

**SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ
BENDROVĖ AB „TEWOX“**

ĮMONĖS 2022 METŲ AUDITUOTOS ATSKIROS FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL TARPTAUTINIUS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS
STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI EUROPOS SĄJUNGOJE

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Turinys

Nepriklausomo auditoriaus išvada.....	3
Atskiroji finansinės būklės ataskaita.....	9
Atskiroji bendrųjų pajamų ataskaita.....	10
Atskiroji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita.....	11
Atskiroji pinigų srautų ataskaita	12
Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas.....	13
1. Bendroji informacija.....	13
2. Apskaitos politika.....	14
3. Pastabos.....	26
3.1. Investicijos į dukterines įmones.....	26
3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina.....	29
3.3. Kitas turtas	32
3.4. Kitas trumpalaikis turtas	32
3.5. Pinigai.....	32
3.6. Nuosavas kapitalas	32
3.7. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	33
3.8. Išleistos obligacijos.....	34
3.9. Pajamos	34
3.10. Sąnaudos.....	35
3.11. Susijusių šalių sandoriai	35
3.12. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai.....	36
3.13. Veiklos tęstinumas	38
3.14. Poataskaitiniai įvykiai.....	38
Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ 2022 m. metinis pranešimas.....	40

Nepriklausomo auditoriaus išvada

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ akcininkams

Ši nepriklausomo auditoriaus išvada pakeičia nepriklausomo auditoriaus išvadą, kurią pateikėme 2023 m. balandžio 26 d. Paaiškinimas, kodėl išleista nauja nepriklausomo auditoriaus išvada, pateikiamas pastraipoje „Kiti dalykai“.

Išvada dėl atskirųjų finansinių ataskaitų audito

■ Nuomonė

Mes atlikome UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė) valdomos specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ (toliau – Įmonė) atskirųjų finansinių ataskaitų auditą. Įmonės atskirąsias finansines ataskaitas sudaro:

- 2022 m. gruodžio 31 d. atskiroji finansinės būklės ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų atskiroji pelno (nuostolių) ir kitų bendrųjų pajamų ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų atskiroji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita,
- tą dieną pasibaigusių metų atskiroji pinigų srautų ataskaita, ir
- atskirųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingų apskaitos metodų santrauką.

Mūsų nuomone, pridėtos atskirosios finansinės ataskaitos parodo tikrą ir teisingą vaizdą apie Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. nekonsoliduotąją finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų nekonsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir nekonsoliduotuosius pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

■ Pagrindas nuomonei pareikšti

Auditą atlikome pagal tarptautinius audito standartus (toliau – TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už atskirųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Įmonės pagal Tarptautinių buhalterijų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį buhalterijų profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo reikalavimus) (toliau – TBESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TBESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

■ Dalyko pabrėžimas

Atkreipiame dėmesį į 3.13 pastabą, kurioje nurodyta, kad Įmonės trumpalaikiai įsipareigojimai viršija trumpalaikį turtą 8 494 tūkst. eurų suma. Šios Įmonės atskirosios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. Veiklos tęstinumo vertinimas buvo grindžiamas prielaida, kad 2023 m. Įmonė sėkmingai išleis viešą trejų metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 50 000 tūkst. eurų ir neviešą dvejų metų trukmės obligacijų emisiją už maždaug 15 000 tūkst. eurų. Todėl vadovybė padarė išvadą, kad nėra reikšmingų neapibrėžtumų, susijusių su Įmonės gebėjimu tęsti veiklą. Atkreipiame dėmesį į atskirųjų finansinių ataskaitų 3.13 pastabą, kurioje išsamiau paaiškinta, kaip buvo priimtas šis sprendimas. Dėl šio dalyko savo nuomonės nemodifikuojame.

■ Kiti dalykai

Po to, kai 2023 m. balandžio 26 d. vadovybė parengė ir pasirašė Įmonės 2022 m. gruodžio 31 d. atskirąsias finansines ataskaitas ir mes pateikėme nepriklausomo auditoriaus išvadą, buvo pastebėta, jog nepriklausomo auditoriaus išvadoje per klaidą nebuvo įtraukta pastraipa „Dalyko pabrėžimas“. Vadovybė 2023 m. gegužės 4 d. iš naujo išleido 2022 m. gruodžio 31 d. atskirąsias finansines ataskaitas. Ši auditoriaus išvada pakeičia mūsų 2023 m. balandžio 26 d. auditoriaus išvadą.

■ Pagrindiniai audito dalykai

Pagrindiniai audito dalykai – tai dalykai, kurie, mūsų profesiniu sprendimu, buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio atskirųjų finansinių ataskaitų auditą. Šie dalykai buvo nagrinėjami atsižvelgiant į atskirųjų finansinių ataskaitų kaip visumos auditą ir mūsų nuomonę, pareikštą dėl šių atskirųjų finansinių ataskaitų, todėl atskiros nuomonės apie šiuos dalykus nepateikiame. Kiekvienas audito dalykas ir mūsų atsakas į jį yra aprašytas toliau.

Investicijų į dukterines įmones ir amortizuota savikaina apskaitomo finansinio turto vertės sumažėjimo patikrinimas

Žr. finansinių ataskaitų 2.8 *Investicijos į dukterines įmones* ir 2.9 *Finansinis turtas* pastabas dėl apskaitos politikos ir 3.1 *Investicijos į dukterines įmones* ir 3.2 *Finansinis turtas amortizuota savikaina* pastabas dėl atskleidimų.

Pagrindinis audito dalykas	Kaip dalykas buvo sprendžiamas audito metu
Vienas pagrindinių Įmonės turto straipsnių yra investicijų į dukterines įmones (SPI) bei amortizuota savikaina apskaitomo su šiomis dukterinėmis įmonėmis susijusios finansinio turto, obligacijų bei išduotų paskolų, balansinė vertė, kuri 2022 m. gruodžio 31 d. lygi 37 378 tūkst. eurų (2021 m. gruodžio 31 d. – 20 591 tūkst. eurų). Investicijų į dukterines įmones bei su jomis susijusio amortizuota savikaina apskaitomo finansinio turto, obligacijų ir išduotų paskolų, atsiperkamosios vertės patikrinimas yra atliekamas kiekvienų finansinių metų pabaigoje. Investicijų į dukterines įmones bei su jomis susijusio amortizuota savikaina apskaitomo finansinio turto, obligacijų ir išduotų paskolų, atsiperkamoji vertė nustatoma atsižvelgiant į SPI nekilnojamojo turto vertę, kuri paprastai yra nustatoma remiantis diskontuotų pinigų srautų metodu bei palyginamųjų sandorių metodu. Atsiperkamoji vertė yra pagrįsta tikrosios vertės apskaičiavimu, kurį atlieka Valdymo įmonės pasitelkti išorės vertintojai. Taikant pirmiau minėtus vertinimo metodus reikia priimti reikšmingus sprendimus, įskaitant, bet neapsiribojant, diskonto nomomis, prielaidomis dėl būsimų pinigų srautų, amžinojo augimo norma bei palyginamųjų sandorių nustatymu. Dėl minimų sumų dydžio bei sprendimų, reikalingų investicijų į dukterines įmones bei su jomis susijusio amortizuota savikaina apskaitomo finansinio turto atsiperkamosios vertės įvertinimui, reikšmingumo nustatėme, jog ši sritis yra pagrindinis audito dalykas.	Be kitų, mes atlikome tokias procedūras: - įgijome supratimą apie Įmonės atsiperkamosios vertės apskaičiavimo procesą ir patikrinome pasirinktų pagrindinių vidaus kontrolių sukūrimą ir įgyvendinimą; - įvertinome Valdymo įmonės pasitelktų išorės vertintojų patirtį, profesinę kvalifikaciją ir objektyvumą; - padedant mūsų vertinimo specialistui: - o įvertinome išorės vertintojų naudotų vertinimo metodų ir modelių tinkamumą palyginant juos su įprastai panašaus turto vertinimuose naudojamomis metodologijomis ir susijusių finansinės atskaitomybės standartų reikalavimais; - o patikrinome pagrindinių prielaidų, kurias išorės vertintojai taikė naudodami vertinimo metodus, pagrįstumą palyginant pagrindines įvestis, tokias kaip vieta, plotas, nuomos mokesčiai, naudotas apskaičiuojant diskontuotus pinigų srautus, su mūsų žiniomis apie esamą specialios paskirties bendrovių veiklą, susijusias sutartis su nuomininkais ir išoriniais rinkos duomenimis ir mūsų rinkos žiniomis; - o palyginome pirmiau nurodytuose vertinimuose naudojamus prognozuojamus augimo koeficientus, diskonto normą ir kapitalizavimo normą su esamais išoriniais rinkos duomenimis ir atlikome retrospektyvią ankstesnių metų biudžetų sudarymo tikslumo peržiūrą; - o įvertinome turto vertinime naudotų diskontuotų pinigų srautų modelių matematinį tikslumą ir vientisumą; - o įvertinome pasirinktų palyginamųjų sandorių tinkamumą, pataisų prielaidų tinkamumą. - įvertinome finansinių ataskaitų atskleidimų, susijusių su investicijomis į dukterines įmones bei su jomis susijusio amortizuota savikaina apskaitomo finansinio turto, išsamumą.

■ Kita informacija

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

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

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

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

- Įmonės metiniame pranešime pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų atskirųjų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- Įmonės metinis pranešimas buvo parengtas laikantis Lietuvos Respublikos įmonių finansinės atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

■ Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už atskiras finansines ataskaitas

Vadovybė yra atsakinga už šių atskirųjų finansinių ataskaitų, kurios parodo tikrą ir teisingą vaizdą, parengimą ir teisingą pateikimą pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina atskirosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškreipimų dėl apgaulės ar klaidos.

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

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

■ Auditoriaus atsakomybė už atskirųjų finansinių ataskaitų auditą

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

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

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

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

Taip pat pateikiame už valdymą atsakingiems asmenims patvirtinimą, kad laikėmės atitinkamų etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, ir juos informuojame apie visus santykius ir kitus dalykus, kurie galėtų būti pagrįstai vertinami, kaip turintys įtakos mūsų nepriklausomumui ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš dalykų, apie kuriuos informavome už valdymą atsakingus asmenis, išskiriame tuos dalykus, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio atskirųjų finansinių ataskaitų auditą ir kurie laikomi pagrindiniais audito dalykais. Tokius dalykus apibūdiname auditoriaus išvadoje, jeigu pagal įstatymą arba teisės aktą nedraudžiama viešai atskleisti tokio dalyko arba, jeigu, labai retomis aplinkybėmis, nustatome, kad dalykas neturėtų būti pateikiamas mūsų išvadoje, nes galima pagrįstai tikėtis, jog neigiamos tokios pateikimo pasekmės persvers visuomenės gaunamą naudą.

■ Išvada dėl kitų teisinių ir priežiūros reikalavimų

Valdymo įmonės akcininkų sprendimu 2021 m. spalio 19 d. pasirašyta sutartimi buvome pirmą kartą paskirti atlikti Įmonės atskirųjų finansinių ataskaitų auditą už 2021 m. Mūsų paskyrimas atlikti Įmonės atskirųjų finansinių ataskaitų auditą galioja 3 metus.

Patvirtiname, kad skyriuje „Nuomonė“ pareikšta mūsų nuomonė atitinka atskirųjų finansinių ataskaitų audito ataskaitą, kurią kartu su šia auditoriaus išvada pateikėme Įmonei ir jos Audito komitetui.

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis ir įsitikinimu, Įmonei suteiktos paslaugos atitinka taikomų įstatymų ir teisės aktų reikalavimus bei neapima Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalyje nurodytų ne audito paslaugų.

Per audito vykdymo laikotarpį nesuteikėme kitų nei atskirųjų ir konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito paslaugų.

„KPMG Baltics“, UAB, vardu

Toma Jensen
Partnerė pp
Atestuota auditorė

Vilnius, Lietuvos Respublika
2023 m. gegužės 4 d.

Elektroniniu auditoriaus parašu pasirašoma tik Nepriklausomo auditoriaus išvada, esanti šio dokumento 3–8 puslapiuose.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Atskiroji finansinės būklės ataskaita

	<u>Pastabos</u>	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Kitas turtas	3.3.	-	5 250 000
Investicijos į dukterines įmones	3.1.	21 383 057	8 485 300
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2.	15 922 833	6 855 837
Iš viso ilgalaikio turto		37 305 890	20 591 137
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.4.	1 480	261
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.5.	1 777 391	978 530
Iš viso trumpalaikio turto		1 778 871	978 791
IŠ VISO TURTO		39 084 761	21 569 928
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Įstatinis kapitalas	3.6.	31 430 000	23 475 000
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		(2 617 943)	(2 143 602)
Iš viso nuosavo kapitalo		28 812 057	21 331 398
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.7.	144 641	238 530
Išleistos obligacijos	3.8.	10 128 063	-
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		10 272 704	238 530
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		10 272 704	238 530
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		39 084 761	21 569 928

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Efim Hiterer
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Atskiroji bendrųjų pajamų ataskaita

	Pastabos	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Pajamos	3.9.		
Palūkanų pajamos		648 884	149 647
Dividendų pajamos		485 800	-
Iš viso pajamų		1 134 684	149 647
Sąnaudos	3.10.		
Investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimo nuostolis		(642 723)	(2 041 228)
Valdymo mokestis		(424 457)	(126 997)
Administracinės išlaidos		(158 506)	(43 125)
Teisinės išlaidos		(149 766)	(60 341)
Palūkanų sąnaudos		(130 189)	-
Atlygis finansų tarpininkams		(62 682)	-
Depozitoriumo mokestis		(25 467)	(7 000)
Audito išlaidos		(15 246)	(14 520)
Iš viso sąnaudų		(1 609 036)	(2 293 211)
Veiklos pelnas		(474 352)	(2 143 564)
Finansinės pajamos		68	-
Finansinės išlaidos		(57)	(38)
Pelnas prieš apmokestinimą		(474 341)	(2 143 602)
Pelno mokestis		-	-
Grynasis pelnas (nuostolis)		(474 341)	(2 143 602)
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Iš viso bendrosios pajamos		(474 341)	(2 143 602)

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Būhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Efim Hiterer
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Atskiroji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

