoti finansinį turtą. Dėl šios priežasties toks finansinio turto portfelis turi būti vertinamas tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Prieš pradėdama taikyti 9-ąjį TFAS, Bendrovė priskyre investicijas į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis „Turtui, vertinamam tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliais“ ir vertino jas taip pat tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu ar nuostoliais. Grupė ir Bendrovė turi kitą finansinį turtą, priskiriamą finansinio turto kategorijai „Paskolos ir gautinos sumos“, kuris pagal naująjį standartą bus vertinamas amortizuota savikaina kaip ir anksčiau, nes verslo modelis, taikomas šiam turtui, yra laikyti turtą, siekiant gauti sutartyje numatytus pinigų srautus, bei jie yra pagrindinės paskolos sumos ir palūkanų mokėjimai. Grupė ir Bendrovė turi tik finansinius įsipareigojimus, priskiriamus kategorijai „Kiti finansiniai įsipareigojimai“, todėl Grupės ir Bendrovės finansinių įsipareigojimų apskaitai įtakos nėra. Kadangi Grupė ir Bendrovė neturi apsidraudimo sandorių apskaitos, todėl šios apskaitos pasikeitimai neturi įtakos Grupės ir Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

2 Apskaitos principai (tęsinys)

9-asis TFAS „Finansinės priemonės“ (tęsinys)

Naujas vertės sumažėjimo nuostolių pripažinimo modelis reikalauja pripažinti turto vertės sumažėjimą remiantis tikėtinais kredito nuostoliais, o ne vien tik įvykusiais kredito nuostoliais, kaip buvo 39-ojo TAS taikymo atveju. Tai taikoma finansiniam turtui, klasifikuotam kaip vertinamas amortizuota savikaina, sutarčių turtui pagal 15-ąjį TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“, nuomos gautinoms sumoms. Atsižvelgiant į iki šiol atliktus vertinimus tai gali lemti ankstesnį kredito nuostolių pripažinimą ateityje, bet naujojo standarto taikymo pradžios dieną bei dėl Grupės ir Bendrovės 2018 m. 12 mėnesių finansinių ataskaitų Grupė/Bendrovė įvertino, kad reikšmingos įtakos pirkėjų įsiskolinimo, pinigų ir pinigų ekvivalentų bei indėlių vertės sumažėjimui nėra. Todėl 9-ojo TFAS taikymas iki šių finansinių ataskaitų išleidimo neturi reikšmingos įtakos Grupės/Bendrovės finansinei būklei ar veiklos rezultatams. Naujasis standartas numato išplėstus atskleidimo reikalavimus ir pateikimo pokyčius, bet jie neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 12 mėnesių finansinėms ataskaitoms. Grupė/Bendrovė taiko naujas taisykles retrospektyviai nuo 2018 m. sausio 1 d, naudodamasi pagal standartą leidžiamomis praktinėmis priemonėmis. Palyginamieji skaičiai už 2017 m. nėra perskaičiuoti.

15-asis TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“

15-ojo TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ pataisos

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.

Pataisomis nekeičiami pagrindiniai standarto principai, tačiau patikslinamas šių principų taikymas. Pataisomis patikslinama, kaip nustatyti veiklos įsipareigojimą (pasižadėjimas perduoti prekę ar paslaugą klientui) sutartyje; kaip nustatyti, ar įmonė yra savo sąskaita veikiantis subjektas (prekės ar paslaugos teikėjas) ar agentas (atsakingas už prekės ar paslaugos teikimo organizavimą); ir kaip nustatyti, ar licencijos suteikimo pajamos turėtų būti pripažįstamos tam tikru momentu ar per tam tikrą laikotarpį. Be šių patikslinimų pataisose numatytos dvi papildomos išimties, siekiant sumažinti sąnaudas ir sudėtingumą įmonei pirmą kartą taikant naująjį standartą.

Standartas neturėjo reikšmingos įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 12 mėnesių finansinėms ataskaitoms, nes pagrindinės Grupės pajamos yra nuomos pajamos. Visos pajamos pripažįstamos kaip perduotos tam tikru momentu. Grupė pateikė papildomą atskleidimą informacijoje pagal segmentus (4 pastaboje) išskaidydama segmentų pajamas į nuomos pajamas bei kitas pajamas.

40-ojo TAS pataisos: „Investicinio turto perkėlimas“

Pataisomis patikslinama, kad perkėlimas į investicinį turtą arba iš jo gali būti atliekamas tik tada, kai pasikeičia turto naudojimo paskirtis. Šis pasikeitimas turi būti pagrįstas įrodymais: ketinimo pasikeitimas, pats savaime, nėra pakankamas įrodymas perkėlimui pagrįsti. Šios pataisos neturėjo įtakos Grupės ir Bendrovės 2018 m. 12 mėnesių finansinėms ataskaitoms.

Kitos standartų pataisos ir nauji standartai buvo neaktualūs Grupei ir Bendrovei.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

3 Investicijos į dukterines įmones

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė

2018 m. 12 mėnesių ir 2017 m. Bendrovės atskirose finansinėse ataskaitose investicijos į dukterines įmones kartu su dukterinėms įmonėms suteiktomis paskolomis vertinamos tikrąja verte, kurios pasikeitimas pripažįstamas pelnu arba nuostoliu. Tai yra 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:

	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Akcijos	99	112
Suteiktos paskolos	6.454	5.769
	6.553	5.881

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2018 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Pardavimo kaina eurais už kv. m. (įskaitant PVM)	1.810
Statybos išlaidos eurais kv. m (be PVM)	887
Bendras projekto pelningumas (%)	30
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 - 5 (15 antraisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,5
Infliacija (%)	1,4 – 1,6

Dukterinių įmonių pagrindiniai vertinimo duomenys 2017 m. gruodžio 31 d.:

Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas arba duomens dydis
Pardavimo kaina eurais už kv. m. (įskaitant PVM)	1.810
Statybos išlaidos eurais kv. m (be PVM)	887
Bendras projekto pelningumas (%)	30
Diskonto norma (%)	11
Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 - 15
Nuomos prieaugis per metus (%)	1,4 – 1,6
Infliacija (%)	1,4 – 1,6

3 Investicijos į dukterines įmones (tęsinys)

Investicijų į dukterines įmones tikroji vertė (tęsinys)

Toliau pateikta dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2018 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	160	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(130)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	20
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	134	(190)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(35)	84
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	<u>(296)</u>	<u>267</u>

Dukterinių įmonių tikrosios vertės jautrumo analizė 2017 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis +/- (%)	<u>Vertinimų padidėjimas</u>	<u>Vertinimų sumažėjimas</u>
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	160	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	(130)	130
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	(30)	20
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	168	(164)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(73)	72
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	<u>(272)</u>	<u>303</u>

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2018 m. 12 mėn.:

Tikroji vertė 2017 m. gruodžio 31 d.

Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)

Tikroji vertė 2018 m. gruodžio 31 d.

Suteikta paskola

5.881

662

10

6.553

Lentelėje pateikiami 3-iam lygiui priskirtų finansinių priemonių pasikeitimai per 2017 m. 12 mėn.:

Tikroji vertė 2016 m. gruodžio 31 d.

Pelnas (nuostoliai), pripažinti pelne arba nuostoliuose (eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pasikeitimas“)

Tikroji vertė 2017 m. gruodžio 31 d.

5.289

592

5.881

Pagrindinė investicijų į dukterines įmones kartu su joms suteiktomis paskolomis dalis yra Latvijos įmonėms suteiktos paskolos. Buvusi patronuojanti įmonė 2015 m. 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, grynujų aktyvų tikrosios vertės. 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 pripažintas tuojau pat, o yra atidedamas ir pripažįstamas per finansinio turto galiojimo laikotarpį. Per 2018 m. 12 mėn. ir 2017 m. 12 mėn. Bendrovė pripažino atitinkamai 203 tūkst. eurų ir 203 tūkst. eurų vertės „1-os dienos pelną“ bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Investicijų į dukterines įmones, vertinamų tikrąja verte, kurios pasikeitimai pripažįstami pelnu arba nuostoliu, tikrosios vertės grynas pokytis“. 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. nepripažinta „1-os dienos pelno“ dalis yra 304 tūkst. eurų ir 507 tūkst. eurų atitinkamai. Todėl Bendrovės suteiktų paskolų tikroji vertė 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. iš viso buvo lygi 6.758 tūkst. eurų ir 6.276 tūkst. eurų atitinkamai (balansinė vertė buvo lygi atitinkamai 6.454 tūkst. eurų ir 5.769 tūkst. eurų). Tai 3 lygio tikrosios vertės hierarchijos vertinimas.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus

Bendrovės vadovybė nustatė veiklos segmentus, vadovaudamasi Valdymo bendrovės investicinio komiteto peržiūrimomis ataskaitomis, kuriomis remiantis yra priimami strateginiai sprendimai. Investicinis komitetas analizuoja Grupės veiklos rezultatus pagal atskirus nuosavo turto objektus, o išsinuomotas turtas analizuojamas kaip vienas objektas. Veiklos rezultatai vertinami pagal grynųjų nuomos pajamų rodiklį. Grynosios nuomos pajamos skaičiuojamos iš 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 investiciniam komitetui. Bendrovės vadovybė išskiria šiuos ataskaitose pateiktinus segmentus:

- Nuosavas turtas Lietuvoje. Pateiktinas segmentas apima keturis (iki 2017 m. rugsėjo mėn. – penkis) veiklos segmentus, kurie yra apjungti, pagal atskirus nuosavo turto objektus. Veiklos segmentai turi panašias ekonomines charakteristikas, nes visas šis nuosavas turtas – biurų pastatai bei keletas sandėlių – yra Vilniuje, Lietuvoje. Dauguma jų turi tolesnio vystymo perspektyvas. Visas turtas turi daug nuomininkų. Verslo įmonės kaip nuomininkai dominuoja, bet dalis patalpų išnuomota valstybinėms institucijoms ir mažmeninės prekybinės veiklos nuomininkams.
- Išsinuomotas turtas. Tai yra biurų pastatai bei sandėliai Vilniuje ir Kaune, Lietuvoje. Nuo 2017 m. rugsėjo 1 d. segmentą sudaro vienintelis investicinis turtas – biurų pastatas Vilniuje.
- Nuosavas turtas Latvijoje. Pajamos uždirbamos iš sandėlio, esančio Rygoje, Latvijoje.

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2018 m. 12 mėn.:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2018 m. 12 mėn.				
Nuomos pajamos	3.984	202	530	4.716
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	1.103	-	-	1.103
Pajamos	5.087	202	530	5.819
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(94)	(211)	(4)	(309)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(819)	-	(3)	(822)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(1.266)	-	(26)	(1.292)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(16)	-	(26)	(42)
Turto mokesčiai	(307)	-	(15)	(322)
Draudimo sąnaudos	(11)	-	(3)	(14)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	2.574	(9)	453	3.018

Nuo 2018 m. sausio 1 d. turto administravimo paslaugas teikia Bendrovei dukterinė įmonė UAB „Proprietas“. Ankstesnė turto administravimo sutartis su išorine įmone pasibaigė 2017 m. gruodžio 31 d. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. Grupės lygmeniu nėra patiriamos turto administravimo sąnaudos, bet Grupė patiria papildomas išmokų darbuotojams sąnaudas, kurios nėra įtraukiamos į pateiktinų segmentų sąnaudas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Šioje lentelėje pateikti Grupės segmentų veiklos rezultatai per 2017 m. 12 mėn.:

	Nuosavas turtas Lietuvoje	Išsinuomotas turtas	Nuosavas turtas Latvijoje	Iš viso
2017 m. 12 mėn.				
Nuomos pajamos	3.501	1.170	477	5.148
Kitos pajamos (komunalinių ir kitų paslaugų)	943	111	-	1.054
Pajamos	4.444	1.281	477	6.202
Sąnaudos				
Patalpų nuomos sąnaudos	(32)	(1.202)	(4)	(1.238)
Komunalinių paslaugų sąnaudos	(779)	(97)	(7)	(883)
Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	(852)	(59)	(24)	(935)
Turto administravimo ir tarpininkavimo sąnaudos	(200)	(79)	(3)	(282)
Turto mokesčiai	(314)	-	(17)	(331)
Draudimo sąnaudos	(8)	-	(3)	(11)
Grynosios nuomos pajamos per laikotarpį	2.259	(156)	419	2.522

Toliau lentelėje pateikiamas Grupės grynųjų nuomos pajamų suderinimas su veiklos pelnu bei nuomos sąnaudų bei pajamų suderinimas.

