

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

ĮMONĖS 2023 METŲ AUDITUOTOS ATSKIROSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS,
PARENGTOS PAGAL TFAS APSKAITOS STANDARTUS, PRIIMTUS TAIKYTI
EUROPOS SĄJUNGOJE

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.....	27
3.1. Investicijos į dukterines įmones.....	27
3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina.....	31
3.3. Kitas trumpalaikis turtas.....	34
3.4. Pinigai.....	35
3.5. Nuosavas kapitalas.....	35
3.6. Gautos paskolos.....	36
3.7. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos.....	37
3.8. Išleistos obligacijos.....	37
3.9. Gauti avansai.....	39
3.10. Pajamos.....	39
3.11. Sąnaudos.....	39
3.12. Susijusių šalių sandoriai.....	40
3.13. Bendrovės investicijų grąža ir rizikos rodikliai.....	41
3.14. Veiklos tęstinumas.....	43
3.15. Poataskaitiniai įvykiai.....	43
Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės AB „Tewox“ 2023 m. metinis pranešimas	44

Nepriklausomo auditoriaus išvada

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

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:

- 2023 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 2023 m. gruodžio 31 d. nekonsoliduotąją finansinę būklę ir tą dieną pasibaigusių metų nekonsoliduotuosius finansinius veiklos rezultatus ir nekonsoliduotuosius pinigų srautus pagal TFAS apskaitos 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 apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau – TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikomės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

■ 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

Vienas pagrindinių Įmonės turto straipsnių yra investicijų į dukterines įmones (SPI) bei amortizuota savikaina apskaitomo su šiomis dukterinėmis įmonėmis susijusio finansinio turto, obligacijų bei išduotų paskolų, balansinė vertė, kuri 2023 m. gruodžio 31 d. lygi 61 898 tūkst. Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 37 378 tūkst. Eur).

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 normomis, 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.

Kaip dalykas buvo sprendžiamas audito metu

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.

Svarbūs sprendimai, susiję su Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą vertinimu

Žr. finansinių ataskaitų 3.14 pastabą dėl finansinių atskleidimų.

Pagrindinis audito dalykas	Kaip dalykas buvo sprendžiamas audito metu
2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai 22 409 903 Eur viršija trumpalaikį turtą. Didžiąja dalį Bendrovės trumpalaikį įsipareigojimų sudaro 24 965 133 Eur viešos obligacijų emisijos, kurių grąžinimo terminas yra 2024 m. balandžio 30 d. ir 2024 m. rugsėjo 7 d. Bendrovės vadovybė planuoja išpirkti obligacijas išleisdama naują emisiją, kaip aprašyta toliau. 2023 m. gruodžio 29 d. Bendrovė iš anksto išpirko 4 200 000 Eur nominalo ir 75 354 Eur palūkanų iš obligacijų emisijos, kurios terminas yra 2024 m. balandžio 30 d. Obligacijų ir sukauptų palūkanų išpirkimas užskaitytas sausio 2 d. (žr. 3.3 ir 3.15 pastabas). Likę 4 870 000 Eur nominalo ir sukauptų palūkanų bus refinansuoti Bendrovės 2024 m. vasario 1 d. naujai išplatinta obligacijų emisija. 2024 m. vasario 1 d. Bendrovė išleido neviešai platinamų obligacijų emisiją, kurios visa nominali vertė lygi 10 000 000 Eur. Iš jų, pirmuoju platinimu Bendrovė išplatino 2 604 000 Eur, antruoju platinimu 6 183 731 Eur. Bendrovė vykdo trečiąją obligacijų emisijos platinimą, pagal kurį obligacijos turėtų būti išleistos 2024 m. balandžio 30 d. Obligacijų emisija yra skirta refinansuoti obligacijų emisiją, kurios išpirkimo terminas yra 2024 m. balandžio 30 d. Taip pat Bendrovė planuoja išleisti antrą, dvejų metų trukmės neviešą 16 000 000 Eur obligacijų emisiją, siekdama finansuoti obligacijų emisiją, kurios išpirkimo terminas yra 2024 m. rugsėjo 7 d. Todėl Bendrovės likvidumą turėtų užtikrinti papildomos pinigų įplaukos iš naujos obligacijų emisijos. Remiantis pirmiau nurodytomis priežastimis, Bendrovės vadovybė nusprendė, kad nėra reikšmingo neapibrėžtumo dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą, ir šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu. Bendrovės veiklos tęstinumo principo taikymas yra pagrindinis audito dalykas dėl susijusio neapibrėžtumo masto ir dėl to, kad vertinant vadovybės gebėjimą pritraukti kapitalą ir gauti finansavimą reikia priimti sudėtingus sprendimus.	Be kitų, mes atlikome tokias procedūras dėl veiklos tęstinumo prielaidos: - patikrinome vadovybės atliktą veiklos tęstinumo vertinimą, įskaitant verslo ir likvidumo rizikos vertinimą bei planus dėl tolesnių veiksmų, skirtų reaguoti į nustatytą riziką; - įvertinome finansavimo priemonių ir susitarimų prieinamumą, įskaitant Bendrovės galimybes pritraukti kapitalą ir gauti finansavimą ankstesniais metais ir po ataskaitinės datos prieš išleidžiant 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų finansines ataskaitas; - apsvairstėme, ar po Bendrovės atlikto vertinimo datos netapo žinomi papildomi svarbūs faktai ar informacija; - įvertinome Bendrovės atskleidimų, susijusių su veiklos tęstinumo vertinimu, poataskaitiniais įvykiais ir susijusiais neapibrėžtumais, tinkamumą metinėse finansinėse ataskaitose.

■ 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 atskirąsias 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 apsvarstyti, ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai atskirosiose finansinėse ataskaitose, ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji neatrodo kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remdamiesi atliktu darbu pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar Įmonės metiniame pranešime pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų atskirąsias 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 atskirąsias finansines ataskaitas

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

Rengdama atskirąsias 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 pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidų neaptikimo rizika, nes apgaule gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidingas aiškinimas arba vidaus kontrolių nepaisymas.
- 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 4 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
2024 m. balandžio 29 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
 2023 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>2023 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>
TURTAS			
Ilgalaikis turtas			
Investicijos į dukterines įmones	3.1	21 805 632	21 383 057
Finansinis turtas amortizuota savikaina	3.2	40 092 807	15 922 833
Iš viso ilgalaikio turto		61 898 439	37 305 890
Trumpalaikis turtas			
Kitas trumpalaikis turtas	3.3	4 279 084	1 480
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	3.4	974 521	1 777 391
Iš viso trumpalaikio turto		5 253 605	1 778 871
IŠ VISO TURTO		67 152 044	39 084 761

	<u>Pastabos</u>	<u>2023 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>
NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
Nuosavas kapitalas			
Įstatinis kapitalas	3.5.	38 036 364	31 430 000
Akcijų priedai	3.5.	636	-
Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)		(4 339 964)	(2 617 943)
Iš viso nuosavo kapitalo		33 697 036	28 812 057
Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Gautos paskolos	3.6.	5 791 500	-
Iš viso ilgalaikių įsipareigojimų		5 791 500	-
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Išleistos obligacijos	3.8.	24 965 133	10 128 063
Gauti avansai	3.9.	2 500 000	-
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	3.7.	198 375	144 641
Iš viso trumpalaikių įsipareigojimų		27 663 508	10 272 704
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMŲ		33 455 008	10 272 704
IŠ VISO NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ		67 152 044	39 084 761

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
 2023 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	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Pajamos	3.10.		
Palūkanų pajamos		1 707 163	648 884
Dividendų pajamos		1 674 710	485 800
Iš viso pajamų		3 381 873	1 134 684
Sąnaudos	3.11.		
Investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimo atstatymas (nuostolis)		348 690	(642 723)
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo nuostolis		(2 644 745)	-
Palūkanų sąnaudos		(1 891 463)	(130 189)
Valdymo mokestis		(477 460)	(424 457)
Administracinės išlaidos		(227 132)	(158 506)
Atlygis finansų tarpininkams		(97 417)	(62 682)
Teisinės išlaidos		(49 066)	(149 766)
Audito išlaidos		(36 603)	(15 246)
Depozitoriumo mokestis		(28 648)	(25 467)
Iš viso sąnaudų		(5 103 844)	(1 609 036)
Veiklos pelnas		(1 721 971)	(474 352)
Finansinės pajamos		4	68
Finansinės išlaidos		(54)	(57)
Pelnas prieš apmokestinimą		(1 722 021)	(474 341)
Pelno mokestis		-	-
Grynasis pelnas (nuostolis)		(1 722 021)	(474 341)
Kitos bendrosios pajamos		-	-
Iš viso bendrosios pajamos		(1 722 021)	(474 341)

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
 2023 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	Akcijų priedai	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
Likutis 2021 m. gruodžio 31 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 2022 m. gruodžio 31 d.	31 430 000	-	(2 617 943)	28 812 057
Likutis 2023 m. sausio 1 d.	31 430 000	-	(2 617 943)	28 812 057
Pelnas (nuostoliai)	-	-	(1 722 021)	(1 722 021)
Kitos bendrosios pajamos	-	-	-	-
Viso bendrųjų pajamų	-	-	(1 722 021)	(1 722 021)
Įstatinio kapitalo didinimas	6 606 364	636	-	6 607 000
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	38 036 364	636	(4 339 964)	33 697 036