	Įstatinis kapitalas	Perkainojimo rezervas	Privalomasis rezervas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
Likutis 2021 m. balandžio 6 d.	-	-	-	-	-	-
Pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	(2 143 602)	(2 143 602)
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	-	(2 143 602)	(2 143 602)
Įstatinio kapitalo didinimas	23 475 000	-	-	-	-	23 475 000
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	23 475 000	-	-	-	(2 143 602)	21 331 398
Likutis 2022 m. sausio 1 d.	23 475 000	-	-	-	(2 143 602)	21 331 398
Pelnas (nuostoliai)	-	-	-	-	(474 341)	(474 341)
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-	-	-
Viso bendrųjų pajamų	-	-	-	-	(474 341)	(474 341)
Įstatinio kapitalo didinimas	7 955 000	-	-	-	-	7 955 000
Likutis 2021 m. gruodžio 31 d.	31 430 000	-	-	-	(2 617 943)	28 812 057

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

*Vilma Tvaronavičienė
 Efim Hiterer
 Tadas Pranckevičius*

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Atskiroji pinigų srautų ataskaita

	<u>Pastabos</u>	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2021 m. gruodžio 31 d.</u>
Grynasis pelnas (nuostolis)		(474 341)	(2 143 602)
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.9.	(648 884)	(149 647)
Dividendų pajamos	3.9.	(485 800)	-
Finansinės išlaidos	3.10.	130 189	-
Investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimas / (padidėjimas)	3.1., 3.10.	642 723	2 041 228
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		(836 113)	(252 021)
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)	3.4.	(1 219)	(261)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.7.	(93 889)	238 530
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		(931 221)	(13 752)
Sumokėti pajamų mokesčiai		-	-
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		(931 221)	(13 752)
Gautos palūkanos	3.2.	63 745	-
Gauti dividendai	3.9.	485 800	-
Dukterinių įmonių įsigijimas	3.1.	(9 108 612)	(10 526 528)
Sumokėti avansai	3.3.	-	(5 250 000)
Suteiktos paskolos	3.2.	(583 890)	(303 551)
Susigrąžintos paskolos	3.2.	300 000	-
Ne nuosavybės vertybinių popierių įsigijimas	3.2.	(9 038 400)	(6 402 639)
Ne nuosavybės vertybinių popierių perleidimas	3.2.	1 658 565	-
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(16 222 792)	(22 482 718)
Sumokėtos palūkanos		(4 861)	-
Išleistos obligacijos	3.8.	10 002 735	-
Išleistos akcijos	3.6.	7 955 000	23 475 000
Grynieji pinigai iš finansinės veiklos		17 952 874	23 475 000
Grynasis grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)		798 861	978 530
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje		978 530	-
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje		1 777 391	978 530

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė
 Bendrovės valdytojas
 Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė
 Efim Hiterer
 Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

1. Bendroji informacija

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“ (toliau – „Bendrovė“) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas - uždirbti grąžą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančius NT objektus Baltijos jūros regiono šalyse - Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje. Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 dienai yra lygus 31 430 000 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. 23 475 000 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 31 430 000 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Bendrovė savų akcijų neturi.

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė
UAB „Janonio 27“	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB „Kuršėnų turtas“	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
„Peppercorn 8“ sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	10,68
„Reinvest Holding“ OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB „Esulda“	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
„Caruantil Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Espidatell Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Evoratedelle Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Eximendell Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Faroditelles Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
UAB „MD Europa“	LT	2022-12-13	100%	100	10,68

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė
UAB „Janonio 27“	LT	2021-06-18	100%	2 500	1,00
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	LT	2021-08-26	100%	2 500	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA „Gronvest“ ir „Reinvest Holding“ OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „Lords LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VJK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VJK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva.

Bendrovės auditą atlieka UAB „KPMG Baltics“, įmonės kodas 111494971, buveinės adresas Lvovo g. 101, 08104, Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001446.

Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais, išskyrus pirmuosius veiklos metus, kurie truko nuo 2021 m. balandžio 6 d. iki 2021 m. gruodžio 31 d.

Remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Bendrovė paruošė atskiras metines finansines ataskaitas (toliau – finansinės ataskaitos) ir jos turi būti patvirtintos per visuotinį akcininkų susirinkimą. Akcininkai turi teisę patvirtinti arba nepatvirtinti bei reikalauti parengti naujas finansines ataskaitas.

2. Apskaitos politika

Toliau yra išdėstyti svarbiausi apskaitos principai, kuriais Bendrovė vadovavosi rengiant šias finansines ataskaitas.

2.1. Finansinių ataskaitų parengimo principai

Bendrovė, tvarkydama buhalterinę apskaitą ir sudarydama finansines ataskaitas, vadovaujasi Lietuvos Respublikos buhalterinės apskaitos įstatymu, Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, bendraisiais apskaitos principais, nustatytais tarptautiniuose finansinės apskaitos standartuose (TFAS) priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

Bendrovės atskiros finansinės ataskaitos yra paruoštos vadovaujantis 27 TAS „Atskiros finansinės ataskaitos“.

Bendrovės apskaita tvarkoma atskirai nuo Valdymo įmonės pagal patvirtintą sąskaitų planą. Bendrovė valdoma laikantis Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymo (KIS).

Finansinės ataskaitos parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu ir prielaida, kad Bendrovė artimiausioje ateityje galės tęsti savo veiklą.

Šios finansinės ataskaitos yra parengtos remiantis istorine įsigijimo savikaina.

Visos sumos šioje finansinėje atskaitomybėje yra pateikiamos eurai. Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialų Lietuvos Banko valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo finansinės būklės ataskaitos dieną yra apskaitomi pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos oficialų Lietuvos Banko valiutų keitimo kursą.

2.2. Grynųjų aktyvų vertės (GAV) skaičiavimas

Bendrovės grynųjų aktyvų vertė skaičiuojama kaip skirtumas tarp Bendrovę sudarančio turto vertės ir Bendrovės įsipareigojimų. Bendrovės GAV skaičiavimo principai pateikti Bendrovės prospekte ir įstatuose. Bendrovės GAV nustatoma ne rečiau nei kartą per 3 mėnesius paskutinei atitinkamo mėnesio kalendorinei dienai. Visais atvejais ji privalo būti nustatoma finansinių metų pabaigoje. Platinimo periodų metu Bendrovės GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, einančio prieš tą kalendorinį mėnesį, kurį yra priimtas sprendimas didinti įstatinį kapitalą, paskutinę kalendorinę dieną. Išperkant akcijas, GAV gali būti papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, kurį vykdomas akcijų išpirkimas, paskutinę kalendorinę dieną.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

GAV apskaičiavimo tikslais, Bendrovė neatlieka dukterinių įmonių konsolidavimo. Remiantis Bendrovės įstatais, Lietuvos Banko patvirtinta GAV skaičiavimo metodika bei Valdymo įmonės nustatyta GAV skaičiavimo tvarka, Bendrovės investicijų portfelį sudarantys ar ketinami įsigyti nekilnojamojo turto objektai turi būti įvertinti tikrąja verte pagal nepriklausomo turto vertintojo vertinimą. Dėl aprašytų tvarkų ir su jomis susijusių procedūrų, Bendrovės GAV gali skirtis nuo šiose finansinėse ataskaitose pateikto nuosavo kapitalo priskirtino Bendrovės akcininkams.

Bendrovės akcijų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus. Bendrovės akcijų vertė nustatoma keturių skaičių po kablelio tikslumu.

Bendrovės grynujų aktyvų (GAV) ir akcijų vertės skaičiuojamos eurai.

2.3. Bendrovės investicijos

Bendrovės tikslas – uždirbti grąžą akcininkų naudai iš investicijų į atskirus pajamas generuojančius Baltijos jūros regiono šalių (Lietuva, Latvija, Estija, Suomija, Švedija, Danija, Lenkija, Vokietija) prekybinės ar kitos (komercinės ir/ar gyvenamosios) paskirties vystomus ir išvystytus nekilnojamojo turto objektus. Pagal Bendrovės investavimo strategiją prekybinės paskirties objektais laikomi prekybos centrai, kurių pagrindinis nuomininkas vykdo mažmeninės maisto prekių prekybos veiklą.

2.4. Finansinės rizikos valdymas

Bendrovė yra veikiamą kredito, likvidumo, užsienio valiutos ir kapitalo valdymo rizikų. Šios rizikos valdomos vadovaujantis geriausios praktikos principais. Vadovybė nuolat stebi šias riziką, siekdama finansavimo ir apsidraudimo strategijų tinkamumo.

Rinkos rizika

Rinkos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos kainų pokyčių. Rinkos riziką sudaro trys rizikos rūšys: palūkanų normos rizika, valiutos rizika ir kita kainos rizika, tokia kaip akcijų kainos rizika ir biržos prekių rizika. Finansinės priemonės, kurias veikia rinkos rizika, yra investicijos į dukterines įmones, bei dukterinių įmonių paskolos ir obligacijos. Bendrovė nėra veikiamą kainų rizikos.

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Grupės rezultatams.

Palūkanų normos rizika

Palūkanų normos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Grupės rizika dėl rinkos palūkanų normų pokyčių pirmiausia yra susijusi su ilgalaikiais Grupės įsipareigojimais su kintamomis palūkanų normomis.

Palūkanų normos rizika gali būti susijusi su kintama EURIBOR palūkanų norma, kuriai kintant, padidėtų arba sumažėtų Bendrovės gautinos ir/ar mokėtinos sumos.

Bendrovė yra išplatinusi obligacijų su kintama palūkanų norma, kuri susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką. 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo sudariusi finansinių apsidraudimo priemonių sandorių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

Bendrovė turi finansinių įsipareigojimų su kintama palūkanų norma, kaip nurodyta žemiau:

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-	-
Finansiniai įsipareigojimai	10 128 063	-
Iš viso	10 128 063	-

Keičiantis EURIBOR palūkanų normai vienu procentiniu punktu, Bendrovės rezultatas keistųsi, kaip nurodyta žemiau:

	Padidėjus 2,5%	Sumažėjus 2,5%	Padidėjus 1%	Sumažėjus 1%
2022 m. gruodžio 31 d.	253 203	(253 203)	101 281	(101 281)
2021 m. gruodžio 31 d.	-	-	-	-

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovės įsigytų obligacijų ir suteiktų paskolų palūkanų normos yra fiksuotos ir nepriklauso nuo EURIBOR palūkanų normos svyravimų, todėl Bendrovės palūkanų normos rizika, gautinų sumų atžvilgiu lygi nuliui.

Užsienio valiutos rizika

Užsienio valiutos rizika yra rizika, kad tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl užsienio valiutų kursų pokyčių.

2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės paskolintos lėšos dukterinėms įmonėms, bei pačios Bendrovės pasiskolintos lėšos išleidus obligacijas, buvo Eurais. Visi atsiskaitymai su partneriais vykdomi Eurais, išskyrus pavienius atvejus, kurie gali pasitaikyti, todėl reikšmingos užsienio valiutos rizikos nėra. Bendrovė nenaudoja jokių išvestinių finansinių instrumentų užsienio valiutos kurso kitimo rizikos valdymui.

Kredito rizika

Kredito rizika – tai rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo įsipareigojimų pagal finansinę priemonę arba kliento sutartį ir dėl to patirs finansinių nuostolių. Bendrovės kredito rizika gali būti susijusi su gautinomis obligacijų ir paskolų sumomis, kitu turtu bei pinigais banke.

Bendrovės kredito rizika susijusi su įsigytais obligacijomis ir paskolomis yra ribota, kadangi obligacijos įsigytos ir paskolos suteiktos Bendrovės grupės įmonėms, kurių valdyme Bendrovės vadovybė aktyviai dalyvauja, todėl yra užtikrinamas dukterinių įmonių mokumas.

Kredito rizikai susijusiai su kitomis gautinomis sumomis naudojamas supaprastintas modelis, kai vertinamos istorinės blogos skolos ir makroekonominiai rodikliai ir taip apskaičiuojamas numatomas nuostolis.

Avansinis mokėjimas trečiajam asmeniui už įsigyjamą akciją. Pagal preliminarą akcijų pirkimo-pardavimo sutartį, sutarties šalims neįvykdžius sutartyje numatytų reikalavimų, sumokėtas avansas bus grąžintas Bendrovei. Kitu atveju, Bendrovė įsigys akcijas, o sumokėtas avansas bus įskaitytas į mokėtiną sumą už įsigyjamą akciją. Todėl kredito rizika dėl avanso atgavimo yra ribota.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su banku, turinčiu aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.5. pastaboje. Įvertinus aukštus banko kreditingumo reitingus, Bendrovės vadovybė laiko, kad banko bankroto tikimybė yra artima nuliui.

Likvidumo rizika

Likvidumo rizika yra rizika, kad Bendrovė gali nesugebėti sugeneruoti pakankamai piniginių išteklių, kad galėtų visiškai įvykdyti savo įsipareigojimus pagal numatytus terminus, arba gali tai padaryti tik materialiai nepalankiomis sąlygomis. Bendrovės tikslas yra išlaikyti pakankamus likvidumo išteklius, kad būtų galima vykdyti veiklą, padengti savo finansinius įsipareigojimus ir skirti lėšų kapitalo išlaidoms ir investavimo galimybėms. Bendrovė tikslų siekia šiais būdais:

- Reguliarių prognozuojamų pinigų srautų rengimas, siekiant numatyti lėšų pritaikymą ir panaudojimą; ir
- Būsimo finansavimo, įskaitant naujas skolų galimybes, nustatymas.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Bendrovės finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2022 m. gruodžio 31 d.:

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Turtas					
Finansinis turtas amortizuota savikaina	18 426 093	-	-	18 426 093	-
Iš viso	18 426 093	-	-	18 426 093	-
Įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinios sumos	(144 641)	(144 641)	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	(10 720 165)	(10 720 165)	-	-	-
Iš viso	(10 864 806)	(10 864 806)	-	-	-
Laisvi pinigų srautai	7 561 287	(10 864 806)	-	18 426 093	-

2021 m. gruodžio 31 d.:

	Pinigų srautai				
	Iš viso	Iki 1 metų	Per 1 - 2 metus	Per 2 - 5 metus	Po 5 metų
Turtas					
Finansinis turtas amortizuota savikaina	7 589 982	3 252 700	1 598 495	2 738 787	-
Iš viso	7 589 982	3 252 700	1 598 495	2 738 787	-
Įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinios sumos	(238 530)	(238 530)	-	-	-
Iš viso	(238 530)	(238 530)	-	-	-
Laisvi pinigų srautai	7 351 452	3 014 171	1 598 495	2 738 787	-

Kapitalo valdymas

Bendrovės tikslai valdant kapitalą yra užtikrinti Bendrovės gebėjimą tęsti savo veiklą, siekiant užtikrinti grąžą investuotojams ir naudą kitoms suinteresuotosioms šalims bei išlaikyti optimalią kapitalo struktūrą, siekiant sumažinti kapitalo sąnaudas.