	2018 01 01 – 2018 12 31				2017 01 01 – 2017 12 31			
	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Patalpų priežiūros ir remonto sąnaudos	Pajamos	Nuo grynųjų nuomos pajamų iki veiklos pelno	Patalpų nuomos sąnaudos	Turto valdymo ir tarpininkavimo sąnaudos	Pajamos
Iš ataskaitose pateiktino segmento	3.018	(309)	(1.307)	5.819	2.522	(1.238)	(282)	6.202
Atidėjiniai nuostolingai sutarčiai	-	-	-	-	92	92	-	-
Kitos pajamos, neįtrauktos į ataskaitose pateiktiną segmentą	3	-	-	3	1	-	-	1
Pridedamos draudimo ir kitos sąnaudos (įtrauktos eilutėje „Kitos veiklos sąnaudos“)	41	-	(27)	-	11	-	-	-
Tarpininkavimo sąnaudos pardavus investicinį turtą	-	-	-	-	(20)	-	(20)	-
Valdymo ir sėkmės mokesčiai	(391)	-	-	-	(645)	-	-	-
Finansinio turto vertės sumažėjimas (jo atstatymas)	(38)	-	-	-	(2)	-	-	-
Išmokos darbuotojams	(93)	-	-	-	(33)	-	-	-
Nusidėvėjimas ir amortizacija	(30)	-	-	-	(14)	-	-	-
Kitos veiklos sąnaudos	(350)	-	-	-	(213)	-	-	-
Kitos pajamos	4	-	-	-	25	-	-	-
Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas	1.473	-	-	-	2.326	-	-	-
Iš viso	3.637	(309)	(1.307)	5.822	4.050	(1.146)	(302)	6.203

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

4 Informacija pagal segmentus (tęsinys)

Žemiau pateiktoje lentelėje atskleistas Grupės ilgalaikio turto (išskyrus finansinių priemonių ir atidėtojo pelno mokesčio turto) geografinis pasiskirstymas 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Lietuva	Latvija	Iš viso
2018 m. gruodžio 31 d.	50.412	8.183	58.595
2017 m. gruodžio 31 d.	48.488	8.104	56.592

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai

Pajamos

Grupė, kaip nuomotojas, nuomoja Grupės investicinį turtą pagal komercinės paskirties turto veiklos nuomos sutartis. Daugumos sutarčių likęs galiojimo terminas yra nuo 1 iki 6 metų.

Pajamų analizė pagal kategorijas:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Nuomos pajamos	4.716	5.148	4.183	4.668
Komunalinių paslaugų pajamos	812	874	20	872
Kitų paslaugų pajamos	294	181	104	180
Pajamų iš viso	5.822	6.203	4.307	5.720

Nuo 2018 m. sausio 1 d. dukterinė įmonė UAB „Proprietas“ teikia turto administravimo paslaugas Bendrovei bei komunalines ir kitas paslaugas Bendrovės nuomininkams. Todėl nuo 2018 m. sausio 1 d. dauguma komunalinių ir kitų paslaugų pajamų yra uždirbama ne Bendrovės, bet dukterinės įmonės.

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

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Nuosavų patalpų nuomos pajamos	4.514	3.978	3.981	3.498
Kitos pajamos iš nuosavų patalpų	1.106	944	124	941
<i>Pajamų iš nuosavų patalpų iš viso</i>	<i>5.620</i>	<i>4.922</i>	<i>4.105</i>	<i>4.439</i>
Nuomos pajamos iš subnuomojamų patalpų	202	1.170	202	1.170
Kitos pajamos iš subnuomojamų patalpų	-	111	-	111
<i>Pajamų iš subnuomojamų patalpų iš viso</i>	<i>202</i>	<i>1.281</i>	<i>202</i>	<i>1.281</i>
Pajamų iš viso	5.822	6.203	4.307	5.720

Geografinis Grupės pajamų pasiskirstymas:

	Grupė	
	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Lietuva	5.289	5.725
Latvija	533	478
Iš viso	5.822	6.203

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

5 Pajamos, nuomos sąnaudos ir atidėjiniai (tęsinys)

Sąnaudos ir atidėjiniai

Bendrovė nuomojasi patalpas iš išorinės įmonės pagal 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartį. Pagal šią sutartį nuomos laikotarpis baigėsi 2017 m. rugpjūčio mėn., išskyrus patalpas, kurios nuomojamos iki dabartinės subnuomos sutarties termino pabaigos (2025 m. gruodžio 31 d.). Bendrovė 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%. 2016 m. lapkričio mėnesį buvo pasirašytas sutarties pakeitimas. Vadovaujantis šiuo pakeitimu 2016 m. 275 tūkst. eurų išankstinių apmokėjimų suma buvo įskaityta su mokėtina nuomos suma, 2017 m. buvo įskaityta 450 tūkst. eurų suma, 2025 m. bus įskaityta 100 tūkst. eurų suma.

Pagal šią sutartį per 2018 m. 12 mėn. ir 2017 m. 12 mėn. Grupė patyrė atitinkamai 211 tūkst. eurų ir 1.111 tūkst. eurų nuomos sąnaudų, iš kurių Grupės ir Bendrovės neapibrėžtieji nuomos mokesčiai 2018 m. 12 mėn. ir 2017 m. 12 mėn. sudarė atitinkamai 36 tūkst. eurų ir 190 tūkst. eurų.