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
 2023 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>2023 m. gruodžio 31 d.</u>	<u>2022 m. gruodžio 31 d.</u>
Grynasis pelnas (nuostolis)		(1 722 021)	(474 341)
Koregavimai:			
Finansinės pajamos	3.10.	(1 707 163)	(648 884)
Dividendų pajamos	3.10.	(1 674 710)	(485 800)
Finansinės išlaidos	3.11.	1 891 463	130 189
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo nuostolis	3.2., 3.11.	2 644 745	-
Investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimas / (padidėjimas)	3.1., 3.11.	(348 690)	642 723
Veiklos pinigų srautai prieš apyvartinio kapitalo judėjimą		(916 376)	(836 113)
Prekybos ir kitų gautinų sumų sumažėjimas / (padidėjimas)	3.3.	(2 250)	(1 219)
Prekybos ir kitų mokėtinų sumų padidėjimas / (sumažėjimas)	3.7.	53 734	(93 889)
Grynieji pinigai gauti iš veiklos		(864 892)	(931 221)
Sumokėti pajamų mokesčiai		-	-
Grynieji pinigai iš pagrindinės veiklos		(864 892)	(931 221)
Gautos palūkanos	3.2.	398 579	63 745
Gauti dividendai	3.10.	1 674 710	485 800
Dukterinių įmonių įsigijimas	3.1.	(73 885)	(9 108 612)
Suteiktos paskolos	3.2.	(27 549 085)	(583 890)
Grąžintos paskolos	3.2.	774 180	300 000
Ne nuosavybės vertybinių popierių įsigijimas	3.2.	(943 450)	(9 038 400)
Ne nuosavybės vertybinių popierių perleidimas	3.2.	2 212 220	1 658 565
Grynieji pinigai iš investicinės veiklos		(23 506 731)	(16 222 792)
Gauti avansai už Bendrovės akcijas	3.9.	2 500 000	-
Sumokėtos palūkanos	3.8.	(847 760)	(4 861)
Gautos paskolos	3.6.	8 500 000	-
Grąžintos paskolos	3.6.	(3 000 000)	-
Išleistos obligacijos	3.8.	24 087 602	10 002 735
Išleistų obligacijų išpirkimas	3.8.	(10 002 735)	-
Išankstiniai apmokėjimai	3.3.	(4 275 354)	-
Išleistos akcijos	3.5.	6 606 364	7 955 000
Akcijų priedai	3.5.	636	-
Grynieji pinigai iš finansinės veiklos		23 568 753	17 952 874
Grynasis grynųjų pinigų ir pinigų ekvivalentų padidėjimas / (sumažėjimas)		(802 870)	798 861
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje		1 777 391	978 530
Užsienio valiutos kurso pokyčių poveikis		-	-
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje		974 521	1 777 391

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****2023 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 2023 m. gruodžio 31 dienai yra lygus 38 036 364 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. 31 430 000 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas yra padalintas į 38 036 364 vnt. paprastųjų vardinių nematerialiųjų akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. 0 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi.

2023 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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,52
Reinvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,52

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2023 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. 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%	100 000	0,29

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.

Per 2023 m. Lenkijoje įsikūrusių Bendrovės dukterinių įmonių pavadinimai: Caruantil Investments Sp. Z o.o., Espidatell Investments Sp. Z o.o., Evoratedelle Investments Sp. Z o.o., Eximendell Investments Sp. Z o.o. ir Faroditelles Investments Sp. Z o.o. buvo atitinkamai pakeisti į KA Park Sp. Z o.o., PR Park Sp. Z o.o., SW Park Sp. Z o.o., PU Park Sp. Z o.o. ir GL Park Sp. Z o.o.

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. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 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 Lvivo g. 101, 08104, Vilnius, veikianti pagal Lietuvos auditorių rūmų pažymėjimą Nr. 001446.

Finansiniai Bendrovės metai sutampa su kalendoriniais metais.

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 TFAS apskaitos standartuose (toliau – TFAS) priimtus taikyti Europos Sąjungoje (ES), ir kitais teisės aktais.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2023 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 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 (KISĮ).

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 atskaitinio 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.

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 grynųjų 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 veikiami 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 veikiami kainų rizikos.

Toliau aprašoma kiekviena rinkos rizika ir jos įtaka Bendrovės rezultatams.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2023 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 normos rizika

Palūkanų normos rizika – tai rizika, kad finansinės priemonės tikroji vertė arba būsimi pinigų srautai svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Bendrovės rizika dėl rinkos palūkanų normų pokyčių pirmiausia yra susijusi su ilgalaikiais Bendrovės 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. 2023 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:

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Finansinis turtas	-	-
Finansiniai įsipareigojimai	24 965 133	10 128 063
Iš viso	24 965 133	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%
2023 m. gruodžio 31 d.	624 128	(624 128)	249 651	(249 651)
2022 m. gruodžio 31 d.	253 203	(253 203)	101 281	(101 281)

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.

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 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.

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 3.4. pastaboje. Įvertinus aukštus banko kreditingumo reitingus, Bendrovės vadovybė laiko, kad banko bankroto tikimybė yra artima nuliui.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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:

2023 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	50 639 402	-	8 727 632	41 911 770	-
Sumokėti avansai	4 275 354	4 275 354	-	-	-
Iš viso	54 914 756	4 275 354	8 727 632	41 911 770	-
Įsipareigojimai					
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	(198 375)	(198 375)	-	-	-
Kiti įsipareigojimai	(32 11 749)	(26 303 415)	(6 508 333)	-	-
Iš viso	(33 010 24)	(26 501 790)	(6 508 333)	-	-
Laisvi pinigų srautai	24 549 377	(22 226 436)	2 219 298	44 556 515	-

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 mokėtinos 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	-

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.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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 Bendrovės 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 norma.

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.

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 konkrečaus 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.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

2.6. Pelno mokestis

Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį 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.

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. Valdant 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 išsiskirtus verslo modelio tikslus. Nustatydama verslo modelį, kurį taikys valdydama finansinį turtą, Bendrovė savo sprendimą pateisina ne vienu faktu ar veiksmu, bet atsižvelgdama į visus sprendimo dieną egzistuojančius tiesiogiai susijusius įrodymus.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos****Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625**

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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 vertę, išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansinio komponento. Kai turtas pripažįstamas ne tikrąja vertę 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.

Paskolos, įsigytos obligacijos bei kitos gautinos sumos yra apskaitomos amortizuota vertę, naudojant efektyvios palūkanų normos metodą. Pelnas arba nuostoliai pripažįstami pelne (nuostoliuose) tada, kai sumažėja tokio turto vertė ar jis yra amortizuojamas. Toks turtas pradžioje pripažįstamas įsigijimo savikaina (sumokėto atlygio tikrąją vertę). 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 gryniais 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 teisių į turto piniginius srautus galiojimo laikotarpis;
- Bendrovė išlaikė teisę į 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

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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.

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 atskaitinės datos. Tai nėra tikėtini grynųjų pinigų trūkumai per 12 mėnesių laikotarpį, bet visos turto kredito nuostolis, įvertintas tikimybe, 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.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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.

Prekybos skolos

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

Finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamų finansinis įsipareigojamas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolinio, 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 ekonominė nauda teikiantys išteklių, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta. Atidėjiniai nustatomi diskontuojant įvertintus būsimus pinigų srautus, taikant ikimokestinę palūkanų normą, 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 2023 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	21 805 632	-	21 805 632
Finansinis turtas amortizuota savikaina	40 092 807	-	40 092 807
Kitas trumpalaikis turtas	4 279 084	-	4 279 084
P pinigai ir pinigų ekvivalentai	974 521	-	974 521
	67 152 044	-	67 152 044
Finansiniai įsipareigojimai nevertinami tikrąja verte			
Prekybos ir kitos mokėtinos sumos	-	198 375	198 375
Išleistos obligacijos	-	24 965 133	24 965 133
Gautos paskolos	-	5 791 500	5 791 500
Gauti avansai	-	2 500 000	2 500 000
	-	33 455 008	33 455 008

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2023 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 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.

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).

2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. Grupės turto ir įsipareigojimų balansinė vertė yra artima jų tikrajai vertei, 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 neįvyko įvykių, dėl kurių dabartinė rinkos kaina yra reikšmingai mažesnė ar didesnė nei vertintojo nustatytoji;

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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, atskaitinio laikotarpio vidutinės 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.

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:

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

- 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.

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 2023 metų finansines ataskaitas nebuvo nustatyta arba buvo labai nereikšminga. Tolimesnis karo poveikis ekonominėms sąlygoms ir perspektyvoms bus vertinamas nustatant Bendrovės valdomo turto tikrąją vertę 2024 metais.

2.17. Apskaitos politikos pasikeitimai

Žemiau nurodytos pataisos įsigalioja nuo 2023 m. sausio 1 d.:

- **17-asis TFAS „Draudimo sutartys“.** Standartas taikomas 2023 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams. Tai visiškai naujas draudimo sutartims taikomas apskaitos standartas, apimantis pripažinimo ir vertinimo, pateikimo ir atskleidimo nuostatas. 17-asis TFAS taikomas visų rūšių draudimo sutartims, taip pat tam tikroms garantijoms ir finansinėms priemonėms su savarankiškais dalyvavimo elementais.
- **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ ir 2-ojo TFAS pareiškimo apie taikomą praktiką pataisos „Informacijos apie apskaitos politiką atskleidimas“.** Pataisos taikomos 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams. Pataisose pateikiamos gairės, kuriomis remiantis priimami reikšmingi sprendimai dėl informacijos apie apskaitos politiką atskleidimo. Pažymėtina, kad 1-ojo TAS pataisomis reikalaujamas atskleisti „svarbią“ apskaitos politikos informaciją pakeičiamas reikalavimu atskleisti „reikšmingą“ apskaitos politikos informaciją. Be to, pareiškime apie taikomą praktiką pateikiamos gairės ir pavyzdys, skirti padėti taikyti reikšmingumo sampratą priimančiam sprendimą dėl apskaitos politikos atskleidimo.