Bendrovės kapitalo valdymo tikslais kapitalą sudaro išleistas akcinis kapitalas ir visi kiti nuosavybės rezervai, priskirtini Bendrovės akcininkams. Pagrindinis Bendrovės kapitalo valdymo tikslas yra maksimaliai padidinti vertę akcininkams.

Bendrovė, siekdama palaikyti kapitalo struktūrą ir užtikrinti efektyvų kapitalo valdymą, atlieka šiuos veiksmus:

- Reguliariai stebi Bendrovės veiklą ir nustato veiklos rezultatų paskirstymą akcininkams;
- Išleidžia naujas akcijas esamiems ar naujiems akcininkams pagal Bendrovės steigimo dokumentus;
- Apriboja akcijų išpirkimą pagal Grupės steigimo dokumentus

2.5. Sąnaudų pripažinimas

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų išleidimo laiką. Tais atvejais, kai per ataskaitinį laikotarpį padarytų išlaidų neįmanoma tiesiogiai susieti su konkrečių pajamų uždirbimu, ir jos ateinančiais laikotarpiais neduos pajamų, šios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis tą patį laikotarpį, kada buvo patirtos. Sąnaudų dydis paprastai įvertinamas sumokėta arba mokėtina pinigų suma. Tais atvejais, kai numatytas ilgas atsiskaitymo laikotarpis ir palūkanos nėra išskirtos, sąnaudų dydis įvertinamas diskontuojant atsiskaitymo sumą rinkos palūkanų noma.

Bendrovė gali patirti tik tokias išlaidas, kurios yra susijusios su Bendrovės valdymu ir yra nustatytos Bendrovės prospekte ar įstatuose. Visas kitas prospekte ar įstatuose nenustatytas arba nustatytas dydžius viršijančias išlaidas dengia Valdymo įmonė.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovės patiriamos valdymo mokesčio, depozitoriumo mokesčio, atlyginimo auditoriams ir turto vertintojams, apskaitos, valiutos kurso draudimo, bylinėjimosi, finansinių įstaigų, vertybinių popierių ir kitų sąskaitų tvarkymo mokesčių, užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo, priverstinio išieškojimo, valstybinių ir savivaldos mokesčių bei rinkliavų, informacijos apie Bendrovę parengimo bei pateikimo dalyviams, Bendrovės steigimo, konsultacinės, atlyginimo finansų tarpininkams išlaidos ir kitos išlaidos, išvardintos Bendrovės įstatuose dengiamos iš Bendrovės turto. Visų šių išlaidų riba neturi viršyti 15% Bendrovės vidutinės metinės GAV.

Bendrovės išlaidos, susijusios išimtinai su konkrečiu nekilnojamojo turto objektų įsigijimu, vystymu ar patobulinimu, yra laikomos Bendrovės investicijų į atitinkamą nekilnojamojo turto objektą dalimi ir joms nėra taikomas bendras išlaidų limitas.

Atskiroms išlaidų rūšims taip pat nustatyti maksimalūs išlaidų dydžiai nuo Bendrovės vidutinės metinės GAV:

Išlaidų straipsnis	Maksimalus dydis
Depozitoriumo mokestis	0,20 %
Atlyginimas finansų tarpininkams	1,50 %

Akcininkai Valdymo įmonei ar kitam platintojui moka vienkartinį Platinimo mokestį pagal žemiau aprašytas sąlygas, kurios taikomos kiekvienam Akcininkui individualiai. Platinimo mokesčio dydis yra:

- 2,0% nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra iki 249 999 EUR;
- 1,0% nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra nuo 250 000 iki 499 999 EUR;
- 0,0% nuo už Akcijas apmokamos sumos, jeigu Akcininko už Akcijas apmokama suma yra 500 000 EUR ir daugiau.

Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei mokamas atlyginimas už Bendrovės turto valdymą, kuris apskaičiuojamas šia tvarka:

- nuo Bendrovės veiklos pradžios iki pirmos investicijos dienos – 50 000 Eur;
- nuo pirmos investicijos dienos iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pabaigos – 1,50 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV bazės;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 150 000 000 Eur, pradžios iki to mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pabaigos - 1,00 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV bazės;
- nuo kito mėnesio, einančio po mėnesio, kurį Bendrovės GAV pasiekia 250 000 000 Eur, pradžios – 0,75 % per metus nuo Bendrovės atitinkamo mėnesio GAV bazės.

Bendrovės įstatuose numatytas sėkmės mokestis Valdymo įmonei, kuris priklauso nuo Fondo grynosios investicijų grąžos visą jo gyvavimo laikotarpį. Kai viršijamas 10 % minimalus grąžos barjeras, sėkmės mokestis į apskaitą traukiamas kaupimo principu.

Visi kiti atskaitymai Valdymo įmonei, depozitoriumui bei kitos išlaidos į apskaitą traukiami kaupimo principu.

2.6. Pelno mokestis

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtajį pelno mokestį. Pelno mokestis skaičiuojamas pagal Lietuvos Respublikos mokesčių įstatymų reikalavimus.

Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymu (toliau – PMĮ), bendrovių, turinčių investicinės bendrovės teisinį statusą ir veikiančių pagal Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, pajamos yra neapmokestinamos. Atitinkamai, vadovaujantis PMĮ nuostatomis, sąnaudos, skirtos neapmokestinamoms pajamoms uždirbti priskiriamos neleidžiamiems atskaitymams. Tad visos Bendrovės pajamos yra neapmokestinamos pajamos, o visos sąnaudos – neleidžiami atskaitymai.

Atitinkamai, atsižvelgiant į aukščiau pateiktas PMĮ nuostatas, atidėtieji pelno mokesčiai Bendrovėje nėra formuojami.

2.7. Finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos

Bendrovės finansinės veiklos pajamos ir sąnaudos apima palūkanų pajamas, palūkanų sąnaudas, įsipareigojimo mokestį ir užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiamą arba neigiamą įtaką finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams, paskolų administravimo sąnaudas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Palūkanų pajamos arba sąnaudos pripažįstamos efektyvios palūkanų normos metodu. Efektyvi palūkanų norma yra norma, kuri tiksliai diskontuoja numatomus būsimus grynųjų pinigų mokėjimus per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką iki finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuota savikaina

Užsienio valiutos kurso pasikeitimo teigiama arba neigiama įtaka finansiniam turtui ir finansiniams įsipareigojimams apskaitoma grynąja verte kaip finansinės veiklos pajamos arba kaip finansinės veiklos sąnaudos, priklausomai nuo to, ar užsienio valiutos kurso pasikeitimai sudaro grynąjį pelną ar grynąjį nuostolį.

2.8. Investicijos į dukterines įmones

Investicijos į dukterines įmones pirminio pripažinimo metu Bendrovės finansinės būklės ataskaitoje yra apskaitomos savikainos metodu. Vėlesniais laikotarpiais, remiantis savikainos metodu, investicijos į dukterines įmones apskaitomos įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių buvo.

Pasibaigus kiekvieniems Bendrovės finansiniams metams, Bendrovės vadovybė įvertina, ar investicijos atsiperkamoji vertė nėra mažesnė už apskaitinę vertę. Siekiant patikrinti, ar yra vertės sumažėjimo požymių, Bendrovės investicijos yra vertinamos pagal kiekvienos dukterinės įmonės grynojo turto vertę, kuri yra nustatoma atsižvelgiant į dukterinių įmonių nekilnojamojo turto vertę, apskaičiuotą naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą. Jeigu Bendrovės vadovybė objektyviai nustato įrodymus, jog Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertė yra sumažėjusi, Bendrovė apskaičiuoja vertės sumažėjimo sumą kaip skirtumą tarp dukterinės įmonės realizavimo sumos ir jos apskaitinės vertės, o tada pripažįsta nuostolius bendrųjų pajamų ataskaitoje, tą laikotarpį, kurį jie patiriami.

2.9. Finansinis turtas

Finansinis turtas yra klasifikuojamas į šias nustatytas grupes: finansinį turtą apskaitomą amortizuota savikaina, finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte, kurio pokytis atspindimas per kitas bendrąsias pajamas ir finansinį turtą apskaitomą tikrąja verte, kurio pokytis atspindimas per pelną (nuostolius).

Po pirminio pripažinimo finansinis turtas klasifikuojamas pagal aukščiau išvardintas kategorijas, remiantis Bendrovės finansiniam turtui taikomu verslo modeliu. Verslo modelis taikomas finansinio turto grupei nustatomas tokiu lygiu, kuris atspindėtų, kaip visa valdoma finansinio turto grupė leidžia pasiekti Bendrovės tikslus. Bendrovės vadovybės ketinimai dėl atskirų finansinių priemonių neįtakoja taikomo verslo modelio. Valdydama finansinį turtą, Bendrovė gali taikyti daugiau nei vieną verslo modelį.

Finansinio turto valdymo verslo modelis yra faktas, o ne tik pareiškimas. Paprastai stebimas veiksmuose, kurių Bendrovė imasi tam, kad pasiektų išsikeltus verslo modelio tikslus. Nustatydama verslo modelį, kurį taikys valdydama finansinį turtą, Bendrovė savo sprendimą pateisina ne vienu faktu ar veiksmu, bet atsižvelgdamas į visus sprendimo dieną egzistuojančius tiesiogiai susijusius įrodymus.

Bendrovė pripažįsta finansinį turtą savo finansinės būklės ataskaitoje tada ir tik tada, kai Bendrovė tampa finansinės priemonės sutarties šalimi. Finansinio turto pirkimas ar pardavimas pripažįstamas arba jo pripažinimas nutraukiamas naudojant sutartyje nustatytą nuosavybės perėmimo datą.

Bendrovė pirmą kartą pripažįsta finansinį turtą tikrąją verte, išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansinio komponento. Kai turtas pripažįstamas ne tikrąja verte per pelną (nuostolius), Bendrovė prideda su finansinio turto įsigijimu susijusias išlaidas, kai jas galima tiesiogiai priskirti.

Sandorio išlaidas sudaro mokesčiai ir komisiniai, kurių Bendrovė nebūtų mokėjusi, jei nebūtų pasirašiusi finansinės priemonės sutarties. Jei finansinio turto vertė pirminio pripažinimo metu skiriasi nuo sandorio kainos, skirtumas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina

Bendrovės gautinos sumos apskaitomos remiantis verslo modeliu, pagal kurį finansinio turto laikymo tikslas – finansuoti dukterines įmones, suteikiant joms pinigų srautus investiciniam turtui įsigyti.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

Paskolos, įsigytos obligacijos bei kitos gautinos sumos yra apskaitomos amortizuota verte, naudojant efektyvios palūkanų nomos metodą. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami pelne (nuostoliuose) tada, kai sumažėja tokio turto vertė ar jis yra amortizuojamas. Toks turtas pradžioje pripažįstamos įsigijimo savikaina (sumokėto atlygio tikrąja verte). Vėliau trumpalaikės gautinos sumos apskaitomos amortizuota savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, o ilgalaikės gautinos sumos ir paskolos - amortizuota savikaina, taikant efektyvios palūkanų normos metodą, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius.

Apskaičiuotų palūkanų normos metodas yra metodas, skirtas finansinio turto ar įsipareigojimo amortizuotos savikainos apskaičiavimui ir palūkanų pajamų ar sąnaudų paskirstymui per atitinkamą laikotarpį. Apskaičiuotų palūkanų norma yra norma, kuri leidžia tiksliai diskontuoti būsimus mokėjimus grynaisiais pinigais per numatomą finansinio turto ar įsipareigojimo galiojimo laikotarpį arba, kai įmanoma, per trumpesnį laikotarpį iki finansinio turto balansinės vertės arba finansinio įsipareigojimo amortizuotos savikainos.

Paskolos, obligacijos ir gautinos sumos apskaitomos kaip trumpalaikis turtas, išskyrus tuos atvejus, kuomet jų terminas yra ilgesnis nei 12 mėnesių nuo finansinės būklės ataskaitos parengimo dienos. Pastaruoju atveju jos priskiriamos prie ilgalaikio turto.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai kasoje ir banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai bankų sąskaitose, kasoje, kitos trumpalaikės labai likvidžios investicijos. Šio turto apskaitinė vertė apytikriai atitinka jo tikrąją vertę.

Finansinio turto pripažinimo nutraukimas

Finansinio turto pripažinimas nutraukiamas, kai:

- baigėsi teisį turto piniginius srautus galiojimo laikotarpis;
- Bendrovė išlaikė teisę pinigų srautus, bet prisiėmė įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajai šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką;
- Bendrovė perleido savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto arba perleido iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba nei perleido, nei išlaikė su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleido šio turto kontrolę.

Kai Bendrovė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Įmonė yra vis dar susijusi.

Finansinio turto vertės sumažėjimas – tikėtinas kredito nuostolis

Turto vertės sumažėjimo nustatymo reikalavimai yra taikomi siekiant pripažinti tikėtinus kredito nuostolius per visą finansinės priemonės laikotarpį, kuriems reikšmingai padidėjo kredito rizika nuo pirminio pripažinimo. Jei finansinio instrumento kredito rizika nuo pirminio pripažinimo žymiai nepadidėjo, ūkio subjektas įvertina tos finansinės priemonės nuostolių sumą, lygią tikėtiniems 12 mėnesių kredito nuostoliams.

Bendrovė laiko finansinį turtą nevykdomu pagal sutartį, kai sutartyje numatytas mokėjimas yra pradelstas 90 dienų. Tačiau tam tikrais atvejais Bendrovė taip pat gali laikyti finansinį turtą nevykdomu, kai vidinė ar išorinė informacija rodo, kad Bendrovė greičiausiai neatgaus visos negrąžintos sutartyje numatytos sumos, prieš pradėdama atsižvelgti į bet kokius Bendrovės turimus kredito pakeitimus. Finansinis turtas nurašomas, kai nėra jokių pagrįstų lūkesčių atgauti sutartyje numatytą sumą.

Bendrovė stebi kredito rizikos padidėjimą stebėdama skolų vykdymą laiku. Reikšmingas kredito rizikos padidėjimas yra svarstomas, kai skola vėluoja ir nėra priežasčių manyti, kad skola greitai metu bus padengta.