Kadangi 2007 m. rugpjūčio 10 d. nuomos sutartis yra nuostolinga, tai 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. finansinės būklės ataskaitoje yra pripažinti atitinkamai 182 tūkst. eurų ir 181 tūkst. eurų vertės atidėjiniai, skirti padengti su nuostolinga sutartimi susijusius numatomus nuostolius.

Atidėjinių nuostolingai sutarčiai pasikeitimai per 2018 m. 12 mėn. ir 2017 m. 12 mėn. pateikti žemiau:

	<u>2018 m. 12 mėn.</u>	<u>2017 m. 12 mėn.</u>
Likutis sausio 1 d.	181	272
Atidėjinių perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	9	1
Panaudotos sumos (mažinančios straipsnyje „Patalpų nuomos sąnaudos“ apskaitytą sumą)	(9)	(105)
Diskonto poveikio atstatymas ir diskonto normos pokyčiai	1	13
Likutis gruodžio 31 d.	182	181
	2018 m.	2017 m.
	gruodžio 31 d.	gruodžio 31 d.
Ilgalaikė dalis	168	172
Trumpalaikė dalis	14	9
Iš viso	182	181

2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovė pripažino 811 tūkst. eurų ilgalaikį atidėjinį Sėkmės mokesčiui (2017 m. gruodžio 31 d. – 777 tūkst. eurų).

Sėkmės mokesčio atidėjinio pokyčiai pateikti žemiau:

	<u>2018 m. 12 mėn.</u>	<u>2017 m. 12 mėn.</u>
Likutis sausio 1 d.	777	814
Atidėjinio perskaičiavimas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	84	349
Mokėtinos dalies perklasifikavimas į “Kitus trumpalaikius įsipareigojimus”	(50)	(386)
Likutis gruodžio 31 d.	811	777

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

6 Finansinės veiklos sąnaudos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Iš bankų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(454)	(471)	(305)	(417)
Iš susijusių asmenų gautų paskolų palūkanų sąnaudos	(7)	(1)	(7)	(1)
Atidėjinių nuostolingai sutarčiai diskonto poveikio atstatymas	(1)	(1)	(1)	(1)
	<u>(463)</u>	<u>(473)</u>	<u>(313)</u>	<u>(419)</u>

7 Pelno mokestis

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Pelno mokesčio (sąnaudų)/pajamų komponentai				
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	-	-	-	-
Praėjusių metų pelno mokesčio koregavimas	1	1	-	1
Atidėtojo pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos	4	(1)	-	-
Pelno mokesčio (sąnaudos)/pajamos, apskaitytos pelne arba nuostoliuose – iš viso	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>

8 Investicinis turtas

Investicinio turto pokyčiai Grupėje:

	Kitas investicinis turtas, vertinamas naudojant lyginamosios vertės metodą	Nuomojamas investicinis turtas	Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Iš viso
	2 lygis	3 lygis	3 lygis	
Likutis 2016 m. gruodžio 31 d.	4.017	48.043	350	52.410
Vėlesnės išlaidos	-	2.545	-	2.545
Perkėlimas iš nematerialiojo turto	-	60	-	60
Pardavimai	-	(1.000)	-	(1.000)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	136	2.347	-	2.483
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(80)	(77)	-	(157)
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	4.073	51.918	350	56.341
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	4.073	51.918	350	56.341
Vėlesnės išlaidos	-	481	-	481
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	417	1.127	-	1.544
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	(71)	-	(71)
Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.	4.490	53.455	350	58.295
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynasis pelnas (nuostolis)“	417	1.056	-	1.473

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVLT BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 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 2016 m. gruodžio 31 d.	862	43.102	-	43.964
Vėlesnės išlaidos	-	2.542	-	2.542
Perkėlimas iš nematerialiojo turto	-	60	-	60
Pardavimai	-	(1.000)	-	(1.000)
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	6	2.347	-	2.353
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	(80)	(6)	-	(86)
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	788	47.045	-	47.833
Likutis 2017 m. gruodžio 31 d.	788	47.045	-	47.833
Vėlesnės išlaidos	-	481	-	481
Pelnas dėl tikrosios vertės koregavimo	252	1.127	-	1.379
Nuostoliai dėl tikrosios vertės koregavimo	-	-	-	-
Likutis 2018 m. gruodžio 31 d.	1.040	48.653	-	49.693
Nerealizuotas pelnas ar nuostoliai už ataskaitinį laikotarpį, pripažinti pelnu ar nuostoliais straipsnyje „Investicinio turto tikrosios vertės koregavimo grynas pelnas (nuostolis)“	252	1.127	-	1.379

2018 m. 12 mėn. ir 2017 m. 12 mėn. patirta atitinkamai 59 tūkst. eurų ir 2.339 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų, kurios buvo įskaitytos į investicinio turto, esančio Gynėjų g. 14, Vilniuje, įsigijimo savikainą. 2018 m. 12 mėn. dar buvo papildomai patirta 272 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje ir 150 tūkst. eurų dydžio rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Žygio g. 97, Vilniuje. 2017 m. I pusmetį taip pat buvo patirtos papildomos 3 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų dėl investicinio turto Latvijoje, ir 203 tūkst. eurų rekonstrukcijos sąnaudų investiciniam turtui, esančiam Palangos g. 4, Vilniuje. 2018 m. 12 mėnesius Grupė/Bendrovė sumokėjo 348 tūkst. eurų likusių mokėtinų sumų už 2017 m. vėlesnes išlaidas bei 481 tūkst. eurų už 2018 m. vėlesnes išlaidas. 2018 m. gruodžio 31 d. likusios mokėtinos sumos už investicinio turto vėlesnes išlaidas yra lygios 4 tūkst. eurų (4 tūkst. eurų už 2017 m. vėlesnes išlaidas).