- **8-ojo TAS „Apskaitos politika, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidos“ pataisos „Apskaitinių įvertinimų apibrėžtis“.** Pataisos taikomos 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Pataisos taikomos apskaitinių įvertinimų pakeitimams ir apskaitos politikos pakeitimams, padarytiems tokio laikotarpio pradžioje arba vėliau. Pataisose pateikiama nauja apskaitinių įvertinimų apibrėžtis – jie apibrėžiami kaip finansinėse ataskaitose pateikiamos pinigų sumos, kurioms būdingas vertinimo neapibrėžtumas, jei jis nėra susijęs su ankstesnio ataskaitinio laikotarpio klaidų taisymu. Taip pat pataisose paaiškinama, kurie ir kaip apskaitinių įvertinimų pakeitimai skiriasi nuo apskaitos politikos pakeitimo ir klaidų taisymo.
- **12-ojo TAS „Pelno mokestis“ pataisos „Atidėtas mokestis, susijęs su turtu ir įsipareigojimais, atsirandantis dėl vieno sandorio“.** Pataisos taikomos 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. TAS pataisomis siaurinama 12-ajame TAS numatytos pirminio pripažinimo išimties taikymo sritis ir paaiškinama, kaip įmonės turi apskaityti atidėtuosius mokesčius, taikomus tokiems sandoriams kaip nuoma ir eksploatavimo nutraukimo įsipareigojimai. Pataisomis paaiškinama, kad dėl to, ar mokėjimai, kuriais padengiamas įsipareigojimas, yra išskaitomi skaičiuojant mokesčius, priimamas sprendimas įvertinus taikomą mokesčių teisę ir atsižvelgus į tai, ar tokie išskaitymai skaičiuojant mokesčius yra priskirtini įsipareigojimui ar susijusiam turto komponentui. Šiomis pataisomis numatoma, kad pirminio pripažinimo išimtis netaikoma sandoriams, dėl kurių pirminio pripažinimo metu atsiranda vienodų apmokestinamųjų ir įkaitomųjų laikinųjų skirtumų. Ji taikoma tik, jeigu pripažįstant nuomos turtą ar nuomos įsipareigojimą (eksploatavimo nutraukimo įsipareigojimą ir eksploatavimo nutraukimo turto komponentą) neatsiranda vienodų apmokestinamųjų ir išskaitomųjų laikinųjų skirtumų.
- **12-ojo TAS „Pelno mokestis“ pataisos „Tarptautinė mokesčių reforma – Antrojo ramsčio pavyzdinės taisyklės“.** Pataisos įsigalioja iš karto jas paskelbus, tačiau tam tikri atskleidimo reikalavimai įsigalios vėliau. 2021 m. gruodį Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija (EBPO) paskelbė Antrojo ramsčio pavyzdines taisykles, skirtas užtikrinti, kad didelėms tarptautinėms įmonėms būtų taikomas ne mažesnis kaip 15 proc. mokesčio tarifas. 2023 m. gegužės 23 d. TASV paskelbė 12-ojo TAS pataisas „Tarptautinė mokesčių reforma – Antrojo ramsčio pavyzdinės taisyklės“. Pataisomis numatoma privaloma laikina atidėtojo mokesčio, kuris susidaro dėl jurisdikcinio Antrojo ramsčio pavyzdinių taisyklių ir informacijos atskleidimo reikalavimų įgyvendinimo, apskaitos išimties, taikoma paveiktiems subjektams dėl galimo pelno mokesčių, apskaičiuojamų pagal Antrojo ramsčio pavyzdines taisykles, poveikio. Pataisomis reikalaujama, kad laikotarpiams, per kuriuos Antrojo ramsčio teisės aktas yra (iš esmės) priimamas, bet neįsigalioja, būtų atskleidžiama žinoma arba pagrįstai numanoma informacija, kuri padeda finansinių ataskaitų vartotojams suprasti pelno mokesčių, apskaičiuojamų pagal Antrojo ramsčio pavyzdines taisykles, poveikį ūkio subjektui. Siekdamas laikytis šių reikalavimų, ataskaitinio laikotarpio pabaigoje ūkio subjektas turi atskleisti kokybinę ir kiekybinę informaciją apie mokesčių, apskaičiuojamų pagal Antrojo ramsčio pavyzdines taisykles, poveikį. Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudų, susijusių su Antrojo ramsčio pavyzdinėmis taisyklėmis, atskleidimo ir informacijos, susijusios su laikotarpiams prieš teisės aktų įsigaliojimą, atskleidimo reikalavimai taikomi 2023 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams, tačiau nėra reikalaujama jų taikyti 2023 m. gruodžio 31 d. ar vėliau pasibaigiantiems tarpiniams laikotarpiams.

Šie pakeitimai neturėjo įtakos Bendrovės finansinėms ataskaitoms. Bendrovė ketina pasinaudoti praktiniais patarimais ateinančiais laikotarpiais, jei jie bus taikomi.

2.18. 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.

- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos „Įsipareigojimų klasifikavimas į ilgalaikius ir trumpalaikius“. Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Remiantis 8-uoju TAS, turės būti taikomos retrospektyviai.
- 16-ojo TFAS pataisos „Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose“ Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau.
- 7-asis TAS „Pinigų srautų ataskaita“ ir 7-asis TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Tiekėjų finansavimo susitarimai“. Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau.
- 21-ojo TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“ pataisos „Valiutos nekonvertuojamumas“. Pataisos taikomos 2025 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau.
- 10-ojo TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ ir 28-ojo TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones ir bendras įmones“ pataisos „Turto pardavimas ar įnašai tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendros įmonės“. 2015 m. gruodį TASV atidėjo įsigaliojimo datą neribotam laikui, laukdama nuosavybės apskaitos metodo tyrimo projekto rezultatų.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 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 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Įsigijimo data	Nuosavybės dalis	Įsigijimo kaina	2022 m. gruodžio 31 d.	Įsigijimo savikainos pokytis	Nuvertėjimas (-) / vertės atstatymas (+)	2023 m. gruodžio 31 d.
UAB "Janonio 27"	2021-06-18	100%	1 226 500	1 043 691	-	(553 691)	490 000
UAB "Prekybos centrų plėtros investicijos"	2021-08-26	100%	3 254 869	2 093 500	-	266 500	2 360 000
SIA Gronvest	2021-10-25	100%	2 800	1	-	-	1
UAB "SMI Alytus"	2021-10-27	100%	4 969 635	4 840 000	-	19 635	4 859 635
UAB "BFIII Kaunas"	2021-11-23	100%	3 648 024	3 648 024	-	-	3 648 024
UAB "Kuršėnų turtas"	2022-01-31	100%	1 114 824	167 009	-	382 991	550 000
Peppercom 8 sp. z o.o.	2022-02-01	100%	6 497 673	6 239 000	-	258 673	6 497 673
Reinvest Holding OU	2022-08-31	100%	1	1	-	-	1
UAB "Esulda"	2022-10-20	100%	2 500	1 650	-	(1 649)	1
KA Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 559	2 559	-	(2 558)	1
PR Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 843	2 843	-	(2 842)	1
SW Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 844	2 844	-	(2 843)	1
PU Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 812	2 812	-	(2 811)	1
GL Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 812	2 812	-	(2 811)	1
UAB "MD Europa"	2022-12-13	100%	3 400 288	3 336 311	63 977	-	3 400 288
UAB "Lairina"	2023-05-18	100%	3 500	-	3 500	(3 499)	1
Valcutel Investments sp. z o.o.	2023-08-22	100%	3 001	-	3 001	(3 000)	1
Dotilleby Investments sp. z o.o.	2023-08-22	100%	3 406	-	3 406	(3 405)	1
Baixeredost Investments sp. z o.o.	2023-09-26	100%	1	-	1	-	1
Iš viso			24 140 892	21 383 057	73 885	348 690	21 805 632

2023 m. sausio 27 d. Bendrovė apmokėjo UAB „MD Europa“ akcijas padidinus įstatinį kapitalą.

2023 m. gegužės 18 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo UAB „Lairina“.

2023 m. rugpjūčio 22 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo dvi dukterines bendroves Lenkijoje: „Valcutel Investments“ sp. z o.o., „Dotilleby Investments“ sp. z o.o.

2023 m. rugsėjo 26 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartį įsigijo „Baixeredost Investments“ sp. z o.o. Kartu iš pardavėjo įsigytos ir dukterinei bendrovei suteiktos paskolos su sukauptomis palūkanomis. Detalesnė informacija apie įsigytas paskolas pateikiama 3.2. pastaboje.

Bendrovės investicijų į dukterines įmones vertės sumažėjimas ar jo atstatymas pripažintas pagal nepriklausomo turto vertintojo 2023 m. spalio 31 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, 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 – 8,75 proc., kapitalizacijos norma – 6 proc.
- UAB „SMI Alytus“ vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 10,5 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 – 9,78 proc. kapitalizacijos norma – 7,75 proc.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 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 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 – 9,55 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 – 9,5 proc., kapitalizacijos norma – 6,5 proc.
- GI Park Sp. Z.o.o vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 7,9 proc., kapitalizacijos norma – 7,9 proc.
- Ka Park Sp. Z.o.o vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 7,4 proc., kapitalizacijos norma – 7,4 proc.
- Pr Park Sp. Z.o.o vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 7,05 proc., kapitalizacijos norma – 7,05 proc.
- Pu Park Sp. Z.o.o vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 6,95 proc., kapitalizacijos norma – 6,95 proc.
- Sw Park Sp. Z.o.o vertinimo metodas – pajamų, diskonto norma – 7,25 proc., kapitalizacijos norma – 7,25 proc.

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

- Pakoreguoto grynojo turto 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.

Investicijų į dukterines įmones vertinimo prielaidos ir jautrumo analizė 2023 m. spalio 31 d. pateikta lentelėje žemiau:

	UAB "Prekybos centrų plėtros investicijos"	UAB "SMI Alytus"	UAB "BFIII Kaunas"
	Iš viso	Pajamų	Pajamų
Vertinimo metodas		Pajamų	Pajamų
Diskonto norma	8,99%	8,75%	10,50%
Kapitalizacijos norma	7,19%	6,00%	8,50%
Akcijų vertė	23 524 800	2 360 000	5 690 000
Jautrumo analizė			
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	20 067 700	2 150 000	5 460 000
Vertės pokytis, %	-14,70%	-8,90%	-4,04%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	27 453 900	2 620 000	5 920 000
Vertės pokytis, %	16,70%	11,02%	4,04%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	17 198 600	2 020 000	5 150 000
Vertės pokytis, %	-26,89%	-14,41%	-9,49%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	30 393 100	2 740 000	6 260 000
Vertės pokytis, %	29,20%	16,10%	10,02%
	Peppercorn 8 Sp. Z.o.o	UAB "Kuršėnų turtas"	UAB "MD Europa"
	Pajamų	Pajamų	Pajamų
Diskonto norma	6,80%	9,76%	9,50%
Kapitalizacijos norma	6,80%	7,71%	6,50%
Akcijų vertė	7 029 700	460 000	4 470 000
Jautrumo analizė			
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	6 344 900	310 000	4 120 000
Vertės pokytis, %	-9,74%	-32,61%	-7,83%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	7 821 900	610 000	4 870 000
Vertės pokytis, %	11,27%	32,61%	8,95%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	5 904 100	150 000	3 860 000
Vertės pokytis, %	-16,01%	-67,39%	-13,65%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	8 255 400	780 000	5 130 000
Vertės pokytis, %	17,44%	69,57%	14,77%
	GI Park Sp. Z.o.o		
	Pajamų		
Diskonto norma	7,90%		
Kapitalizacijos norma	7,90%		
Akcijų vertė	(277 800)		
Jautrumo analizė			
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	(476 300)		
Vertės pokytis, %	-71,45%		
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	(52 000)		
Vertės pokytis, %	81,28%		
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	(676 700)		
Vertės pokytis, %	-143,59%		
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	157 500		
Vertės pokytis, %	156,70%		