Dukterinių įmonių įsigytų obligacijų ir suteiktų paskolų kredito nuostoliams apskaičiuoti, Bendrovė vadovaujasi nepriklausomų turto vertintojų atliktomis dukterinių įmonių akcijų vertinimo ataskaitomis, siekiant įvertinti įmonių mokumą. Jeigu nepriklausomo turto vertintojo ataskaitoje, dukterinių įmonių akcijų vertė yra ženkliai sumažėjusi arba neigiama ir yra indikacijų dėl dukterinių įmonių negebėjimo apmokėti įsipareigojimus, Bendrovė vertina, ar neturėtų būti pripažintas numatomas kredito nuostolis pagal žemiau aprašytus modelius.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Nustatydama vertės sumažėjimo nuostolius, Bendrovė taiko šiuos modelius:

- bendras modelis (pagrindinis),
- supaprastintas modelis prekybos gautinoms sumoms.

Tikėtinas kredito nuostolis (TKL) apskaičiuojamas remiantis „trijų pakopų“ modeliu („bendru modeliu“) vertės sumažėjimui:

1 etapas

Finansinės priemonės, kurių kredito rizika reikšmingai nepadidėjo nuo pirminio pripažinimo, arba kurių kredito rizika finansinės atskaitomybės dieną yra maža. Šiam turtui pripažįstama 12 mėnesių TKL, o palūkanų pajamos apskaičiuojamos nuo bendros turto apskaitinės vertės. 12 mėnesių TKL yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl įsipareigojimų neįvykdymo dėl įvykių, kurie galimi per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos. Tai nėra tikėtini grynąjų pinigų trūkumai per 12 mėnesių laikotarpį, bet visas turto kredito nuostolis, įvertintas tikimybė, kad nuostoliai bus patirti per ateinančius 12 mėnesių.

2 etapas

Priskiriamos finansinės priemonės, kurių kredito rizika žymiai padidėjo nuo pirminio pripažinimo (išskyrus atvejus, kai ataskaitų sudarymo dieną jų kredito rizika buvo maža), tačiau neturi objektyvių vertės sumažėjimo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama visą gyvenimą trunkanti TKL, tačiau pajamos iš palūkanų vis tiek apskaičiuojamos pagal bendrąją turto apskaitinę vertę. Gyvenimo trukmės TKL yra tikėtini kredito nuostoliai, atsirandantys dėl visų galimų įsipareigojimų neįvykdymo įvykių per numatomą finansinės priemonės galiojimo laiką.

3 etapas

Apima finansinį turtą, kuris ataskaitos sudarymo dieną turi objektyvių įsipareigojimų neįvykdymo įrodymų. Šiam turtui pripažįstama TKL tarnavimo laikas ir pajamos iš palūkanų apskaičiuojamos nuo grynosios balansinės vertės. Gautinoms sumoms iš pirkėjų, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, numatomas kredito nuostolis apskaitomas per visą skolos laikotarpį. Gautinų sumų nuvertėjimui Bendrovė naudoja supaprastintą metodą.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su bankais, turinčiais aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus. Bankų reitingai pateikti 3.5 pastaboje. Įvertinus aukštus bankų kreditingumo reitingus, Bendrovė laiko, kad bankų bankroto tikimybė yra lygi nuliui.

2.10. Finansiniai įsipareigojimai

Visi finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu yra pripažįstami tikrąja verte, o gautų paskolų bei mokėtinų sumų atveju – atėmus tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas. Bendrovės finansiniai įsipareigojimai apima prekybos ir kitas mokėtinas sumas, gautas paskolas ir išplatintas obligacijas.

Vėlesnis vertinimas

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

Paskolos, obligacijos ir kiti skoliniai

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 laikotarpio pelne (nuostoliuose) per visą paskolos laikotarpį.

Gautos paskolos yra klasifikuojamos kaip trumpalaikės, išskyrus jei Bendrovė turi besąlyginę teisę atidėti jų padengimą mažiausiai 12 mėnesių po ataskaitinio laikotarpio pabaigos.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Prekybos skolos

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

Finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

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

2.11. Atidėjiniai

Atidėjinys apskaitomas, kai dėl įvykio praeityje Bendrovė turi dabartinį teisinį ar konstruktyvų įsipareigojimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys ištekliai, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai nustatomi diskontuojant įvertintus būsimus pinigų srautus, taikant ikimokestinę palūkanų nomą, kuri atspindi realias rinkos prielaidas dėl pinigų vertės laike ir konkrečiam įsipareigojimui būdingos rizikos. Diskontavimo atstatymas pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis.

2.12. Turto ir įsipareigojimų įvertinimo metodai ir prielaidos, investicijų perkainojimo periodiškumas

Į finansines ataskaitas traukiama Bendrovės turto, jeigu jis nėra apskaitomas amortizuotos savikainos ar įsigijimo savikainos metodu bei įsipareigojimų ataskaitinio laikotarpio pabaigos tikroji vertė.

Bendrovės finansinių priemonių tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. pateikiama lentelėje žemiau:

	Apskaitinė vertė		
	Finansinis turtas amortizuota savikaina	Kiti įsipareigojimai	Iš viso
Finansinis turtas nevertinamas tikrąja verte			
Investicijos į dukterines įmones	21 383 057	-	21 383 057
Finansinis turtas amortizuota savikaina	15 922 833	-	15 922 833
Kitas trumpalaikis turtas	1 480	-	1 480
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	1 777 391	-	1 777 391
	39 084 761	-	39 084 761
Finansiniai įsipareigojimai nevertinami tikrąja verte			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	144 641	144 641
Išleistos obligacijos	-	10 128 063	10 128 063
	-	10 272 704	10 272 704

Siekiant nuosekliau ir palyginamai nustatyti tikrąją vertę taikoma 13-ajame TFAS nustatyta tikrosios vertės hierarchija. Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinėje ataskaitoje, yra suskirstomi pagal tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

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

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Turtą ir įsipareigojimus, kurie finansinėse ataskaitose pripažįstami pakartotinai, Bendrovė, pakartotinai vertindama skirstymą, nusprendžia, ar perkeliama suma vyko tarp hierarchijos lygių (pagal žemiausio lygio hierarchiją tikroji vertė yra apibrėžiama kaip suma, už kurią gali būti apsikeista priemonėmis tarp nesusijusių šalių rinkos sąlygomis, išskyrus priverstinio pardavimo ar likvidavimo atvejų). Tikroji vertė yra paremta kotiruojamomis rinkos kainomis, diskontuotų pinigų srautų modeliais arba pasirinkimo sandorių („opcionų“ kainų modeliais priklausomai nuo aplinkybių).

2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. Grupės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai verte, 3 lygio vertinimo metodikai. Judėjimų tarp lygių per ataskaitinius finansinius metus nebuvo.

Grynųjų pinigų ir lėšų kredito įstaigose tikroji vertė yra jų nominalioji vertė.

Ne nuosavybės vertybinių popierių vertė susideda iš jų nominaliosios vertės, palūkanų, sukauptų ir neišmokėtų nuo įsigijimo iki ataskaitinio laikotarpio bei kitų, su ne nuosavybės vertybiniais popieriais įsigijimu susijusių išlaidų.

Bendrovė į NT objektus investuoja įsigydamą specialios paskirties bendrovių, kurioms priklauso tokie objektai, nuosavybės vertybinius popierius.

Specialiosios paskirties bendrovių nuosavybės vertybinių popierių tikroji vertė nustatoma pagal nepriklausomo turto vertintojo, turinčio teisę atlikti vertinimą bei atitinkančio Bendrovės steigimo dokumentuose nustatytus kriterijus, pateiktus duomenis. Vertinimas atliekamas ne rečiau kaip du kartus į metus, jei nebuvo esminių ekonominių ar rinkos kainų pasikeitimų, reikalaujančių naujo vertinimo.

Laikotarpiu tarp vertinimų tikroji nuosavybės vertybinių popierių vertė gali būti atitinkamai koreguojama bendrovės gautinomis ar mokėtinomis palūkanomis, kurios susidaro dėl kitų Bendrovę ir dukterinę bendrovę siejančių tarpusavio įsipareigojimų, bei kurių įtaką nuosavybės vertybinių popierių vertei galima patikimai įvertinti ir be išorinio eksperto.

Kiti nuosavybės vertybiniai popieriai, kuriais reguliuojamose rinkose neprekiuojama, vertinami tokia tvarka:

1. pagal nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla ir atitinkančio Fondo taisyklėse nustatytus kriterijus, įvertinimą, jei nuo vertinimo praėjo ne daugiau kaip vieneri metai ir jei po įvertinimo įvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;
2. jei 1 papunktyje numatytas vertinimas neatliktas arba netenkinamos minėto papunkčio sąlygos, vertinama atsižvelgiant į panašios bendrovės pelno (prieš apmokestinimą), tenkančio vienai akcijai (naudojant vidutinį svertinį paprastųjų akcijų skaičių, buvusį apyvartoje tam tikrą periodą), santykį, padaugintą iš vertinamosios bendrovės 12 mėnesių pelno, tenkančio vienai akcijai;
3. jei dėl tam tikrų priežasčių negalima pasinaudoti 1 ir 2 papunkčiuose pateiktais metodais, vertinimas atliekamas remiantis auditorių patvirtinta Fondo turimų bendrovių finansine atskaitomybe. Tokiu atveju nuosavybės vertybinių popierių vertė laikoma auditorių pavirtintos finansinės atskaitomybės nuosavybės (nuosavo kapitalo) suma, padalinta iš visų vertybinių popierių skaičiaus ir padauginus iš Fondo turimų vertybinių popierių skaičiaus. Esant neigiamam nuosavam kapitalui, laikoma, kad visa nuosavybės vertybinių popierių suma yra lygi 1 Eur. Šiame papunktyje numatyta tvarka nuosavybės vertybiniai popieriai bus vertinami ne rečiau kaip du kartus per 12 mėnesių.

Finansinių priemonių, kuriomis prekiaujama reguliuojamose rinkose, tikroji vertė nustatoma pagal rinkos kainas, panašaus finansinio turto kainas ar kitais finansų rinkose nusistovėjusius tikrosios vertės nustatymo būdais. Turimas turtas vertinamas imant dviejų finansinių institucijų, prekiaujančių šiuo turtu, ataskaitinio laikotarpio vidutines kainas ir išvedant šių kainų vidurkį.

Jei finansinės priemonės ar turtas neturi rinkos kainos, tačiau ją turi panaši finansinė priemonė ar turtas, tikroji vertė nustatoma vadovaujantis panašaus turto rinkos kaina. Finansinės priemonės ar turto kainą taip pat gali nustatyti nepriklausomas ekspertas.

Finansinis turtas ir įsipareigojimai, jeigu jie negali būti patikimai įvertinami tikrąja verte, vertinami vadovaujantis šiomis nuostatomis:

- iki išpirkimo termino laikomas turtas (finansinis turtas, kurį ketinama ir galima laikyti iki nustatyto termino), taip pat paskolos ir gautinos sumos, kurių tikroji vertė negali būti nustatoma pagal aktyvioje rinkoje skelbiamą kainą, išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, įvertinami amortizuota savikaina, kuri gaunama taikant efektyvios palūkanų normos metodą, atėmus vertės sumažėjimą;
- išimtiniais atvejais, kai investicijos į kitą finansinį turtą negali būti patikimai įvertinamos tikrąja verte ar amortizuota savikaina, jos vertinamos įsigijimo savikaina atėmus vertės sumažėjimą;
- su rinkos kainomis nesusiję finansiniai įsipareigojimai vertinami amortizuota savikaina.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Palūkanų pajamos pripažįstamos kaupimo principu, jei tikėtina, kad bus gauta ekonominė nauda ir pajamų suma gali būti patikimai įvertinama.

Kitas turtas vertinamas pagal Valdymo įmonės patvirtintos Grynųjų aktyvų vertės nustatymo tvarkos nuostatas.

2.13. Akcinis kapitalas ir akcijų vertė

Bendrovės akcinis kapitalas apskaitomas finansinės būklės ataskaitoje jo pasirašyta verte ir yra apskaitomas eurai.

Akcijos vertė apskaičiuojama Bendrovės GAV, nustatytą apskaičiavimo dieną, padalijant iš apyvartoje esančių apmokėtų akcijų skaičiaus.

Kaip aprašyta Apskaitos politikos 2.2. punkte, Bendrovės nuosavas kapitalas gali skirtis nuo Bendrovės GAV, todėl akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės GAV padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus ir akcijos kaina apskaičiuota Bendrovės nuosavą kapitalą padalijant iš apmokėtų akcijų skaičiaus, gali skirtis.

2.14. Dividendų paskirstymas

Dividendų paskirstymas Bendrovės akcininkams pripažįstamas įsipareigojimu Bendrovės finansinėse ataskaitose tuo laikotarpiu, kuomet dividendus patvirtina akcininkai.

2.15. Investicijų portfelio struktūra

Valdymo įmonė sieks diversifikuoti Bendrovės investicijų portfelį pagal Bendrovės patvirtintus įstatus, pagal kuriuos:

1. Į vieną nekilnojamojo turto objektą ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovę gali būti investuota ne daugiau kaip 30 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės. Šis investavimo apribojimas netaikomas investicijoms į Kontroliuojamas bendroves, jeigu šios bendrovės gautas lėšas investuoja į nekilnojamojo turto objektus ir (ar) Nekilnojamojo turto bendroves, su sąlyga, kad:
 - 1.1. kontroliuojama bendrovė laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į tokią bendrovę investuoja 100 proc. jos turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės;
 - 1.2. Bendrovė kartu su Kontroliuojama bendrove laikosi visų Bendrovei keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Bendrovė į Kontroliuojamą bendrovę investuoja daugiau kaip 30 proc., tačiau mažiau kaip 100 proc. jos turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
2. Bendra investicijų į statomus nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
3. Bendra investicijų į pajamas generuojančius prekybinės paskirties nekilnojamojo turto objektus suma sudaro ne mažiau kaip 80 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
4. Bendra investicijų į kitos paskirties nekilnojamojo turto objektus suma negali viršyti 10 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
5. Bendra investicijų į ne ilgesnes kaip 3 metų trukmės likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių obligacijas, pinigų rinkos priemonės bei banko terminuotuosius indėlius suma negali viršyti 20 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
6. Bendra investicijų į vieną nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
7. Bendra investicijų į tos pačios Nekilnojamojo turto bendrovės išleistus perleidžiamuosius vertybinius popierius, pinigų rinkos priemonės ir įsipareigojimų, atsirandančių Bendrovei dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
8. Bendra investicijų į 6 punkte nurodytas investicines priemones ir 5 punkte nurodytus investavimo objektus, į kuriuos yra investavusi tokia Nekilnojamojo turto bendrovė ir į ją investuojanti Bendrovė, suma negali viršyti 30 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės.
9. Ne mažiau kaip 50 proc. Bendrovės turtą sudarančių Grynųjų aktyvų vertės investuojama į objektus, esančius Euro zonos valstybėse.