Investicinis turtas yra apskaitytas tikrąja verte. 2018 m. 12 mėn. ir 2017 m. nuomojamas investicinis turtas ir investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje Lietuvoje, buvo įvertintas atitinkamai 2018 m. spalio 31 dienai ir 2017 m. spalio 31 dienai kvalifikuoto vertintojo UAB „OBER-HAUS nekilnojamas turtas“ (toliau kartu su SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ vadinamos „Oberhaus“), taikant pajamų metodą, bei kvalifikuoto vertintojo UAB „Newsec Valuations“ (toliau „Newsec“), taikant pajamų ir rinkos metodus. 2018 m. ir 2017 m. investicinį turtą Latvijoje vertino kvalifikuotas vertintojas SIA „OBER-HAUS Vertešanas serviss“ atitinkamai 2018 m. spalio 31 dienai ir 2017 m. spalio 31 dienai, žemės vertinimui taikydamas rinkos metodą, o sandėlių vertinimui – pajamų metodą. Kadangi nuo vertinimo atlikimo dienos iki ataskaitinių laikotarpių pabaigos rinkoje nebuvo jokių reikšmingų pokyčių, kurie galėtų turėti įtakos investicinio turto vertei, todėl nauji vertinimai 2018 m. gruodžio 31 dienai ir 2017 m. gruodžio 31 dienai nebuvo atlikti.

Nuomojamo investicinio turto balansinių verčių skaidymas pagal tipą:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Biurų patalpos miesto centre – Lietuva	48.653	47.045	48.653	47.045
Sandėlis – Latvija	4.802	4.873	-	-
	53.455	51.918	48.653	47.045

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2018 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			„Oberhaus“	„Newsec“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 9 (8,85)	9,00 – 9,8 (9,20)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 8,0 (7,41)	7,5 – 8,5 (7,65)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3-25	5-10, pirmais metais 5-50
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,2 – 20 (10,70)	5,79 – 19,70 (11,0)
		Sandėlių patalpos - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	4,5-6,5 (4,68)	3,77-6,12 (5,01)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)	1,810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

Investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, vertinimo duomenys nėra susiję su Bendrove. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Lietuvoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)	
			„Oberhaus“	„Newsec“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai	Diskonto norma (%)	8,5 – 9,0 (9,24)	9,0 – 9,8 (9,18)
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	7,0 – 8,5 (7,74)	7,5 – 8,5 (7,64)
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 – 15	5 (5 – 50 pirmaisiais metais)
		Biurų patalpos miesto centre - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	7,50 – 19,60 (10,32)	4,93 – 19,5 (10,77)
		Sandėlių ir biurų patalpos industriniame rajone - nuomos kaina eurais už kv. m (be PVM)	4,50 – 6,00 (4,64)	3,73 – 5,83 (4,45)
Investicinis turtas, laikomas vystymui ateityje	Diskontuoti pinigų srautai su įvertintomis statybos išlaidomis	Bendras projekto pelningumas (%)	30	-
		Statybos išlaidos eurais už kv. m (be PVM)	887	-
		Pardavimo kaina eurais už kv. m (įskaitant PVM)	1.810	-
		Statybos užbaigimas, metais	2	-

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Investicinio turto, laikomo vystymui ateityje, vertinimo duomenys nėra susiję su Bendrove. Visi kiti Bendrovės vertinimo duomenys atitinka Grupės vertinimo duomenis.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2018 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
			„Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	3 - 5 (15 antraisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	1,5
		Infliacija (%)	1,4 – 1,6

*„Oberhaus“ vertinimui naudojo sutartyse numatytas dabartines nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus.

Investicinio turto, esančio Latvijoje, pagrindiniai vertinimo duomenys bei naudotų vertinimo metodų aprašymas 2017 m. gruodžio 31 d.:

	Vertinimo metodas	Reikšmingi rinkoje nestebimi duomenys	Intervalas (svertinis vidurkis)
			„Oberhaus“
Nuomojamas investicinis turtas	Diskontuoti pinigų srautai (penkerių metų laikotarpis)	Diskonto norma (%)	11
		Tęstinės vertės kapitalizavimo norma (%)	9
		Neišnuomoto ploto rodiklis (%)	5 (15 pirmaisiais metais ir 10 trečiaisiais metais)
		Nuomos prieaugis per metus (%)*	1,4 – 1,6
		Infliacija (%)	1,4 – 1,6

*„Oberhaus“ vertinimui naudojo sutartyse numatytas dabartines nuomos kainas, jas indeksuodamas nuomos prieaugiu per metus.

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2018 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.	4.939	-	(4.940)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(810)	-	805	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(3.538)	-	3.135	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

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.	4.939	-	(4.940)	-
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(810)	-	805	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(3.538)	-	3.135	-

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

8 Investicinis turtas (tęsinys)

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2018 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	88	(234)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(79)	38
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(339)	219

Toliau pateikta Lietuvoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 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.	4.917	-	(4.913)	-
Išvystyto turto būsimų pardavimo kainų pokytis 10 proc.	-	160	-	(170)
Statybos išlaidų pokytis 10 proc.	-	(130)	-	130
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(610)	-	713	-
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.955)	-	3.474	-
Bendro projekto pelningumo pokytis 2 procentiniais punktais	-	(30)	-	20

Bendrovė Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų padidėjimas		Vertinimų sumažėjimas	
	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas	Nuomojamas investicinis turtas
Būsimų nuomos kainų pokytis 10 proc.	4.917			(4.913)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(610)			713
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(2.955)			3.474

Toliau pateikta Latvijoje esančio investicinio turto, vertinto pajamų metodu, jautrumo analizė 2017 m. gruodžio 31 d.:

Pagrįstas galimas pokytis (+/-)	Vertinimų didėjimas	Vertinimų mažėjimas
Nuomos prieaugio per metus pokytis 1 procentiniu punktu	134	(190)
Numatomo neišnuomoto ploto rodiklio pokytis 20 proc.	(35)	84
Diskonto ir kapitalizavimo normos pokytis 0,5 procentinio punkto	(296)	267

2018 m. gruodžio 31 d. Grupės 57.784 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2017 m. gruodžio 31 d. – 55.853 tūkst. eurai).