Specialioji uždaromojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

	Ka Park Sp. Z.o.o	Pr Park Sp. Z.o.o	Pu Park Sp. Z.o.o	Sw Park Sp. Z.o.o
Vertinimo metodas	Pajamų	Pajamų	Pajamų	Pajamų
Diskonto norma	7,40%	7,05%	6,95%	7,25%
Kapitalizacijos norma	7,40%	7,05%	6,95%	7,25%
Akcijų vertė	(791 100)	(475 000)	(151 600)	(144 500)
Jautrumo analizė				
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	(1 211 600)	(819 200)	(231 700)	(623 500)
Vertės pokytis, %	-53,15%	-72,46%	-52,84%	-331,49%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	(309 900)	(79 800)	(56 900)	405 500
Vertės pokytis, %	60,83%	83,20%	62,47%	380,62%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	(1 445 400)	(1 249 100)	(441 200)	(758 200)
Vertės pokytis, %	-82,71%	-162,97%	-191,03%	-424,71%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	(85 100)	379 100	178 100	513 000
Vertės pokytis, %	89,24%	179,81%	217,48%	455,02%

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 430 Eur/kv.m., o žemės vidutinė rinkos vertės buvo 15 714 Eur/aras.

Po dukterinės įmonės UAB "SMI Alytus" vertinimo, UAB "SMI Alytus" mokėjo dividendus 801 210 Eur sumai, todėl 2023 m. gruodžio 31 d. dukterinės įmonės vertė yra atitinkamai mažesne sumokėtų dividendų suma, nei pateikta lentelėje aukščiau pagal paskutinę nepriklausomo vertintojo paruoštą vertinimo ataskaitą.

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
KA Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 559	-	2 559	-	2 559
PR Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 844	-	2 843	-	2 843
SW Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 844	-	2 844	-	2 844
PU Park Sp. Z o.o.	2022-11-24	100%	2 812	-	2 812	-	2 812
GL Park 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

Per 2023 m. Lenkijoje įsikūrusių Bendrovės dukterinių įmonių pavadinimai: Caruantil Investments Sp. Z o.o., Espidatell Investments Sp. Z o.o., Evoratedelle Investments Sp. Z o.o., Eximendell Investments Sp. Z o.o. ir Faroditelles Investments Sp. Z o.o. buvo atitinkamai pakeisti į KA Park Sp. Z o.o., PR Park Sp. Z o.o., SW Park Sp. Z o.o., PU Park Sp. Z o.o. ir GL Park Sp. Z o.o.

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. 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“.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2023 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. lapkričio 24 d. Bendrovė pagal akcijų pirkimo-pardavimo sutartis įsigijo penkias dukterines bendroves Lenkijoje: „Caruanth 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 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, 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.
- 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 plėtros investicijos“	UAB „SMI Alytus“	UAB „BFIII Kaunas“
Vertinimo metodas		Pajamų	Pajamų	Pajamų
Diskonto norma	9,08%	8,60%	11,13%	10,09%
Kapitalizacijos norma	4,38%	6,00%	8,50%	7,75%
Akcijų vertė	18 170 011	740 000	4 840 000	4 380 000
Jautrumo analizė				
Vertė padidinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	15 999 691	530 000	4 640 000	4 090 000
Vertės pokytis, %	-11,94%	-28,38%	-4,13%	-6,62%
Vertė sumažinus kapitalizacijos normą 0.5 p.p.	20 709 691	990 000	5 070 000	4 720 000
Vertės pokytis, %	13,98%	33,78%	4,75%	7,76%
Vertė padidinus diskonto normą 1 p.p.	15 499 691	400 000	4 350 000	3 740 000
Vertės pokytis, %	-14,70%	-45,95%	-10,12%	-14,61%
Vertė sumažinus diskonto normą 1 p.p.	21 079 691	1 100 000	5 380 000	5 090 000
Vertės pokytis, %	16,01%	48,65%	11,16%	16,21%

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

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

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, 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.

3.2. Finansinis turtas amortizuota savikaina

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Suteiktos paskolos	31 021 379	4 246 559
Įsigytos obligacijos	9 732 918	11 001 688
Sukauptos suteiktų paskolų palūkanos	1 400 772	258 336
Sukauptos įsigytų obligacijų palūkanos	582 483	416 250
Obligacijų tikėtinas kredito nuostolis	(341 565)	-
Paskolų tikėtinas kredito nuostolis	(2 303 180)	-
Iš viso	40 092 807	15 922 833

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. Remiantis nepriklausomo vertintojo ataskaitomis ir bendrovės vadovybės vertinimu, 2023 m. gruodžio 31 d. buvo pripažintas finansinio turto vertinamo amortizuota savikaina vertės sumažėjimas.

Atsižvelgiant į nepriklausomo vertintojo atliktas vertinimo ataskaitas, šių ataskaitų sudarymo dieną yra požymių dėl įsipareigojimų nevykdymo. Bendrovės finansinio turto amortizuota savikaina kredito rizika nuo piminio pripažinimo yra padidėjusi, todėl tikėtinas kredito nuostolis apskaičiuojamas pagal 3 etapą.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 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 2023 m. gruodžio 31 d.:

Skolininkas	Data	Palūkanų norma	Terminas	Gautina nominalo suma	Gautinų palūkanų suma	Tikėtinas kredito nuostolis
Obligacijos:						
UAB "Investicija 21"	2021-09-13	3,77%	2026-09-13	137 651	11 878	-
UAB "Janonio 27"	2021-10-06	3,75%	2025-06-18	4 088 039	202 560	-
UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“	2022-04-01	3,77%	2027-04-01	260 413	17 453	-
UAB "BFIII Kaunas"	2021-11-23	2,98%	2027-03-21	51 070	9 042	-
UAB "Kuršėnų turtas"	2022-03-04	3,77%	2027-03-04	185 660	10 440	-
UAB "Kuršėnų turtas"	2022-05-31	3,77%	2027-05-31	1 235 420	68 186	-
UAB "Kuršėnų turtas"	2022-10-27	6,45%	2027-05-31	767 215	58 145	-
UAB "Esulda"	2022-10-28	6,29%	2027-10-28	2 600 000	192 159	(307 713)
UAB "Lairina"	2023-05-23	5,65%	2028-05-23	407 450	12 619	(33 852)
Viso obligacijų:				9 732 918	582 483	(341 565)
Paskolos:						
Peppercon 8 Sp. Z o.o.	2022-02-01	6,55%	2025-04-22	3 472 379	435 897	-
PU Park Sp. Z o.o.	2023-02-02	7,78%	2028-02-02	2 240 000	80 095	(186 102)
GL Park Sp. Z o.o.	2023-02-02	7,78%	2028-02-02	4 368 000	152 397	(344 889)
PR Park Sp. Z o.o.	2023-02-02	7,78%	2028-02-02	6 957 000	245 870	(582 169)
SW Park Sp. Z o.o.	2023-02-02	7,78%	2028-02-02	7 564 000	266 758	(260 963)
KA Park Sp. Z o.o.	2023-02-02	7,78%	2028-02-02	6 257 000	218 740	(886 517)
Gronvest SIA	2023-04-24	6,86%	2028-04-17	10 000	451	(8 117)
Baixeredost Investments sp. Z o.o.	2023-06-28	7,00%	2028-04-17	5 000	180	(5 179)
Dotilleby Investments sp. z o.o.	2023-10-11	3,81%	2028-10-11	30 000	121	(13 822)
Valcutel Investments sp. z o.o.	2023-10-11	3,81%	2028-10-11	30 000	121	(15 422)
UAB "SMI Alytus"	2023-12-20	3,72%	2028-12-19	26 000	30	-
UAB "BFIII Kaunas"	2023-12-20	5,91%	2028-12-19	62 000	112	-
Viso paskolų:				31 021 379	1 400 772	(2 303 180)
Viso finansinio turto:				40 754 297	1 983 255	(2 644 745)

2023 m. rugsėjo 26 d. Bendrovė iš trečiųjų šalių įsigijo „Baixeredost Investments“ sp. z o.o. paskolą kartu su sukauptomis palūkanomis. Įsigytos paskolos vertė 5 000 Eur, įsigytų sukaupėtų palūkanų suma 86 Eur.

2023 m. kovo 2 d. – gruodžio 28 d. Bendrovė pagal 2021 m. spalio 6 d. sutartį papildomai įsigijo UAB „Janonio 27“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 536 000 Eur.

2023 m. gegužės 23 d. Bendrovė įsigijo UAB „Lairina“ obligacijas, kurių bendra įsigyta nominali vertė 150 000 Eur. Papildomai, pagal šią sutartį, laikotarpiu 2023 m. birželio 2 d. – lapkričio 16 d. Bendrovė įsigijo obligacijų, kurių bendra įsigyta nominalo vertė 257 450 Eur.

2023 m. liepos 28 d. – gruodžio 27 d. UAB „BFIII Kaunas“ išpirko Bendrovės turimas obligacijas su sukauptomis palūkanomis pagal 2021 m. lapkričio 23 d. sutartį. Išpirkta bendra nominalo suma 1 849 435 Eur, išpirktų palūkanų suma 325 177 Eur.

2023 m. vasario 6 d. Bendrovė dukterinei įmonei „PU Park“ sp. z o.o. suteikė paskolą, kurios bendra vertė 92 000 Eur. Papildomai, pagal šią sutartį, laikotarpiu 2023 m. kovo 28 d. – gruodžio 21 d. Bendrovė paskolą papildė bendra suma 2 148 000 Eur.

2023 m. vasario 6 d. Bendrovė dukterinei įmonei „PR Park“ sp. z o.o. suteikė paskolą, kurios bendra vertė 187 000 Eur. Papildomai, pagal šią sutartį, laikotarpiu 2023 m. kovo 28 d. – rugsėjo 20 d. Bendrovė paskolą papildė bendra suma 6 770 000 Eur.