Bendrovės investicinio portfelio struktūra aprašyta aukščiau bus pasiekta per ketverius metus priežiūros institucijai patvirtinus Bendrovės įstatus.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

2.16. Reikšmingi apskaitiniai vertinimai ir sprendimai

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

Dėl 2022 m. vasario 24 d. pradėto Rusijos karo Ukrainoje buvo galimi pokyčiai Bendrovės verslo aplinkoje. Karo poveikis Bendrovės veiklai galėtų būti juntamas dėl nuomininkų elgesio, susijusio su apmokėjimais už suteiktas paslaugas, pasikeitimo bei galimo ekonominių sąlygų pokyčio ateityje, tačiau karo įtaka minėtiems veiksniams rengiant 2022 metų finansines ataskaitas nebuvo nustatyta arba buvo labai nereikšminga. Tolimesnis karo poveikis ekonominėms sąlygoms ir perspektyvoms bus vertinamas nustatant Bendrovės valdomo turto tikrąją vertę 2023 metais.

2.17. Naujų ir peržiūrėtų tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų taikymas

Žemiau nurodyti patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir anksčiau nepradėti taikyti standartai. Įmonė, rengdama šias finansines ataskaitas, nusprendė netaikyti naujų standartų ar pataisų iš anksto. Manoma, kad toliau išvardyti peržiūrėti standartai ir išaiškinimai neturės reikšmingos įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms.

- 17 TFAS Draudimo sutartys (įskaitant birželio mėn. 17 TFAS pataisas) – taikomas laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau;
- 10 TFAS „Konsoliduotos finansinės ataskaitos“ ir 28 TAS „Investicijos į asocijuotąsias ir jungtines veiklas“ pataisos – pakeitimų įsigaliojimo datą dar turi nustatyti valdyba, tačiau leidžiama taikyti anksčiau. Turto pardavimas arba įnašas tarp investuotojo ir jo asocijuotos įmonės ar jungtinės veiklos;
- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Įsipareigojimų klasifikavimas į trumpalaikius ir ilgalaikius;
- 16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir leidžiama taikyti anksčiau. Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose. Valdyba dar nepatvirtino šių pataisų;
- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 2-ojo TFAS praktikos pareiškimo „Materialumo vertinimas“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, ir leidžiama taikyti anksčiau. Apskaitos politikos atskleidimas;
- 8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų pakeitimai ir klaidos“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Apskaitinių vertinimų apibrėžimas;
- 12-ojo TAS „Pelno mokesčiai“ pataisos – galioja laikotarpiams, prasidedantiems 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau, leidžiama taikyti anksčiau. Atidėtas mokestis, susijęs su turtu ir įsipareigojimais, atsirandančiais iš vienos operacijos.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3. Pastabos**3.1. Investicijos į dukterines įmones**

Investicijų į dukterines įmones vertė 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Įsigijimo kaina	2021 m. gruodžio 31 d.	Įsigijimo savikainos pokytis	Nuvertėjimas (-) / vertės atstatymas (+)	2022 m. gruodžio 31 d.
UAB „Janonio 27“	2021-06-18	100%	1 226 500	2 500	1 224 000	(182 809)	1 043 691
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	2021-08-26	100%	3 254 869	840 000	1 351 301	(97 801)	2 093 500
SIA „Gronvest“	2021-10-25	100%	2 800	2 800	-	(2 799)	1
UAB „SMI Alytus“	2021-10-27	100%	4 969 635	4 150 000	-	690 000	4 840 000
UAB „BFIII Kaunas“	2021-11-23	100%	3 648 024	3 490 000	-	158 024	3 648 024
UAB „Kuršėnų turtas“	2022-01-31	100%	1 114 824	-	1 114 824	(947 815)	167 009
„Peppercorn 8“ sp. z o.o.	2022-02-01	100%	6 497 673	-	6 497 673	(258 673)	6 239 000
„Reinvest Holding“ OU	2022-08-31	100%	1	-	1	-	1
UAB „Esulda“	2022-10-20	100%	2 500	-	2 500	(850)	1 650
„Caruantil Investments“ sp. z o.o.	2022-11-24	100%	2 559	-	2 559	-	2 559
„Espidatell Investments“ sp. z o.o.	2022-11-24	100%	2 844	-	2 843	-	2 843
„Evoratedelle Investments“ sp. z o.o.	2022-11-24	100%	2 844	-	2 844	-	2 844
„Eximendell Investments“ sp. z o.o.	2022-11-24	100%	2 812	-	2 812	-	2 812
„Faroditelles Investments“ sp. z o.o.	2022-11-24	100%	2 812	-	2 812	-	2 812
UAB „MD Europa“	2022-12-13	100%	3 336 311	-	3 336 311	-	3 336 311
Iš viso			24 067 008	8 485 300	13 540 480	(642 723)	21 383 057

2022 m. sausio 31 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“. Kartu iš pardavėjo įsigytos ir dukterinei bendrovei suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis. Detalesnė informacija pateikiama **3.2. pastaboje**.

2022 m. vasario 1 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo „Peppercorn 8“ sp. z o.o. Dalis mokėtinos sumos buvo užskaityta su Bendrovės sumokėtu avansu per 2021 m. (**žr. 3.3. pastabą**). Kartu iš pardavėjo įsigytos ir dukterinei bendrovei suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis. Detalesnė informacija pateikiama **3.2. pastaboje**.

2022 m. rugpjūčio 31 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo „Reinvest Holding“ OU.

2022 m. spalio 20 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Esulda“.

2022 m. lapkričio 24 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartis įsigijo penkias dukterines bendroves Lenkijoje: „Caruantil Investments“ sp. z o.o., „Espidatell Investments“ sp. z o.o., „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o., „Eximendell Investments“ sp. z o.o., „Faroditelles Investments“ sp. z o.o.

2022 m. gruodžio 13 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „MD Europa“.

2022 m. gruodžio 19 d. Bendrovė taip pat apmokėjo UAB „Janonio 27“, UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ bei UAB „Kuršėnų turtas“ naujai išleistas akcijas padidinus įstatinį kapitalą (**žr. 3.2. pastabą**).

Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimas ar jo atstatymas pripažintas pagal nepriklausomo turto vertintojo 2022 m. spalio 31 d. vertinimo ataskaitas. Vertės sumažėjimo sąnaudų atvaizduotos Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertei įtakos turi pačių dukterinių įmonių valdomo turto vertinimo ataskaitos. Vertinant įmonėms priklausančią turtą, buvo remtasi šiomis vertinimo prielaidomis:

- UAB „Janonio 27“ turto, kurį sudaro pastatų kompleksas, bei trys kiti žemės sklypai, vertės nustatytos lyginamaisiais metodais, analizuojant per paskutinius tris metus vykusius palyginamus sandorius ir įvertinant palyginamojo turto panašumus ir skirtumus, kurie gali turėti įtakos palyginamųjų sandorių kainai.
- UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ vertinimo metodas – turto, vertinant įmonės dukterinės įmonės UAB „Investicija 21“ turtą, naudotas vertinimo metodas - pajamų, diskonto norma – 8,6 proc., kapitalizacijos norma – 6,5 proc.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

- UAB „SMI Alytus“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 11,3 proc., kapitalizacijos norma – 8,5 proc. Žemės vertė nustatoma atliekant rinkos tyrimą - analizuojant per paskutinius tris metus vykusius palyginamus sandorius.
- UAB „BFIII Kaunas“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 10,09 proc. kapitalizacijos norma – 7,75 proc.
- Prekybos centro Kuršėnuose, priklausančio UAB „Kuršėnų turtas“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 9,7 proc. kapitalizacijos norma – 7,5 proc.
- Prekybos centro Kretingoje, priklausančio UAB „Kuršėnų turtas“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 9,4 proc. kapitalizacijos norma – 7,5 proc.
- „Peppercorn 8“ Sp. z o.o. vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 6,8 proc., kapitalizacijos norma – 6,8 proc.
- UAB „MD Europa“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 8,75 proc., kapitalizacijos norma – 6,5 proc.

Dukterinių įmonių, kurios neturi valdomo nekilnojamojo turto, vertės buvo nustatytos turto vertės metodų deriniu, pagal kurį taikomi šių skaičiavimo metodų deriniai:

- Pakoreguotas finansinės būklės apskaičiavimo metodas;
- Perteklinių pajamų apskaičiavimo metodas;
- Kiti tarptautinėje praktikoje naudojami skaičiavimo metodai.

Pagal pakoreguotą finansinės būklės apskaičiavimo metodą, dukterinės bendrovės vertė yra nustatoma iš dukterinės bendrovės turto, perskaičiuoto tikrąja verte, atimant jos įsipareigojimus, perskaičiuotus į tikrąją vertę. Šiuo metodu nustatytas SIA „Gronvest“ ir UAB „Esulda“ vertės sumažėjimas. „Reinvest Holding“ OU vertės sumažėjimo nenustatyta.

Investicijų į dukterines įmones vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė 2022 m. spalio 31 d. pateikta lentelėje žemiau:

	Iš viso	UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ Pajamų	UAB „SMI Alytus“ Pajamų	UAB „BFIII Kaunas“ Pajamų
Vertinimo metodas				
Diskonto norma	6,84%	8,60%	11,13%	10,09%
Kapitalizacijos norma	5,21%	6,00%	8,50%	7,75%
Akcijų vertė	15 271 734	740 000	4 840 000	4 380 000
Jautrumo analizė				
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	13 411 225	530 000	4 640 000	4 090 000
Vertės pokytis, %	-12,18%	-28,38%	-4,13%	-6,62%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	17 461 225	990 000	5 070 000	4 720 000
Vertės pokytis, %	14,34%	33,78%	4,75%	7,76%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	13 141 225	400 000	4 350 000	3 740 000
Vertės pokytis, %	-13,95%	-45,95%	-10,12%	-14,61%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	17 601 225	1 100 000	5 380 000	5 090 000
Vertės pokytis, %	15,25%	48,65%	11,16%	16,21%

	Iš viso	„Peppercorn 8“ Sp. z.o.o Pajamų	UAB „Kuršėnų turtas“ Pajamų	UAB „MD Europa“ Pajamų
Vertinimo metodas				
Diskonto norma	7,21%	6,80%	9,53%	8,75%
Kapitalizacijos norma	6,61%	6,80%	7,50%	6,50%
Akcijų vertė	8 390 320	6 239 000	(938 491)	3 089 811
Jautrumo analizė				
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	6 920 000	5 210 000	(1 070 000)	2 780 000
Vertės pokytis, %	-17,52%	-16,49%	14,01%	-10,03%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	10 110 000	7 460 000	(790 000)	3 440 000
Vertės pokytis, %	20,50%	19,57%	-15,82%	11,33%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	7 190 000	5 870 000	(1 230 000)	2 550 000
Vertės pokytis, %	-14,31%	-5,91%	31,06%	-17,47%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	9 690 000	6 640 000	(620 000)	3 670 000
Vertės pokytis, %	15,49%	6,43%	-33,94%	18,78%

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Dukterinės įmonės UAB „Janonio 27“ turto vertė buvo nustatyta palyginamųjų sandorių metodu, todėl investicijos į dukterinę įmonę jautrumo analizė nebuvo atlikta. Vertinant lyginamuoju metodu, pastatų komplekso vidutinė rinkos vertė buvo 421 Eur/kv.m., o žemės vidutinė rinkos vertės buvo 16 531 Eur/aras.

Po dukterinių įmonių vertinimų, 2022 m. gruodžio 19 d. Bendrovė taip pat apmokėjo UAB „Janonio 27“, UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ bei UAB „Kuršėnų turtas“ naujai išleistas akcijas padidinus įstatinį kapitalą (**žr. 3.1. ir 3.2. pastabas**), todėl 2022 m. gruodžio 31 d. dukterinių įmonių vertė yra atitinkamai didesnė padidinto kapitalo suma, nei pateikta lentelėje aukščiau pagal paskutinę nepriklausomo vertintojo paruoštą vertinimo ataskaitą.

UAB „MD Europa“ akcijų vertė apskaityta pagal akcijų pirkimo kainą, sutartą su pardavėju.

Investicijų į dukterines įmones vertė 2021 m. gruodžio 31 d.:

	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Įsigijimo kaina	Nuvertėjimas	2021 m. gruodžio 31 d.
UAB „Janonio 27“	2021.06.18	100%	2 500	-	2 500
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	2021.08.26	100%	1 903 569	(1 063 569)	840 000
SIA „Gronvest“	2021.10.25	100%	2 800	-	2 800
UAB „SMI Alytus“	2021.10.27	100%	4 969 635	(819 635)	4 150 000
UAB „BFIII Kaunas“	2021.11.23	100%	3 648 024	(158 024)	3 490 000
Iš viso			10 526 528	(2 041 228)	8 485 300

2021 m. birželio 18 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Janonio 27“.

2021 m. rugpjūčio 26 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“. Kartu iš pardavėjo įsigytos ir dukterinės įmonės išleistos obligacijos kartu su sukauptomis palūkanomis bei UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ dukterinei įmonei UAB „Investicija 21“ suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis. Detalesnė informacija pateikiama 3.2. pastaboje.

2021 m. spalio 25 d. Bendrovė apmokėjo dukterinės bendrovės SIA „Gronvest“ įstatinį kapitalą. Dukterinė bendrovė Latvijos įmonių komerciniame registre registruota 2021 m. gruodžio 16 d.

2021 spalio 27 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „SMI Alytus“.

2021 m. lapkričio 23 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „BFIII Kaunas“. Kartu iš pardavėjo įsigytos ir dukterinės įmonės išleistos obligacijos su sukauptomis palūkanomis. Detalesnė informacija pateikiama 3.2. pastaboje.

2021 m. gruodžio 31 d. neapmokėta dalis už UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ akcijas buvo 150 000 Eur. Detalesnė informacija pateikiama 3.7. pastaboje.

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė taip pat buvo sumokėjusi avansus už įsigijamas dukterines bendroves (**žr. 3.3. pastabą**). 2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė neturėjo nuosavybės teisės į įsigijamas dukterines įmones.

Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimas pripažintas pagal nepriklausomo turto vertintojo 2021 m. spalio 31 d. ir gruodžio 3 d. vertinimo ataskaitas. Vertės sumažėjimo sąnaudos atvaizduotos Bendrovės bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertei įtakos turi pačių dukterinių įmonių valdomo turto vertinimo ataskaitos. Vertinant įmonėms priklausančią turtą, buvo remtasi šiomis vertinimo prielaidomis:

- UAB „Janonio 27“ turto vertė nustatyta lyginamuoju metodu, analizuojant per paskutinius tris metus vykusius palyginamus sandorius ir įvertinant palyginamojo turto panašumus ir skirtumus, kurie gali turėti įtakos palyginamųjų sandorių kainai. Vertės sumažėjimo nenustatyta.
- UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ vertinimo metodas – turto, vertinant įmonės dukterinės įmonės UAB „Investicija 21“ turtą, naudotas vertinimo metodas - pajamų, diskonto norma – 7,4 proc., kapitalizacijos norma – 6,5 proc.
- UAB „SMI Alytus“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 9,98 proc., kapitalizacijos norma – 8,5 proc. Žemės vertė nustatoma atliekant rinkos tyrimą - analizuojant per paskutinius tris metus vykusius palyginamus sandorius.
- UAB „BFIII Kaunas“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 8,85 proc. kapitalizacijos norma – 7,75 proc.
- SIA „Gronvest“ vertės sumažėjimas nenustatytas.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Investicijų į dukterines įmones vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė pateikta toliau:

	Iš viso	UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ Pajamų	UAB „SMI Alytus“ Pajamų	UAB „BFIII Kaunas“ Pajamų
Vertinimo metodas				
Diskonto norma	9,26%	7,40%	9,98%	8,85%
Kapitalizacijos norma	7,99%	6,50%	8,50%	7,75%
Akcijų vertė	8 480 000	840 000	4 150 000	3 490 000
Jautrumo analizė				
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	7 800 000	640 000	3 950 000	3 210 000
Vertės pokytis, %	-8,0%	-23,81%	-4,82%	-8,02%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	9 240 000	1 070 000	4 360 000	3 810 000
Vertės pokytis, %	9,0%	27,38%	5,06%	9,17%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	7 040 000	500 000	3 670 000	2 870 000
Vertės pokytis, %	-17,0%	-40,48%	-11,57%	-17,77%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	10 060 000	1 220 000	4 670 000	4 170 000
Vertės pokytis, %	18,6%	45,24%	12,53%	19,48%

3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Įsigytos obligacijos	11 001 688	6 177 509
Suteiktos paskolos	4 246 559	300 000
Sukauptos įsigytų obligacijų palūkanos	416 250	362 251
Sukauptos suteiktų paskolų palūkanos	258 336	16 077
Iš viso	15 922 833	6 855 837

Bendrovės finansinio turto amortizuota savikaina tikėtinas kredito nuostolis tiesiogiai priklauso nuo investicijų į dukterines įmones verčių ir dukterinių įmonių mokumo. Bendrovė, būdama vieninteliu, dukterinių įmonių akcininku, užtikrina dukterinių įmonių mokumą, todėl apskaičiuotas Bendrovės finansinio turto amortizuota savikaina numatomas kredito nuostolis yra artimas 0 ir šiose finansinėse ataskaitos jis nebuvo pripažintas dėl nereikšmingumo.

Bendrovės finansinio turto amortizuota savikaina kredito rizika nuo pirminio pripažinimo nėra padidėjusi, todėl apskaičiuojama pagal 1 etapą. Per šiuos finansinius metus, pasikeitimų tarp lygių nebuvo.

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės paskolų ir obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2022 m. gruodžio 31 d.:

Skolininkas	Data	Palūkanų norma	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma
Obligacijos:					
UAB „Investicija 21“	2021-09-13	3,77%	2026-09-13	137 651	6 616
UAB „Janonio 27“	2021-10-06	3,75%	2025-06-18	3 552 039	59 910
UAB „BFIII Kaunas“	2021-11-23	2,94%	2027-03-21	1 900 505	279 826
UAB „Kuršėnų turtas“	2022-03-04	3,77%	2027-03-04	185 660	3 344
UAB „Prekybos plėtros investicijos“	2022-04-01	3,77%	2027-04-01	260 413	7 499
UAB „Kuršėnų turtas“	2022-05-31	3,77%	2027-05-31	1 235 420	20 964
UAB „Kuršėnų turtas“	2022-10-27	3,77%	2027-05-27	1 130 000	11 743
UAB „Esulda“	2022-10-28	6,29%	2027-10-28	2 600 000	26 348
Viso obligacijų:				11 001 688	416 249
Paskolos:					
„Peppercorn 8“ Sp. Z o.o.	2022-02-01	6,55%	2025-04-22	419 448	25 517
„Peppercorn 8“ Sp. Z o.o.	2022-02-01	6,55%	2025-04-22	3 827 111	232 819
Viso paskolų:				4 246 559	258 336
Viso finansinio turto:				15 248 247	674 585

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2022 m. sausio 31 d. Bendrovė iš trečiųjų šalių įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ paskolas kartu su sukauptomis palūkanomis. Įsigytų paskolų vertė 743 305 Eur, įsigytų sukaupėtų palūkanų suma 90 586 Eur. Dalis mokėtinos sumos buvo užskaityta su Bendrovės sumokėtu avansu 2021 m. (**žr. 3.3. pastabą**).

2022 m. vasario 1 d. Bendrovė iš trečiųjų šalių įsigijo „Peppercorn 8“ sp. Z o.o. paskolas kartu su sukauptomis palūkanomis. Įsigytų paskolų vertė 4 246 559 Eur, įsigytų sukaupėtų palūkanų suma 4 572 Eur. Dalis mokėtinos sumos buvo užskaityta su Bendrovės sumokėtu avansu 2021 m. (**žr. 3.3. pastabą**).

2022 m. vasario 21 d. – lapkričio 3 d. Bendrovė pagal 2021 m. spalio 6 d. sutartį papildomai įsigijo UAB „Janonio 27“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 3 265 800 Eur.

2022 m. kovo 4 d. Bendrovė įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 836 100 Eur. Bendrovės įsipareigojimas apmokėti obligacijas buvo sudengtas su priešpriešiniu dukterinės bendrovės įsipareigojimu grąžinti paskolas pagal 2022 m. sausio 31 d. sutartis Bendrovei visai sumai.

2022 m. kovo 8 d. – liepos 12 d. Bendrovė pagal 2022 m. kovo 4 d. sutartį papildomai įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 423 900 Eur.

2022 m. balandžio 1 d. Bendrovė įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 2 422 150 Eur. Bendrovės įsipareigojimas apmokėti obligacijas buvo sudengtas su priešpriešiniu dukterinės bendrovės išpirkti obligacijas su sukauptomis palūkanomis pagal 2021 m. rugpjūčio 26 d. ir 2021 m. rugsėjo 13 d. obligacijų sutartis, visai sumai.

2022 m. gegužės 31 d. Bendrovė įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 715 000 Eur. Papildomai, pagal šią sutartį, laikotarpiu 2022 m. birželio 8 d. – spalio 27 d. Bendrovė įsigijo obligacijų, kurių bendra įsigyta nominalo vertė 903 700 Eur.

2022 m. birželio 1 d. UAB „Investicija 21“ išpirko Bendrovės turimas obligacijas su sukauptomis palūkanomis pagal 2021 m. rugsėjo 13 d. sutartį. Išpirkta bendra nominalo suma 362 349 Eur, išpirktų palūkanų suma 9 739 Eur.

2022 m. birželio 1 d. UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ išpirko Bendrovės turimas obligacijas su sukauptomis palūkanomis pagal 2022 m. balandžio 1 d. sutartį. Išpirkta bendra nominalo suma 844 516 Eur, išpirktų palūkanų suma 5 484 Eur.

2022 m. rugsėjo 28 d. UAB „BFIII Kaunas“ išpirko Bendrovės turimas obligacijas su sukauptomis palūkanomis pagal 2021 m. lapkričio 23 d. sutartį. Išpirkta bendra nominalo suma 68 420 Eur, išpirktų palūkanų suma 9 580 Eur.

2022 m. lapkričio 3 d. Bendrovė įsigijo UAB „Kuršėnų turtas“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 1 130 000 Eur.

2022 m. lapkričio 3 d. Bendrovė įsigijo UAB „Esulda“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 2 600 000 Eur.

2022 m. gruodžio 13 d. UAB „Kuršėnų turtas“ išpirko Bendrovės turimas obligacijas su sukauptomis palūkanomis pagal 2022 m. gegužės 31 d. sutartį. Išpirkta bendra nominalo suma 383 280 Eur, išpirktų palūkanų suma 7 867 Eur.

2022 m. gruodžio 19 d. Bendrovė, kaip vienintelis UAB „Janonio 27“ akcininkas, nusprendė padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą 1 224 000 Eur suma, kuri buvo užskaityta su dukterinės bendrovės obligacijomis ir sukauptomis palūkanomis pagal 2021 m. birželio 8 d. ir 2021 m. spalio 6 d. sutartis. Užskaityta bendra nominalo suma 155 000 Eur ir 1 013 761,00 Eur, viso 1 168 761 Eur. Užskaityta palūkanų suma 8 880 Eur ir 46 359 Eur, viso 55 239 Eur (**žr. 3.1. pastabą**).

2022 m. gruodžio 19 d. Bendrovė, kaip vienintelis UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ akcininkas, nusprendė padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą 1 353 500 Eur suma, kuri buvo užskaityta su dukterinės bendrovės obligacijomis ir sukauptomis palūkanomis pagal 2022 m. balandžio 1 d. sutartį. Užskaityta bendra nominalo suma 1 317 221 Eur. Užskaityta palūkanų suma 36 279 Eur (**žr. 3.1. pastabą**).

2022 m. gruodžio 19 d. Bendrovė, kaip vienintelis UAB „Kuršėnų turtas“ akcininkas, nusprendė padidinti Bendrovės įstatinį kapitalą 1 105 500 Eur suma, kuri buvo užskaityta su dukterinės bendrovės obligacijomis ir sukauptomis palūkanomis pagal 2022 m. kovo 4 d. sutartį. Užskaityta bendra nominalo suma 1 074 340 Eur. Užskaityta palūkanų suma 31 160 Eur (**žr. 3.1. pastabą**).

Bendrovės vadovybės vertinimu, 2022 m. gruodžio 31 d. nebuvo svarių priežasčių pripažinti finansinio turto vertinamo amortizuota savikaina vertės sumažėjimo.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės paskolų ir obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2021 m. gruodžio 31 d.:

Skolininkas	Data	Palūkanų norma	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma
Obligacijos:					
UAB „Janonio 27“	2021.06.18	3,75%	2025.06.18	155 000	3 181
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,20%	2022.09.30	285 479	14 110
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,20%	2022.10.01	57 075	2 821
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,22%	2022.12.18	552 671	27 346
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,22%	2022.12.31	386 438	19 123
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,23%	2023.01.13	329 630	16 324
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,25%	2023.01.27	327 904	16 253
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,25%	2023.02.02	109 055	5 408
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,48%	2023.06.30	133 864	6 743
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.08.26	14,48%	2023.07.01	51 466	2 593
UAB „Investicija 21“	2021.09.13	3,77%	2026.09.13	500 000	5 326
UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“	2021.09.13	3,77%	2026.09.13	20 000	138
UAB „Janonio 27“	2021.10.06	3,75%	2025.06.18	1 300 000	11 646
UAB „BFIII Kaunas“	2021.11.23	2,94%	2022.03.21	1 968 925	231 241
Viso obligacijų:				6 177 509	362 252
Paskolos:					
UAB „Investicija 21“	2021.08.26	12,00%	2025.06.18	150 000	8 038
UAB „Investicija 21“	2021.08.26	12,00%	2025.06.18	150 000	8 038
Viso paskolų:				300 000	16 077
Viso finansinio turto:				6 477 509	378 328

2021 m. birželio 18 d. Bendrovė įsigijo UAB „Janonio 27“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 155 000 Eur.

2021 m. rugpjūčio 26 d. Bendrovė iš trečiųjų šalių įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ obligacijas su sukauptomis palūkanomis. Trečiosioms šalims taip pat buvo sumokėtas išankstinis obligacijų grąžinimo mokestis, kuris, kartu su sukauptomis palūkanomis apskaitytas kaip obligacijų įsigijimo savikaina. Atitinkamai perskaičiuota efektyvi obligacijų palūkanų norma. Įsigytų obligacijų nominalo su sukauptomis palūkanomis ir išankstiniu obligacijų grąžinimo mokesčiu suma lygi 2 243 584 Eur.

2021 m. birželio 26 d. Bendrovė taip pat įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ dukterinės įmonės UAB „Investicija 21“ paskolas su sukauptomis palūkanomis iš trečiųjų šalių. Įsigyta paskolų vertė 300 000 Eur, įsigytų sukaupėtų palūkanų suma 3 551 Eur.

2021 m. rugsėjo 16 d. ir 2021 m. gruodžio 6 d. Bendrovė įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 20 000 Eur.

2021 m. rugsėjo 16 – 28 d. Bendrovė įsigijo UAB „Prekybos centrų plėtos investicijos“ dukterinės bendrovės UAB „Investicija 21“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 500 000 Eur.

2021 m. spalio 7 d. Bendrovė įsigijo UAB „Janonio 27“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 1 300 000 Eur.

2021 m. lapkričio 23 d. Bendrovė iš trečiosios šalies įsigijo UAB „BFIII Kaunas“ obligacijas su sukauptomis palūkanomis. Įsigytų obligacijų nominalo suma 1 968 925 Eur, įsigytų sukaupėtų palūkanų suma 225 130,30 Eur.

Bendrovės vadovybės vertinimu, 2021 m. gruodžio 31 d. nebuvo svarių priežasčių pripažinti finansinio turto vertinamo amortizuota savikaina vertės sumažėjimo.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.3. Kitas turtas

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Sumokėti avansai	-	5 250 000
Iš viso	-	5 250 000

Bendrovės sumokėti avansai per 2021 m. buvo užskaityti su mokėtinomis sumomis už įsigijamos dukterinės bendrovės „Peppercom 8“ sp. z o.o. akcijas ir perimamas dukterinių bendrovių „Peppercorn 8“ sp. z o.o. bei UAB „Kuršėnų turtas“ paskolas (žr. 3.1. ir 3.2. pastabas). Už „Peppercorn 8“ sp. z o.o. akcijas užskaityta 748 868 Eur, už perimamas „Peppercorn 8“ sp. z o.o. paskolas užskaityta 4 251 132 Eur, viso 5 000 000 Eur. Už perimamas UAB „Kuršėnų turtas“ paskolas užskaityta 250 000 Eur.