2018 m. gruodžio 31 d. Bendrovės 49.602 tūkst. eurų balansinės vertės investicinis turtas buvo įkeistas bankams kaip užstatas už suteiktas paskolas (atitinkamai 2017 m. gruodžio 31 d. – 47.752 tūkst. eurai).

Nuo 2016 m. gruodžio 31 d. investicinio turto pardavimui reikia gauti rašytinį AB SEB banko, kaip depozitoriumo paslaugos teikėjo, sutikimą. Pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą investicinio turto pardavimo kaina negali būti daugiau kaip 15 proc. mažesnė už nepriklausomo turto vertintojo nustatytą vertę. Valdymo įmonė, išskirtiniais atvejais, kai tai

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“**KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

nepažeidžia Bendrovės dalyvių interesų, sudariusi nekilnojamojo turto objekto pardavimo sandorį, kai aukščiau aprašyta sąlyga nėra įvykdoma, privalo apie sandorį nedelsdama raštu pranešti priežiūros institucijai. Bendrovė negali parduoti įsigytų 5 automobilių stovėjimo aikštelių, kurių balansinė vertė siekia 58 tūkst. eurų (2017 m. gruodžio 31 d. – 48 tūkst. eurų), nes joms taikomos laikinosios apsaugos priemonės, kol vyksta teisinis ginčas tarp minėtų aikštelių pardavėjo ir trečiosios šalies dėl teisės į žemės sklypą ir aikštelių statybos teisėtumo. Laikotarpio pabaigoje nebuvo jokių reikšmingų sutartinių įsipareigojimų pirkti, statyti, remontuoti ar plėsti investicinį turtą.

Grupė 2018 m. rugsėjo 28 d. pasirašė preliminarią sutartį dėl 20,6 hektarų žemės sklypų Latvijoje pardavimo. Tam, kad sandoris įvyktų, sklypų pirkėjas turi iki 2018 m. pabaigos pasirašyti sklypuose planuojamų pastatyti objektų nuomos sutartį, taip pat sumokėti avansą bei atlikti kitus sutartyje numatytus veiksmus. Šalims įgyvendinus visas numatytas sąlygas, sandoris galėtų būti užbaigtas iki 2019 m. liepos 1 d. Atsižvelgiant į tai, kad preliminari sutartis gali nutrūkti dėl nuo Grupės nepriklausančių aplinkybių, bei tai, kad nėra jokių garantijų, kad sandoris bus užbaigtas, jo suma neskelbiama. Sandoris, jei būtų užbaigtas, turėtų teigiamą įtaką Grupės nuosavam kapitalui (vertinant pagal balansines turto vertes).

Kitų apribojimų investiciniam turtui realizuoti, turto realizavimo pajamoms ar įplaukoms pervesti 2018 m. 12 mėn. ir 2017 m. 12 mėn. nebuvo.

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, bendraja verte	406	622	317	620
Gautini mokesčiai, bendraja verte	3	10	-	4
Atėmus abejotinų pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų vertės sumažėjimą	(55)	(35)	(40)	(35)
	<u>354</u>	<u>597</u>	<u>277</u>	<u>589</u>

Už pirkėjų įsiskolinimus ir kitas gautinas sumas nemokamos palūkanos, o jų apmokėjimo terminas paprastai yra 30 dienų. 2018 m. gruodžio 31 d. Grupės ir Bendrovės pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos, kurių nominali vertė sudarė atitinkamai 62 ir 47 tūkst. eurų, buvo pradėtos ir nuvertėjusios (2017 m. gruodžio 31 d. – 45 tūkst. eurų). 2018 m. gruodžio 31 d. Grupės/Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje apskaityta grynoji vertė lygi 7 tūkst. eurų (2017 m. gruodžio 31 d. – 10 tūkst. eurų).

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

	Grupė	Bendrovė
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	35	35
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per 2018 m. 9 mėnesius	42	27
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	(18)	(18)
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	(4)	(4)
2018 m. gruodžio 31 d. likutis	55	40
	<u>Grupė</u>	<u>Bendrovė</u>
2016 m. gruodžio 31 d. likutis	33	33
Vertės sumažėjimas, priskaičiuotas per 2017 m. 12 mėnesius	2	2
Vertės sumažėjimas, sumažintas nurašytų skolų suma	-	-
Anksčiau nurašytų sumų atstatymai	-	-
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	35	35

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

9 Pirkėjų įsiskolinimai ir kitos gautinos sumos (tęsinys)

Grupės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 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	
2018 m. gruodžio 31 d.	268	60	13	3	-	344
2017 m. gruodžio 31 d.	364	141	27	15	30	577

Bendrovės pirkėjų įsiskolinimų ir kitų gautinų sumų senėjimo analizė 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 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	
2018 m. gruodžio 31 d.	142	52	74	2	-	270
2017 m. gruodžio 31 d.	363	140	27	15	30	575

10 Įstatinis kapitalas ir rezervai

2018 m. gruodžio 31 d. Grupės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro. Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės neeilinis visuotinis akcininkų susirinkimas priėmė sprendimą keisti akcijų nominalią vertę iš 0,29 euro į 1,45 euro. Todėl paprastųjų vardinių akcijų skaičius sumažėjo penkis kartus nuo 65.750.000 iki 13.150.000. Pakeitimas įsigaliojo 2018 m. sausio 15 d., Juridinių asmenų registre įregistravus naująją įstatų redakciją. Nuo 2018 m. sausio 15 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudaro 13.150.000 paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 1,45 euro.

2017 m. gruodžio 31 d. Bendrovės įstatinį akcinį kapitalą sudarė 65.750.000 paprastosios vardinės akcijos, kurių kiekvienos nominali vertė yra lygi 0,29 euro.

Visos Bendrovės išleistos akcijos yra pilnai apmokėtos.

Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d., buvo paskirta 189 tūkst. eurų į privalomąjį rezervą iš nepaskirstytojo pelno.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

11 Dividendai

2017 m. gruodžio 29 d. Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas patvirtino dividendų politiką, kuri numato, kad kasmet už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro, bus mokama ne mažiau kaip 0,13 euro dividendų, jei tai neprieštaraus teisiniams ir sutartiniais reikalavimams.

Dividendų už 2016 m. po 0,012 euro už akciją, kurios nominali vertė 0,29 euro, (bendra dividendų suma 789 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2017 m. balandžio 11 d. Tai atitinka 0,06 euro už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro.

Dividendų už 2017 m. po 0,13 euro už akciją, kurios nominali vertė 1,45 euro, (bendra dividendų suma 1.710 tūkst. eurų) mokėjimas buvo patvirtintas Bendrovės metiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2018 m. kovo 26 d.

12 Gautos paskolos

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Ilgalaikės				
Ilgalaikės banko paskolos	21.757	20.158	19.877	17.937
Kitos ilgalaikės paskolos	5	4	-	-
	<u>21.762</u>	<u>20.162</u>	<u>19.877</u>	<u>17.937</u>
Trumpalaikės				
Ilgalaikių gautų paskolų einamųjų metų dalis	863	718	634	482
Paskolos iš susijusių šalių	-	801	-	801
	<u>863</u>	<u>1.519</u>	<u>635</u>	<u>1.283</u>
Gautų paskolų iš viso	<u>22.625</u>	<u>21.681</u>	<u>20.511</u>	<u>19.220</u>

Visos paskolos yra denominuotos eurais.

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

Palūkanų norma:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
Fiksuota	5	805	-	801
Kintama	22.620	20.876	20.511	18.419
	<u>22.625</u>	<u>21.681</u>	<u>20.511</u>	<u>19.220</u>

2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 m. gruodžio 31 d. visos Grupės įmonės vykdė bankų paskolų sutartyse nustatytus rodiklius.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

12 Gautos paskolos (tęsinys)

2018 m. vasario 23 d. Finansų ir kapitalo rinkų komisijos valdyba Latvijoje priėmė sprendimą dėl indėlių nepasiekiamumo banke ABLV bank, AS. 2018 m. birželio 12 d. paskelbta, kad Finansų ir kapitalo rinkų komisija pritarė banko ABLV bank, AS savanoriškam likvidavimui. Banke ABLV bank, AS atsiskaitomojoje sąskaitoje buvę pinigai panaudoti paskolos grąžinimui. Per 2018 m. 12 mėnesius paskolos grąžinimui taip pat buvo panaudoti 45 tūkst. eurų iš banke ABLV bank, AS esančio indėlio. Pagal paskolos sutartį 2018 m. balandžio mėn. indėlis buvo atstatytas iki 150 tūkst. eurų, atlikus pervedimą iš kito banko. Todėl blogiausiu atveju Grupė gali patirti iki 150 tūkst. eurų nuostolį.

2018 m. balandžio 10 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutarties pakeitimą su AB Šiaulių banku. Pagal pakeitimą yra nustatytas naujas kredito limitas – 23.926 tūkst. eurų. Jis susideda iš dviejų dalių. Pirmą dalį, lygi 22.926 tūkst. eurų ir gali būti panaudota iki 2019 m. gegužės 31 d. Antroji dalis yra 1.000 tūkst. eurų kredito linija, kuri gali būti panaudota iki 2022 m. gruodžio 22 d. Todėl Bendrovė gali panaudoti papildomai iki 5.690 tūkst. eurų likvidžių lėšų. Taip pat buvo pakeista palūkanų norma ir grąžinimo grafikas. 2018 m. Grupė turės grąžinti 575 tūkst. eurų vietoj 447 tūkst. eurų. 2018 m. II ketvirtį Bendrovė panaudojo 2.668 tūkst. eurų šio kredito įsipareigojimams dengti. Tame tarpe buvo grąžinta 800 tūkst. eurų paskola AB „Invalda INVL“ dukterinei įmonei.

Per 2018 m. 12 mėn. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 1.722 tūkst. eurų ir 1.375 tūkst. eurų paskolų. Per 2017 m. 12 mėn. Grupė ir Bendrovė grąžino atitinkamai 726 tūkst. eurų ir 497 tūkst. eurų paskolų.

13 Pelnas, tenkantis vienai akcijai

Paprastasis pelnas, tenkantis vienai akcijai, apskaičiuojamas dalijant patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamą grynąjį metų pelną iš per metus išleistų paprastųjų akcijų svertinio vidurkio.

2018 m. 12 mėn. išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo 13.150 tūkst.

2018 m. sausio 15 d. pasikeitė akcijų nominali vertė nuo 0,29 euro iki 1,45 euro. Tai yra akcijų stambinimas. Todėl, paprastasis ir sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai turi būti perskaičiuotas, naudojant akcijų skaičių, jei akcijų stambinimas būtų įvykęs prieš finansinių ataskaitų palyginamojo laikotarpio pradžią.

Todėl 2017 m. 12 mėn. į išleistų akcijų svertinis vidurkis buvo taip pat 13.150 tūkst.

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

	Grupė	
	2018 m. 12 mėn.	2017 m. 12 mėn.
Patronuojančios įmonės akcininkams priskiriamas grynasis pelnas/ (nuostoliai)	3.169	3.577
Išleistų paprastųjų akcijų svertinis vidurkis (tūkst.)	13.150	13.150
Paprastasis pelnas/ (nuostoliai), tenkantys vienai akcijai (eurais)	0,24	0,27

Grupės sumažintas pelnas, tenkantis vienai akcijai už 2018 m. ir 2017 m. 12 mėn., yra lygus paprastajam pelnui, tenkančiam vienai akcijai.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

14 Likvidumo rizika

Grupės likvidumo rodiklis (visas trumpalaikis turtas, įskaitant turtą laikomą galimam pardavimui / visi trumpalaikiai įsipareigojimai) 2018 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,80 (2017 m. gruodžio 31 d. – 0,51). Bendrovės likvidumo rodiklis 2018 m. gruodžio 31 d. buvo apie 0,74 (2017 m. gruodžio 31 d. – 0,42).