2023 m. vasario 6 d. Bendrovė dukterinei įmonei „SW Park“ sp. z o.o. suteikė paskolą, kurios bendra vertė 194 000 Eur. Papildomai, pagal šią sutartį, laikotarpiu 2023 m. kovo 28 d. – rugsėjo 20 d. Bendrovė paskolą papildė bendra suma 7 370 000 Eur.

2023 m. vasario 6 d. Bendrovė dukterinei įmonei „KA Park“ sp. z o.o. suteikė paskolą, kurios bendra vertė 169 000 Eur. Papildomai, pagal šią sutartį, laikotarpiu 2023 m. kovo 28 d. – gruodžio 21 d. Bendrovė paskolą papildė bendra suma 6 088 000 Eur.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 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. gegužės 9 d. Bendrovė dukterinei įmonei SIA „Gronvest“ suteikė paskolą, kurios bendra vertė 10 000 Eur.

2023 m. lapkričio 24 d. Bendrovė dukterinei įmonei „Valcutel Investments“ sp. z o.o. suteikė paskolą, kurios bendra vertė 30 000 Eur.

2023 m. lapkričio 24 d. Bendrovė dukterinei įmonei „Dotilleby Investments“ sp. z o.o. suteikė paskolą, kurios bendra vertė 30 000 Eur.

2023 m. gruodžio 21 d. Bendrovė dukterinei įmonei UAB „BFIII Kaunas“ suteikė paskolą, kurios bendra vertė 62 000 Eur.

2023 m. gruodžio 21 d. Bendrovė dukterinei įmonei UAB „SMI Alytus“ suteikė paskolą, kurios bendra vertė 26 000 Eur.

2023 m. balandžio 20 d. „Peppercorn 8“ sp. z o.o. grąžino Bendrovei paskolą, pagal 2015 m. balandžio 23 d. sutartį, bendra suma 419 448 Eur, palūkanų suma 33 797 Eur.

2023 m. balandžio 20 d. – gruodžio 21 d. „Peppercorn 8“ sp. z o.o. grąžino dalį paskolos, pagal 2022 m. vasario 1 d. sutartį, bendra suma 354 732 Eur, palūkanų suma 32 023 Eur.

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	6,45%	2027-05-31	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

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.

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.

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.

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2023 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. 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.

3.3. Kitas trumpalaikis turtas

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Išankstiniai apmokėjimai už išleistų obligacijų išpirkimą	4 275 354	-
Būsimųjų laikotarpio draudimo išlaidos	3 730	1 480
Iš viso	4 279 084	1 480

Bendrovės išankstinius apmokėjimus sudaro 2023 m. gruodžio 28 d. atliktas išankstinis išleistų obligacijų ir palūkanų mokėjimas. Išperkamo nominalo suma 4 200 000 Eur, palūkanų bendra suma 75 354 Eur. Obligacijų išpirkimas įskaitytas 2024 m. sausio 2 d.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.4. Pinigai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Pinigai AB "Swedbank" banko sąskaitoje (EUR)	974 521	1 777 391
Iš viso	974 521	1 777 391

Pinigų ir pinigų ekvivalentų tikroji vertė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 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
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)
Pagrindinės ir investicinės veiklos pinigų srautai	-	(28 646 977)	(28 646 977)
Išleistos obligacijos	(24 087 602)	24 087 602	-
Išpirktos obligacijos	10 002 735	(10 002 735)	-
Gautos paskolos	(8 500 000)	8 500 000	-
Grąžintos paskolos	3 000 000	(3 000 000)	-
Sumokėtos palūkanos	847 760	(847 760)	-
Priskaičiuotos palūkanos	(1 891 463)	-	(1 891 463)
Gauti avansai už Bendrovės akcijas	-	2 500 000	2 500 000
Akcijų išleidimas	-	6 606 364	6 606 364
Akcijų priedai	-	636	636
2023 m. gruodžio 31 d. grynoji skola	(30 756 633)	974 521	(29 782 112)

3.5. Nuosavas kapitalas

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Apmokėtas įstatinis kapitalas	38 036 364	31 430 000
Akcijų priedai	636	-
Įstatinis kapitalas	38 037 000	31 430 000

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

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2023 m. gruodžio 31 d. lygus 38 036 364 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. 31 430 000 Eur) ir jį sudarė 38 036 364 paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. 2023 metais įstatinis kapitalas padidintas išleidžiant 6 606 364 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų (2022 m. – 7 955 000 paprastųjų 1 euro nominalios vertės akcijų). 2023 m. gruodžio 31 dienai Bendrovės akcijų priedai sudarė 636 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. 0 Eur).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 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 pateikiamos Bendrovės išleistų akcijų vertės 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d.:

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Laikotarpio pradžioje	31 430 000	23 475 000
Išleistos akcijos	6 606 364	7 955 000
Laikotarpio pabaigoje	38 036 364	31 430 000

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 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. dar nebuvo suformuotas.

Grynujų aktyvų vertė (GAV)

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Nuosavas kapitalas	33 697 036	28 812 057
Grynojo turto padidėjimas (sumažėjimas)	2 979 860	665 984
Grynujų aktyvų vertė (GAV)	36 676 896	29 478 041
Apmokėtas įstatinis kapitalas	38 036 364	31 430 000
Akcijos vertė, Eur	0,9643	0,9379

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 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. susidaro skirtumas tarp Bendrovės nuosavo kapitalo ir Bendrovės GAV.

3.6. Gautos paskolos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Gautos paskolos	5 500 000	-
Sukauptos gautų paskolų palūkanos	291 500	-
Iš viso	5 791 500	-

Lentelėje žemiau pateikiama Bendrovės gautų paskolų suvestinė su jų vertėmis 2023 m. gruodžio 31 d.:

Paskolos davėjas	Data	Palūkanų norma	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Įmonė 2	2023-07-25	12,00%	2025-01-25	5 500 000	291 500
Viso paskolų:				5 500 000	291 500

Paskolos davėjas	2022 m. gruodžio 31 d.	Gautos paskolos	Sukauptos palūkanos (+)	Grąžinimai (-)	Sumokėtos palūkanos (-)	Likutis laikotarpio pabaigai
Įmonė 1	-	1 000 000	16 278	(1 000 000)	(16 278)	-
Įmonė 2	-	5 500 000	291 500	-	-	5 791 500
Įmonė 3	-	2 000 000	35 667	(2 000 000)	(35 667)	-
Viso paskolų:	-	8 500 000	343 445	(3 000 000)	(51 945)	5 791 500

2023 m. gegužės 24 d. Įmonė 1 suteikė Bendrovei 1 000 000 Eur paskolą. 2023 m. liepos 10 d. Bendrovė paskolą grąžino, kartu su 16 278 Eur palūkanomis.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 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. liepos 26 d. Įmonė 2 suteikė Bendrovei 5 500 000 Eur paskolą.

2023 m. gegužės 27 d. Įmonė 3 suteikė Bendrovei 2 000 000 Eur paskolą. 2023 m. rugpjūčio 11 d. – lapkričio 20 d. Bendrovė paskolą grąžino, kartu su 35 667 Eur palūkanomis.

3.7. Prekybos ir kitos mokėtinos sumos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Mokėtinas valdymo mokestis	135 288	111 595
Sukauptos apskaitos sąnaudos	25 558	-
Sukauptos audito sąnaudos	21 236	15 246
Mokėtinos sumos depozitoriumui	9 167	8 395
Kitos sukauptos sąnaudos	3 622	2 313
Skolos tiekėjams	3 504	4 592
Mokėtinas platinimo mokestis	-	2 500
Iš viso	198 375	144 641

Bendrovės valdymo mokestis pagal Bendrovės įstatus yra apskaičiuojamas nuo Bendrovės GAV.

3.8. Išleistos obligacijos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Trumpalaikiai įsipareigojimai		
Išleistos obligacijos	24 087 602	10 002 735
Išleistų obligacijų palūkanos	877 531	125 328
Iš viso	24 965 133	10 128 063

2023 m. birželio 28 d. Bendrovė išleido viešai platinamų obligacijų emisiją lygią 15 000 000 Eur. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. Obligacijų terminas 2024 m. rugsėjo 7 d. Palūkanos bus išmokamos per tris kartus 2024 m. sausio 7 d., 2024 m. liepos 7 d., ir 2024 m. rugsėjo 7 d. Palūkanų norma 6 proc. plius 6M EURIBOR. 2023 m. liepos 7 d. investuotojai įsigijo 13 000 vnt. obligacijų, 13 000 000 Eur sumai. Antruoju etapu Bendrovė išplatino 1 000 000 Eur sumą, kurią investuotojai apmokėjo 2023 m. liepos 25 d. Trečiuoju etapu Bendrovė išplatino likusią 1 000 000 Eur sumą, kurią investuotojai apmokėjo 2023 m. rugpjūčio 10 d. Bendrovė privalo laikytis obligacijų sutartyje nustatyto LTV koeficiento.

2023 m. spalio 25 d. Bendrovė išleido viešai platinamų obligacijų emisiją lygią 10 000 000 Eur. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 100 Eur. Obligacijų terminas 2024 m. balandžio 30 d. Palūkanos bus išmokamos 2024 m. balandžio 30 d. Palūkanų norma 6 proc. plius 6M EURIBOR. 2023 m. spalio 30 d. Investuotojai įsigijo 84 200 vnt. obligacijų, 8 420 000 Eur sumai. Antruoju etapu Bendrovė išplatino likusią 650 000 Eur sumą, kurią investuotojai apmokėjo 2023 m. lapkričio 17 d. Bendrovė privalo laikytis obligacijų sutartyje nustatyto LTV koeficiento.

2023 m. spalio 27 d. Bendrovė, pagal emisijos sąlygas, išpirko 10 000 000 Eur obligacijų. Iš jų 1 580 000 Eur buvo išmokėta investuotojams, 8 420 000 Eur buvo įskaityta pirmo etapo 2023 m. spalio 25 d. Išleisti naujai obligacijų emisijai. Kartu buvo sumokėtos 798 550 Eur palūkanos.