3.4. Kitas trumpalaikis turtas

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Būsimųjų laikotarpių draudimo išlaidos	1 480	261
Iš viso	1 480	261

3.5. Pinigai

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Pinigai AB "Swedbank" banko sąskaitoje (EUR)	1 777 391	978 530
Iš viso	1 777 391	978 530

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. apytikriai yra lygi jų apskaitinei vertei.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su AB „Swedbank“ banku, turinčiu aukštus užsienio reitingavimo agentūrų suteiktus ilgalaikio skolinimosi reitingus, todėl dėl nereikšmingumo vertės sumažėjimas nebuvo pripažintas. Banko reitingai pateikti žemiau:

	Moody's	Standard & Poor's
AB „Swedbank“	AA3	A+

Grynosios skolos suderinimas

	Finansinės skolos	Pinigai ir pinigų ekvivalentai	Iš viso
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(22 496 470)	(22 496 470)
Akcijų išleidimas	-	23 475 000	23 475 000
2021 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	-	978 530	978 530
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(17 154 013)	(17 154 013)
Išleistos obligacijos	(10 002 735)	10 002 735	-
Sumokėtos palūkanos	4 861	(4 861)	-
Priskaičiuotos palūkanos	(130 189)	-	(130 189)
Akcijų išleidimas	-	7 955 000	7 955 000
2022 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	(10 128 063)	1 777 391	(8 350 672)

3.6. Nuosavas kapitalas

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Apmokėtas įstatinis kapitalas	31 430 000	23 475 000
Įstatinis kapitalas	31 430 000	23 475 000

Pagal Bendrovės įstatus, Bendrovės pradinis suformuotas įstatinis kapitalas 2021 m. balandžio 6 d. buvo 160 000 Eur.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. lygus 31 430 000 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. 23 475 000 Eur) ir jį sudarė 31 430 000 paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. 2022 metais įstatinis kapitalas padidintas išleidžiant 7 955 000 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų (2021 m. – 17 625 000 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų).

Lentelėje žemiau pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d.:

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Laikotarpio pradžioje	23 475 000	-
Išleistos akcijos	7 955 000	23 475 000
Laikotarpio pabaigoje	31 430 000	23 475 000

Privalomasis rezervas

Lietuvos Respublikos įstatymai reikalauja suformuoti privalomą rezervą. Į jį Bendrovė kasmet turėtų pervesti 5 % paskirstyto pelno, apskaičiuojamo pagal Lietuvos Respublikoje buhalterinę apskaitą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimus, tol, kol tas rezervas ir akcijų priedai pasieks 10 % įstatinio kapitalo sumos. Bendrovės privalomasis rezervas 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. dar nebuvo suformuotas.

Grynujų aktyvų vertė (GAV)

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	28 812 057	21 331 398
Grynojo turto padidėjimas (sumažėjimas)	665 984	(33 456)
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	29 478 041	21 297 942
Apmokėtas įstatinis kapitalas	31 430 000	23 475 000
Akcijos vertė, Eur	0,9379	0,9073

Bendrovės apskaitos politika reikalauja investicijas į dukterines įmonės apskaityti įsigijimo savikaina, sumažinta vertės sumažėjimu (jeigu tokio buvo), o kitą turtą – amortizuota savikaina. Tuo tarpu, pagal Valdymo įmonės patvirtintą GAV apskaičiavimo tvarką, Bendrovės visas turtas GAV skaičiavimo tikslais vertinamas tikrąja verte. Todėl 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV.

3.7. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinas valdymo mokestis	111 595	52 824
Sukauptos audito sąnaudos	15 246	14 520
Mokėtinos sumos depozitoriumui	8 395	3 650
Skolos tiekėjams	4 592	7 536
Mokėtinas platinimo mokestis	2 500	4 000
Kitos sukauptos sąnaudos	2 313	-
Mokėtinos sumos už įsigyjamą turtą	-	156 000
Iš viso	144 641	238 530

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovės mokėtinas sumas už įsigyjamą turtą sudarė mokėtinos sumos už įsigytos dukterinės įmonės UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“ akcijas. Bendrovė su trečiąją šalimi atsiskaitė 2022 m.

Bendrovės valdymo mokestis pagal Bendrovės įstatus yra apskaičiuojamas nuo Bendrovės GAV. Didėjant Bendrovės GAV, padidėjo apskaičiuoto valdymo mokesčio už 2022 m. suma.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.8. Išleistos obligacijos

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Trumpalaikiai įsipareigojimai		
Išleistos obligacijos	10 002 735	-
Išleistų obligacijų palūkanos	125 328	-
Iš viso	10 128 063	-

2022 m. spalio 24 d. Bendrovė išleido viešai platinamų obligacijų emisiją lygią 10 000 000 Eur. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų terminas 2023 m. spalio 28 d. Palūkanos bus išmokamos per du kartus 2023 m. balandžio 28 d. ir 2023 m. spalio 28 d. Palūkanų norma 5 proc. plius 6M EURIBOR. 2022 m. spalio 28 d. investuotojai įsigijo 9 340 vnt. obligacijų, 9 340 000 Eur sumai. Antruoju etapu Bendrovė išplatino likusią 660 000 Eur sumą, kurią investuotojai apmokėjo 2022 m. lapkričio 18 d. Kartu su apmokėta obligacijų emisija, investuotojai sumokėjo ir sukauptų palūkanų skirtumą tarp pirmojo ir antrojo platinimo etapo. Bendrovė privalo laikytis obligacijų sutartyje nustatyto LTV koeficiento.

2022 m. Bendrovė laikėsi įsipareigojimų pagal sutartyje numatytus reikalavimus.

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės išleistų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2022 m. gruodžio 31 d.:

Skolintojas	Data	Efektyvi palūkanų norma	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Išleistos obligacijos (1)	2022-10-28	7,10%	2023-10-28	9 340 000	119 784
Išleistos obligacijos (2)	2022-11-18	7,09%	2023-10-28	662 735	5 544
Iš viso:				10 002 735	125 328

Lentelėje žemiau pateikiamas obligacijų judėjimas per 2022 m. bei jų likutis 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Išleistos obligacijos	Išpirktos obligacijos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai						
Išleistos obligacijos (1)	-	9 340 000	-	119 784	-	9 459 784
Išleistos obligacijos (2)	-	662 735	-	5 544	-	668 279
Iš viso:	-	10 002 735	-	125 328	-	10 128 063

Obligacijų grąžinimo terminai

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	10 722 138	-
Nuo 1 iki 5 metų	-	-
	10 722 138	-

3.9. Pajamos

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Dividendai	485 800	-
Obligacijų palūkanų pajamos	399 735	137 121
Paskolų palūkanų pajamos	270 969	12 526
Nuostolis dėl paskolos sąlygų pasikeitimo	(21 820)	-
Iš viso	1 134 684	149 647

Bendrovės finansinės veiklos pajamas sudaro įsigytų obligacijų ir suteiktų paskolų dukterinėms įmonėms sukauptos palūkanos (žr. 3.2. pastabą) bei iš dukterinių įmonių gauti dividendai.

Nuostolis dėl paskolos sąlygų pasikeitimo susidarė dukterinei bendrovei išpirkus Bendrovės turimas obligacijas anksčiau nei pagal nustatytą obligacijų išpirkimo terminą (žr. 3.2. pastabą).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Palūkanų pajamos pripažįstamos per laikotarpį, kai paslaugos yra teikiamos, tuo tarpu dividendai pripažįstami Bendrovės pajamomis tada, kai jie yra uždirbami.

3.10. Sąnaudos

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Investicijų į dukterines įmonės vertės sumažėjimo nuostolis	642 723	2 041 228
Valdymo mokestis	424 457	126 997
Teisinės išlaidos	149 766	60 341
Administracinės išlaidos	158 506	43 125
Palūkanų sąnaudos	130 189	-
Atlygis finansų tarpininkams	62 682	-
Depozitoriumo mokestis	25 467	7 000
Audito išlaidos	15 246	14 520
Iš viso	1 609 036	2 293 211

Iš kurių, Bendrovės administracinės sąnaudas 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. sudaro:

Administracinės sąnaudos	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
Su investicijomis susijusios sąnaudos	64 666	15 066
Buhalterinės apskaitos paslaugos	52 054	22 845
PVM iš užsienio paslaugų sąnaudos	26 194	-
VP judėjimo ir saugojimo mokesčiai	6 031	2 265
Konsultacinės paslaugos	1 755	2 323
Kitos sąnaudos	7 806	626
	158 506	43 125

3.11. Susijusių šalių sandoriai

Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Bendrovė veikia vadovaudamasi Kolektyvinio investavimo subjektų įstatymu, pagal kurį, Bendrovė neturi darbuotojų. Bendrovės valdymo funkcijas atlieka Valdymo įmonė, kuriai Bendrovė už valdymą moka valdymo mokestį. Bendrovės sandoriai su Valdymo įmone per 2022 m. ir jų likučiai 2022 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	424 457	111 595
Platinimo mokestis	12 600	2 500
Perstatomos sąnaudos	10 032	-
Iš viso	447 089	114 095

Bendrovės sandoriai su Valdymo įmone per 2021 m. ir jų likučiai 2021 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	126 997	52 823
Platinimo mokestis	17 800	4 000
Perstatomos sąnaudos	9 837	-
Iš viso	154 634	56 823

Platinimo mokestis mokamas Valdymo įmonei nuo iš investuotojų gautų sumų. Platinimo mokestis nėra Bendrovės sąnaudos. Bendrovė veikia kaip tarpininkas, surinkdama platinimo mokestį iš investuotojų ir pervesdama jį Valdymo įmonei.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. ir jų likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	100 323	-	3 611 950	-
Susijusi šalis 2	106 972	-	267 912	-
Susijusi šalis 3	26 021	-	144 267	-
Susijusi šalis 4	58 165	-	2 180 331	-
Susijusi šalis 5	77 291	-	2 587 130	-
Susijusi šalis 6	26 348	-	2 626 348	-
Susijusi šalis 7	253 764	-	4 504 896	-
Iš viso:	648 884	-	15 922 833	-

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2021 m. ir jų likučiai 2021 m. gruodžio 31 d.:

	Palūkanų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinos sumos
Susijusi šalis 1	14 827	-	1 469 827	-
Susijusi šalis 2	110 858	-	2 364 442	-
Susijusi šalis 3	17 852	-	821 403	-
Susijusi šalis 4	6 110	-	2 200 166	-
Iš viso:	149 647	-	6 855 837	-

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

Likutis laikotarpio pradžioje	-
Išplatintos akcijos	160 000
Išpirktos akcijos	-
2021 m. gruodžio 31 d.	160 000
Išplatintos akcijos	5 000 000
Išpirktos akcijos	-
2022 m. gruodžio 31 d.	5 160 000

2022 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 5 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 16,42% nuo bendros akcijų sumos.

2021 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 0,91% nuo bendros akcijų sumos.

3.12. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai

Bendrovės akcijų vertės pokytis bei investicinio portfelio metinė bendroji ir grynoji investicijų grąžos pateikiami lentelėje žemiau:

	Laikotarpis			
	Šis	Prieš 1 metus	Prieš 2 metus	Prieš 10 metų
Investicinio vieneto vertės pokytis	0,0306 €	-0,0927 €	-	-
Metinė bendroji investicijų grąža	-3,84%	-28,91%	-	-
Metinė grynoji investicijų grąža	-5,36%	-30,50%	-	-
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis	0,0190 €	0,1796 €	-	-

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

To paties laikotarpio vidutinės akcijos vertės pokyčio, vidutinės grynosios investicijų reikšmės pokytis per paskutinius trejus, penkerius, dešimt metų:

	Per 3 metus	Per 5 metus	Per 10 metų	Nuo veiklos pradžios
Vidutinis akcijos vertės pokytis, %	-	-	-	-3,15%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	-	-	-	-18,90%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	-	-	-	-17,32%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	-	-	-	0,1102 €

Didžiausia ir mažiausia akcijų vertės:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta akcijos vertė	2022-01-01	0,9073	2021-06-30	0,6602
Didžiausia nustatyta akcijos vertė	2022-05-31	0,9741	2021-04-30	1,0000

Bendrovės išlaidų rodikliai 2022 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	Procentinė dalis nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės grynujų aktyvų vertės
Už valdymą		424 457,00	1,50%
<i>nekinamas dydis</i>		424 457,00	1,50%
<i>sėkmės mokestis</i>		0,00	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	25 467,00	0,09%
Už sandorių sudarymą	Neviršys 1,5% nuo vidutinės metinės GAV	0,00	0,00%
Už auditą		15 246,00	0,05%
Už apskaitos paslaugas		52 054,00	0,18%
Už teisinės paslaugas		149 766,00	0,53%
Už gautų paskolų palūkanas		130 189,00	0,46%
Už kitas administravimo išlaidas		169 134,00	0,60%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		836 124,00	3,41%
BIK % nuo GAV*			3,41%
Visų išlaidų suma	Neviršys 15% nuo vidutinės metinės GAV	966 313,00	3,41%

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Bendrovės išlaidų rodikliai 2021 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

Atskaitymai	Atskaitymų dydis, taikytas ataskaitiniu laikotarpiu	Per ataskaitinį laikotarpį priskaičiuotų atskaitymų suma, Eur	Procentinė dalis nuo ataskaitinio laikotarpio vidutinės gryųjų aktyvų vertės
Už valdymą		126 997,00	1,35%
neįvertinamas dydis		126 997,00	1,36%
sėkmės mokestis		0,00	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	7 000,00	0,07%
Už sandorių sudarymą	Neviršys 1,5% nuo vidutinės metinės GAV	0,00	0,00%
Už auditą		14 520,00	0,15%
Už apskaitos paslaugas		22 845,00	0,24%
Už teisinės paslaugas		60 341,00	0,65%
Už gautų paskolų palūkanas		0,00	0,00%
Už kitas administravimo išlaidas		20 280,00	0,22%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		251 983,00	2,67%
BIK % nuo GAV*			2,67%
Visų išlaidų suma	Neviršys 15% nuo vidutinės metinės GAV	251 983,00	2,67%

3.13. Veiklos tęstinumas

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai (10 272 704 Eur) viršija trumpalaikį turtą (1 778 871 Eur). Didžiąja dalį Bendrovės trumpalaikių įsipareigojimų sudaro 10 128 063 Eur nevieša obligacijų emisija, kurios terminas baigiasi 2023 m. spalio 28 d. Bendrovės vadovybė planuoja išpirkti obligacijas išleisdama naują emisiją, kaip aprašyta žemiau.