2018 m. gruodžio 31 d. trumpalaikis turtas buvo mažesnis nei trumpalaikiai įsipareigojimai 292 tūkst. eurų Grupėje ir 282 tūkst. eurų Bendrovėje. Grupė panaudos įsipareigojimų, kurių terminas sueina per 12 mėnesių po 2018 gruodžio 31 d., įvykdymui iki 3.022 tūkst. eurų likvidžių lėšų (12 pastaba), atsiradusių pasirašius paskolos pakeitimą su AB Šiaulių banku.

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 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	-	317	948	22.924	-	24.189
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	206	-	-	-	206
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	3	11	99	71	184
Kiti įsipareigojimai	67	37	-	-	-	104
2018 m. gruodžio 31 d. likutis	67	563	959	23.023	71	24.683
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	284	1.677	5.578	16.185	23.724
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	1	-	-	361
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	704	-	-	-	736
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	32	1.350	1.685	5.656	16.282	25.005

Pateiktoje lentelėje apibendrinti Bendrovės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminai 2018 m. gruodžio 31 d. ir 2017 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	-	249	746	21.021	-	22.016
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	95	-	-	-	95
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	3	11	99	71	184
Kiti įsipareigojimai	67	27	-	-	-	94
2018 m. gruodžio 31 d. likutis	67	374	757	21.120	71	22.389
Paskolos, kurioms nustatytos palūkanos	-	213	1.465	3.312	16.185	21.175
Skolos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos	-	360	-	-	-	360
Atidėjiniai nuostolingoms sutartims	-	2	7	78	97	184
Kiti įsipareigojimai	32	700	-	-	-	732
2017 m. gruodžio 31 d. likutis	32	1.275	1.472	3.390	16.282	22.451

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.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS
(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

15 Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai

Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai pateikti žemiau esančioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.	2018 m. gruodžio 31 d.	2017 m. gruodžio 31 d.
<u>Finansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtini dividendai	67	32	67	32
Sėkmės mokestis	-	386	-	386
Kitos mokėtinos sumos	37	318	27	314
	104	736	94	732
<u>Nefinansiniai įsipareigojimai</u>				
Mokėtinas darbo užmokestis ir socialinio draudimo įmokos	10	-	-	-
Mokėtini mokesčiai	161	127	146	118
	171	127	146	118
Kitų trumpalaikių įsipareigojimų iš viso	275	863	240	850

16 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. 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 2018 m. 12 mėnesius ir susiję likučiai 2018 m. gruodžio 31 d.:

2018 m. 12 mėn. Grupė	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)	
Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių				
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	15	-	7
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	460	-	23
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	313	7	6	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	391	-	23
	313	880	6	53

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL BALTIC REAL ESTATE“

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Grupės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. 12 mėn. ir susiję likučiai 2017 m. gruodžio 31 d.:

2017 m. 12 mėn. Grupė	Pardavimo ir kitos pajamos iš susijusių šalių	Pirkimai (įskaitant atidėjinius) iš susijusių šalių ir palūkanos susijusioms šalims	Iš susijusių šalių gautinos sumos	Susijusioms šalims mokėtinos sumos (neįskaitant atidėjinių)
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	12	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	1	-	801
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	356	-	31
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	219	6	6	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	645	-	481
	219	1.020	6	1.313

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 susijusiomis šalimis per 2018 m. 12 mėn. ir susiję likučiai 2018 m. gruodžio 31 d.:

2018 m. 12 mėn. 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 (išskyrus atidėjinius)
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	6,454	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	8	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	7	-	-
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	225	-	4
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	262	-	-	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	391	-	23
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	395	61	42
	262	1,026	6,515	69

Paskolos, suteiktos Latvijos įmonėms, yra subordinuotos banko naudai ir galės būti gražintos tik pasibaigus banko paskolų gražinimo terminui, t. y. 2020 m. Paskolų, suteiktų dukterinėms įmonėms Lietuvoje, gražinimo terminas yra 2019 m. gruodžio 31 d. Bendrovė vertina dukterinėms įmonėms suteiktas paskolas tikrąja verte ir atskirai nepripažįsta palūkanų pajamų.

KONSOLIDUOTOS IR BENDROVĖS 2018 M. 12 MĖNESIŲ TARPINĖS SUTRUMPINTOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

16 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2017 m. 12 mėn. ir susiję likučiai 2017 m. gruodžio 31 d.:

2017 m. 12 mėn. 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 (išskyrus atidėjinius)
Paskolos, suteiktos dukterinėms įmonėms	-	-	5.769	-
AB „Invalda INVL“ (apskaitos paslaugos)	-	10	-	-
Kitos susijusios šalys (gauta paskola)	-	1	-	801
Kitos susijusios šalys (prižiūros ir remonto paslaugos)	-	348	-	31
Kitos susijusios šalys (nuoma, komunalinės paslaugos ir kita)	214	-	5	-
Kitos susijusios šalys (Valdymo įmonės teikiamos valdymo paslaugos)	-	645	-	481
Turto administravimo ir kitos dukterinių įmonių paslaugos	-	25	-	2
	214	1.029	5.774	929

Pagal dividendų paskirstymo ataskaitą, parengtą pagal 2018 metų balandžio 10 dienai (teisių apskaitos diena) buvusių akcininkų sąrašą, Bendrovė išmokėjo AB „Invalda INVL“ 551 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius bei kitiems reikšmingą įtaką turintiems akcininkams sumokėjo 692 tūkst. eurų dividendų sumą atskaičius mokesčius.

17 Įvykiai po ataskaitinio laikotarpio

Po 2018 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių svarbių įvykių, kurie turėtų įtakos pateiktoms sumoms bei įmonės veiklai.