2023 m. Bendrovė laikėsi įsipareigojimų pagal sutartyje numatytus reikalavimus.

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 buvo 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. Bendrovė privalo laikytis obligacijų sutartyje nustatyto LTV koeficiento.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 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 išleistų obligacijų suvestinė su jų vertėmis 2023 m. gruodžio 31 d.:

Skolintojas	Data	Efektyvi palūkanų norma	Terminas	Mokėtina nominalo suma	Mokėtina palūkanų suma
Išleistos obligacijos (3)	2023-07-07	9,91%	2024-09-07	13 000 000	637 185
Išleistos obligacijos (4)	2023-07-25	9,88%	2024-09-07	1 004 960	44 032
Išleistos obligacijos (5)	2023-08-10	9,88%	2024-09-07	1 009 362	39 669
Išleistos obligacijos (6)	2023-10-30	10,09%	2024-04-30	8 420 000	148 706
Išleistos obligacijos (7)	2023-11-17	10,06%	2024-04-30	653 280	7 939
Iš viso:				24 087 602	877 531

Lentelėje žemiau pateikiamas obligacijų judėjimas per 2023 m. bei jų likutis 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Likutis laikotarpio pradžiai	Išleistos obligacijos	Išpirktos obligacijos	Sukauptos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Likutis laikotarpio pabaigai
Trumpalaikiai įsipareigojimai						
Išleistos obligacijos (1)	9 459 784	-	(9 340 000)	626 062	(745 846)	-
Išleistos obligacijos (2)	668 279	-	(662 735)	44 425	(49 969)	-
Išleistos obligacijos (3)	-	13 000 000	-	637 186	-	13 637 185
Išleistos obligacijos (4)	-	1 004 960	-	44 032	-	1 048 992
Išleistos obligacijos (5)	-	1 009 362	-	39 669	-	1 049 031
Išleistos obligacijos (6)	-	8 420 000	-	148 706	-	8 568 706
Išleistos obligacijos (7)	-	653 280	-	7 939	-	661 219
Iš viso:	10 128 063	24 087 602	(10 002 735)	1 548 018	(795 815)	24 965 133

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

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Per 1 metus	27 169 145	10 722 138
Nuo 1 iki 5 metų	-	-
	27 169 145	10 722 138

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.9. Gauti avansai

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Gauti avansai	2 500 000	-
Iš viso	2 500 000	-

Bendrovės gautus avansus sudaro 2023 m. gruodžio 29 d. gautas mokėjimas 2 500 000 Eur pagal akcijų pasirašymo sutartį.

3.10. Pajamos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Dividendai	1 674 710	485 800
Paskolų palūkanų pajamos	1 208 171	270 969
Obligacijų palūkanų pajamos	498 625	399 735
Banko palūkanų pajamos	367	-
Nuostolis dėl paskolos sąlygų pasikeitimo	-	(21 820)
Iš viso	3 381 873	1 134 684

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

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

3.11. Sąnaudos

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Finansinio turto amortizuota savikaina vertės sumažėjimo nuostolis	2 644 745	-
Palūkanų sąnaudos	1 891 463	130 189
Valdymo mokestis	477 460	424 457
Administracinės išlaidos	227 132	158 506
Atlygis finansų tarpininkams	97 417	62 682
Teisinės išlaidos	49 066	149 766
Audito išlaidos	36 603	15 246
Depozitoriumo mokestis	28 648	25 467
Investicijų į dukterines įmonės vertės sumažėjimo nuostolis (atstatymas)	(348 690)	642 723
Iš viso	5 103 844	1 609 036

Didžiąją dalį Bendrovės sąnaudų sudaro išleistų obligacijų (žr. **3.8. pastabą**) ir gautų paskolų sukauptos palūkanos (žr. **3.6. pastabą**).

Bendrovės administracinės sąnaudas 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. sudaro:

Administracinės sąnaudos	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
Baudos ir delspinigiai	81 381	-
Buhalterinės apskaitos paslaugos	70 425	52 054
Su investicijomis susijusios sąnaudos	51 020	64 666
Konsultacinės paslaugos	9 045	1 755
VP judėjimo ir saugojimo mokesčiai	3 963	6 031
PVM iš užsienio paslaugų sąnaudos	312	26 194
Kitos sąnaudos	10 986	7 806
	227 132	158 506

Baudos ir delspinigių sąnaudas 2023 m. gruodžio 31 d. sudaro nuostolių kompensavimas dėl akcijų pirkimo – pardavimo sutarties nutraukimo – 81 374 Eur, bei kitos delspinigių sąnaudos – 7 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. – 0 Eur).

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.12. 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 2023 m. ir jų likučiai 2023 m. gruodžio 31 d. pateikiami lentelėje žemiau:

	Paslaugų sąnaudos	Mokėtina suma
Valdymo mokestis	477 460	135 288
Platinimo mokestis	1 140	-
Perstatomos sąnaudos	12 241	-
Iš viso	490 841	135 288

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

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.

Sandoriai su grupės įmonėmis

Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis per 2023 m. ir jų likučiai 2023 m. gruodžio 31 d.:

	Paslaugų pajamos	Paslaugų sąnaudos	Gautinos sumos	Mokėtinų sumos
Susijusi šalis 1	142 649	-	4 290 599	-
Susijusi šalis 2	9 954	-	277 866	-
Susijusi šalis 3	5 262	-	149 529	-
Susijusi šalis 4	54 506	-	122 225	-
Susijusi šalis 5	107 936	-	2 325 066	-
Susijusi šalis 6	165 811	-	2 484 447	-
Susijusi šalis 7	243 381	-	3 908 276	-
Susijusi šalis 8	12 619	-	386 217	-
Susijusi šalis 9	80 095	-	2 133 992	-
Susijusi šalis 10	152 397	-	4 175 508	-
Susijusi šalis 11	245 870	-	6 620 701	-
Susijusi šalis 12	266 758	-	7 569 795	-
Susijusi šalis 13	218 740	-	5 589 223	-
Susijusi šalis 14	452	-	2 335	-
Susijusi šalis 15	94	-	1	-
Susijusi šalis 16	121	-	16 299	-
Susijusi šalis 17	121	-	14 699	-
Susijusi šalis 18	30	-	26 030	-
Iš viso:	1 706 796	-	40 092 807	-

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“**Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius****2023 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 sandoriai su susijusiomis šalimis per 2022 m. ir jų likučiai 2022 m. gruodžio 31 d.:

	Palūkanų 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	-

Akcijų pirkimo ir pardavimo sandoriai su susijusiomis šalimis

Likutis laikotarpio pradžioje	160 000
Išplatintos akcijos	5 000 000
Išpirktos akcijos	-
2022 m. gruodžio 31 d.	5 160 000
Išplatintos akcijos	500 000
Išpirktos akcijos	-
Gauti avansai už akcijas	2 500 000
2023 m. gruodžio 31 d.	8 160 000

2023 m. gruodžio 31 d. susijusioms šalims priklausė 8 160 000 Eur Bendrovės akcijų, kurių suma sudarė 14,88% nuo bendros akcijų sumos.

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

3.13. 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	0,0264 €	0,0306 €	0,9073 €	-
Metinė bendroji investicijų grąža	-0,47%	-3,84%	-28,91%	-
Metinė grynoji investicijų grąža	-1,95%	-5,36%	-30,50%	-
Investicinio vieneto vertės pokyčio standartinis nuokrypis	0,0196 €	0,0190 €	0,1796 €	-

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, %	-1,20%	-	-	-1,20%
Vidutinė bendroji investicijų grąža, %	-13,60%	-	-	-13,60%
Vidutinė grynoji investicijų grąža, %	-12,05%	-	-	-12,05%
Akcijos vertės pokyčio standartinis nuokrypis, Eur	0,0871 €	-	-	0,0871 €

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
 Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Didžiausia ir mažiausia akcijų vertės:

	Per šį laikotarpį		Per praėjusį laikotarpį	
	Data	Vertė	Data	Vertė
Mažiausia nustatyta akcijos vertė	2023-04-30	0,9229	2022-01-01	0,9073
Didžiausia nustatyta akcijos vertė	2023-05-31	0,9751	2022-05-31	0,9741

Bendrovės išlaidų rodikliai 2023 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		477 460	1,49%
nekinamas dydis		477 460	1,49%
sėkmės mokestis		-	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	28 648	0,09%
Už sandorių sudarymą	Neviršys 1,5% nuo vidutinės metinės GAV	-	0,00%
Už auditą		36 603	0,11%
Už apskaitos paslaugas		70 425	0,22%
Už teisinės paslaugas		49 066	0,15%
Už gautų paskolų palūkanas		1 891 463	5,89%
Už kitas administravimo išlaidas		254 124	0,79%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		916 326	2,85%
BIK % nuo GAV*			2,85%
Visų išlaidų suma	Neviršys 15% nuo vidutinės metinės GAV	2 807 789	8,74%

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	1,50%
nekinamas dydis		424 457	1,50%
sėkmės mokestis		-	0,00%
Už depozitoriumo paslaugas	Neviršys 0,2% nuo vidutinės metinės GAV	25 467	0,09%
Už sandorių sudarymą	Neviršys 1,5% nuo vidutinės metinės GAV	-	0,00%
Už auditą		15 246	0,05%
Už apskaitos paslaugas		52 054	0,18%
Už teisinės paslaugas		149 766	0,53%
Už gautų paskolų palūkanas		130 189	0,46%
Už kitas administravimo išlaidas		169 134	0,60%
Išlaidų, įskaičiuojamų į BIK, suma		836 124	3,41%
BIK % nuo GAV*			3,41%
Visų išlaidų suma	Neviršys 15% nuo vidutinės metinės GAV	966 313	3,41%

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

3.14. Veiklos tęstinumas

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės trumpalaikiai įsipareigojimai (27 663 508 Eur) viršija trumpalaikį turtą (5 253 605 Eur). Didžiąja dalį Bendrovės trumpalaikių įsipareigojimų sudaro 24 965 133 Eur viešos obligacijų emisijos, kurių grąžinimo terminas yra 2024 m. balandžio 30 d. ir 2024 m. rugsėjo 7 d. Bendrovės vadovybė planuoja išpirkti obligacijas išleisdama naują emisiją, kaip aprašyta žemiau.