Bendrovės neviešos obligacijų emisijos terminas baigiasi 2023 m. spalio 28 d., per kurį Bendrovė turi grąžinti obligacijų įsipareigojimą ir sukauptas palūkanas (2022 m. gruodžio 31 d. įsipareigojimas sudaro 10 128 063 Eur). Bendrovė ruošiasi 2023 m. rugsėjo mėn. išleisti 50 000 000 Eur viešą trejų metų trukmės obligacijų emisiją. Dalis obligacijų emisijos bus skirta finansuoti neviešos obligacijų emisijos grąžinimą.

Taip pat Bendrovė planuoja 2023 m. gegužės mėn. išleisti antrą, dvejų metų trukmės neviešą 15 000 000 Eur obligacijų emisiją, siekdama finansuoti savo veiklą. Todėl Bendrovės likvidumą turi užtikrinti papildomos pinigų įplaukos iš naujos obligacijų emisijos.

Remiantis aukščiau nurodytomis priežastimis, šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

3.14. Poataskaitiniai įvykiai

2023 m. vasario 2 d. Bendrovė pasirašė paskolų sutartį su dukterinėmis bendrovėmis Lenkijoje – „Caruanti Investments“ sp. z o.o., „Eximendell Investments“ sp. z o.o., „Faroditelles Investments“ sp. z o.o., „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o., „Espidatell Investments“ sp. z o.o., pagal kurias, Bendrovė suteikė 169 000 Eur, 92 000 Eur, 134 000 Eur, 194 000 Eur ir 187 000 Eur paskolų.

2023 m. vasario 22 d. UAB „Kuršėnų turtas“ išpirko iš Bendrovės 362 785 Eur obligacijų ir 7 215 Eur palūkanų, viso 370 000 Eur.

2023 m. balandžio 12 d. UAB „BFIII Kaunas“ išmokėjo Bendrovei 215 000 Eur dividendų.

2023 m. balandžio 14 d. Bendrovė į deponuotą (angl. escrow) banko sąskaitą pervedė 1 000 000 Eur avansą už įsigyjamą dukterinę įmonę.

2023 m. balandžio 20 d. „Peppercorn 8“ sp. z o.o. grąžino Bendrovei 694 075 Eur paskolą ir 55 925 Eur palūkanų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2023 m. balandžio 25 d. Bendrovė išpirko 359 096 Eur palūkanų pagal 2022 m. išleistų obligacijų sutartį.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje nebuvo.

Šias ataskaitas elektroniniu parašu pasirašė:

Valdymo įmonės direktorė

Bendrovės valdytojas

Buhalterinę apskaitą tvarkančios įmonės atstovas

Vilma Tvaronavičienė

Efim Hiterer

Tadas Pranckevičius

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

**Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“
2022 m. metinis pranešimas****Bendroji informacija**

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė **AB „Tewox“** (toliau – „**Bendrovė**“ arba **AB „Tewox“**) Lietuvos Respublikoje įregistruota 2021 m. balandžio 6 d. Įmonės kodas 305733600. Bendrovės adresas yra Jogailos g. 4, Vilnius. Duomenys saugomi ir kaupiami VĮ Registrų centras. 2021 m. balandžio 26 d. Lietuvos banko Priežiūros tarnyba pritarė Bendrovės įstatams ir leido pasirinkti depozitoriumą. Bendrovei suteiktas kodas – F095.

Bendrovės tikslas - uždirbti gražą akcininkams iš investicijų į pajamas generuojančių NT objektų Baltijos jūros regiono šalyse - Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra 50 metų nuo tada, kai Lietuvos banko Priežiūros tarnyba patvirtina Bendrovės įstatus, t. y. iki 2071 m. balandžio 26 d. Tuomet Bendrovė išpirks akcijas iš Bendrovės akcininkų. Bendrovės veiklos laikotarpiu, akcijų išpirkimas yra apribotas.

Bendrovės valdymas yra perduotas valdymo įmonei UAB „Lords LB Asset Management“ (toliau – Valdymo įmonė), kuri įsteigta ir įregistruota 2008 m. rugsėjo 8 d., įmonės kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, Vilnius, Lietuvos Respublika. Duomenys apie įmonę kaupiami ir saugomi Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registre. 2008 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos sprendimu UAB „Lords LB Asset Management“ išduota valdymo įmonės, veikiančios pagal Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą, veiklos licencija Nr. VJK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VJK – 016 buvo praplėsta ir jai suteikta teisė valdyti kolektyvinio investavimo subjektus, įsteigtus pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjekto įstatymą. 2015 m. birželio 23 d. Valdymo įmonė gavo valdymo įmonės, veikiančios pagal Profesionaliesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonių įstatymą, licenciją, Nr. 1.

Bendrovės depozitoriumas yra AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, esantis adresu Konstitucijos pr. 20A, 03502 Vilnius, Lietuva.

Objektyvi įmonės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga

Investicinės bendrovės AB „Tewox“ grynųjų aktyvų vertė (GAV) bei dalyvių skaičius 2022 m. gruodžio 31 d. ir 2021 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

	2022 m. gruodžio 31 d.	2021 m. gruodžio 31 d.
GAV	29 478 040,69	21 297 941,90
Dalyvių skaičius	30	21

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

Bendrovė savo veikla susiduria su įvairiomis rizikomis. Metinėse finansinėse ataskaitose pateikti duomenys apie AB „Tewox“ patiriamas rizikas yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

Finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė**Prekybos centrų rinkos analizė**

Pastaraisiais metais mažmeninės prekybos centrai, prekiaujantys maisto produktais, demonstravo itin gerus rezultatus. Nuo 2020 m. kovo mėn. smogus pirmajai Covid-19 bangai ir vidaus bei tarptautinei prekybai iš esmės sustojus, šio tipo turto segmentas įrodė savo atsparumą ir likvidumą.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Tą demonstruoja ir maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai pateikti lentelėje žemiau.

Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lietuva	1,0	4,3	2,4	3,0	2,7	0,5	3,5	1,8	2,6	5,7
Latvija	2,9	4,4	3,5	2,8	-1,3	4,1	4,2	1,2	3,5	0,2
Estija	-3,2	-0,6	5,1	2,7	1,1	-2,3	-1,3	3,8	3,8	4,4
Lenkija	-3,3	-0,7	2,7	4,7	2,8	4,6	4,0	-0,3	-2,1	-1,0
Danija	-4,3	-1,0	1,5	-0,4	0,2	-1,7	0,1	9,2	3,2	-1,9
Švedija	1,3	1,1	0,6	1,4	0,8	0,5	1,3	1,1	1,6	1,7
Suomija	0,0	-1,1	-0,4	-0,7	0,4	1,9	0,3	0,2	5,4	0,4
Vokietija	0,2	1,0	0,9	2,4	0,9	2,0	1,5	1,4	5,3	-1,6

Einamieji metai palyginti su praėjusių metų atitinkamų laikotarpiu. Įvertinus infliacijos rodiklius.

Šaltinis: Eurostat

Bendrovės kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė
UAB „Janonio 27“	LT	2021-06-18	100%	1 226 500	1,00
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	LT	2021-08-26	100%	1 356 000	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81
UAB „Kuršėnų turtas“	LT	2022-01-31	100%	1 108 000	1,00
„Peppercorn 8“ sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	10,68
„Reinvest Holding“ OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB „Esulda“	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
„Caruantil Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Espidatell Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Evoratedelle Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Eximendell Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
„Faroditelles Investments“ sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	10,68
UAB „MD Europa“	LT	2022-12-13	100%	100	10,68

2021 m. gruodžio 31 d. Bendrovė kontroliavo šias dukterines įmones:

Įmonė	Šalis	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Akcijų kiekis	Nominalioji vertė
UAB „Janonio 27“	LT	2021-06-18	100%	2 500	1,00
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	LT	2021-08-26	100%	2 500	1,00
SIA „Gronvest“	LV	2021-10-25	100%	2 800	1,00
UAB „SMI Alytus“	LT	2021-10-27	100%	18 500	2,90
UAB „BFIII Kaunas“	LT	2021-11-23	100%	3 955	144,81

Dukterinių bendrovių veiklos rūšis – nekilnojamojo turto vystymas ir valdymas. Dukterinės bendrovės pajamas generuoja iš NT objektų esančių Lietuvoje ir Lenkijoje, išskyrus dukterines bendroves SIA Gronvest ir Reinvest Holding OU. Pastarosios veiklą vykdydys Latvijoje ir Estijoje.

Šių dukterinių įmonių metinėse finansinėse ataskaitose pateikti finansiniai duomenys ir papildomi atskleidimai yra pakankamai detalizuoti ir nereikalauja atskirų nuorodų ar papildomų paaiškinimų.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius

2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Visų įmonės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius, jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2022 m. gruodžio 31 d. lygus 31 430 000 Eur (2021 m. gruodžio 31 d. 23 475 000 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 31 430 000 vnt. paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Bendrovė savų akcijų neturi.

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos

2023 m. vasario 2 d. Bendrovė pasirašė paskolų sutartis su dukterinėmis bendrovėmis Lenkijoje – „Caruantil Investments“ sp. z o.o., „Eximendell Investments“ sp. z o.o., „Faroditelles Investments“ sp. z o.o., „Evoratedelle Investments“ sp. z o.o., „Espidatell Investments“ sp. z o.o., pagal kurias Bendrovė suteikė 169 000 Eur, 92 000 Eur, 134 000 Eur, 194 000 Eur ir 187 000 Eur paskolų atitinkamai.

2023 m. vasario 22 d. UAB „Kuršėnų turtas“ išpirko iš Bendrovės 362 785 Eur obligacijų ir 7 215 Eur palūkanų, viso 370 000 Eur.

2023 m. balandžio 20 d. „Peppercorn 8“ sp. z o.o o. grąžino Bendrovei 694 075 Eur paskolą ir 55 925 Eur palūkanų.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Grupėje nebuvo.

Įmonės veiklos planai ir prognozės

Bendrovės tikslas – įstatuose nustatyta tvarka platinant akcijas kaupti akcininkų lėšas ir padalijant riziką jas kolektyviai investuoti į įstatuose nurodytą turtą, vadovaujantis Bendrovės investavimo strategija bei laikantis teisės aktuose nustatytų investavimo reikalavimų. Siekdama šio tikslo Bendrovė vykdo investavimo ir reinvestavimo veiklą.

Planai ir strategija

Bendrovė planuoja:

- investuoti į maisto prekybos centrų bei prekybos parkų projektus Baltijos jūros regione;
- diversifikuoti savo portfelį tiek geografiškai, tiek įsigyjant skirtingų maisto operatorių operuojamus turtus;
- kurti portfelį, kuris rinkoje generuotų stabilų ir nuspėjamą pinigų srautą. Laikui bėgant srautas turėtų didėti indeksuojant nuomos kainas;
- aktyviai ieškoti galimybių įsigyti turtus, kurie būtų tankiai apgyvendintose vietovėse ir šalia pagrindinių transporto koridorių.

Informacija apie įmonės tyrimų ir plėtros veiklą

Tokia veikla nevykdoma.

Informacija apie finansinės rizikos valdymo tikslus, naudojamas apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir įmonės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastą, kai įmonė naudoja finansines priemones ir kai tai yra svarbu vertinant įmonės turtą, nuosavą kapitalą, įsipareigojimus, pajamas ir sąnaudas

Ši informacija atskleista finansinių ataskaitų 3.12 pastaboje.

Informacija apie akcinės bendrovės ir uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių, stebėtojų tarybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas

Bendrovė neturi valdybos. Valdymas perduotas valdymo įmonei.

Valdymo įmonės valdyba: 2022 m. gruodžio 31 d. valdybą sudarė 5 valdybos nariai:

**Jan Ake Gustaf Litborn;
Mindaugas Marcinkevičius;
Andrius Stonkus;
Antanas Vainauskas;
Giedrius Bernotas.**

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2022 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Duomenys apie valdybos narių dalyvavimą kitų įmonių, įstaigų ir organizacijų veikloje bei kapitale:

Eil. Nr.	Valdybos narys	Įmonės, įstaigos arba organizacijos pavadinimas	Užimamos pareigos	Turima kapitalo ir balsų dalis procentais
1.	Antanas Vainauskas	UAB „Serenus“	Akcininkas	100%
		UAB „INVESTI LT“	Vadovas	50% akcijų priklauso UAB „Serenus“
		Advokatų kontora „Vainauskas ir partneriai“	Advokatas	100%
		UAB „LL Investicijos“	Valdybos narys	0%
		UAB „TAN Oil“	Valdybos narys	0%
		UAB „Diseta“	Valdybos narys	0%
2.	Mindaugas Marcinkevičius	UAB „Glera“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Taikos projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		UAB „Biruliškių projektas“	Akcininkas, Vadovas	100%
		OÜ „Attexo“	Akcininkas, Valdybos narys	100%
		UAB „Ordeta“	Valdybos narys	0%
		AS „PN Project“	Stebėtojų tarybos narys	0%
3.	Andrius Stonkus	UAB „Aemulus“	Akcininkas	100%
		„Starlynx investment“ OU	Valdybos narys	100%
		„Goindex“, UAB	Akcininkas	3%
		UAB „Parkdema“	Valdybos narys	0%
		UAB „Humitas“	50% akcijų priklauso „Starlynx investment“ OÜ, kur Andrius Akcininkas	0%
		AB „Sparta“	Stebėtojų tarybos narys	0%
4.	Jan Ake Gustaf Litborn	Advokatų kontora „PK Advokat“ AB	Vadovaujantis partneris	36%
		„Varakani“ AB	Akcininkas	100%
		„Donap Advokat“ AB	Akcininkas	100%
		„Atlant Ocean Racing“ AB	Akcininkas	19%
		„Backastad“ AB	Akcininkas	15%
5.	Giedrius Bernotas	UAB „Airport Business Park“	Akcininkas	10%
		AS „PN Project“	Valdybos narys	0%
		SIA „Management“	Valdybos narys	0%
		UAB „Matuda“	Vadovas	0%

Šį metinį pranešimą elektroniniu parašu pasirašė
 Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės
AB „Tewox“ valdytojas

Efim Hiterer