2023 m. gruodžio 29 d. Bendrovė iš anksto išpirko 4 200 000 Eur nominalo ir 75 354 Eur palūkanų iš obligacijų emisijos kurios terminas yra 2024 m. balandžio 30 d. Obligacijų ir sukauptų palūkanų išpirkimas užskaitytas sausio 2 d. (**žr. 3.3. ir 3.15. pastabas**). Likę 4 870 000 Eur nominalo ir sukauptų palūkanų bus refinansuoti Bendrovės 2024 m. vasario 1 d. naujai išplatinta obligacijų emisija.

2024 m. vasario 1 d. Bendrovė išleido neviešai platinamų obligacijų emisiją, kurios visa nominali vertė lygi 10 000 000 Eur. Iš jų, pirmuoju platinimu Bendrovė išplatino 2 604 000 Eur, antruoju platinimu 6 183 731 Eur. Bendrovė vykdo trečiąją obligacijų emisijos platinimą, pagal kurį obligacijos bus išleistos 2024 m. balandžio 30 d. Obligacijų emisija yra skirta refinansuoti obligacijų emisiją, kurios išpirkimo terminas yra 2024 m. balandžio 30 d.

Taip pat Bendrovė planuoja 2024 m. liepos mėn. išleisti antrą, dvejų metų trukmės neviešą 16 000 000 Eur obligacijų emisiją, siekdama finansuoti obligacijų emisiją, kurios išpirkimo terminas yra 2024 m. rugsėjo 7 d. Todėl Bendrovės likidumą turi užtikrinti papildomos pinigų įplaukos iš naujos obligacijų emisijos.

Remiantis aukščiau nurodytomis priežastimis, Bendrovės vadovybė nusprendė, kad nėra reikšmingo neapibrėžtumo dėl Bendrovės gebėjimo tęsti veiklą ir šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo principu.

3.15. Poataskaitiniai įvykiai

2024 m. sausio 2 d. Bendrovė įvykdė išankstinį obligacijų ir palūkanų išpirkimą pagal 2023 m. gruodžio 29 d. atliktą mokėjimą (**žr. 3.3. pastabą**).

2024 m. sausio 3 d. Bendrovės dukterinė įmonė UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“, pagal reorganizavimo sąlygas, buvo prijungta prie UAB „Investicija 21“.

2024 m. sausio 5 d. Bendrovė investuotojui priskyrė akcijas pagal 2023 m. gruodžio 28 d. sutartį. Bendrovės kapitalas padidintas 2 500 000 vnt. akcijų, kiekis po pasikeitimo – 40 536 634 vnt. (**žr. 3.9. pastabą**).

2024 m. sausio 7 d. Bendrovė atliko palūkanų išmokėjimą, pagal išleistų obligacijų emisijos sąlygas, bendra suma 759 616 Eur. (**žr. 3.8. pastabą**).

2024 m. sausio 8 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutartį su dukterine bendrove „Valcutel Investments“ sp. z o.o., pagal kurią Bendrovė suteikė 100 000 Eur paskolą.

2024 m. vasario 1 d. Bendrovė išleido neviešai platinamų obligacijų emisiją lygią 10 000 000 Eur. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. 2024 m. vasario 13 d. Investuotojai įsigijo 2 604 vnt. obligacijų, 2 604 000 Eur sumai.

2024 m. balandžio 11 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutartį su nesusijusia šalimi, pagal kurią Bendrovė gavo 600 000 Eur paskolą.

2024 m. balandžio 19 d. baigėsi antrasis 2024 m. vasario 1 d. obligacijų emisijos platinimas. Bendrovė, antruoju platinimu išplatino 6 076 vnt. obligacijų 6 183 731 Eur sumai.

2024 m. balandžio 25 d. buvo padidintas bendrovės įstatinis kapitalas 1 000 000 Eur priskiriant 1 000 000 vnt. akcijų pagal 2024 m. balandžio 24 d. akcijų pasirašymo 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
2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

SPECIALIOJI UŽDAROJO TIPO NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ BENDROVĖ AB „TEWOX“

2023 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 grąžą 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. VĮK – 016. 2013 m. gruodžio 5 d. Lietuvos banko valdybos sprendimu Nr. 03-201 valdymo įmonės veiklos licencija Nr. VĮK – 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 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2022 m. gruodžio 31 d. pateikti lentelėje žemiau:

	2023 m. gruodžio 31 d.	2022 m. gruodžio 31 d.
GAV	36 676 895,86	29 478 040,69
Dalyvių skaičius	36	30

Rizikos ir kiti neapibrėžtumai

Bendrovė savo veikloje 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

Valdymo įmonės nefinansinių veiklos rezultatų analizė, su aplinkosaugos, išskiriant veiksmus dėl klimato, personalo, kovos su korupcija ir kyšininkavimu, atskirai išskiriant užsienio pareigūnų papirkimą sudarant tarptautinius verslo sandorius, klausimais susijusi informacija

Bendrovė yra valdoma Valdymo įmonės („Lords LB Asset Management“), todėl jai galioja visos patvirtintos Valdymo įmonės tvarkos ir politikos. Valdymo įmonė, priimdama investicinius sprendimus, vertina konkrečiai investicijai aktualias tvarumo sritis, susijusias su investicijos tvarumu, etiniu, socialiniu ir aplinkosauginiu poveikiu. Taip pat Valdymo įmonė yra patvirtinusi Aplinkosaugos, socialinę ir

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

tvaraus valdymo politiką, kuria Valdymo įmonė įsipareigoja apsvarstyti esminius tvarumo aspektus atliekant investicijas, vykdant investicijų išsamų patikrinimą ir stebint bei vertinant valdomas Bendrovės investicijas tiek, kiek tai yra praktiška atsižvelgiant į aplinkybes ir Valdymo įmonės įsipareigojimą siekti investuotojams uždirbti geriausią įmanomą grąžą ir visada veikti geriausiais jų interesais.

1. Atsakingo verslo veiksmai Valdymo įmonėje

Valdymo įmonė savo veikloje taiko Žmogiškųjų išteklių valdymo tvarką ir Atlygio politiką, kurios apibrėžia, jog Valdymo įmonė savo veiklą organizuoja taip, kad darbuotojams, atsižvelgiant į jų užimamas pareigas ir būtinybę kelti kvalifikaciją, būtų užtikrintos vienodos darbo sąlygos, galimybės ugdyti kompetenciją, ir kt. O taip pat vienodos galimybės, neatsižvelgiant į darbuotojų lytį, rasę, tautybę, kalbą, kilmę, socialinę padėtį, tikėjimą, įsitikinimus ar pažiūras, amžių, lytinę orientaciją, negalią, etninę priklausomybę, religiją, šeimyninę padėtį, narystę politinėje partijoje ar asociacijoje ir kt. Remiantis Žmogiškųjų išteklių valdymo tvarka ir kitomis Valdymo įmonės procedūromis, Valdymo įmonė užtikrina galimybę konfidencialiais kanalais pranešti apie netinkamas darbo sąlygas, netinkamą ar diskriminuojantį elgesį.

Valdymo įmonė 2019 m. prisijungė prie Jungtinių Tautų palaikomų Atsakingo investavimo principų (angl. Principles for responsible investment) (toliau – PRI). 2006 m. įkurtas PRI – tai pasaulinis tinklas, kuriam priklauso daugiau kaip 1,7 tūkst. investicijų valdytojų. PRI siekia įvertinti investicijų poveikį aplinkos, socialiniams bei valdymo veiksniams. Vertinama, kad ekonomiškai efektyvi, tvari pasaulinė finansų sistema yra būtina siekiant kurti ilgalaikę vertę. Principus palaikantys investuotojai savanoriškai siekia taikyti juos investavimo veikloje. PRI apibrėžia šešis atsakingo investavimo principus. Jie apima galimus veiksmus įtraukiant aplinkos, socialinių ir verslo valdymo veiksnius į investavimo praktiką – pradedant investavimo galimybių analize, sprendimų priėmimu ir baigiant jų įtraukimu į nuosavybės įgyvendinimo politiką bei praktiką. Be to, siekiama, kad šiuos principus taikančios bendrovės skatintų jų diegimą rinkoje ir bendradarbiautų siekiant juos efektyviau įgyvendinti.

Papildomai, Valdymo įmonė nuo 2015 m. yra įsipareigojusi laikytis Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimo principų (angl. United Nations Global Compact). Valdymo įmonė pritaria dešimčiai Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimo principų žmogaus teisių, darbuotojų teisių, aplinkosaugos ir kovos su korupcija srityse ir jų laikosi. Palaikydami Jungtinių Tautų Pasaulinį susitarimą, siekiame prisidėti prie Darnaus vystymosi tikslų (angl. Sustainable Development Goals, SDG) siekimo ir savo kasdienę veiklą bei investicijas derinti su minėtais tikslais.

Įgyvendinant PRI atsakingo investavimo principus ir Jungtinių Tautų Pasaulinio susitarimų principus, Valdymo įmonėje 2022 gruodžio mėn. 22 d. atnaujinta Atsakingo investavimo politika, kuri nustato pagrindinius tvarumo įgyvendinimo būdus, kurių Valdymo įmonė siekia, kad prisidėtų prie visuomenės gerovės, skatintų tvarią valdyseną ir tai, kad būtų pasiekti ilgalaikiai investicijų tikslai. Politika taikoma visai Valdymo įmonės veiklai, valdomiems kolektyvinio investavimo subjektams, funkcijoms ir darbuotojams. Politika yra periodiškai peržiūrima, ir, esant poreikiui, atnaujinama.

2. Aplinkosauga ir veiksmai dėl klimato kaitos

Valdymo įmonė nėra įsipareigojusi siekti klimato kaitos tikslų, tačiau vertina ir jei reikalinga imasi tinkamų veiksmų siekiant suvaldyti su klimato klausimais susijusias rizikas. Valdymo įmonė tobulina savo procesus ir reguliariai peržiūri galimybes atsižvelgti ir siekti konkrečių klimato kaitos tikslų.

Valdymo įmonė pripažįsta jos investicijų galimą poveikį tvarumo rizikoms, tačiau šiuo metu jų vertinimas yra atliekamas finansinio produkto lygiu (angl. product level), t. y. kolektyvinio investavimo subjektams, kurie skatina aplinkosauginius ypatumus arba kurių tikslas yra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje 8 ir 9 straipsniuose.

Fondo tikslas nėra tvarios investicijos, kaip tai apibrėžta 2019-11-27 Europos Parlamento ir Tarybos reglamente (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje.

Tuo tarpu Valdymo įmonė nustato galimą pagrindinį neigiamą poveikį tvarumui ir prioritetus įmonės Atsakingo investavimo politikoje, Veiklos organizavimo politikoje bei per dialogą su suinteresuotomis šalimis, t. y. vadovaujantis Jungtinių Tautų palaikomais atsakingo investavimo principais, galime išplėsti mūsų žinias ir užtikrinti, jog mums yra žinomas mūsų investicijų potencialus ir faktinis poveikis tvarumui. Be to, šiuo metu Valdymo įmonė padeda vienam iš savo valdomų kolektyvinio investavimo subjektų vykdyti jo įsipareigojimą įgyvendinant Europos rekonstrukcijos ir plėtros banko tvarumo sistemos, susijusios su žaliaisiais (tvariais) projektais, reikalavimus.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
 (visos sumos pateiktos eurais, jeigu nenurodyta kitaip)

3. Kova su korupcija ir kyšininkavimu, užsienio pareigūnų papirkimas sudarant tarptautinius verslo sandorius

Siekdama sumažinti išorinio ir vidinio papirkimo riziką, Valdymo įmonė taiko vidines procedūras, užtikrinančias veiklos skaidrumą užkertant galimybę būti įtrauktiems į nusikaltimus.

Valdymo įmonė savo veikloje yra patvirtinusi Interesų konfliktų valdymo politiką, kurioje nustatomi bendrieji Valdymo įmonės veiklos standartai, kuriais savo veikloje turi vadovautis Valdymo įmonės darbuotojai. Tai dalykinės elgsenos gairių rinkinys, skirtas racionaliai organizuoti savo veiklą, priimti teisingus ir geriausius sprendimus, paremtus verslo etikos principais. Valdymo įmonė taip pat savo veikloje yra patvirtinusi Skatinimo priemonių politiką, kurios tikslas – užtikrinti, kad Valdymo įmonė ir jos darbuotojai, teikdami kolektyvinio investavimo subjektų valdymo paslaugas, veiktų sąžiningai, teisingai ir profesionaliai, geriausiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais, vengdama bet kokių interesų konfliktų, susijusių su skatinimo priemonių gavimu ar teikimu, kadangi toks skatinimo priemonių teikimas ar gavimas gali sudaryti prielaidas elgtis šališkai ir taip pažeisti pareigą elgtis geriausiais kolektyvinio investavimo subjektų interesais.

4. Papildoma nefinansinė informacija, su tvarumu susijusios informacijos atskleidimas

Kadangi Valdymo įmonės darbuotojų skaičius neviršija 500 (Valdymo įmonės darbuotojų skaičius 2023 m. gruodžio 31 d. datai buvo 33 darbuotojai), Valdymo įmonei nėra taikomi reikalavimai dėl nefinansinės ataskaitos rengimo.

Prekybos centrų rinkos analizė

Pastaraisiais metais mažmeninės prekybos centrai, prekiaujantys maisto produktais, demonstravo solidžius rezultatus ir savo atsparumą ekonominiams iššūkiams. 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. 2022 ir 2023 m. buvo matomas stiprus mažmeninės prekybos sektoriaus nominalių pardavimo rezultatų augimas, tačiau dėl išaugusios infliacijos (Eurostat duomenimis 2022 ir 2023 m. pagal suderintą vartotojų kainų indeksą apskaičiuota infliacija Lietuvoje išaugo iki 18,9% ir 8,7%, o EU27 šalyse – 9,2% ir 6,4%) realus augimas sulėtėjo arba tapo neigiamas. Mažmeninės prekybos centrų užimtumas išlieka didelis, o rezultatai yra glaudžiai susiję su vartotojų perkamąja galia.

Minėtas tendencijas atspindi maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai pateikti lentelėje žemiau.

Maisto prekių, gėrimų ir tabako pardavimų metiniai pokyčiai*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lietuva	2,5	3,0	2,6	0,5	3,5	1,8	2,5	5,8	-5,8	-4,1
Latvija	3,6	2,8	-1,3	4,0	4,2	1,1	3,6	-3,7	-0,8	-4,9
Estija	5,1	2,7	1,1	-2,2	-1,4	3,9	3,6	4,3	-3,0	-4,1
Lenkija	2,7	4,8	2,8	4,6	3,9	-0,3	-2,1	-1,0	9,2	-3,9
Danija	1,8	-0,2	0,4	-1,3	0,2	0,0	4,2	-0,2	-4,7	-0,6
Švedija	0,7	1,4	0,9	0,5	1,3	1,0	1,7	1,7	-1,9	-3,6
Suomija	-0,4	-0,8	0,4	1,8	0,4	0,1	5,5	0,4	-4,9	-2,4
Vokietija	1,1	2,2	0,5	2,1	1,6	1,5	5,3	-1,6	-4,9	-3,5

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

Šaltinis: Eurostat

Specialioji uždaroji tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
 Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
 2023 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 kontroliuojamų dukterinių įmonių finansinių ir nefinansinių veiklos rezultatų analizė

2023 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
"Peppercon 8" Sp. z o.o.	PL	2022-02-01	100%	100	11,52
Reinvest Holding OU	EE	2022-08-31	100%	1	10 000,00
UAB "Esulda"	LT	2022-10-20	100%	2 500	1,00
"KA Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PR Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"SW Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"PU Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
"GL Park" Sp. z o.o.	PL	2022-11-24	100%	100	11,52
UAB "MD Europa"	LT	2022-12-13	100%	100 000	0,29
UAB "Lairina"	LT	2023-05-18	100%	2 500	1,00
"Valcutel Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Dotilleby Investments" sp. z o.o.	PL	2023-08-22	100%	100	11,52
"Baixeredost Investments" sp. z o.o.	PL	2023-09-26	100%	100	11,52

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%	100 000	0,29

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.

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

Bendrovės apmokėtas įstatinis kapitalas 2023 m. gruodžio 31 d. lygus 38 036 364 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. 31 430 000 Eur). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 38 036 364 vnt. paprastųjų nematerialiųjų vardinių akcijų, kurių vienos nominali vertė lygi 1 Eur. Akcijų priedai sudarė 636 Eur (2022 m. gruodžio 31 d. 0 Eur). Bendrovė savų akcijų neturi.

Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“

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

2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos

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

(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Informacija apie svarbius įvykius, įvykusius po finansinių metų pabaigos

2024 m. sausio 2 d. Bendrovė įvykdė išankstinį obligacijų ir palūkanų išpirkimą pagal 2023 m. gruodžio 29 d. atliktą mokėjimą **(žr. 3.6. pastabą).**

2024 m. sausio 3 d. Bendrovės dukterinė įmonė UAB „Prekybos centrų plėtros investicijos“, pagal reorganizavimo sąlygas, buvo prijungta prie UAB „Investicija 21“.

2024 m. sausio 5 d. Bendrovė investuotojui priskyrė akcijas pagal 2023 m. gruodžio 28 d. sutartį. Bendrovės kapitalas padidintas 2 500 000 vnt. akcijų, kiekis po pasikeitimo – 40 536 634 vnt. **(žr. 3.14. pastabą).**

2024 m. sausio 7 d. Bendrovė atliko palūkanų išmokėjimą, pagal išleistų obligacijų emisijos sąlygas, bendra suma 759 616 Eur. **(žr. 3.11. pastabą).**

2024 m. vasario 1 d. Bendrovė išleido neviešai platinamų obligacijų emisiją lygią 10 000 000 Eur. Vienos obligacijos nominali vertė lygi 1 000 Eur. 2024 m. vasario 13 d. Investuotojai įsigijo 2 604 vnt. obligacijų, 2 604 000 Eur sumai.

2024 m. balandžio 11 d. Bendrovė pasirašė paskolos sutartį su nesusijusia šalimi, pagal kurią Bendrovė gavo 600 000 Eur paskolą.

2024 m. balandžio 19 d. baigėsi antrasis 2024 m. vasario 1 d. išleistos obligacijų emisijos platinimas. Investuotojai įsigijo 6 076 vnt. obligacijų, 6 183 731 Eur sumai.

2024 m. balandžio 25 d. buvo padidintas bendrovės įstatinis kapitalas 1 000 000 Eur priskiriant 1 000 000 vnt. akcijų pagal 2024 m. balandžio 24 d. akcijų pasirašymo sutartį.

Kitų reikšmingų poataskaitinių įvykių Bendrovėje 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 2.5. 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.

Specialioji uždarąjo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė AB „Tewox“
Įmonės kodas: 305733600, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius
2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės finansinės ataskaitos
Valdymo įmonė UAB „Lords LB Asset Management“, įm. k.: 301849625
(visos sumos pateiktos eurai, jeigu nenurodyta kitaip)

Valdymo įmonės valdyba: 2023 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****2023 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	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%
		UAB „Konversijos projektai“	Netiesioginis akcininkas (per UAB Aemulus)	100%
		UAB „Parkdema“	Valdybos narys	0%
		UAB „Cogito Invest“	Vadovas, valdybos narys	0%
		UAB „Humitas“	Netiesioginis akcininkas (per Starlynx investment OÜ)	50%
4.	Jan Ake Gustaf Litborn	AB Sparta	Stebėtojų tarybos narys	0%
		Advokatų kontora PK Advikat AB	Vadovaujantis partneris	44%
		Varakani AB	Akcininkas	100%
		Donap Advokat AB	Akcininkas	100%
		Atlant Ocean Racing AB	Akcininkas	19%
		Varakani Invest AB	Akcininkas	100%
5.	Giedrius Bernotas	Backastad AB	Akcininkas	15%
		UAB „Airport Business Park“	Akcininkas	10%
		Lords LB Special Fund V	Fondo valdytojas	0%
		AS „PN Project“	Valdybos narys	0%
		SIA „Management“	Valdybos narys	0%
		UAB Matuda	Vadovas	0%
		UAB Preses Nams	Vadovas	0%
		UAB BO valdymas	Vadovas	0%

Šį metinį pranešimą elektroniniu parašu pasirašė

Specialiosios uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinės bendrovės

AB „Tewox“ valdytojas**Efim Hiterer**